

**Life Capital Partners Fundo de
Investimento Imobiliário
Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Life
Capital Partners Fundo de
Investimento Imobiliário)
CNPJ nº 39.753.295/0001-02**

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários Ltda. – CNPJ nº 22.610.500/0001-88)

**Demonstrações contábeis acompanhadas do relatório do auditor
independente em 31 de dezembro de 2025**

Ref.: Relatório nº 261R6-006-PB



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	3
Demonstrações contábeis	7
Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 -
12º andar, Itaim Bibi - São Paulo (SP)
Brasil
T +55 11 3886-5100
www.grantthornton.com.br

Aos Cotistas e à Administradora do

Life Capital Partners Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Life Capital Partners Fundo de Investimento Imobiliário)
(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Life Capital Partners Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Life Capital Partners Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade aplicáveis às auditorias de demonstrações contábeis de entidades de interesse público no Brasil, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

Principais assuntos de auditoria são aqueles que em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Investimento em Sociedade de Propósito Específico - SPE

(Conforme Nota Explicativa nº 6. Investimentos em Sociedades de Propósito Específico (“SPEs”))

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía investimento em sociedades de propósito específico no montante de R\$ 187.021 mil, o equivalente a 46,68% do seu Patrimônio Líquido. Em nosso julgamento, consideramos a existência dos ativos, realização e a avaliação dos critérios utilizados na mensuração de seus investimentos como assuntos relevantes para nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** exame da existência e participação sobre os investimentos através dos estatutos sociais; **(iii)** envolvimento dos nossos especialistas em avaliação de ativos para revisão dos laudos a valor justo das sociedades de propósito específico. Os procedimentos realizados pelos nossos especialistas contemplaram: **(a)** análise da razoabilidade das principais premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores; e **(b)** conclusão dos resultados obtidos nas projeções de fluxo de caixa descontado; **(iv)** análise dos contratos de compra e venda firmados no exercício; **(v)** exame da liquidação financeira das transações realizadas durante o exercício; **(vi)** avaliação da suficiência dos procedimentos de auditoria realizados e das conclusões obtidas por outra equipe de auditoria, responsável pelos trabalhos das companhias investidas; e **(vii)** teste de aderência das divulgações apresentadas nas demonstrações contábeis.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências de auditoria obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento e mensuração do valor do investimento em sociedades de propósito específico, pelo método de valor justo, e o respectivo resultado obtido no exercício são razoáveis no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Investimento em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)

(Conforme Nota Explicativa no 5.b - Ativos financeiros de natureza imobiliária)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía investimento em certificados de recebíveis imobiliários no montante R\$ 126.983 mil, o equivalente a 31,69% do seu Patrimônio Líquido. A metodologia utilizada para a marcação a mercado dos CRIs está baseada em modelos desenvolvidos pela administração. Por esse motivo, em nosso julgamento, consideramos a mensuração e a existência desses ativos como assuntos relevantes para nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** envolvimento dos nossos especialistas em avaliação de ativos para recálculo do valor justo dos ativos, com base na projeção de fluxo de recebimento dos papéis, descontados ao valor presente na nossa data base; **(iii)** verificação dos termos de securitização dos certificados de recebíveis imobiliários utilizados como base para o recálculo, devidamente formalizados; **(iv)** exame da existência sobre os investimentos através de circularização para a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão; **(v)** análise das demonstrações contábeis dos patrimônios líquidos separados; **(vi)** exame de liquidação financeira do pagamento de juros e amortizações dos recebíveis ocorridos no exercício; e **(vii)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências de auditoria obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento e mensuração do valor do investimento em certificados de recebíveis imobiliários, pelo valor justo, e o respectivo resultado obtido no exercício são razoáveis no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes

As demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, apresentadas para fins comparativos, foram examinadas por outros auditores independentes que emitiram o relatório de auditoria em 21 de março de 2025, sem modificação de opinião.

Responsabilidade da Administradora sobre as demonstrações contábeis

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a Administradora é responsável dentro das prerrogativas previstas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a Administradora pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte da auditoria, realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora;

- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional; e
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 08 de abril de 2026

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-025.583/O-1



Luis Roberto Cardoso Inacio
Contador CRC 1RJ-109.628/O-0

LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (anteriormente denominado LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)
CNPJ: 39.753.295/0001-02

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ: 22.610.500/0001-88

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R\$)

