

# Relatório Gerencial – Maio 2022

LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO



## Highlights



**21,99%**  
anualizado

### YIELD DE RENDIMENTOS

Cotistas e Detentores de recibos do fundo tiveram um *Dividend Yield* anualizado de aproximadamente **22% a.a.** em maio.



**165%**  
do CDI em maio

### RETORNO DO FUNDO

Neste mês, o fundo entregou um retorno equivalente a 164,6% do CDI, distribuiu um valor de R\$ 0,167 por cota aos investidores do LIFE11.



**R\$ 50**  
milhões

### TOTAL DE INVESTIMENTOS

Na 1ª emissão de cotas, o fundo captou **R\$ 22 milhões**. Em março a 2ª emissão de cotas foi iniciada, e até o fim de maio, já havíamos levantado **R\$ 27,6 milhões**, totalizando **R\$ 49,6 milhões** em investimentos.

## Informações Gerais

### OBJETIVO DO FUNDO

investimento imobiliário com objetivo de geração de renda mensal recorrente, de prazo indeterminado, através da aquisição de ativos financeiros reais de natureza imobiliária.

#### PÚBLICO ALVO

Investidores Qualificados

#### PRAZO DE DURAÇÃO

Indeterminado

#### CNPJ

39.753.295/0001-02

#### GESTOR

Caravela Capital Ltda.

#### ADMINISTRADOR

Vórtx DtvM Ltda.

#### CONSULTOR IMOBILIÁRIO

Life Investments Ltda.

#### TIPO

Condomínio Fechado

#### ÍNICIO DO FUNDO

04/03/2022

#### TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

1,50% a.a. do PL

#### TAXA DE PERFORMANCE

20% sobre o que exceder a variação de 100% do CDI

#### PATRIMÔNIO LÍQUIDO (CONSIDERANDO A OFERTA)

R\$ 49.331.047,13

#### PATRIMÔNIO LÍQUIDO MÉDIO (CONSIDERANDO A OFERTA) (últimos 12 meses)

R\$ 35.287.147,00

#### QTDE DE COTAS EMITIDAS (CONSIDERANDO A OFERTA)

4.956.037

#### QTDE DE INVESTIDORES (CONSIDERANDO A OFERTA)

74

## Comentários do Time de Gestão

No mês de maio, continuamos com nossa 2ª emissão de cotas do fundo. Com as novas captações, adicionamos algumas novas operações ao nosso portfólio investido, que nos permitiu mais uma vez distribuir um retorno atrativo aos nossos cotistas. Todas nossas operações têm mostrado performance em linha ou melhor do que o esperado, e estamos felizes com o portfólio que temos até o momento. Até o fim dessa oferta esperamos adicionar algumas outras operações para aumentar a diversificação do fundo e continuarmos nos beneficiando das atuais taxas praticadas no mercado.

A indexação do fundo ao IPCA tem também contribuído para os resultados recentes do fundo. Acompanhamos de perto a evolução e o impacto que a inflação pode ter no poder de compra dos clientes finais dos empreendimentos em que investimos. Ainda não percebemos qualquer mudança significativa no comportamento dos compradores finais dos empreendimentos, mas já possuímos planos de mitigação para as carteiras de *True Sale* caso uma intervenção seja necessária. Em verdade, a performance de nossa carteira de *True Sale* tem sido positiva versus a nossa tese base de investimento. Apesar disso ressaltamos a delicadeza do cenário econômico nacional, e reiteramos a cautela com a qual estamos observando nossa carteira para otimizar e proteger a rentabilidade de nossos cotistas.

Por fim, mais uma vez gostaríamos de agradecer aos nossos investidores pela confiança. Estamos extremamente animados com os resultados até o momento, e continuaremos trabalhando arduamente para que o fundo continue dando resultados diferenciados aos nossos cotistas.

