

Relatório Gerencial – Julho 2022

LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO



Highlights



18,16%
anualizado

YIELD DE RENDIMENTOS

Cotistas e Detentores de recibos do fundo tiveram um *Dividend Yield* anualizado de aproximadamente **18,2% a.a.** em julho.



175%
do CDI (líquido) em
julho

RETORNO DO FUNDO

Neste mês, o fundo entregou um retorno equivalente a 135,3% do CDI bruto, ou equivalente a 174,6% do CDI líquido (assumindo investidor pessoa física). Um valor de R\$ 0,140 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\$ 64.312.192,53

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

R\$ 46.896.538,35

QTDE DE COTAS EMITIDAS (CONSIDERANDO A OFERTA)

6.477.237

QTDE DE INVESTIDORES (CONSIDERANDO A OFERTA)

88

Comentários do Time de Gestão

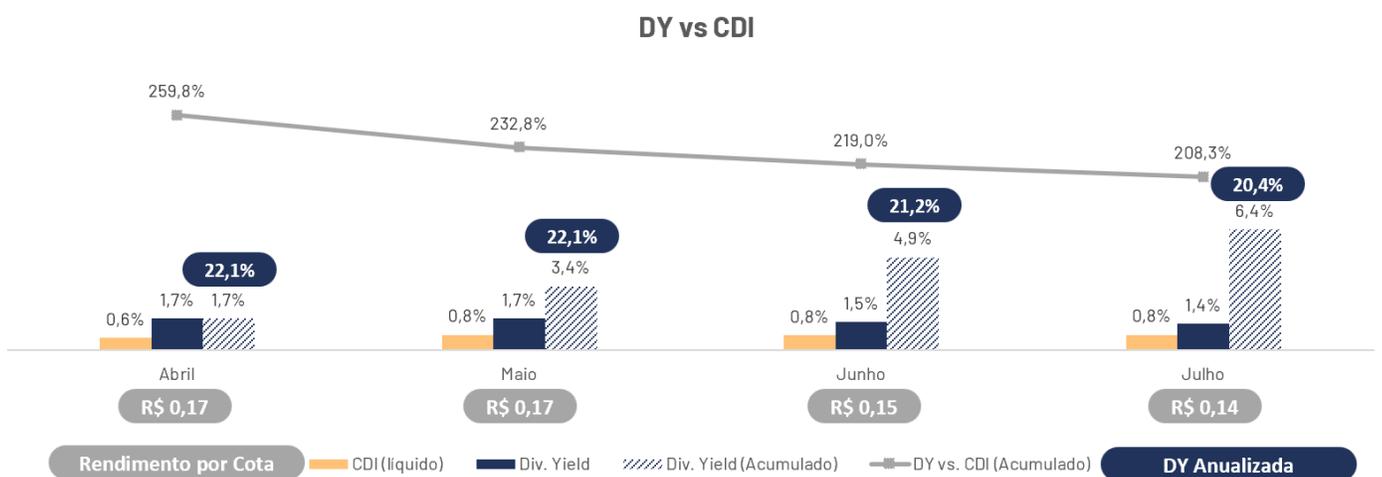
No último mês participantes do mercado começaram a prever deflação para o mês de Agosto. Já implementamos algumas medidas para proteger nossos investidores do impacto da deflação. Gostaríamos de lembrar que o objetivo do fundo é entregar retorno recorrente em termos reais para nossos investidores. Por conta disso, a maior parte do nosso portfólio continuará a ser indexada à inflação e, em menor escala, ao CDI.

Estamos próximos de finalizar nossa 2ª emissão de cotas. Em breve daremos mais visibilidade quanto às últimas operações que deverão entrar no fundo como resultado dessa oferta. Mais uma vez gostaríamos de agradecer aos nossos investidores pela confiança. Continuaremos trabalhando arduamente para proteger o retorno do nosso fundo, e distribuir resultados diferenciados aos nossos cotistas.

Retorno e Rendimentos

O fundo distribuiu em **Julho** rendimentos mensalizados no total de **1,40%** a seus cotistas e detentores de recibos. Continuamos sendo impactados pela redução de níveis de inflação, o que causou uma queda em relação ao mês anterior em termos nominais.

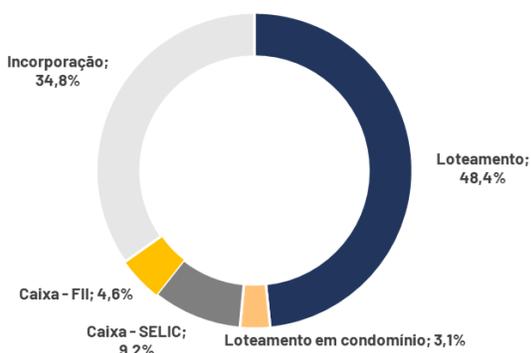
O **retorno acumulado** médio dos cotistas e detentores de recibos do fundo, desde a primeira distribuição de proventos é de **6,40%**. Abaixo apresentamos o DY médio observado por cotistas e detentores de recibos totalmente alocados, desde o início de distribuições do fundo. Para comparações com o CDI, utilizamos o resultado líquido de IR, assumindo um perfil de investidor de pessoa física.