	31/12/2025		31/12/2024	
	Valor	% sobre o patrimônio líquido	Valor	% sobre o patrimônio líquido
Ativo				
Circulante	220.533	55,04	277.116	82,50
Caixa e equivalentes de caixa	37.133	9,27	14.959	4,45
Disponibilidades	5	-	6	-
Depósitos bancários - conta corrente Vórtx (*)	5	-	6	-
Aplicações interfinanceiras de liquidez	37.128	9,27	14.953	4,45
Letras do Tesouro Nacional	37.128	9,27	14.953	4,45
Ativos de natureza imobiliária	129.269	32,26	217.539	64,77
Certificado de recebíveis imobiliário	126.983	31,69	214.809	63,96
Certificado de recebíveis imobiliário	126.983	31,69	214.809	63,96
Cotas de fundos imobiliários	2.286	0,57	2.730	0,81
Open K Ativos e Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário	2.286	0,57	2.730	0,81
Ativos de natureza não imobiliária	54.131	13,51	43.754	13,02
Cotas de fundos de investimento	54.131	13,51	43.754	13,02
Life Capital Partners Fundo De Investimento Em Direitos Creditórios	6.103	1,52	6.617	1,97
Residence Club Fundo De Investimento Em Direitos Creditórios	48.028	11,99	37.137	11,05
Outros valores e bens	-	-	864	0,26
Despesas antecipadas	-	-	1	-
Despesas diversas	-	-	1	-
Outros valores a receber	-	-	863	0,26
Outros créditos	-	-	863	0,26
Não circulante	187.021	46,68	65.487	19,50
Ativos de natureza imobiliária	187.021	46,68	65.487	19,50
Investimentos financeiros de natureza imobiliária	187.021	46,68	65.487	19,50
Participações em SPES	187.021	46,68	65.487	19,50
Total do ativo	407.554	101,72	342.603	102,00
Passivo				
Circulante	6.894	1,72	6.737	2,00
Valores a pagar	6.894	1,72	6.737	2,00
Dividendos a distribuir	4.740	1,18	4.812	1,43
Serviços de auditoria	73	0,02	73	0,02
Serviços bancários	1	-	-	-
Taxa de administração (*)	56	0,01	57	0,02
Taxa de gestão (*)	316	0,08	334	0,10
Taxa de performance (*)	1.708	0,43	1.461	0,43
Total do passivo	6.894	1,72	6.737	2,00
Patrimônio líquido	400.660	100,00	335.866	100,00
Capital Social	393.980	98,33	340.656	101,43
Lucros acumulados	9.861	2,46	(2.615)	(0,78)
Gastos na emissão de Cotas	(3.181)	(0,79)	(2.175)	(0,65)
Total do passivo e do patrimônio líquido	407.554	101,72	342.603	102,00

(*) Operações realizadas com partes relacionadas (nota explicativa nº 15)

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (anteriormente denominado LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)
CNPJ: 39.753.295/0001-02

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações do resultado
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R\$)

Composição do resultado do exercício/período	31/12/2025	31/12/2024
Resultados	75.569	42.453
<u>Resultado com ativos de natureza imobiliária</u>	<u>66.916</u>	<u>32.119</u>
Resultado com certificados de recebíveis imobiliários	32.101	16.625
Receita de dividendos	29.228	14.449
Resultado com cotas de fundos imobiliários	(602)	(474)
Resultado com SPes	6.189	1.519
<u>Resultado com ativos de natureza não imobiliária</u>	<u>8.601</u>	<u>10.334</u>
Resultado com operações compromissadas	963	1.502
Resultado com cotas de Fundos de investimento	7.638	8.114
Rendimentos com cotas de fundos de investimento	-	718
<u>Outras receitas operacionais</u>	<u>52</u>	<u>-</u>
Outras rendas operacionais	52	-
Despesas	(7.747)	(6.494)
<u>Despesas de serviços técnicos especializados</u>	<u>(546)</u>	<u>(475)</u>
Auditoria e custódia	(156)	(183)
Escrituração	-	(74)
Assessoria técnica	(121)	-
Consultoria jurídica	(168)	(179)
Serviços de avaliação	(84)	(16)
Comissões e corretagens	(17)	(23)
<u>Despesas da Administração e Gestão</u>	<u>(6.849)</u>	<u>(5.792)</u>
Administração	(654)	(517)
Gestão	(3.369)	(3.052)
Performance	(2.826)	(2.223)
<u>Demais despesas</u>	<u>(352)</u>	<u>(227)</u>
Publicações e correspondências	(85)	(178)
Taxa de fiscalização CVM	(40)	(30)
Taxa B3	(18)	(15)
Taxa ANBIMA	(5)	(4)
Outras despesas	(204)	-
Resultado líquido no exercício/período	67.822	35.959

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (anteriormente denominado LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)
CNPJ: 39.753.295/0001-02

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais)

	Capital Social	Gasto na emissão de cotas	Lucros acumulados	Patrimônio líquido total
Em 31 de dezembro de 2023	223.559	(1.398)	4.416	226.577
(+) Cotas emitidas	117.097	-	-	117.097
(-) Custo de emissão de cotas	-	(777)	-	(777)
(-) Dividendos declarados	-	-	(42.990)	(42.990)
(+ / -) Lucro líquido do exercício	-	-	35.959	35.959
Em 31 de dezembro de 2024	340.656	(2.175)	(2.615)	335.866
(+) Cotas emitidas	53.324	-	-	53.324
(-) Custo de emissão de cotas	-	(1.006)	-	(1.006)
(-) Dividendos declarados	-	-	(55.346)	(55.346)
(+ / -) Lucro líquido do exercício	-	-	67.822	67.822
Em 31 de dezembro de 2025	393.980	(3.181)	9.861	400.660

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (anteriormente denominado LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)
 CNPJ: 39.753.295/0001-02
 (Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
 CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto
 Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
 (Em milhares de reais - R\$)

	31/12/2025	31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado líquido do exercício	67.822	35.959
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa		
(-) Resultado com certificados de recebíveis imobiliários	(32.101)	(16.625)
(-) Resultado com cotas de fundos imobiliários	602	(474)
(-) Resultado com SPEs	(6.189)	(1.519)
(-) Resultado com títulos públicos	-	(1.502)
(-) Resultado com cotas de fundos de investimento	(7.638)	(8.114)
Resultado líquido ajustado	22.496	7.725
Fluxo de caixa das atividades de operacionais		
(-) Cotas de fundos de investimento em direitos creditórios	(2.739)	(3.342)
(-) Cotas de fundos de investimento imobiliários	(158)	-
(-) Investimentos em SPE	(115.345)	(11.859)
(-) Certificado de recebíveis imobiliários	119.928	(57.532)
(-) Outros valores e bens	864	(417)
(+) Aumento em prov. pagtos a efetuar	228	(1.158)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	2.778	(74.308)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
(+) Aplicação de cotistas	53.324	117.097
(-) Custo na emissão de cotas	(1.006)	(777)
(-) Dividendos pagos aos cotistas	(55.418)	(40.984)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(3.100)	75.336
Variação no caixa e equivalentes de caixa	22.174	8.753
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	14.959	6.206
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	37.133	14.959
Variação no caixa e equivalentes de caixa	22.174	8.753

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA (anteriormente denominado LIFE CAPITAL
PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ: 39.753.295/0001-02

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

1. Contexto operacional

O LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (anteriormente denominado Life Capital Partners Fundo de Investimento Imobiliário) (“Fundo”) foi constituído em 01 de outubro de 2020 e iniciou suas atividades em 04 de março de 2022 sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração. Destina-se a receber aplicações de investidores em geral.

