

# Relatório Gerencial – Agosto 2022

LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO



## Highlights



**17,04%**  
anualizado

### YIELD DE RENDIMENTOS

Cotistas e Detentores de recibos do fundo tiveram um *Dividend Yield* anualizado de aproximadamente **17,0% a.a.** em **agosto**.



**146%**  
do CDI (líquido) em  
agosto

### RETORNO DO FUNDO

Neste mês, o fundo entregou um retorno equivalente a 112,9% do CDI bruto, ou equivalente a 145,6% do CDI líquido (assumindo investidor pessoa física). Um valor de R\$ 0,132 por cota aos investidores do LIFE11.



**R\$ 65**  
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 agosto, já havíamos levantado **R\$ 42,3 milhões** adicionais, totalizando **R\$ 65,2 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 Dtvn 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\$ 64.315.300,16

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

R\$ 49.799.665,32

#### 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 agosto continuamos entregando retornos atrativos aos nossos investidores, acima do CDI, e com operações únicas à carteira de nosso fundo. Adicionamos uma nova operação ao nosso portfólio, e esperamos mais 3 no mês de setembro. Nossos investidores já receberam convocação para a próxima AGE que deve oficialmente encerrar essa emissão, e esperamos que até o final de setembro tenhamos alocado mais de 95% do capital levantado de nossos cotistas.

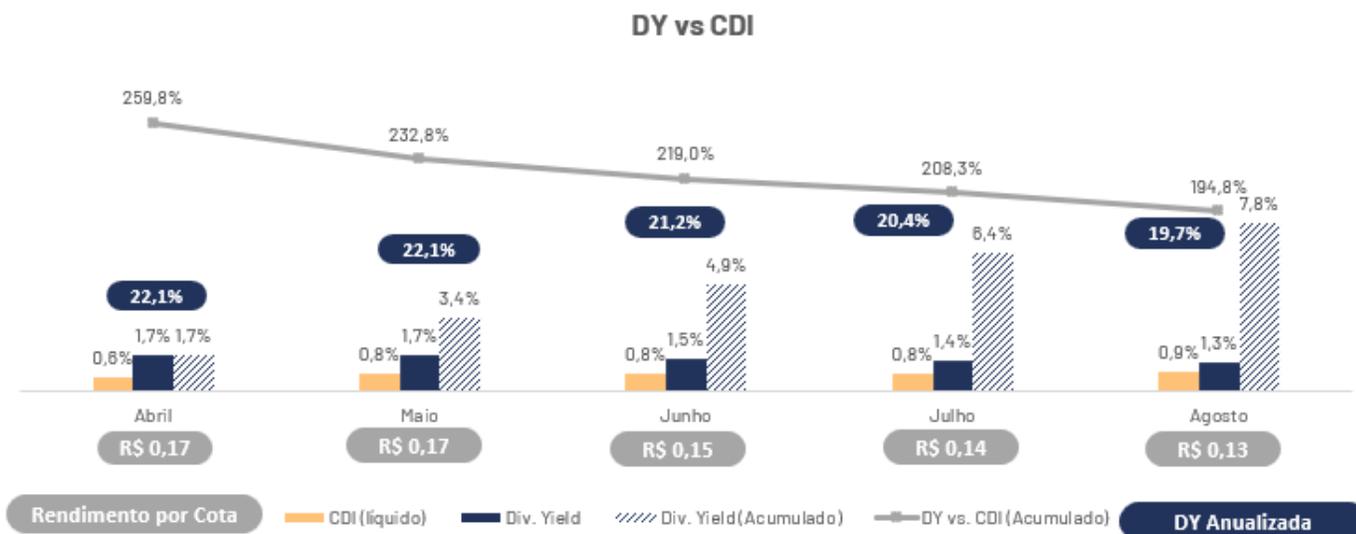
Neste mês, continuamos sendo impactados pela deflação dos meses de julho e agosto. Apesar de termos tido um dos maiores retornos em termos reais de nosso fundo (mais de 22% a.a. em termos reais), nosso objetivo é também manter estabilidade na distribuição de rendimentos mensais em termos nominais aos nossos cotistas. Segundo nossas estimativas e expectativas de mercado no momento, esperamos que o retorno se normalizará em breve, e que o mês de agosto será o mês de menor distribuição de rendimentos para nossos cotistas este ano. Como comunicado no mês anterior, parte de nossa carteira será alocada ao CDI com este intuito, apesar de continuarmos mantendo uma maior exposição a indicadores de inflação.

