



DEZEMBRO 2022

RELATÓRIO GERENCIAL

**LIFE CAPITAL PARTNERS
FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIOS - LIFE11**

HIGHLIGHTS



18,6% de rendimentos acumulados (anualizados)

YIELD DE RENDIMENTOS

Cotistas e Detentores de recibos do fundo tiveram um *Dividend Yield* anualizado de aproximadamente **16,75% a.a. em dezembro**.



144,5% do CDI (líquido) em dezembro

RETORNO DO FUNDO

Neste mês, o fundo entregou um retorno equivalente a 115,6% do CDI bruto, ou equivalente a 144,5% do CDI líquido (assumindo investidor pessoa física). Um valor de R\$ 0,132 por cota foi distribuído aos investidores do LIFE11.



R\$174 milhões

TOTAL DE INVESTIMENTOS

No fechamento de dezembro o patrimônio do fundo considerando a oferta totalizou R\$173.921.344,18. Finalizamos a 3ª emissão de cotas do LIFE11, captando R\$65.265.027,44, valor já líquido dos custos da oferta.

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 em geral.

PRAZO DE DURAÇÃO: Indeterminado.

CNPJ: 39.753.295/0001-02

GESTOR: Caravela Capital Ltda.

ADMINISTRADOR: Vórtx DtvM Ltda.

CONSULTOR IMOBILIÁRIO: Khypu Serviços de

Cobrança Ltda.

TIPO: Condomínio Fechado

INÍCIO 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*: R\$ 173.921.344,18

PATRIMÔNIO LÍQUIDO MÉDIO* (últimos 12 meses):
R\$ 69.769.913,60

QTDE DE COTAS EMITIDAS*: 17.110.848

QTDE DE INVESTIDORES: 756

**CONSIDERANDO OFERTAS*

COMENTÁRIOS DO TIME DE GESTÃO

Encerramos 2022 satisfeitos com nosso resultado. Mesmo se tratando de um ano desafiador para fundos imobiliários, nossa gestão foi capaz de entregar resultados diferenciados e recorrentes aos cotistas. **Nosso fundo distribuiu 1,3% de rendimentos em dezembro, acumulando 13,7% desde o início do fundo – equivalente a 18,6% anualizados e 179,9% do CDI líquido** no período. Considerando o mesmo período, o IBOV teve variação negativa de -9,7% e o IFIX alta de 2,4%.

Seguimos confiantes em nossa estratégia para 2023. O objetivo continuará sendo a distribuição de renda recorrente aos nossos investidores, aliando proteção de patrimônio com alocação em projetos diferenciados que apresentem assimetria de risco/retorno. Esta é uma premissa básica de nosso processo de investimento, independente do ambiente econômico nacional.

Para o ano que se inicia, perduram incertezas no cenário econômico. A **definição do grau de responsabilidade fiscal** do governo eleito, até então sem uma comunicação uníssona e clara, continua gerando ruídos e riscos para o investidor brasileiro. Apesar de algumas sinalizações indicando a intenção de reduzir o déficit primário, temos promessas eleitorais que podem comprometer tal feito. Dificilmente teremos uma visão clara desta agenda no curto prazo.

O principal indexador da nossa carteira, o IPCA, fechou o ano com uma alta de 5,8%, acima do teto da meta de inflação. O atual governo brasileiro deu indicações de que aceitaria **maiores níveis inflacionários**, o que provavelmente vai manter os juros em patamares elevados por um tempo maior do que o esperado em meados de 2022. Adicionalmente, foram dadas declarações que fizeram o mercado questionar o quão independente será o Banco Central nesse novo mandato.

COMENTÁRIOS DO TIME DE GESTÃO

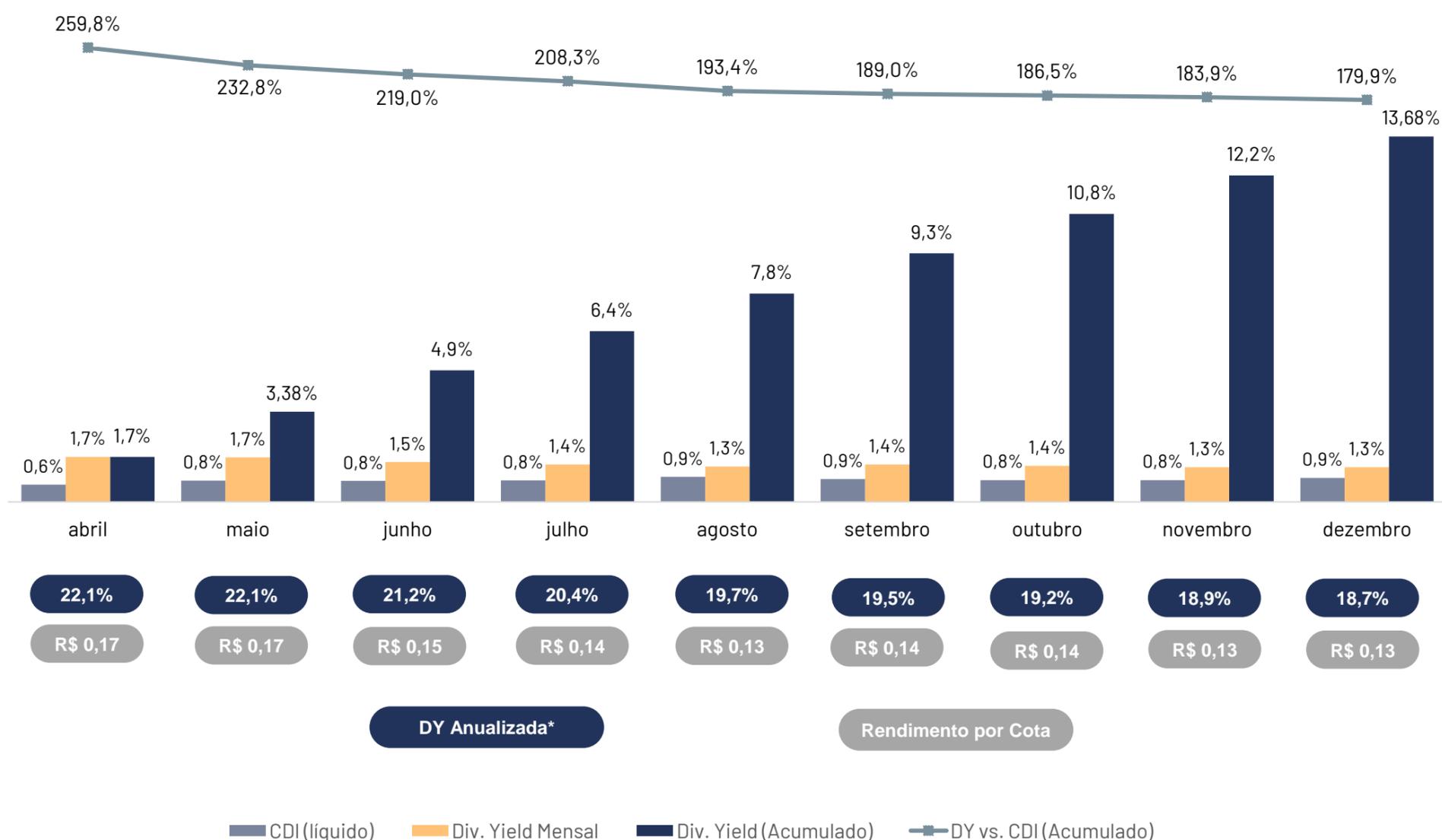
No cenário internacional, grandes potências sofreram com níveis inflacionários não vistos há décadas, além de baixo crescimento e alto nível de comprometimento das contas públicas. A atual perspectiva do mercado é de **não crescimento econômico nas principais economias** e uma possível recessão nos primeiros trimestres do ano. Após três anos de uma política covid zero, a China gradualmente abre suas fronteiras, porém com pouco sucesso. Por conta de uma vacinação pouco eficiente e um lockdown rigoroso, a população falhou duplamente em desenvolver imunidade contra o vírus, resultando em milhões de pessoas contaminadas diariamente e um sistema de saúde saturado. Tudo isso contribui para uma incerteza acerca da velocidade de retomada da economia chinesa e do reabastecimento de diversas cadeias produtivas comprometidas atualmente.