### DRE Gerencial

DRE Gerencial	Mar-22	Abr-22	Mai-22
<b>Total de Receitas</b>	<b>1.407,27</b>	<b>626.928,26</b>	<b>791.046,41</b>
Operações de True Sales	-	559.667,64	367.264,86
Dividendos	-	559.667,64	367.264,86
CRI	-	54.297,32	332.603,27
Juros Pagos	-	-	87.917,26
Correção Monetária	-	54.297,32	244.686,01
Home Equity	-	-	62.735,14
Juros	-	-	62.735,14
Caixa	1.407,27	12.963,30	28.443,14
<b>Total de Despesas</b>	<b>(88.603,62)</b>	<b>(53.014,07)</b>	<b>(52.414,56)</b>
Taxa de Administração, Escrituração e Custódia	-	(32.458,74)	(16.983,20)
Outras Despesas	(88.603,62)	(20.555,33)	(35.431,36)
<b>Resultado</b>	<b>(87.196,35)</b>	<b>573.914,19</b>	<b>738.631,85</b>
Reserva de Lucros	(87.196,35)	64.038,67	71.414,43
<b>Distribuição</b>	<b>-</b>	<b>422.679,17</b>	<b>731.256,09</b>
Distribuição mensalizada média	-	0,168	0,167
Cota (ex-rendimentos)	9,94	10,004	10,008
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>21.863.335,63</b>	<b>22.009.428,25</b>	<b>22.016.804,13</b>
<b>Patrimônio Líquido (Ajustado pela Oferta)</b>	<b>21.863.335,63</b>	<b>34.667.058,25</b>	<b>49.331.047,13</b>

\*Correção Monetária não é proveniente de resultado caixa

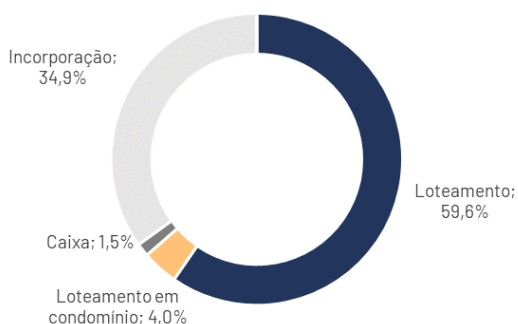
## Retorno e Rendimentos

O fundo distribuiu em **Maio** rendimentos mensalizados no total de **1,67%** a seus cotistas e detentores de recibos, em linha com o rendimento médio mensalizado distribuído no mês anterior. O **retorno acumulado** do fundo, desde sua criação, ajustado para a distribuição de rendimentos, é de **3,27%**.

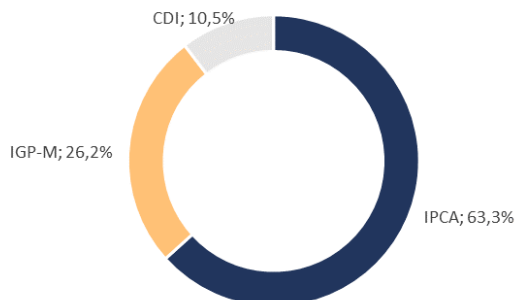
## Alocação da Carteira

O fundo encontra-se em sua maioria exposto ao setor de Loteamento (com ênfase em Loteamentos Abertos), com boa parte da sua carteira indexada ao IPCA.

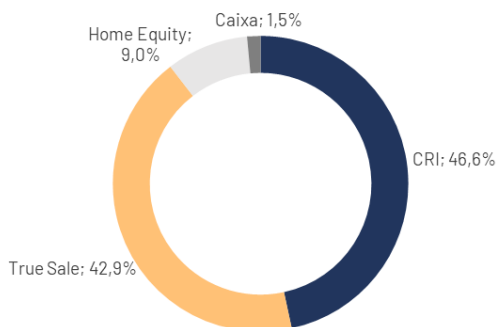
### EXPOSIÇÃO POR TIPO DE EMPREENDIMENTO