É objetivo do Fundo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme a política de investimento definida no regulamento, preponderantemente, por meio de investimentos nos ativos alvo, podendo se utilizar de alavancagem por meio de cessão de créditos imobiliários oriundos destes, sendo permitido adicionalmente o investimento em outros ativos.

Os investimentos em fundos não são garantidos pela Administradora, Gestora ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

Os cotistas estão expostos à possibilidade de perda do capital investido em decorrência do perfil de investimento do Fundo e consequentemente, de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

A administração da carteira do Fundo é realizada pelo Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Administradora”) e a gestão da carteira é realizada pela LCP Gestora de Recursos Ltda. (“Gestora”).

2. Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pelas Instruções nº 516/11 e 175/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos Fundos de Investimento Imobiliário.

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pelo Administrador do Fundo em 08 de abril 2026, que autorizou sua divulgação.

LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA (anteriormente denominado LIFE CAPITAL
PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ: 39.753.295/0001-02

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

3. Principais práticas contábeis

As principais práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações contábeis são provenientes das normas da CVM. As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico, com exceção dos ativos financeiros que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela instrução CVM 516/11, quer sejam de natureza imobiliária ou não. As práticas de mensuração específicas estão descritas nos demais itens abaixo, conforme segue:

a) Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações contábeis do Fundo de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários exige que a Administradora faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

As informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que tem efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações contábeis do fundo estão incluídas na nota explicativa nº 7.

b) Reconhecimento de receitas e despesas

A Administradora adota o regime de competência para o registro das receitas e despesas.

c) Classificação ativos e passivos circulantes e não circulantes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA (anteriormente denominado LIFE CAPITAL
PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ: 39.753.295/0001-02

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

d) Caixa e equivalentes de caixa

São representados por depósitos bancários em instituições financeiras, incluídos na rubrica de disponibilidades e aplicações interfinanceiras de liquidez, com prazo original de vencimento igual ou inferior a 90 dias, sendo o risco de mudança no valor de mercado destes considerada imaterial.

(i) Disponibilidades

Incluem caixa e saldos positivos em conta movimento com liquidez imediata e com risco insignificante de perda de mudança de seu valor de mercado.

(ii) Aplicações interfinanceiras de liquidez

São demonstradas pelo valor de aplicação, acrescido dos rendimentos auferidos.

e) Cotas de fundos de investimentos

As cotas de fundos de investimento são registradas ao custo de aquisição, ajustado diariamente pelo valor das cotas informado pelos administradores dos respectivos fundos investidos, sendo a melhor estimativa da Administração de valor justo desses ativos. A valorização e/ou a desvalorização das cotas de fundos de investimento estão apresentadas em “Resultado com cotas de fundos de investimento” e “Resultado com cotas de fundos imobiliários”.

f) Ativos financeiros de natureza imobiliária

(i) Títulos e valores mobiliários

A Administradora classifica seus títulos e valores mobiliários na categoria “mensurados ao valor justo por meio do resultado”.

Essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

O “valor justo” de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem-informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo (“preço cotado” ou “preço de mercado”).

LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA (anteriormente denominado LIFE CAPITAL
PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ: 39.753.295/0001-02

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

As variações no valor contábil dos ativos financeiros mensurados ao valor justo são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

(ii) Investimentos em Sociedades de Propósito Específico (SPE)

Os investimentos em ações de companhias fechadas são registrados ao custo de aquisição e ajustados anualmente ao valor justo. Os resultados são registrados na rubrica do resultado “Resultado com SPEs”. Caso o Administrador não consiga mensurar de forma confiável o valor justo, a mensuração será feita pelo valor de custo até que o valor justo possa ser determinado de maneira confiável ou quanto a construção for completada, o que ocorrer primeiro.

Os dividendos declarados ou provisionados por essas sociedades investidas são reconhecidos no Fundo, na proporção de sua participação, a crédito do valor contábil do investimento no Fundo.

g) Demonstração do fluxo de caixa

Para fins da demonstração do fluxo de caixa o Fundo utiliza o método indireto.

Os valores considerados como caixa equivalentes de caixa correspondem aos saldos de disponibilidades e as aplicações financeiras com conversibilidade imediata, conforme especificado no item “e”.

h) Outros ativos e passivos

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridos.

LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA (anteriormente denominado LIFE CAPITAL
PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ: 39.753.295/0001-02

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

i) Lucro (Prejuízo) por cota

O lucro (prejuízo) por cota no exercício é calculado por meio na divisão do lucro (prejuízo), ponderando-se o número de cotas em circulação mensalmente.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Abaixo apresentamos a posição de caixa e equivalentes de caixa em 31 de dezembro de 2025 e 2024:

Ativos - sem vencimento	31.12.2025	31.12.2024
Disponibilidades	5	6
Aplicações interfinanceiras de liquidez (*)	37.128	14.953
Total	37.133	14.959

(*) As aplicações interfinanceiras de liquidez estão representadas por operações comprometidas lastreadas em Títulos públicos federais, conforme balanço patrimonial.