Esse cenário mais desafiador traz **grandes oportunidades de alocação de capital** com relação risco e retorno assimétrica para as nossas estratégias de crédito. Em momentos mais conturbados e com menos liquidez, como o atual, conseguimos nos favorecer da nossa capilaridade e capacidade de originação proprietária, o que aliada à nossa expertise, nos garante acesso a papéis com menor risco de crédito e com melhores taxas de retorno. Seguimos com nosso processo de investimento calcado em uma análise criteriosa de crédito, análise de viabilidade de cada projeto e diligência jurídica das SPEs e parceiros desenvolvedores. Esperamos que essa janela de alocação positiva se estenda ao longo do ano.

Por fim, gostaríamos de agradecer a todos os nossos investidores pela confiança depositada em nós ao longo de 2022. Chegamos a marca de **R\$ 173 milhões investidos em nosso primeiro ano e hoje contamos com mais de 750 cotistas**. Nosso foco em carteiras de loteamento é consequência da experiência de nosso time adquirida através de mais de 12 anos atuando no setor. O fundo continuará tendo uma exposição maior ao setor de desenvolvimento urbano e à região Sul do país (ganho de renda real da população acima da média das outras regiões, baixo nível de desemprego e exposição aos principais setores da economia). Em 2023 continuaremos trabalhando para entregar resultados diferenciados para nossos cotistas.

RETORNO E RENDIMENTOS

O fundo distribuiu no mês de **dezembro** rendimentos no total de **1,3%** a seus cotistas e detentores de recibos. O **retorno acumulado** médio anualizado dos cotistas e detentores de recibos do fundo, desde a primeira distribuição de proventos é de **18,6%**. 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 Imposto de Renda, assumindo um perfil de investidor pessoa física.

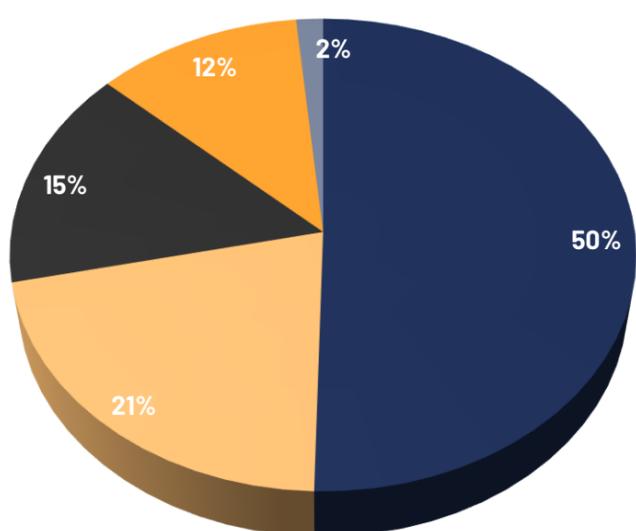


* Valores para Dividend Yield Acumulado

ALOCAÇÃO DE CARTEIRAS

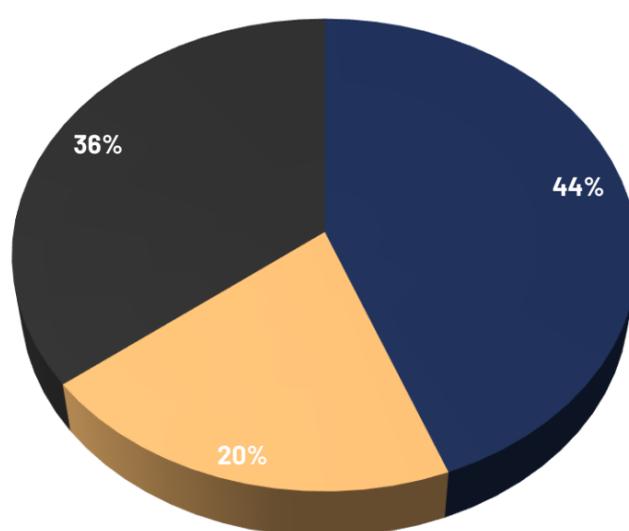
O fundo encontra-se em sua maior parte exposto ao setor de Loteamento e à Região Sul, com boa parte da sua carteira indexada à inflação.

