

Relatório Gerencial – Junho 2022

LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO



Highlights



19,46%
anualizado

YIELD DE RENDIMENTOS

Cotistas e Detentores de recibos do fundo tiveram um *Dividend Yield* anualizado de aproximadamente **19,5% a.a.** em junho.



190%
do CDI (líquido) em
junho

RETORNO DO FUNDO

Neste mês, o fundo entregou um retorno equivalente a 147,6% do CDI bruto, ou equivalente a 189,7% do CDI líquido (assumindo investidor pessoa física). Um valor de R\$ 0,149 por cota aos investidores do LIFE11.



R\$ 64
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 junho, já havíamos levantado **R\$ 42,3 milhões** adicionais, totalizando **R\$ 64,3 milhões** em investimentos.

Informações Gerais

OBJETIVO DO FUNDO

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

PÚBLICO ALVO

Investidores Qualificados

PRAZO DE DURAÇÃO

Indeterminado

CNPJ

39.753.295/0001-02

GESTOR

Caravela Capital Ltda.

ADMINISTRADOR

Vórtx Dtm 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\$ 64.309.058,13

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

R\$ 42.542.624,80

QTDE DE COTAS EMITIDAS (CONSIDERANDO A OFERTA)

6.477.237

QTDE DE INVESTIDORES (CONSIDERANDO A OFERTA)

88

Comentários do Time de Gestão

No mês de Junho, demos continuidade à nossa oferta, e levantamos mais R\$ 10 milhões junto a investidores no dia 28. Com esta última etapa, nos aproximamos do fim de nossa 2ª emissão, que deve ser finalizada na primeira metade do mês de Agosto. Esperamos que o fundo chegue em R\$ 100 milhões de Patrimônio Líquido, apesar de termos um pipeline de mais de R\$ 150 milhões identificado.

Com as iniciativas do Governo para reduzir o ICMS sobre combustíveis, a expectativa do Mercado em relação à inflação futura foi reduzida de forma significativa, com investidores prevendo uma deflação do IPCA para o mês de Julho. O Objetivo do nosso fundo é entregar retorno recorrente em termos reais para nossos investidores, por conta disso, uma parcela significativa do nosso portfólio é indexada ao IPCA. Apesar de termos proteção contra deflação, os rendimentos do nosso fundo serão impactados por uma redução do IPCA, parcialmente compensada pela exposição em operações de True Sale e operações indexadas ao CDI. No nosso pipeline temos mais algumas operações indexadas ao CDI, que devem ajudar a proteger o yield do fundo em termos nominais, mas continuaremos com uma exposição maior ao IPCA, mantendo o fundo fiel ao seu objetivo final de proteger o patrimônio de nossos investidores.

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

DRE Gerencial

DRE Gerencial	Mar-22	Abr-22	Mai-22	Jun-22
Total de Receitas	1.407,27	626.928,26	791.046,41	863.508,26
Operações de True Sales	-	559.667,64	367.264,86	268.732,93
Dividendos	-	559.667,64	367.264,86	268.732,93
CRI	-	54.297,32	332.603,27	445.806,66
Juros Pagos	-	-	87.917,26	256.299,11
Correção Monetária	-	54.297,32	244.686,01	189.507,55
Home Equity	-	-	62.735,14	124.954,99
Juros	-	-	62.735,14	124.954,99
Caixa	1.407,27	12.963,30	28.443,14	24.013,68
Total de Despesas	(88.603,62)	(53.014,07)	(52.414,56)	(30.522,54)
Taxa de Administração, Escrituração e Custódia	-	(32.458,74)	(16.983,20)	(19.019,76)
Outras Despesas	(88.603,62)	(20.555,33)	(35.431,36)	(11.502,78)
Resultado	(87.196,35)	573.914,19	738.631,85	832.985,72
Reserva de Lucros	(87.196,35)	64.038,67	71.414,43	71.831,52
Distribuição	-	422.679,17	731.256,09	832.568,63
Distribuição mensalizada média	-	0,168	0,167	0,149
Cota (ex-rendimentos)	9,94	10,004	10,008	10,003
Patrimônio Líquido	21.863.335,63	22.009.428,25	22.016.804,13	22.007.417,20
Patrimônio Líquido (Ajustado pela Oferta)	21.863.335,63	34.667.058,25	49.331.047,13	64.309.058,20