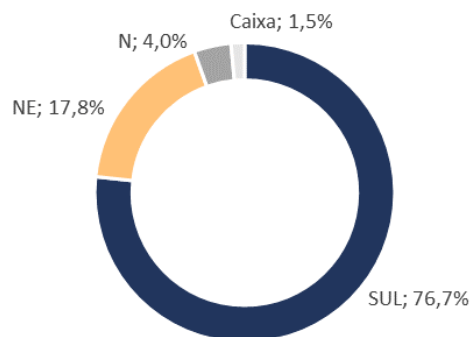
### EXPOSIÇÃO POR INDEXADOR



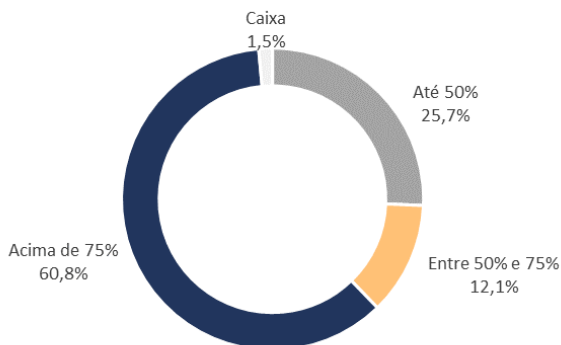
### EXPOSIÇÃO POR TIPO DE INVESTIMENTO



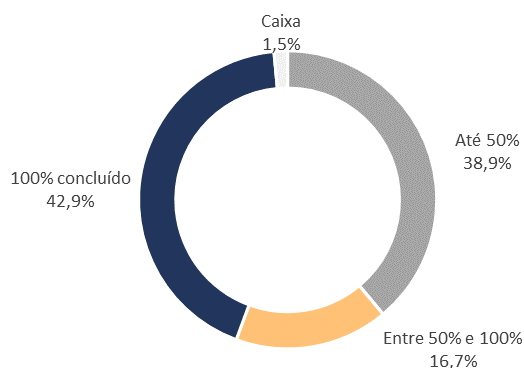
### EXPOSIÇÃO POR REGIÃO



### EXPOSIÇÃO POR EVOLUÇÃO DE VENDAS



### EXPOSIÇÃO POR ESTÁGIO DE OBRAS



## Carteira

As informações disponíveis não devem ser entendidas como colocação, distribuição ou oferta de fundo de investimento ou qualquer outro valor mobiliário. Leia o Regulamento do Fundo antes de investir. O Fundo teve início em 19/09/18 e não tem prazo definido de duração. Rentabilidades passadas não representam garantia de rentabilidade futura. Fundos de Investimentos não contam com a garantia do Administrador, Gestor da carteira ou, ainda, do Fundo Garantidor de Crédito-FGC.

A carteira do fundo hoje possui uma taxa média acima de IPCA + 12% a.a. Hoje possuímos 7 projetos dentro do fundo, em sua grande maioria localizados na região Sul do país. Nesta e nas próximas edições de nossas cartas, adicionaremos breves descrições de cada projeto investido.

Projeto	Tipo	Estado	Cidade	Emissor	Classe	Indexador	Taxa	Exposição (Maio)	% Vendas	LTV	% SD	Duration
EMA	CRI	Sergipe	Barra dos Coqueiros	Virgo S.A.	Única	IPCA	12%	17,8%	78,5%	22,7%	441%	4,68
BASESUL	CRI	Paraná	Curitiba	Virgo S.A.	Única	IPCA	12%	12,1%	54,6%	33,7%	297%	1,40
VECTRA	CRI	Paraná	Londrina	Virgo S.A.	Única	IPCA	12%	16,7%	35,8%	9,7%	1031%	3,78
Home Equity 1*	Home Equity	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	CDI	22%	4,0%	22,2%	28,3%	354%	2,27
Home Equity 2*	Home Equity	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	CDI	27%	5,0%	29,1%	41,7%	240%	0,76
MARAGOGI	True Sale	Paraná	Fazenda Rio Grande	n.a.	n.a.	IPCA/IGP-M	13%	42,9%	92,5%	81,0%	n.a.	4,87
GREEN PORTUGAL	True Sale	Paraná	Fazenda Rio Grande	n.a.	n.a.	IPCA/IGP-M	13%	31,1%	95,4%	84,5%	n.a.	4,74
GREEN MARIA	True Sale	Paraná	Fazenda Rio Grande	n.a.	n.a.	IPCA/IGP-M	13%	11,9%	84,4%	72,3%	n.a.	5,25
CAIXA								1,5%				
<b>TOTAL</b>						n.a.	n.a.	100,0%	n.a.	26,9%	371%	3,91