Exposição por tipo de empreendimento



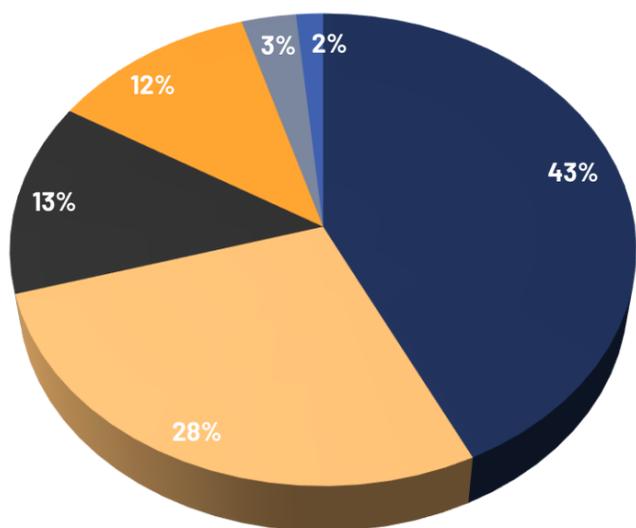
- Loteamento
- Incorporações
- Multipropriedade
- Caixa - CDI
- Caixa - FII

Exposição por indexador



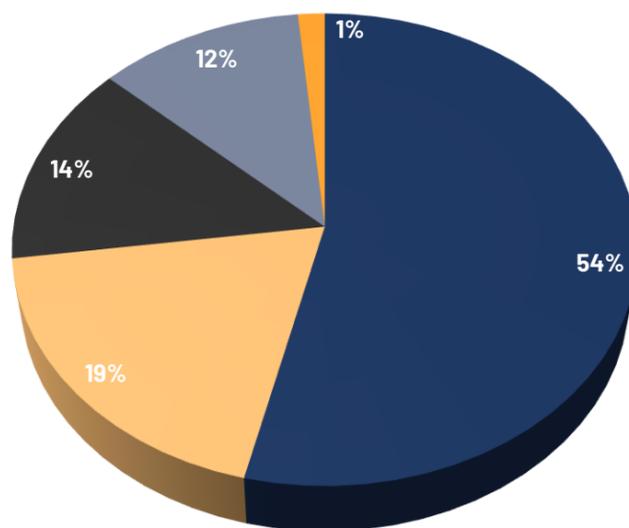
- IPCA
- IGP-M
- CDI

Exposição por tipo de investimento



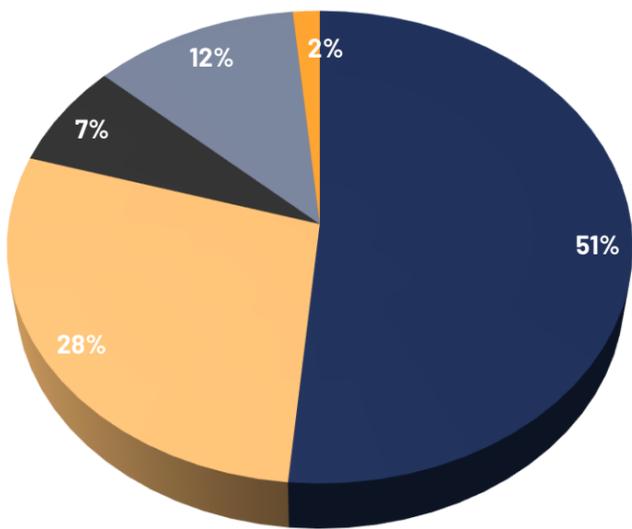
- CRI
- True Sale
- FIDC
- Caixa CDI
- Home Equity
- Caixa - FII

Exposição por região



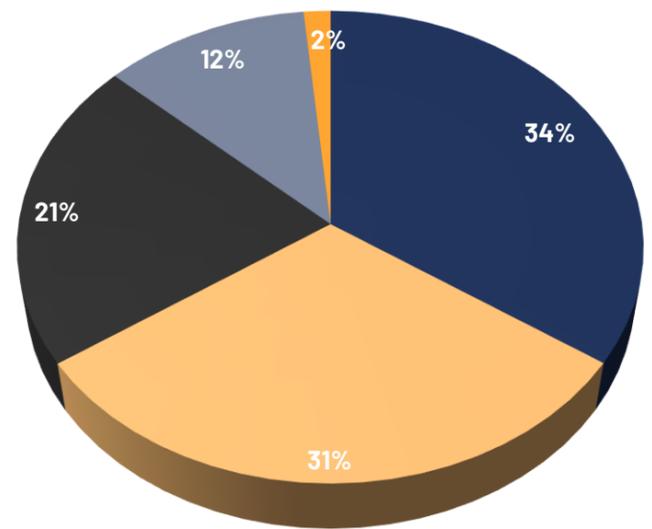
- SUL
- NORDESTE
- NORTE
- Caixa - CDI
- Caixa - FII