5. Títulos e valores mobiliários

a) Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Abaixo apresentamos a posição de títulos e valores mobiliários em 31 de dezembro de 2025 e 2024:

Cotas de fundos de investimento	31.12.2025		
	Quantidade	Valor de custo	Valor contábil
Life Capital Partners FIDC (a.1)	56.233	9.943	6.103
Residence Club FIDC (a.2)	28.000	29.209	48.028
Total	84.233	47.530	54.131

LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA (anteriormente denominado LIFE CAPITAL
PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ: 39.753.295/0001-02

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

<u>Cotas de fundos de investimento</u>	31.12.2024		
	Quantidade	Valor de custo	Valor contábil
Life Capital Partners FIDC (a.1)	5.700	5.700	6.617
Residence Club FIDC (a.2)	28.000	29.209	37.137
Total	33.700	34.909	43.754

• **Fundo de Investimento em Direitos Creditórios**

a.1 - O Fundo possui investimentos em cotas do Life Capital Partners Fundo de Investimento em Direitos Creditórios, administrado pelo Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. O fundo investido foi constituído sob a forma de condomínio fechado, tendo como objetivo proporcionar aos seus cotistas rendimento e valorização de suas cotas, por meio da aplicação de parcela preponderante do seu patrimônio líquido na aquisição de direitos creditórios originados de operações imobiliárias desenvolvidos por uma cedente, que atendam aos critérios de elegibilidade e às condições de cessão estabelecidos no regulamento. A parcela do patrimônio líquido do fundo que não for aplicada em direitos creditórios será investida em ativos Financeiros, observados todos os índices de composição e diversificação da carteira do Fundo estabelecido em regulamento. O Fundo é uma comunhão de recursos destinados, preponderantemente, à aquisição de direitos de crédito. Os direitos de crédito serão adquiridos integral ou parcialmente, sempre de acordo com a política de investimento descrita no regulamento e com os critérios de composição de carteira estabelecidos na legislação e na regulamentação vigente.

O Life Capital Partners Fundo de Investimento em Direitos Creditórios teve seu exercício social encerrado em 31 de maio de 2025 e teve suas demonstrações contábeis publicadas sem modificação de opinião.

LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA (anteriormente denominado LIFE CAPITAL
PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ: 39.753.295/0001-02

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

a.2 - O Fundo possui investimentos em cotas seniores (série 2) do Residence Club Fundo de Investimento em Direitos Creditórios, administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários. O fundo investido Residence Club Fundo de Investimento em Direitos Creditórios foi constituído sob a forma de condomínio fechado, tendo como objetivo proporcionar aos seus cotistas rendimento e valorização de suas cotas, por meio da aplicação de parcela preponderante do seu patrimônio líquido na aquisição de direitos creditórios originados de operações de promessa de compra e venda de frações imobiliárias comercializadas em regime de multipropriedade, de acordo com a lei de multipropriedade imobiliária, de unidades autônomas de empreendimentos desenvolvidos, que atendam aos critérios de elegibilidade e às condições de cessão estabelecidos no regulamento. A parcela do patrimônio líquido do fundo que não for aplicada em direitos creditórios será investida em ativos financeiros, observados todos os índices de composição e diversificação da carteira do fundo estabelecidos no regulamento.

As cedentes não serão coobrigadas no pagamento dos direitos creditórios adquiridos, contudo, cada cedente será responsável pela certeza, liquidez, exigibilidade, conteúdo, exatidão, veracidade, legitimidade, validade e correta formalização dos respectivos direitos creditórios adquiridos. 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 possuem uma alta atratividade para seus compradores, permitindo mitigação de riscos inerentes do setor e uma excelente oportunidade de investimentos para os cotistas.

O Residence Club Fundo de Investimento em Direitos Creditórios teve seu exercício social encerrado em 30 de junho de 2025 e teve suas demonstrações contábeis publicadas sem modificação de opinião.

b) Ativos financeiros de natureza imobiliária

Abaixo apresentamos a posição de ativos de natureza imobiliária em 31 de dezembro de 2025 e de 2024:

Descrição	31/12/2025		
	Quantidade	Valor de mercado	Faixa de vencimento
Open K Ativos e Recebíveis Imobiliários - FII	333.705	2.286	-

LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA (anteriormente denominado LIFE CAPITAL
PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ: 39.753.295/0001-02

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Descrição	Quantidade	31/12/2024	Faixa de vencimento
		Valor de mercado	
Open K Ativos e Recebíveis Imobiliários - FII	333.705	2.730	-

O Fundo possui investimentos em cotas no Open K Ativos e Recebíveis Imobiliários - FII (anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Átrio Reit Recebíveis Imobiliários).

O Open K Ativos e Recebíveis Imobiliários - FII é um fundo listado na B3, com o ticker ARRI11. Com classe única tem por Objeto o investimento em empreendimentos imobiliários, fundamentalmente, por meio da aquisição dos seguintes ativos, Ou de direitos a eles relativos, respeitadas as demais exigências e disposições relativas à política de investimentos contidas neste (a) certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") que tenham sido Objeto de Oferta pública registrada na CVM Ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (b) letras de crédito imobiliário ("LCI"); (c) letras hipotecárias (d) letras imobiliárias garantidas ("LIG"); (e) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM 84 de 31 de março de 2022; (f) cotas de outros fundos de investimento imobiliário (g) debêntures imobiliárias; (h) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios imobiliários que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, e desde que estes certificados e cotas tenham sido Objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado ("FIDC"); e (i) demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável ("Ativos Alvo"). A carteira do Fundo será composta por ativos financeiros e ativos imobiliários e a gestão da carteira do Fundo é realizada pela Open Capital Gestão de Ativos LTDA.