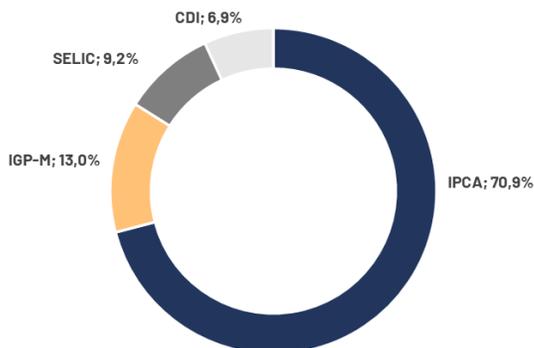
Alocação da Carteira

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.

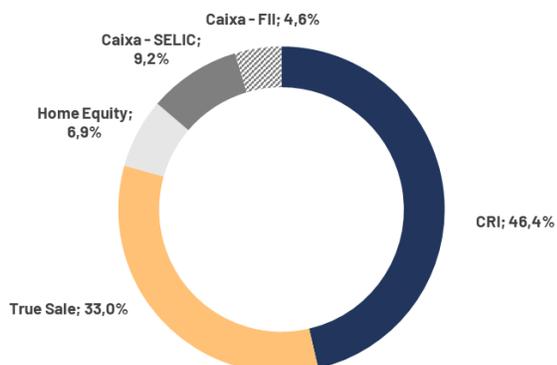
EXPOSIÇÃO POR TIPO DE EMPREENDIMENTO



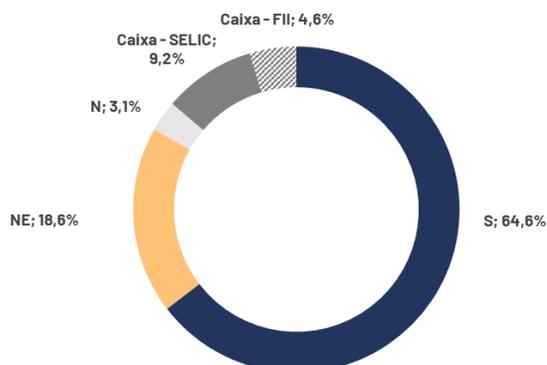
EXPOSIÇÃO POR INDEXADOR



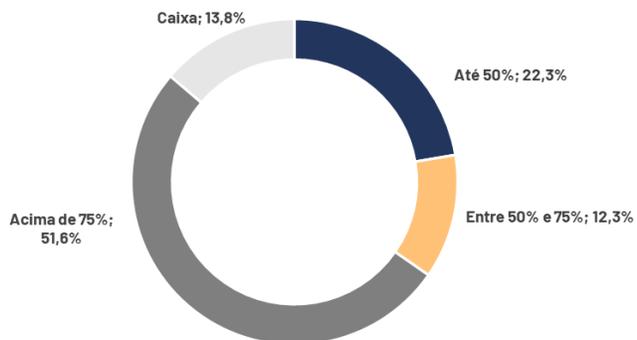
EXPOSIÇÃO POR TIPO DE INVESTIMENTO



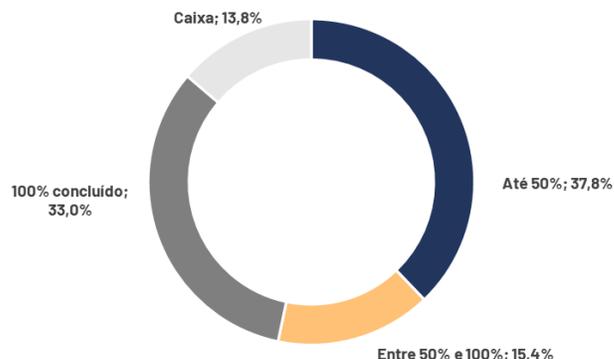
EXPOSIÇÃO POR REGIÃO



EXPOSIÇÃO POR EVOLUÇÃO DE VENDAS



EXPOSIÇÃO POR ESTÁGIO DE OBRAS



DRE Gerencial

DRE Gerencial	Mar-22	Abr-22	Mai-22	Jun-22	Jul-22
Total de Receitas	1.407,27	626.928,26	791.046,41	863.508,26	880.527,30
Operações de True Sales	-	559.667,64	367.264,86	268.732,93	294.695,52
Dividendos	-	559.667,64	367.264,86	268.732,93	294.695,52
CRI	-	54.297,32	332.603,27	445.806,66	392.943,40
Juros Pagos	-	-	87.917,26	256.299,11	286.467,83
Correção Monetária*	-	54.297,32	244.686,01	189.507,55	106.475,57
Home Equity	-	-	62.735,14	124.954,99	133.304,48
Juros	-	-	62.735,14	124.954,99	133.304,48
Caixa	1.407,27	12.963,30	28.443,14	24.013,68	59.583,90
Total de Despesas	(88.603,62)	(53.014,07)	(52.414,56)	(30.522,54)	(30.726,48)
Taxa de Administração, Escrituração e Custódia	-	(32.458,74)	(16.983,20)	(19.019,76)	(29.794,55)
Outras Despesas	(88.603,62)	(20.555,33)	(35.431,36)	(11.502,78)	(931,93)
Resultado	(87.196,35)	573.914,19	738.631,85	832.985,72	849.800,82
Reserva de Lucros	(87.196,35)	64.038,67	71.414,43	71.831,52	59.961,42
Distribuição	-	422.679,17	731.256,09	832.568,63	861.670,91
Distribuição mensalizada média	-	0,168	0,167	0,149	0,138
Cota (ex-rendimentos)	9,94	10,00	10,01	10,00	10,00
Patrimônio Líquido	21.863.335,63	22.009.428,25	22.016.804,13	22.007.417,20	22.010.551,54
Patrimônio Líquido (Ajustado pela Oferta)	21.863.335,63	34.667.058,25	49.331.047,13	64.309.058,20	64.312.192,54

*Correção Monetária não é proveniente de resultado caixa

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. Em linha com o mês anterior, estamos carregando aproximadamente R\$ 10 milhões em caixa que serão investidos no mês de Julho.

Projeto	Tipo	Estado	Cidade	Emissor	Classe	Indexador	Taxa	Exposição (Julho)	% Vendas	LTV	% SD	Duration
EMA	CRI	Sergipe	Barra dos Coqueiros	Virgo S.A.	Única	IPCA	12%	18,6%	80,8%	75,4%	133%	4,11
BASESUL	CRI	Paraná	Curitiba	Virgo S.A.	Única	IPCA	12%	12,3%	60,7%	85,8%	124%	1,11