Exposição por evolução de vendas



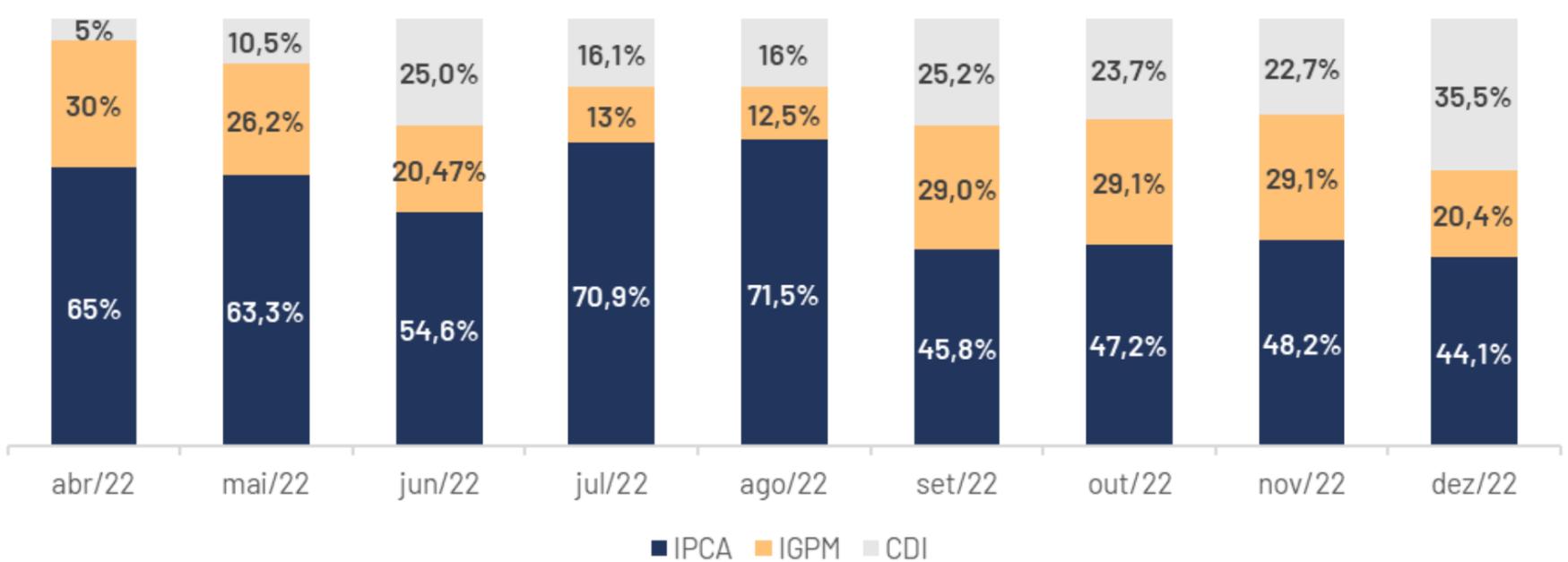
- Acima de 75%
- Até 50%
- Entre 50% e 75%
- Caixa - CDI
- Caixa - FII

Exposição por estágio de obras



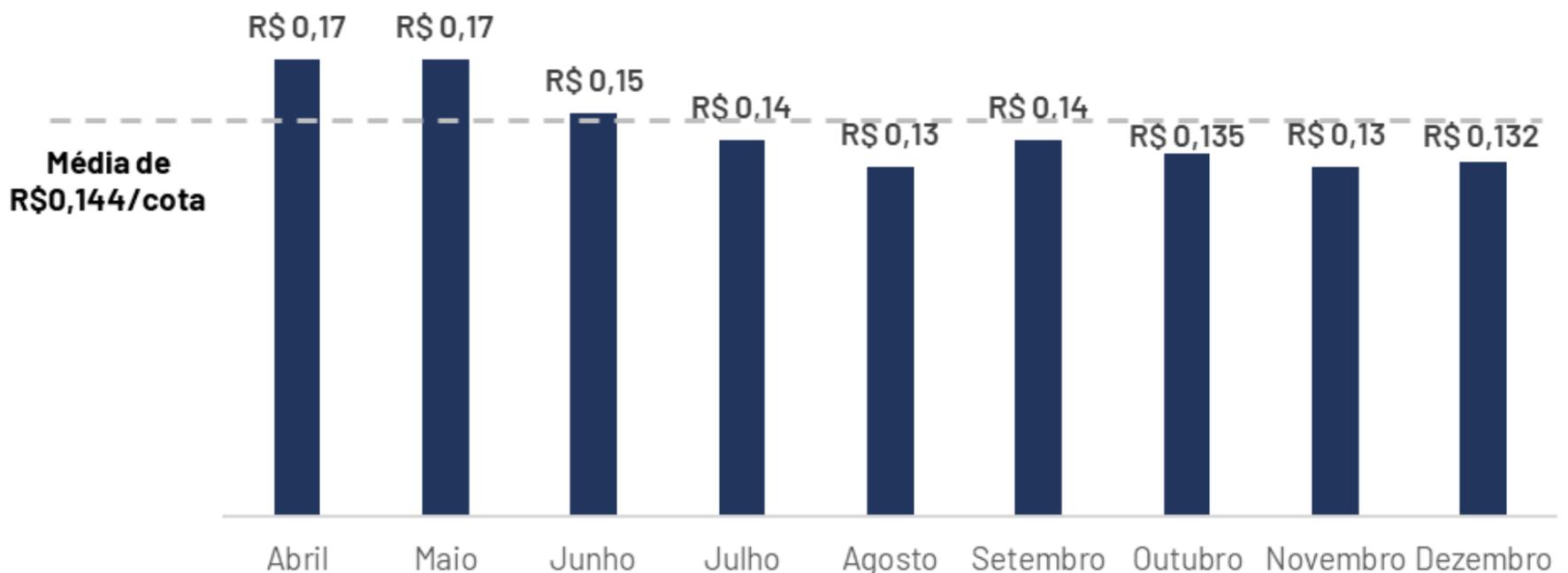
- 100% concluída
- Até 50%
- Entre 50% e 100%
- Caixa - CDI
- Caixa - FII