Com o fim de sua 2ª emissão, e o fundo passando de R\$ 100 milhões de patrimônio sob gestão em setembro, mais uma vez gostaríamos de agradecer aos nossos investidores pela confiança em nosso time. Como sempre, continuaremos trabalhando arduamente para proteger o retorno do nosso fundo, e distribuir resultados diferenciados aos nossos cotistas.

### Retorno e Rendimentos

O fundo distribuiu em **agosto** rendimentos mensalizados no total de **1,32%** 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.

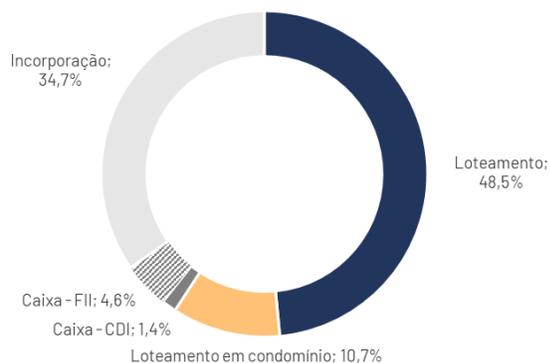
O **retorno acumulado** médio dos cotistas e detentores de recibos do fundo, desde a primeira distribuição de proventos é de **7,80%**. Abaixo apresentamos o DY (*dividend yield*) médio observados por cotistas e detentores de recibos totalmente alocados, desde o início de distribuições do fundo. Para comparações com o CDI, utilizamos o resultado líquido de IR, assumindo um perfil de investidor de pessoa física.



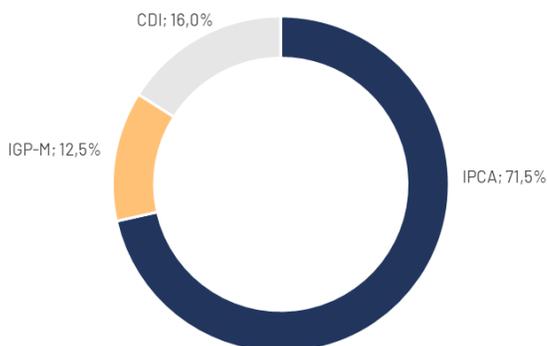
**Alocação da Carteira**

O fundo encontra-se em sua maior parte exposto ao setor de Loteamento, com boa parte da sua carteira indexada ao IPCA.

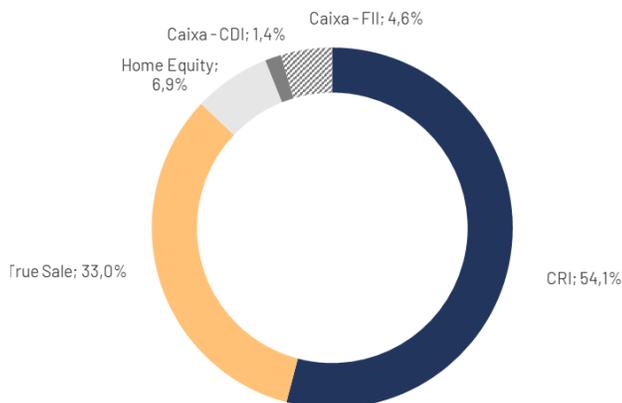
**EXPOSIÇÃO POR TIPO DE EMPREENDIMENTO**