\*Para proteger a rentabilidade do fundo, não abriremos detalhes dessas operações, enquanto os CRIs relativo a esses projetos encontrarem-se em estruturação.

**CRI**
**Barra Loft (Ema)**

Incorporação horizontal  
 Barra dos Coqueiros – SE  
 Montante: Até R\$ 29,5 m (share LCP)  
 Taxa: IPCA + 12% a.a.


**CRI**
**Easy & One Life (Basesul)**

Incorporação vertical  
 Curitiba – PR  
 Montante: Até R\$ 24,287 m  
 Taxa: IPCA + 12% a.a.


**CRI**
**Reserva Saltinho (Vectra)**

Loteamento  
 Londrina – PR  
 Montante: Até R\$ 20 m  
 Taxa: IPCA + 12% a.a.


**HOME EQUITY 1 (CCB)**

Loteamento  
 Montante: Até R\$ 2 m  
 Taxa: CDI + 1,68% a.m.

**HOME EQUITY 2 (CCB)**

Incorporação vertical  
 Montante: Até R\$ 2,5 m  
 Taxa: CDI + 2% a.m.

## Maragogi

A SPE Maragogi é composta por dois projetos de loteamento, ambos localizados no município de Fazenda Rio Grande, parte da região metropolitana de Curitiba. Fazenda Rio Grande tem sido uma das cidades que mais cresce no estado, e foi a cidade que mais cresceu na região metropolitana de Curitiba segundo o Iparde (2018). Os Projetos Green Portugal e Green Maria foram lançados em 2016 e 2020 respectivamente, e já chegaram a um nível de adensamento urbano significativo, em grande parte por conta da localização diferenciada desses projetos, que se encontram bem servidos por linhas de transporte público, perto de outras áreas urbanas já estabelecidas, e em região próxima do centro da cidade e perto de vias de acesso à cidade de Curitiba. Os projetos têm mostrado ganho de preço constante desde o lançamento, e hoje, o preço do metro quadrado de novos lotes está em torno de R\$ 690,00 para Green Portugal e R\$ 630,00 para Green Maria. O projeto entrou no fundo a uma taxa de 12% real a.a., e o retorno que obtivemos com recuperação de montante devido e redução de inadimplência, já nos permite enxergar uma TIR mais próxima de 13%. Maragogi é o primeiro projeto de True Sale a fazer parte do nosso portfólio.

## EMA

O Projeto de Barra Loft foi desenvolvido pela EMA Incorporações como resposta ao alto crescimento observado na cidade de Barra dos Coqueiros, Região Metropolitana de Aracaju. O empreendimento fica em torno de 30 minutos do centro de Aracaju, através da ponte João Alves, entre Aracaju e o Terminal Marítimo Inácio Barbosa. A economia da cidade é amparada pelas atividades do terminal, operação da Petrobras no estado de Sergipe, e da UTE Porto de Sergipe I. O projeto de incorporação horizontal oferece Lofts residenciais a preço acessível, em condomínio fechado, com acesso direto à praia por dentro do condomínio. A entrega das obras finalizadas deve ocorrer em 2023, quando esperamos que o CRI seja amortizado de forma acelerada, à medida que os compradores decidam procurar financiamento junto a bancos a taxas mais atrativas. Dado o produto diferenciado, economia em crescimento da região, e curto duration do projeto, entendemos que este CRI apresenta uma combinação interessante de risco e retorno para nosso fundo.