VECTRA	CRI	Paraná	Londrina	Virgo S.A.	Única	IPCA	12%	15,4%	35,1%	8,2%	1218%	3,36
Home Equity 1*	Home Equity	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	CDI	22%	3,1%	24,8%	27,7%	361%	2,23
Home Equity 2*	Home Equity	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	CDI	27%	3,8%	35,7%	40,8%	245%	0,54
MARAGOGI	True Sale	Paraná	Fazenda Rio Grande	n.a.	n.a.	IPCA/IGP-M	13%	33,0%	94,7%	87,6%	n.a.	4,82
GREEN PORTUGAL	True Sale	Paraná	Fazenda Rio Grande	n.a.	n.a.	IPCA/IGP-M	13%	23,9%	95,8%	89,2%	n.a.	4,70
GREEN MARIA	True Sale	Paraná	Fazenda Rio Grande	n.a.	n.a.	IPCA/IGP-M	13%	9,1%	91,8%	83,8%	n.a.	5,13
CAIXA								13,8%				
SELIC								9,2%				
FII								4,6%				
TOTAL						n.a.	n.a.	100,0%	n.a.	30,2%	331%	3,59

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.

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.

Operações – True Sale
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.

Operações – CRIs
CRI EMA, Barra dos Coqueiros – SE


Segmento	Incorporação Horizontal	Garantias:	
Taxa	IPCA + 12% a.a	- Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	41,14% do valor integralizado nos CRIs
Frequência Pgto	Mensal	- Hipoteca Cedral	36,80% das obras concluídas
Valor da Emissão	Até R\$ 29.500.000,00	- Alienação Fiduciária de Quotas	80,75% vendas concluídas
Valor Investido	R\$ 12.135.946,69		

CRI Basesul, Curitiba – PR


Segmento	Incorporação Vertical	Garantias:	
Taxa	IPCA + 12% a.a	- Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	33,11% do valor integralizado nos CRIs
Frequência Pgto	Mensal	- Alienação Fiduciária de Imóveis	32,60% das obras concluídas
Valor da Emissão	R\$ 24.287.000,00	- Alienação Fiduciária de Quotas	60,70% vendas concluídas
Valor Investido	R\$ 8.042.115,48	- Fiança	

CRI Vectra, Londrina – PR


Segmento	Loteamento	Garantias:	
Taxa	IPCA + 12 a.a	- Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	50,37% do valor integralizado nos CRIs
Frequência Pgto	Mensal	- Aval prestado na Cédula pelos Avalistas	50,10% das obras concluídas
Valor da Emissão	R\$ 20.000.000,00	- Alienação Fiduciária de Quotas	35,80% vendas concluídas
Valor Investido	R\$ 10.073.635,59		

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 cicloviás, 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.

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.