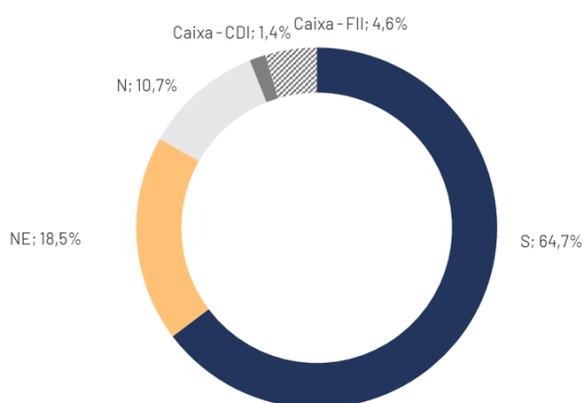
**EXPOSIÇÃO POR INDEXADOR**



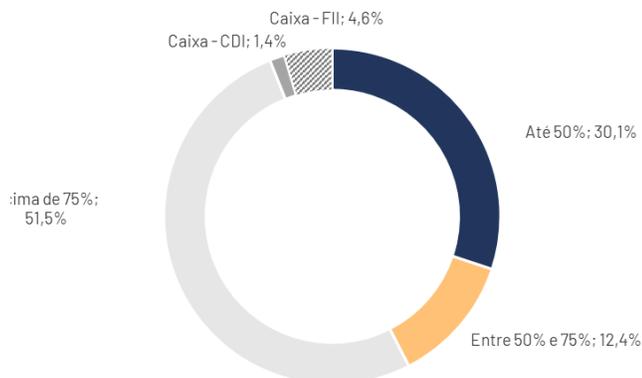
**EXPOSIÇÃO POR TIPO DE INVESTIMENTO**



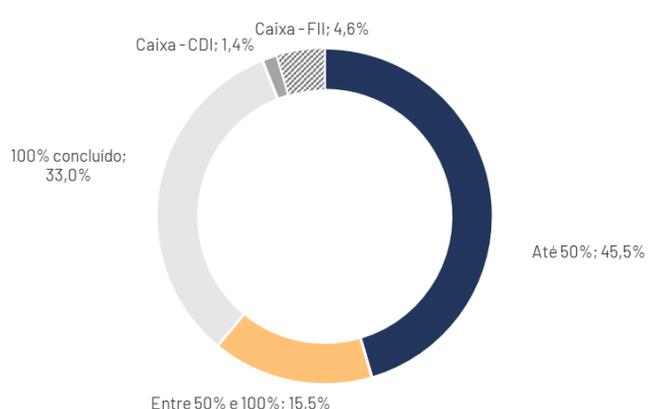
**EXPOSIÇÃO POR REGIÃO**



**EXPOSIÇÃO POR EVOLUÇÃO DE VENDAS**



**EXPOSIÇÃO POR ESTÁGIO DE OBRAS**



**DRE Gerencial**

DRE Gerencial	Mar-22	Abr-22	Mai-22	Jun-22	Jul-22	Aug-22
<b>Total de Receitas</b>	<b>1.407,27</b>	<b>626.928,26</b>	<b>791.046,41</b>	<b>863.508,26</b>	<b>880.527,30</b>	<b>891.358,34</b>
<b>Operações de True Sales</b>	-	<b>559.667,64</b>	<b>367.264,86</b>	<b>268.732,93</b>	<b>294.695,52</b>	<b>161.664,34</b>
Dividendos	-	559.667,64	367.264,86	268.732,93	294.695,52	161.664,34
<b>CRI</b>	-	<b>54.297,32</b>	<b>332.603,27</b>	<b>445.806,66</b>	<b>392.943,40</b>	<b>532.271,12</b>
Juros Pagos	-	-	87.917,26	256.299,11	286.467,83	389.781,98
Correção Monetária*	-	54.297,32	244.686,01	189.507,55	106.475,57	142.489,14
<b>Home Equity</b>	-	-	<b>62.735,14</b>	<b>124.954,99</b>	<b>133.304,48</b>	<b>136.991,01</b>
Juros	-	-	62.735,14	124.954,99	133.304,48	136.991,01
<b>Caixa</b>	<b>1.407,27</b>	<b>12.963,30</b>	<b>28.443,14</b>	<b>24.013,68</b>	<b>59.583,90</b>	<b>60.431,87</b>
<b>Total de Despesas</b>	<b>(88.603,62)</b>	<b>(53.014,07)</b>	<b>(52.414,56)</b>	<b>(30.522,54)</b>	<b>(30.726,48)</b>	<b>(31.049,20)</b>
<b>Taxa de Administração, Escrituração e Custódia</b>	-	<b>(32.458,74)</b>	<b>(16.983,20)</b>	<b>(19.019,76)</b>	<b>(29.794,55)</b>	<b>(29.754,80)</b>
<b>Outras Despesas</b>	<b>(88.603,62)</b>	<b>(20.555,33)</b>	<b>(35.431,36)</b>	<b>(11.502,78)</b>	<b>(931,93)</b>	<b>(1.294,40)</b>
<b>Resultado</b>	<b>(87.196,35)</b>	<b>573.914,19</b>	<b>738.631,85</b>	<b>832.985,72</b>	<b>849.800,82</b>	<b>860.309,14</b>
<b>Reserva de Lucros</b>	<b>(87.196,35)</b>	<b>64.038,67</b>	<b>71.414,43</b>	<b>71.831,52</b>	<b>59.961,42</b>	<b>65.275,41</b>
<b>Distribuição</b>	-	<b>422.679,17</b>	<b>731.256,09</b>	<b>832.568,63</b>	<b>861.670,91</b>	<b>854.995,15</b>
Distribuição mensalizada média	-	0,168	0,167	0,149	0,138	0,132
<b>Cota (ex-rendimentos)</b>	<b>9,94</b>	<b>10,004</b>	<b>10,008</b>	<b>10,003</b>	<b>10,005</b>	<b>10,006</b>
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>21.863.335,63</b>	<b>22.009.428,25</b>	<b>22.016.804,13</b>	<b>22.007.417,20</b>	<b>22.010.551,54</b>	<b>22.013.659,16</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>	<b>64.309.058,20</b>	<b>64.312.192,54</b>	<b>64.315.300,16</b>