*Correção Monetária não é proveniente de resultado caixa

Retorno e Rendimentos

O fundo distribuiu em **Junho** rendimentos mensalizados no total de **1,49%** a seus cotistas e detentores de recibos, uma queda em relação ao mês anterior em termos nominais, explicada principalmente por conta da queda de inflação dos últimos meses. Quando ajustado pelo componente de inflação, o **yield real de Junho** foi de 0,7% a.m. ou **9,0% a.a.** (o cálculo considera o atraso entre o mês da inflação e o mês a partir do qual o Saldo Devedor das operações é atualizado).

O **retorno acumulado** dos cotistas do fundo, desde a primeira distribuição de proventos é de **4,77%**, 211% do CDI (líquido, assumindo um investidor pessoal física).

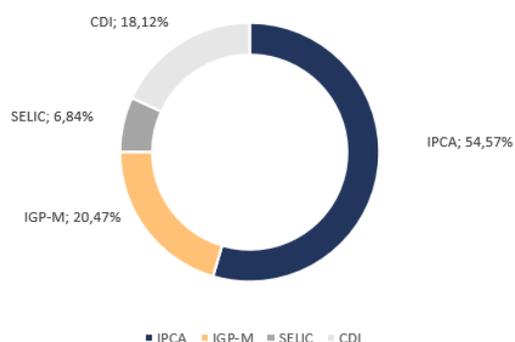
Alocação da Carteira

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.

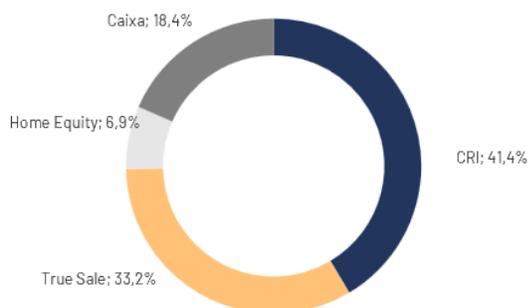
EXPOSIÇÃO POR TIPO DE EMPREENDIMENTO



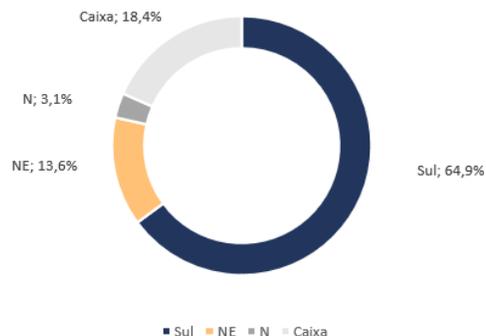
EXPOSIÇÃO POR INDEXADOR



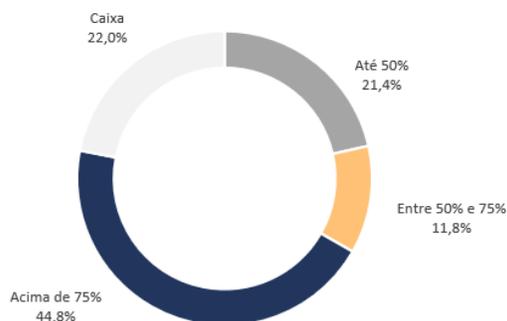
EXPOSIÇÃO POR TIPO DE INVESTIMENTO



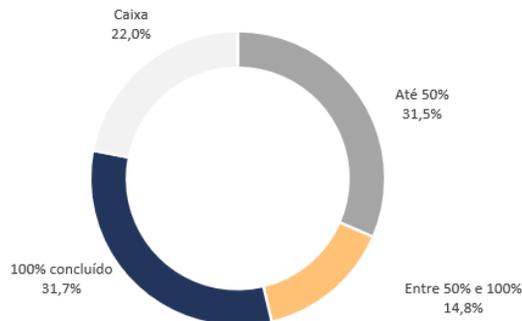
EXPOSIÇÃO POR REGIÃO



EXPOSIÇÃO POR EVOLUÇÃO DE VENDAS



EXPOSIÇÃO POR ESTÁGIO DE OBRAS



Carteira

A carteira do fundo, em linha com o mês anterior, 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. Com a liquidação ocorrida no dia 28/06, estamos carregando aproximadamente R\$ 10 milhões em caixa que serão investidos no mês de Julho.