HISTÓRICO DE EXPOSIÇÃO POR INDEXADOR



HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTO

Histórico de Distribuição de Rendimentos



DRE GERENCIAL

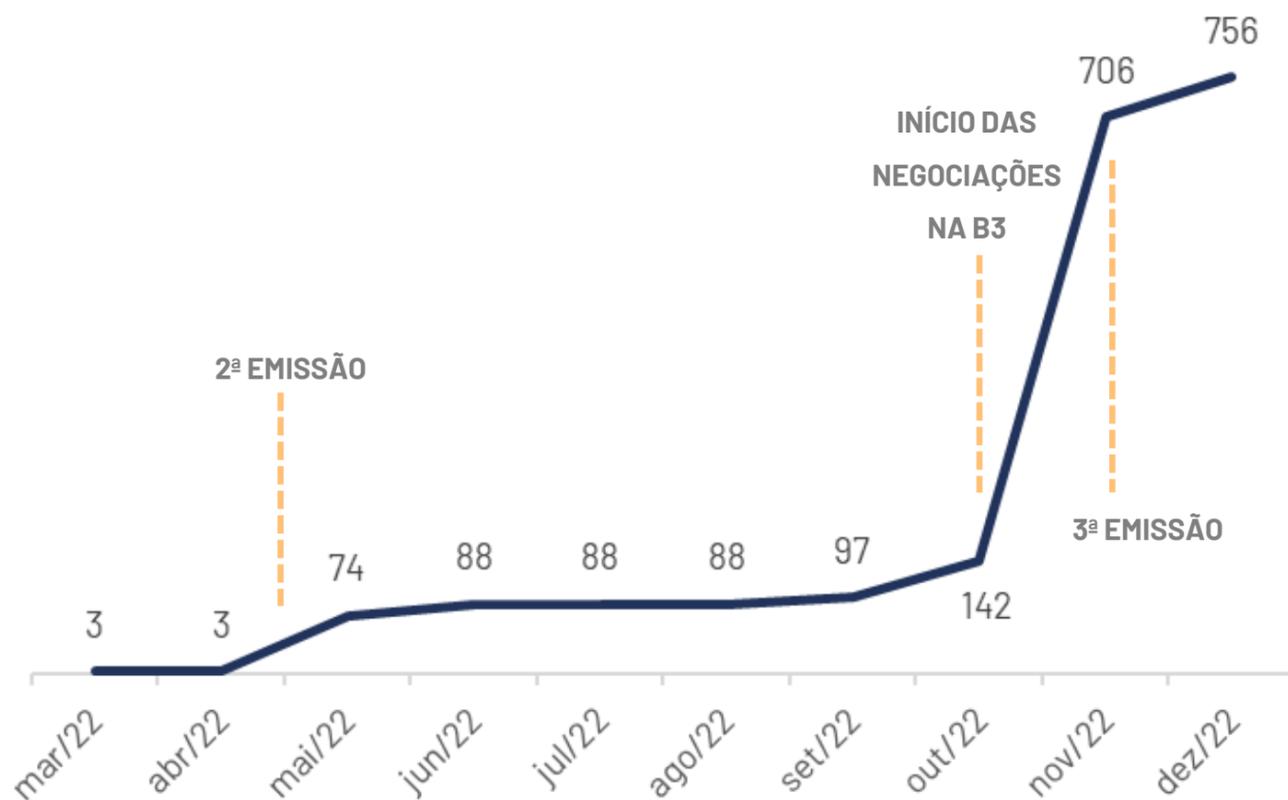
DRE Gerencial	Dez-22	Nov-22	Oct-22	Desde o início
Total de Receitas	2.093.293,90	1.497.662,19	1.327.691,97	10.719.418,84
Operações de True Sales	9.695,05	625.107,90	537.280,74	3.555.628,05
Dividendos	9.695,05	625.107,90	537.280,74	3.555.628,05
CRI	902.905,01	657.670,29	559.077,41	4.334.780,07
Juros Pagos	604.270,86	571.479,68	530.060,41	3.140.582,03
Correção Monetária*	298.634,15	86.190,61	29.017,00	1.194.198,04
Home Equity	102.894,77	101.744,64	77.094,71	870.103,47
Juros	102.894,77	101.744,64	77.094,71	870.103,47
Outros	957.064,70	80.530,84	89.386,24	1.480.698,39
Caixa	120.734,37	32.608,52	64.852,87	478.208,86
Total de Despesas	(453.044,61)	(149.514,08)	(209.158,37)	(1.137.862,44)
Taxa de Administração, Escrituração e Custódia	(402.523,94)	(78.680,35)	(37.673,38)	(679.322,29)
Outras Despesas	(50.520,67)	(70.833,73)	(171.484,99)	(458.540,15)
Custo de Emissão	(250.380,00)	(250.380,00)	(612.045,02)	(1.112.805,02)
Resultado	1.640.249,29	1.348.148,11	1.118.533,60	9.581.556,40
Reserva de Lucros	86.288,57	86.288,57	107.287,08	935.748,91
Distribuição	1.640.249,28	1.369.146,62	1.421.806,10	9.495.267,83
Distribuição mensalizada	0,132	0,130	0,135	0,144**
Cota (ex-rendimentos)	10,225	9,919	9,938	-
Patrimônio Líquido	107.693.466,26	104.466.496,20	104.664.712,11	n.a.
Patrimônio Líquido (Ajustado pela Oferta)	173.921.344,18	104.466.496,20	104.664.712,11	n.a.