\*Correção monetária não é proveniente de resultado caixa

**Carteira<sup>1</sup>**

A carteira do fundo, em linha com o mês anterior, está investida a uma taxa média acima de IPCA + 12,4% a.a ou CDI + 18,3% a.a., dependendo dos respectivos indicadores. Hoje possuímos 8 projetos dentro do fundo, em sua grande maioria localizados na região Sul do país. Neste mês adicionamos o CRI de QSJRN (Quintas São José do Rio Negro) a nossa carteira.

Projeto	Tipo	Estado	Cidade	Emissor	Classe	Indexador	Taxa	Exposição (Agosto)	% Vendas	LTV	% SD	Duration	Data de Vcto.	Garantias
EMA	CRI	Sergipe	Barra dos Coqueiros	Virgo S.A.	Única	IPCA	12%	18,5%	83,0%	33,1%	301,9%	2,88	Nov-33	CRI
BASESUL	CRI	Paraná	Curitiba	Virgo S.A.	Única	IPCA	12%	12,4%	54,5%	33,3%	300,1%	0,62	May-25	CRI
VECTRA	CRI	Paraná	Londrina	Virgo S.A.	Única	IPCA	12%	15,5%	37,6%	50,0%	200,0%	3,40	May-32	CRI
QSJRN	CRI	Amazonas	Manaus	Habitasec	Sênior	CDI	12,5%	7,7%	49,4%	28,7%	348,0%	2,08	Aug-30	CRI
Home Equity 1*	Home Equity	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	CDI	22%	3,1%	n.a.	28,2%	354,1%	2,73	Apr-29	AF Imóvel
Home Equity 2*	Home Equity	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	CDI	27%	3,8%	35,7%	41,7%	239,6%	0,55	May-23	AF Imóvel
GREEN PORTUGAL	True Sale	Paraná	Fazenda Rio Grande	n.a.	n.a.	IPCA/IGP-M	13%	23,9%	96,6%	88,6%	n.a.	4,69	n.a.	n.a.
GREEN MARIA	True Sale	Paraná	Fazenda Rio Grande	n.a.	n.a.	IPCA/IGP-M	13%	9,1%	92,8%	87,8%	n.a.	5,12	n.a.	n.a.
<b>CAIXA</b>								<b>6,0%</b>						
CDI								1,4%						
FII								4,6%						
<b>TOTAL</b>								n.a.	n.a.	100,0%	n.a.	45,1%	221,5%	3,18

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

<sup>1</sup> Índices de LTV e RGSD dos CRIs apresentados seguem padrão de mercado, usando estoque no cálculo. Aqui apresentamos os índices ajustados para considerar somente a carteira de recebíveis: (i) EMA: RGSD: 194%, LTV: 52%; (ii) BASESUL: RGSD: 132%, LTV: 76%; (iii) VECTRA: RGSD: 184%, LTV: 54%; (iv) QSJRN: RGSD: 268%, LTV: 37%.