Sua última demonstração financeira publicada em 31 de março de 2026 referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025, sem modificação de opinião.

Não foram constituídas provisões para perdas no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024.

LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA (anteriormente denominado LIFE CAPITAL
PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ: 39.753.295/0001-02

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

• **Certificado de recebíveis imobiliários (“CRIs”)**

Apresentamos abaixo as informações adicionais específicas sobre os certificados de recebíveis imobiliários, de acordo com a instrução CVM 516/11:

Código	Emissor	Indexador	Taxa	Vencimento	Rating	Lastro	Garantias	Quantidade	Valor contábil
21K0120254 *	Virgo Companhia de Securitização	IPCA P - M1	12%	16/11/20233	n/a	1	(h),(d),(a), (e),(g),(i)	29.500	25.943
25A1801229	Opea Securitizadora S.A.	IPCA	13%	09/09/2032	n/a	1	(d),(a),(b)	15.861	16.684
24I2603907	Virgo Companhia de Securitização	IPCA	10%	20/05/2032	n/a	1	(d),(a),(b)	16.020	11.330
22I0822669	TRUE Administradora	IPCA I - M2	20%	15/09/2032	n/a	3	(a),(b),(c),(d))	10.010	9.497
22I0822102	TRUE Administradora	IPCA	13%	15/09/2032	n/a	3	(a),(b),(c),(d))	6.000	5.572
22H1667510	Habitasec Securitizadora S.A.	CDI	12,50%	20/08/2030	n/a	1	(a),(b),(d),(J)	7.600	6.486
22I0822159	TRUE Administradora	IPCA	13%	15/09/2032	n/a	1	(a)(b)(c)(d)	6.000	5.872
22H1667507	Habitasec Securitizadora S.A.	CDI	12,50%	20/08/2030	n/a	1	(a),(b),(d),(J)	7.000	5.686
21D0736598 *	Travessia Securitizadora S.A	IPCA M-2	12,15%	18/11/2034	n/a	2	(d),(b)	10.965	5.104
22I0822490	TRUE Administradora	IPCA	13%	15/09/2032	n/a	1	(a),(b),(c),(d))	4.386	4.447
22H1667509	Habitasec Securitizadora S.A	CDI	12,50%	20/08/2030	n/a	1	(a),(b),(d),(J)	6.500	5.446
22H1667511	Habitasec Securitizadora S.A.	CDI	12,50%	20/08/2030	n/a	1	(a),(b),(d),(J)	4.480	4.054
22H1667479	Habitasec Securitizadora S.A.	CDI	12,50%	20/08/2030	n/a	1	(a),(b),(d),(J)	5.000	4.011
22H1519129	Habitasec Securitizadora S.A.	CDI	12,50%	20/08/2030	n/a	1	(d),(a),(b)	5.000	3.653
22H1663827	Habitasec Securitizadora S.A.	CDI	12,50%	20/08/2030	n/a	1	(d),(a),(b)	4.500	3.326
22H1663473	Habitasec Securitizadora S.A.A.	CDI	12,50%	20/08/2030	n/a	1	(d),(a),(b)	4.000	3.167
22I0822128	TRUE Administrado	IPCA	13%	15/09/2032	n/a	3	(a),(b),(c),(d))	3.000	2.805
24K1806410	Canal Companhia de Securitização	IPCA P – M1	12%	21/11/2039	n/a	1	(d),(a),(b)	2.623	2.408
22H1667508	Habitasec Securitizadora S.A.	CDI	12,50%	20/08/2030	n/a	1	(a),(b),(d),(J)	1.800	1.492
								150.245	126.983

(*) Partes relacionadas

LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA (anteriormente denominado LIFE CAPITAL
PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ: 39.753.295/0001-02

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Em 31 de dezembro de 2024, as aplicações do Fundo em certificados de recebíveis imobiliários, estão assim representadas:

Código	Emissor	Indexador	Taxa	Vencimento	Rating	Lastro	Garantias	Quantidade	Valor contábil
21K0120254*O	Virgo Companhia de Securitização Travessia	IPCA P - M1	12% 12,15	16/11/2033	n/a	1	(h),(d),(a),(e) ,(g),(i)	29.500	30.922
21D0736598*	Securitizadora S.A Virgo Companhia de	IPCA M-1	%	18/11/2034	n/a	2	(d),(b)	43.165	21.627
24I2603905	Securitização Travessia	IPCA	12% 12,68	20/05/2032	n/a	1	(d),(a),(b)	20.000	17.880
24J4568654	Securitizadora S.A Canal Companhia de	IPCA	%	22/09/2034	n/a	1	(d),(a),(b)	15.000	14.432
24K1806410	Securitização Virgo Companhia de	IPCA P - M2	12%	21/11/2039	n/a	1	(d),(a),(b)	15.102	14.255
24I2603907	Securitização Canal Companhia de	IPCA	10% 12,89	20/05/2032	n/a	1	(d),(a),(b)	12.676	11.295
24H1753535	Securitização	IPCA	%	20/08/2034	n/a	1	(d),(a),(b)	11.900	10.693
22I0822669	TRUE Administradora Habitasec	IPCA I - M2	20%	15/09/2032	n/a	3	(a),(b),(c),(d)	10.010	9.062
22H1667510	Securitizadora S.A. Habitasec	CDI	12,5%	20/08/2030	n/a	1	(a),(b),(d),(l)	7.600	6.890
22H1667507	Securitizadora S.A. Habitasec	CDI	12,5%	20/08/2030	n/a	1	(a),(b),(d),(l)	7.000	6.041
22H1667508	Securitizadora S.A. Virgo Companhia de	CDI	12,5%	20/08/2030	n/a	1	(a),(b),(d),(l)	6.828	6.010
22E0644702	Securitização	IPCA I - M1	12%	20/05/2032	n/a	1	(a),(c),(d)	9.500	5.803
22I0822159	TRUE Administradora Virgo Companhia de	IPCA	13%	15/09/2032	n/a	1	(a)(b)(c)(d)	6.000	5.571
22E0644456	Securitização	IPCA	12%	20/05/2032	n/a	1	(a),(b),(c),(d)	10.500	5.320
22I0822102	TRUE Administradora Habitasec	IPCA	13%	15/09/2032	n/a	3	(a),(b),(c),(d)	6.000	5.279
22H1667511	Securitizadora S.A. Habitasec	CDI	12,5%	20/08/2030	n/a	1	(a),(b),(d),(l)	4.480	4.306
22H1667479	Securitizadora S.A.	CDI	12,5%	20/08/2030	n/a	1	(a),(b),(d),(l)	5.000	4.261
22I0822490	TRUE Administradora Habitasec	IPCA	13%	15/09/2032	n/a	1	(a),(b),(c),(d)	4.386	4.225
24L3363976	Securitizadora S.A. Habitasec	CDI D-5	12%	20/08/2030	n/a	1	(d),(a),(b)	4.000	4.007
22H1519129	Securitizadora S.A. Habitasec	CDI	12,5%	20/08/2030	n/a	1	(d),(a),(b)	5.000	3.882
22H1663827	Securitizadora S.A. Habitasec	CDI	12,5%	20/08/2030	n/a	1	(d),(a),(b)	4.500	3.534
22H1663473	Securitizadora S.A.A. Travessia	CDI	12,5% 13,94	20/08/2030	n/a	1	(d),(a),(b)	4.000	3.365
24F2427238	Securitizadora S.A Canal Companhia de	IPCA	%	22/06/2027	n/a	1	(a),(b),(d),(l)	4.000	3.075
24J2091347	Securitização	IPCA	12%	20/10/2049	n/a	1	(d),(a),(b)	3.000	2.881

LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA (anteriormente denominado LIFE CAPITAL
PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ: 39.753.295/0001-02

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Código	Emissor	Indexador	Taxa	Vencimento	Rating	Lastro	Garantias	Quantidade	Valor contábil
22I0822128	TRUE Administrado Travessia	IPCA	13%	15/09/2032	n/a	3	(a),(b),(c),(d)	3.000	2.659
24F2427239	Securitizadora S.A Travessia	IPCA	13,94%	22/07/2027	n/a	1	(a),(b),(d),(l)	3.000	2.434
24F2427240	Securitizadora S.A Habitasec	IPCA	13,94%	22/08/2027	n/a	1	(d),(a),(b)	2.700	2.188
22H1667509	Securitizadora S.A Habitasec	CDI	12,5%	20/08/2030	n/a	1	(a),(b),(d),(l)	2.449	2.186
23C1626751	Securitizadora S.A Habitasec	IPCA	17%	15/10/2029	n/a	1	(a),(b),(d),(l)	479	455
23C1625918	Securitizadora S.A	IPCA	17%	15/10/2029	n/a	1	(a),(b),(d),(l)	640	271
								261.415	214.809

(*) Partes relacionadas

1 – CRI com lastro em CCB (Cédulas de Crédito Bancário)

2 – CRI com lastro em Contratos de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel e Financiamento Imobiliário;

3 – CRI com lastro em Nota comercial livres e desembaraçados de quaisquer ônus emitidas pela Devedora

(*) As garantias das operações com certificado de recebíveis imobiliários demonstradas na tabela acima são, respectivamente:

Garantias

- (a) Alienação Fiduciária de Quotas
- (b) Alienação Fiduciária de Imóveis
- (c) Fiança
- (d) Cessão Fiduciária de Créditos;
- (e) Fundo de Reserva;
- (f) Fundo de Despesa;
- (g) Fundo de Obras;
- (h) Hipoteca; e
- (i) Fundo de liquidez
- (j) Aval.

• **Movimentação dos Certificado de recebíveis imobiliários (“CRIs”)**

Os certificados de recebíveis imobiliários foram atualizados pela variação dos respectivos indexadores acrescidos de juros calculados pela taxa dos papéis. Os valores de mercado foram apurados a partir do desconto dos fluxos de caixa futuros pelas taxas de juros futuras, acrescidas do ágio/deságio calculado a partir das emissões primárias, mercado secundário, avaliação do risco de crédito e mercado.

LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA (anteriormente denominado LIFE CAPITAL
PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ: 39.753.295/0001-02

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

O investimento em certificados de recebíveis imobiliários envolve uma série de riscos que envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à emissora, ao(s) devedor(es) dos créditos imobiliários e aos próprios CRI objeto da emissão.

A movimentação dos certificados de recebíveis imobiliários para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024, ficou assim representada:

Descrição	2025	2024
Saldo inicial	214.809	140.652
Aquisições	56.233	168.241
Vendas	(181.206)	(65.173)
Amortizações, juros, eventos e antecipações	5.045	(45.536)
Rendas	32.101	16.625
Saldo final	126.983	214.809

6. Investimentos em Sociedades de Propósito Específico (“SPEs”)

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo possui os seguintes investimentos em SPEs:

2025						
Investimentos	Saldo em 31/12/2024	Integralização	Ajuste a valor justo	Saldo em 31/12/2025	Quantidade	% Participação
El Shadai	-	48.774	13.096	61.870	500.000	100%
Green (i)Portugal Ltda.(ii)	34.651	7.000	(6.969)	34.682	30.239.220	100%
Maragogi Serviços (iii)	24.424	25.728	(3.649)	46.503	35.174.514	100%
SPE One II (iv)	6.412	33.843	3.711	43.966	41.041.392	100%
Total	65.487	115.345	6.189	187.021		