*Correção monetária não é proveniente de resultado caixa

** Distribuição mensalizada média

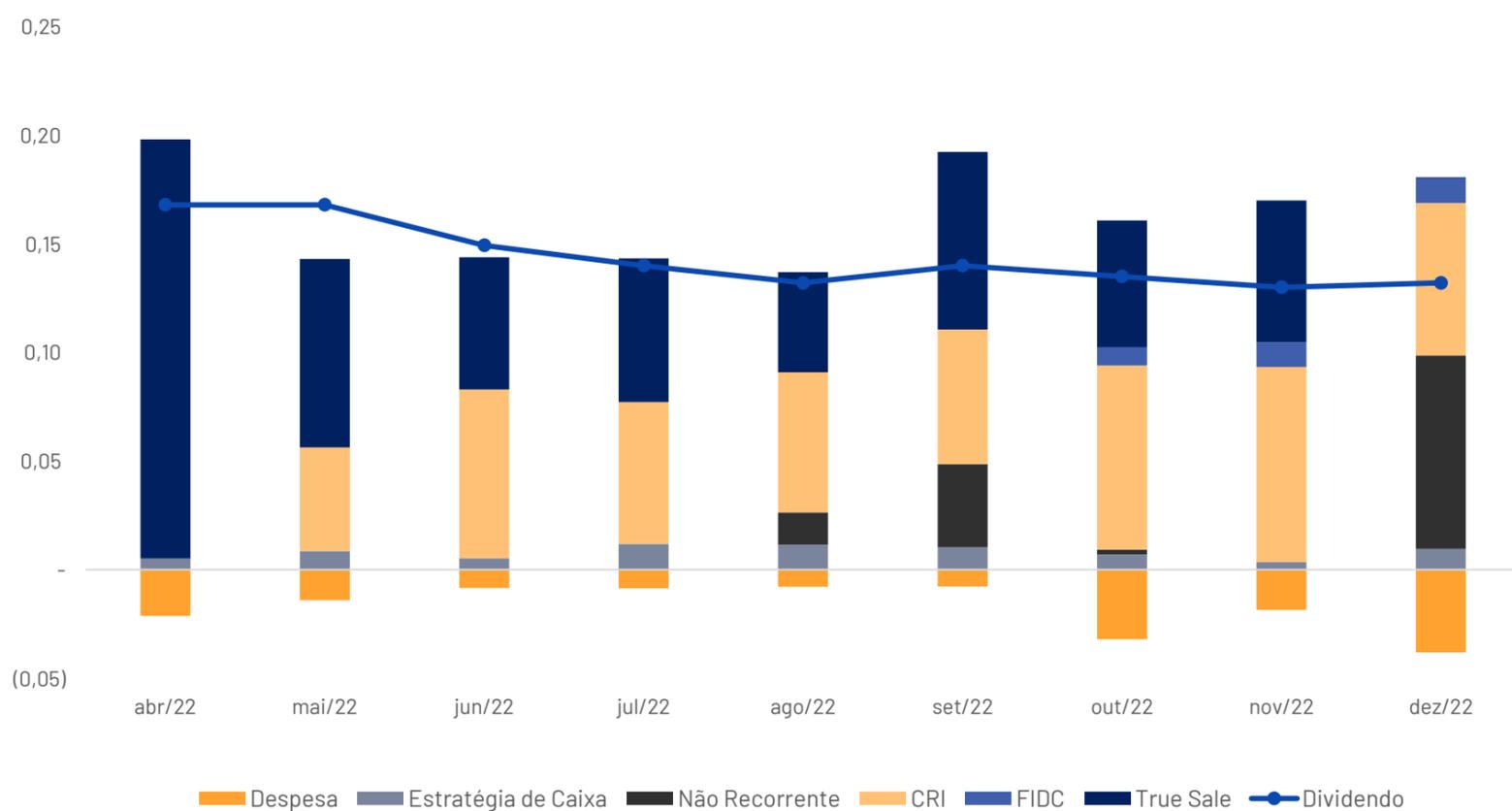
NÚMERO DE COTISTAS

EVOLUÇÃO DE Nº DE COTISTAS



COMPOSIÇÃO DO RESULTADO

Resultado (R\$/Cota)



	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	dez/22
Dividendo	0,17	0,17	0,15	0,14	0,13	0,14	0,14	0,13	0,13
Resultado	0,18	0,13	0,14	0,13	0,13	0,18	0,13	0,15	0,05

CARTEIRA

A carteira do fundo, está investida a uma taxa média acima de IPCA + 13% a.a. ou CDI + 12,5% a.a., dependendo dos respectivos indicadores. Hoje possuímos 11 projetos dentro do fundo, em sua grande maioria localizados na região Sul do país.

Em dezembro realizamos nossa 3ª emissão de cotas, e dos mais de R\$ 65 milhões levantados, já alocamos R\$ 47 milhões em operações já existentes no fundo, ou em novas operações com o intuito de diversificar nossa carteira. A taxa média dessas alocações foram substanciais para nossos investidores, e devem entregar um retorno marginalmente maior sem um aumento equivalente no nível de risco do portfólio.

Em dezembro, R\$ 12 milhões foram alocados no CRI de Vanvera, uma nova operação em nosso fundo, comprada no mercado secundário a uma taxa de IPCA + 12,15%. Este empreendimento encontra-se significativamente vendido, com obras finalizadas e razões de garantias atraentes para a taxa em questão. Adicionamos uma breve descrição dessa operação na página 18 deste relatório.

Projeto	Tipo	Emissor	Classe	Indexador	Taxa	Exposição (dezembro)	% Vendas	LTV ¹	% SD	Duration
EMA	CRI	Virgo S.A.	Única	IPCA	12,00%	12,5%	88,3%	58,4%	171,1%	0,49
VECTRA	CRI	Virgo S.A.	Única	IPCA	12,00%	8,8%	40,4%	50,0%	200,0%	3,02
BASESUL	CRI	Virgo S.A.	Única	IPCA	12,00%	4,5%	86,9%	33,2%	301,5%	0,46
QSJRN	CRI	Habitasec	Sênior	CDI	12,50%	6,0%	51,1%	29,2%	342,1%	1,65
MIRANTE	CRI	True	Subordinada	IPCA	20,00%	4,2%	34,5%	16,4%	608,0%	1,25
VANVERA	CRI	Travessia	Única	IPCA	12,15%	6,8%	93,6%	42,1%	237,8%	3,77
FIDC Residence Club	FIDC	Itau/singulare	Sênior	CDI	10,00%	13,2%	-	-	-	-
Home Equity 1*	Home Equity	n.a.	n.a.	CDI	22,10%	1,1%	n.a.	28,2%	354,1%	2,57
Home Equity 2*	Home Equity	n.a.	n.a.	CDI	23,87%	2,0%	n.a.	27,4%	364,9%	2,10
GREEN MARIA	True Sale	n.a.	n.a.	IPCA/IGP-M	13,00%	3,4%	89,7%	87,1%	n.a	5,13
GREEN PORTUGAL I	True Sale	n.a.	n.a.	IPCA/IGP-M	13,00%	8,5%	95,8%	84,5%	n.a	4,62
GREEN PORTUGAL II	True Sale	n.a.	n.a.	IGP-M	13,00%	15,8%	84,6%	79,2%	n.a	3,96
CAIXA						13,2%				
CDI						11,7%				
FII						1,5%				
TOTAL				n.a.	n.a.	100,0%	n.a.	54,3%	184,3%	2,33

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

¹ 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: %SD: 139%, LTV: 72%; (ii) BASESUL: %SD: 206%, LTV: 50%; (iii) VECTRA: %SD: 200%, LTV: 50%; (iv) QSJRN: %SD: 145%, LTV: 69%; (v) MIRANTE: %SD: 136%, LTV: 73%; (vi) VANVERA: %SD: 182%, LTV: 55%.