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 04/03/2022 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\$ 24,3 m  
Taxa: IPCA + 12% a.a.



**CRI**

**Reserva Saltinho (Vectra)**  
Loteamento  
Londrina – PR  
Montante: Até R\$ 20 m  
Taxa: IPCA + 12% a.a.



**CRI**

**Quintas São José do Rio Negro**  
Loteamento  
Manaus – AM  
Montante: Até R\$ 51,6 m  
Taxa: CDI + 12,5% 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 – CRIs**

**CRI EMA, Barra dos Coqueiros – SE**



<b>Segmento</b>	Incorporação Horizontal	<b>Garantias:</b>	
<b>Taxa</b>	IPCA + 12% a.a.	- Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	<b>40,89%</b> do valor integralizado nos CRIs
<b>Frequência Pgto</b>	Mensal	- Hipoteca Cedular	<b>41,50%</b> das obras concluídas
<b>Valor da Emissão</b>	Até R\$ 29.500.000,00	- Alienação Fiduciária de Quotas	<b>83,00%</b> vendas concluídas
<b>Valor Investido</b>	R\$ 12.063.822,43		

**CRI Basesul, Curitiba – PR**



<b>Segmento</b>	Incorporação Vertical	<b>Garantias:</b>	
<b>Taxa</b>	IPCA + 12% a.a.	- Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	<b>33,28%</b> do valor integralizado nos CRIs
<b>Frequência Pgto</b>	Mensal	- Alienação Fiduciária de Imóveis	<b>36,36%</b> das obras concluídas
<b>Valor da Emissão</b>	R\$ 24.287.000,00	- Alienação Fiduciária de Quotas	<b>54,49%</b> vendas concluídas
<b>Valor Investido</b>	R\$ 8.081.926,75	- Fiança	

**CRI Vectra, Londrina – PR**



<b>Segmento</b>	Loteamento	<b>Garantias:</b>	
<b>Taxa</b>	IPCA + 12 a.a.	- Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	<b>50,62%</b> do valor integralizado nos CRIs
<b>Frequência Pgto</b>	Mensal	- Aval prestado na Cédula pelos Avalistas	<b>82,84%</b> das obras concluídas
<b>Valor da Emissão</b>	R\$ 20.000.000,00	- Alienação Fiduciária de Quotas	<b>37,59%</b> vendas concluídas
<b>Valor Investido</b>	R\$ 10.123.503,60		

**CRI QSJRN, Manaus – AM**



<b>Segmento</b>	Loteamento	<b>Garantias:</b>	
<b>Taxa</b>	CDI + 12,5% a.a.	- Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	<b>9,70%</b> do valor integralizado nos CRIs
<b>Frequência Pgto</b>	Mensal	- Alienação Fiduciária de Imóveis	<b>14,00%</b> das obras concluídas
<b>Valor da Emissão</b>	R\$ 51.580.000,00	- Aval prestado na Cédula pelos Avalistas	<b>49,44%</b> vendas concluídas
<b>Valor Investido</b>	R\$ 5.004.878,10	- Alienação Fiduciária de Quotas	

### **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.

### **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.

### **Quintas São José do Rio Negro (QSJRN)**

O Projeto de Quintas São José do Rio Negro foi um dos primeiros projetos analisado pela LCP e oferece um produto único na cidade Manaus. Nosso interesse no projeto veio não somente de seus prospectos financeiros, mas também do respeito do desenvolvedor com a fauna e flora da região. Contando com rede elétrica subterrânea, instalações de alta qualidade, sistema de reutilização de águas pluviais, corredores ecológicos e mais de 300.000 m<sup>2</sup> de floresta preservada, o projeto oferece uma abordagem diferente ao desenvolvimento urbano. Com boa parte de seus lotes já vendidos, construtor reconhecido na região, um produto diferenciado, e nossa colaboração ao funding do projeto, entendemos que este será uma boa adição ao portfólio, diferenciando nosso produto e oferecendo um retorno atrativo aos nossos investidores.

## **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.