Projeto	Tipo	Estado	Cidade	Emissor	Classe	Indexador	Taxa	Exposição (Junho)	% Vendas	LTV	% SD	Duration
EMA	CRI	Sergipe	Barra dos Coqueiros	Virgo S.A.	Única	IPCA	12%	10,9%	79,8%	74,6%	134%	3,40
BASESUL	CRI	Paraná	Curitiba	Virgo S.A.	Única	IPCA	12%	9,9%	54,6%	33,7%	297%	1,40
VECTRA	CRI	Paraná	Londrina	Virgo S.A.	Única	IPCA	12%	12,4%	35,8%	9,7%	1031%	3,78
Home Equity 1*	Home Equity	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	CDI	22%	2,5%	22,2%	27,8%	360%	2,21
Home Equity 2*	Home Equity	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	CDI	27%	3,1%	29,1%	40,9%	244%	0,68
MARAGOJI	True Sale	Paraná	Fazenda Rio Grande	n.a.	n.a.	IPCA/IGP-M	13%	26,6%	94,1%	87,4%	n.a.	4,84
GREEN PORTUGAL	True Sale	Paraná	Fazenda Rio Grande	n.a.	n.a.	IPCA/IGP-M	13%	19,3%	95,8%	89,3%	n.a.	4,73
GREEN MARIA	True Sale	Paraná	Fazenda Rio Grande	n.a.	n.a.	IPCA/IGP-M	13%	7,4%	89,7%	82,7%	n.a.	5,13
CAIXA **								18,4%				
TOTAL						n.a.	n.a.	100,0%	n.a.	29,9%	335%	3,58

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

** Caixa proveniente da última liquidação ocorrida no dia 28/06

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.

Dando continuidade ao processo iniciado em nosso último relatório, continuamos adicionando descrições dos projetos investidos.

Reserva do Saltinho (Vectra)

O Projeto de Reserva do Saltinho é um loteamento aberto, localizado na Zona Sul da cidade de Londrina, no norte do estado do Paraná. Dentre as grandes cidades do interior do estado do Paraná, Londrina é a cidade com maior crescimento do PIB (IBGE 2021) e o maior PIB fora da Região Metropolitana de Curitiba. O Projeto, destinado à classe média da cidade, consta com parques arborizados, vias de caminhada e ciclovias, sendo um dos projetos mais atrativos para trabalhadores da região Sul e Oeste da cidade. A linha de financiamento vai subsidiar a obra, e permitir ao desenvolvedor evoluir com a construção, e ganho de preço. A desenvolvedora, Vectra, possui mais de 25 anos de história em incorporações e loteamentos na região de Londrina e resto do estado do Paraná, com foco em projetos de classe alta e média. Dado a regionalidade, o histórico e robustez financeira do desenvolvedor, além da taxa de 12% em termos reais para o fundo, este projeto constituiu uma excelente oportunidade para nosso portfólio.

One House & Easy (BASESUL)

A desenvolvedora Basesul tem mais de 10 anos de experiência desenvolvendo prédios destinados a jovens famílias e estudantes em Curitiba. Os projetos são localizados perto de centros de interesse (Universidades, Hospitais, Parques ou Shopping Centers) focando em atrair clientes que desejam praticidade, proximidade, e não fazem questão de residências de alta metragem. O CRI em questão visa financiar o valor remanescente das obras dos dois empreendimentos, e possuem ampla garantia, incluindo alienação fiduciária do Imóvel, alienação fiduciária das cotas das SPEs, cessão fiduciária dos recebíveis da desenvolvedora, aval dos sócios na física, além de razões de garantia de fluxo mensal e saldo devedor.

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.

Barra Loft (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.