CARTEIRA

CRI

Barra Lof (Ema)

Incorporação horizontal
Barra dos Coqueiros - SE
Montante: Até R\$29,5 M (Share LCP)
Taxa: IPCA + 12% a.a.
Código ISIN: BRIMWLCRIA00



CRI

Easy & One Life (Basesul)

Incorporação vertical
Curitiba - PR
Montante: Até R\$24,3 M
Taxa: IPCA + 12% a.a.
Código ISIN: BRIMWLCRIC65

basesul+

CRI

Reserva Saltinho (Vectra)

Loteamento
Londrina - PR
Montante: Até R\$20 M
Taxa: IPCA + 12% a.a.
Código ISIN: BRIMWLCRICC5 / BRIMWLCRICD3



CRI

Quintas São José do Rio Negro

Loteamento
Manaus - AM
Montante: Até R\$51,6 M
Taxa: CDI + 12,5% a.a.
Código ISIN: BRHBSCCRI932 / BRHBSCCRI940



CRI

Mirante Residence

Incorporação Vertical
São José - SC
Montante: Até R\$32,1 M
Taxa: IPCA + 20% a.a.
Código ISIN: BRAPCSCRIF8



CRI

Vanvera

Loteamento
Ariquemes - RO
Montante: Até R\$80,4 M
Taxa: IPCA + 12,15% a.a.
Código ISIN: BRTSSACRI182

VANVERA

FIDC

Residence Club

Multipropriedade
Fortaleza - CE e Ilha do Sol - PR
Montante: Até R\$240 M
Taxa: CDI + 10% a.a.



True Sale

Maragogi (Green Maria e Green Portugal I)

Loteamento
Fazenda Rio Grande - PR
Montante: R\$21,5 M
Taxa: IPCA/IGP-M + 13% a.a.

True Sale

Green Portugal II

Loteamento
Fazenda Rio Grande - PR
Montante: R\$22,6 M
Taxa: IGP-M + 13% a.a.

Home Equity 1 (CCB)

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

Home Equity 2 (CCB)

Incorporação Vertical
Montante: R\$3,5 M
Taxa: CDI + 1,8% a.m.

OPERAÇÕES

CRI EMA, Barra dos Coqueiros - SE

Segmento Incorporação Horizontal

Taxa IPCA + 12% a.a

Frequência de pgto Mensal

Valor da Emissão Até R\$ 29.500.000,00

Valor Investido R\$ 22.246.468,42

Garantias

Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios **75,41%** do valor integralizado nos CRIs

Hipoteca Cedular **61,34%** das obras concluídas

Alienação Fiduciária de Quotas **88,25%** das vendas concluídas.



CRI Basesul, Curitiba - PR

Segmento Incorporação Vertical

Taxa IPCA + 12% a.a

Frequência de pgto Mensal

Valor da Emissão R\$ 24.287.000,00

Valor Investido R\$ 7.886.853,25

Garantias

Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios **32,47%** do valor integralizado nos CRIs

Alienação Fiduciária de Imóveis **43,80%** das obras concluídas

Alienação Fiduciária de Quotas **86,90%** das vendas concluídas.

Fiança



CRI Vectra, Londrina - PR

Segmento Loteamento

Taxa IPCA + 12% a.a

Frequência de pgto Mensal

Valor da Emissão R\$ 20.000.000,00

Valor Investido R\$ 15.466.450,09

Garantias

Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios **77,33%** do valor integralizado nos CRIs

Aval prestado na Cédula pelos Avalistas **94,54%** das obras concluídas

Alienação Fiduciária de Quotas **40,35%** das vendas concluídas.



OPERAÇÕES

CRI QSJRN, Manaus - AM

Segmento	Loteamento	Garantias	
Taxa	CDI + 12,5% a.a	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	21,72% do valor integralizado nos CRIs
Frequência de pgto	Mensal	Alienação Fiduciária de Imóveis	39,71% das obras concluídas
Valor da Emissão	R\$ 51.580.000,00	Alienação Fiduciária de Quotas	51,11% das vendas concluídas.
Valor Investido	R\$ 11.202.670,41	Aval prestado na Cédula pelos Avalistas	



CRI Mirante, São José - SC

Segmento	Incorporação Vertical	Garantias	
Taxa	IPCA + 20% a.a	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	23,37% do valor integralizado nos CRIs
Frequência de pgto	Mensal	Alienação Fiduciária de Imóveis	24,74% das obras concluídas
Valor da Emissão	R\$ 32.100.000,00	Aval prestado na Cédula pelos Avalistas	34,48% das vendas concluídas.
Valor Investido	R\$ 7.501.685,80	Alienação Fiduciária de Quotas	



CRI Vanvera

Segmento	Loteamento	Garantias	
Taxa	IPCA + 12,15% a.a	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	14,93% do valor integralizado nos CRIs
Frequência de pgto	Mensal	Alienação Fiduciária de Quotas	100% das obras concluídas
Valor da Emissão	R\$ 80.425.000,00	Aval prestado na Cédula pelos Avalistas	93,57% das vendas concluídas.
Valor Investido	R\$ 12.006.122,12		



OPERAÇÕES

FIDC Residence Club

Segmento	Multipropriedade	Garantias	
Taxa	CDI + 10% a.a		Cessão Fiduciária de Recebíveis
Frequência de pgto	Mensal		Alienação Fiduciária de Quotas
Valor da Emissão	R\$ 240.000.000,00		50% de subordinação (razão de crédito 2 para 1)
Valor Investido	R\$ 23.235.533,98		



SPE Maragogi, Fazenda Rio Grande - PR

(Green Portugal I e Green Maria)

Segmento	Loteamento	Garantias	
Taxa	Contratos vendidos a IPCA + 12% a.a.		Não aplicável
Frequência de pgto	Mensal		100,00% das obras concluídas
Valor Investido	R\$ 21.092.259,00		89,11% das vendas concluídas.



SPE Green Portugal II, Fazenda Rio Grande - PR

Segmento	Loteamento	Garantias	
Taxa	Contratos vendidos a IGP-M + 12% a.a.		Não aplicável
Frequência de pgto	Mensal		100,00% das obras concluídas
Valor Investido	R\$ 28.012.732,04		84,6% das vendas concluídas.



OPERAÇÕES - CRI

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 à 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.

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.

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.

OPERAÇÕES - CRI

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.

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 m² 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.

Mirante Residence (FBV & R&G)

O Projeto de Mirante Residence é uma incorporação vertical desenvolvida em São José (região metropolitana de Florianópolis), Santa Catarina. Com vista mar para a praia comprida o empreendimento entrega apartamentos de 1, 2 e 3 quartos com ambientes integrados e espaçosos. Além da área privativa, o condomínio possui 1100 m² de área de lazer. O CRI foi realizado para financiar a obra, que deve ser entregue em 2024. A operação foi modelada para que a razão de garantia seja robusta, e a evolução de vendas acompanhe os desembolsos previstos. Dessa forma, conseguimos reduzir o risco na operação viabilizando um ótimo retorno.

Vanvera

O projeto é composto por dois loteamentos, Jardim Bella Vista e Jardim Rio de Janeiro, ambos localizados no município de Ariquemes, a terceira cidade mais populosa do estado de Rondônia. Com mais de 9 anos de projeto, a carteira encontra-se com 100% das obras concluídas e 93,57% do VGV vendido. Tratando-se de um projeto sem risco de execução, com longo histórico em sua carteira de recebíveis, baixo LTV, e taxa atraente, decidimos colocar esta operação em nosso portfólio diversificando-o a um baixo risco e alta taxa de retorno.

OPERAÇÕES – FIDC

FIDC Residence Club

O Projeto Residence club é uma Multipropriedade. O FIDC, estruturado pelo Itaú Unibanco, consiste em financiar as obras de empreendimentos do setor de hotelaria, um deles em Fortaleza (Ceará) e outro em Ilha do Sol (Paraná). Os empreendimentos deste FIDC são únicos e consideramos que possuem uma alta atratividade para seus compradores, permitindo uma mitigação de riscos inerentes do setor e uma excelente oportunidade de investimentos para nossos cotistas.

OPERAÇÕES – TRUE SALE

Como parte de nossa estratégia de investimento, nosso fundo possui mais de 40% de seu patrimônio alocado ao que comumente é chamado no mercado de “True Sale”. Essas operações nada mais são do que a compra descontada de carteiras de recebíveis. Com o controle da carteira, implementamos nosso processo proprietário de gestão para recuperar inadimplentes, renegociar contratos, e entregar aos nossos cotistas um retorno acima do cenário base de investimento. Tendo esse produto na carteira, conseguimos amortizar a variação dos indexadores de nossa carteira de CRIs. Com o retorno da inflação, pretendemos diluir a exposição do fundo a esse produto, mas continuaremos investindo oportunisticamente em projetos e regiões que conhecemos.

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.

Green Portugal

A SPE Green Portugal é composta pelo restante dos lotes do projeto Green Portugal, com metragens de 120 m² a 220 m², tendo a possibilidade de construção comercial ou residencial. É uma continuidade de um dos projetos de Maragogi, e conforme descrito no item acima, verificamos o ganho de preço constante desde o lançamento. A carteira possui muitas unidades disponíveis, onde enxergamos uma ótima oportunidade a partir da valorização e venda do estoque. A SPE foi incorporada, para uma gestão uniforme do projeto. Com base na recuperação de montante devido e redução de inadimplência, pretendemos aumentar ainda mais a TIR do nosso portfólio. Isso se deve principalmente por uma gestão ativa dos recebíveis.

Glossário

CDI: Certificado de Depósito Interbancário.

CDI Líquido: CDI líquido de impostos, assumindo investidor pessoa física e a tabela regressiva de tributação.

CPI: *Consumer Price Index*, indicador de inflação da economia americana.

CRI: Certificado de Recebíveis Imobiliários.

Dividend Yield: Razão entre o montante distribuído pelo fundo e o valor patrimonial.

Duration: Mensuração da sensibilidade da variação do preço dos ativos quanto a variações pequenas e uniformes na taxa de juros. Aproximado como prazo médio do valor presente dos fluxos futuros.

Home Equity: operações pequenas de financiamento lastreadas em ativos imobiliários com o intuito de firmar uma parceria com o desenvolvedor.

IGP-M: Índice Geral de Preços – Mercado, taxa de inflação calculada pela Fundação Getúlio Vargas.

IPCA: Índice de Preços ao Consumidor Amplo, métrica oficial de inflação calculada pelo IBGE

LTV: *Loan to Value*, representa o saldo devedor da operação frente ao valor total das garantias. O indicador é a razão do montante total da operação (investido e a investir) pelo valor das garantias (incluindo carteira de recebíveis mais estoque).

% SD: Razão de garantia do saldo devedor – inverso do LTV, a razão do valor das garantias (incluindo carteira de recebíveis mais estoque) pelo montante total da operação (investido e a investir).

SPE: Sociedade de Propósito Específico.

VGv: Valor Geral de Vendas.

True Sale: Compra de carteiras de recebíveis imobiliários sem coobrigação do vendedor.

Relatório gerencial - DEZEMBRO 2022

LIFE CAPITAL PARTNERS FII - LIFE11



CONTATO@LIFECAPITALPARTNERS.COM.BR



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 04/03/22 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.