2024						
Investimentos	Saldo em 31/12/2023	Integralização	Ajuste a valor justo	Saldo em 31/12/2024	Quantidade	% Participação
Green Portugal Ltda.(ii)	32.833	-	1.818	34.651	23.239.220	100%
Maragogi Serviços (iii)	19.276	5.500	(352)	24.424	18.686.501	100%
SPE One II (iv)	-	6.359	53	6.412	7.448.530	100%
Total	52.109	11.859	1.519	65.487	-	-

LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA (anteriormente denominado LIFE CAPITAL
PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ: 39.753.295/0001-02

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

(i) El Shadai

A El Shadai Água Boa Empreendimentos Imobiliários Ltda. tem sede e foro na cidade de Goiânia, estado de Goiás e poderá criar filiais, depósitos, agências, escritórios e outras.

A Sociedade tem por objeto social implementar e executar loteamento, bem como parcelamento de solo urbano e outras atividades afins em terreno próprio, comercialização, venda e permuta de lotes localizados no perímetro urbano e rural.

A sociedade terá prazo determinado, ficando este, vinculado ao período necessário ao desenvolvimento e conclusão do objeto social, bem como a alienação de todos os ativos da Sociedade.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo integralizou por meio de contrato de compra e venda de ações da Companhia (sendo firmado em 23 de maio de 2025) no montante de R\$ 48.774.

(ii) Green Portugal Empreendimento Imobiliário Ltda.

O Green Portugal Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Green Portugal"), é composto pelo restante dos lotes do projeto Green Portugal I, 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 abaixo, foi verificado o ganho de preço constante desde o lançamento. A carteira possui unidades disponíveis, com ótima oportunidade de valorização e venda do estoque. A SPE foi incorporada no dia 29 de setembro de 2022 para uma gestão uniforme do projeto. Com base na recuperação de montante devido e redução de inadimplência, pretende-se aumentar ainda mais a TIR do portfólio.

O Empreendimento localizado na cidade Fazenda Rio Grande, no estado do Paraná, totalizava 597 lotes, dos quais, 131 estão disponíveis para a venda em 31 de dezembro de 2022. O loteamento teve início das vendas em abril de 2017.

Em 30 de outubro de 2025 foram aportadas 7.000.000 cotas, representadas pelo valor de R\$ 7.000.

LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA (anteriormente denominado LIFE CAPITAL
PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ: 39.753.295/0001-02

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

(iii) Maragogi Serviços Ltda.

A Maragogi Serviços Ltda. (“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 II 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 são bem servidos por linhas de transporte público, perto de outras áreas urbanas já estabelecidas, 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 atualmente, o preço do metro quadrado de novos lotes está em torno de R\$ 690,00 (seiscentos e noventa reais) para Green Portugal e R\$ 630,00 (seiscentos e trinta reais) para Green Maria. O projeto entrou no Fundo a uma taxa de 12% a.a., e o retorno obtido com a recuperação de montante devido e redução de inadimplência, permite uma TIR próxima de 13%.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo integralizou o montante de R\$ 25.728 na Maragogi Serviços Ltda.

(iv) One II Empreendimentos e Participações Ltda.

A Sociedade tem sede e foro na cidade de Curitiba, Estado do Paraná, e poderá criar filiais, depósitos, agências, escritórios e outras.

A Sociedade tem por objeto social as atividades de locação de imóveis próprios. Compra e venda de imóveis, de terrenos, de edifícios residenciais, imóveis não residenciais e entre outros.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo integralizou na Companhia o montante de R\$ 33.843.

(v) Dividendos SPEs

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo recebeu a título de dividendos o montante de R\$ 29.228 (2024 – R\$ 14.449);

LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA (anteriormente denominado LIFE CAPITAL
PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ: 39.753.295/0001-02

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

6.1 Método de determinação do valor justo

O Fundo contratou a Wulaia Consultoria e Treinamento Ltda para a elaboração do laudo de avaliação das SPEs. Fundada em 2012, no Rio de Janeiro - RJ, a empresa presta serviços de finanças corporativas com foco em avaliação financeira, determinação de valor justo e treinamento empresarial. Tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo e natureza de ativos que estão sendo avaliados, a empresa realizou avaliação ao valor de justo das Participações em companhia de capital fechado – sociedade de propósito específico do Fundo, e emitiu seu relatório de avaliação em 28 de janeiro de 2025.

O valor justo dos ativos foram calculados utilizando o método da renda a partir do fluxo de caixa descontado e teve como data-base o dia 31 de outubro de 2025. Neste método receitas e despesas são estimadas e um fluxo de caixa é projetado. Essa abordagem foi utilizada considerando que as Investidas são negócios em marcha, com prazo determinado, que geram lucros e fluxo de caixa. Para fins de projeção, a eventual necessidade de caixa futuro foi suprida por aumento de capital, e todo o caixa gerado a cada ano foi distribuído como dividendo.

O desconto a valor presente dos fluxos de caixa projetados foi obtido aplicando o custo de capital do acionista, também conhecido como Capital Asset Pricing Method – CAPM.

O valor justo estimado das SPEs foram calculados através do fluxo de caixa futuro, descontado pela menor acima mencionada. As taxas foram calculadas de acordo com opções de investimentos no segmento e o risco de negócio de cada empreendimento.

Na aplicação do método da renda, os itens não operacionais foram excluídos da projeção explícita e acrescentados, pelos seus respectivos valores contábeis, ao valor presente do fluxo de caixa, quando aplicável.

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo reconheceu um ajuste ao valor justo no resultado do exercício de R\$ 6.189 (em 2024 - R\$ 1.519).

LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA (anteriormente denominado LIFE CAPITAL
PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ: 39.753.295/0001-02

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

7. Demonstrativo do valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento, mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiverem baseadas em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

As tabelas abaixo apresentam os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

Ativos

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Cotas de fundos imobiliários
Participações em SPEs
Certificado de Recebíveis Imobiliários

Total do ativo:

Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
2.286	-	-	2.286
-	-	187.021	187.021
-	126.983	-	126.983
2.286	126.983	187.021	316.290

LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA (anteriormente denominado LIFE CAPITAL
PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ: 39.753.295/0001-02

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

8. Instrumentos financeiros derivativos

É vedada a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, equivalente ao valor do patrimônio líquido do Fundo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos.

9. Patrimônio líquido

O patrimônio do Fundo será formado pelas cotas, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos no regulamento.

As cotas, correspondentes a frações ideais do patrimônio do Fundo, serão escriturais e nominativas, as quais assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere a direitos políticos e aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

Em 31 de dezembro de 2025, o patrimônio líquido do Fundo é de R\$ 400.660, representado pelo montante de 39.761.584,00 cotas pelo valor unitário de R\$ 10,07656242 cada. (R\$ 335.866 em 2024, representado pelo montante de 34.368.608,00 cotas, pelo valor unitário de R\$ 9,77245465 cada).

Em 31 de dezembro de 2025, o gasto na emissão de cotas foi de R\$ 1.006. (2024 – o montante de R\$ 777).

10. Evolução do valor da cota e rentabilidade

- a) Apresentamos abaixo a rentabilidade, o patrimônio líquido médio e o valor da cota do Fundo nos últimos exercícios:

Exercício	Valor da cota	Rentabilidade (%) (*)	Patrimônio líquido médio
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025	10,0765	3,11%	373.393
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024	9,7725	(3,69%)	258.421

(*) O valor da cota teórica considera os efeitos das distribuições realizadas pelo Fundo.

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA (anteriormente denominado LIFE CAPITAL
PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ: 39.753.295/0001-02

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

11. Gerenciamento de riscos

Os bens e direitos integrantes da carteira do Fundo, por sua própria natureza, estão sujeitos, conforme o caso, a flutuações de mercado e/ou riscos de crédito das contrapartes que poderão gerar perdas até o montante das operações contratadas e não liquidadas. Mesmo que o Administrador mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo do e para o cotista.

Abaixo estão indicados os principais riscos a que estão sujeitos os investimentos do Fundo:

Risco de mercado: Consiste no risco de flutuação dos preços e da rentabilidade dos ativos do Fundo, os quais são afetados por diversos fatores de mercado, como liquidez, crédito, alterações nas políticas econômica, monetária, fiscal ou cambial, e mudanças econômicas nacionais ou internacionais. As oscilações de preços podem fazer com que determinados ativos sejam avaliados por valores diferentes aos de emissão e/ou contabilização, podendo acarretar volatilidade das cotas e perdas aos cotistas.

Risco de crédito: Consiste no risco de inadimplemento ou atraso no pagamento pelos emissores e eventuais coobrigados dos ativos ou pelas contrapartes das operações do Fundo, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução dos ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas.

Investimento de baixa liquidez: Consiste no risco de redução ou inexistência de demanda pelos ativos integrantes da carteira do Fundo nos respectivos mercados em que são negociados, devido a condições específicas atribuídas a esses ativos ou aos próprios mercados em que são negociados. Em virtude de tais riscos, a Administradora poderá encontrar dificuldades para liquidar posições ou negociar os referidos ativos pelo preço e no tempo desejados, de acordo com a estratégia de gestão adotada para o Fundo, o qual permanecerá exposto, durante o respectivo período de falta de liquidez, aos riscos associados aos referidos ativos. Esses fatores podem prejudicar o pagamento de resgates e/ou amortização aos cotistas do Fundo, nos valores solicitados e nos prazos contratados.

Risco relacionados à realização de operações com derivativos: realização de operações no mercado de derivativos pelo Fundo poderá acarretar variações no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas. Tal situação poderá, ainda, resultar em perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas, inclusive perda total do capital investido pelos Cotistas ou a ocorrência de patrimônio líquido negativo, com a consequente obrigação de aportes adicionais pelos Cotistas.

LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA (anteriormente denominado LIFE CAPITAL
PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ: 39.753.295/0001-02

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o Fundo e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no regulamento do Fundo, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

Os riscos acima mencionados poderão afetar o patrimônio do Fundo, sendo que o Administrador e a Gestora não poderão, em hipótese alguma, ser responsabilizados por qualquer resultado negativo na rentabilidade do Fundo, depreciação dos ativos financeiros integrantes da carteira ou por eventuais prejuízos em caso de liquidação do Fundo ou resgate de cotas, sendo os mesmos responsáveis tão somente por perdas ou prejuízos resultantes de comprovado erro ou má-fé de sua parte.

12. Emissão, resgate e amortização de cotas

a) Emissão, subscrição e integralização

O patrimônio do Fundo será formado pelas cotas, inicialmente, em classe única, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos no regulamento referente à emissão de cotas. As cotas, correspondentes a frações ideais do patrimônio do Fundo, serão escriturais e nominativas.

O patrimônio inicial do Fundo será formado pelas cotas representativas da primeira emissão de cotas, nos termos abaixo:

A 1ª emissão de cotas do Fundo, será realizada nos termos do suplemento constante no regulamento, que disciplina, inclusive, a forma de subscrição e de integralização. Nos termos do artigo 15, inciso VI, da Instrução CVM nº 472/08, no âmbito da 1ª emissão de cotas, serão emitidas até 4.270 cotas, ao custo unitário de R\$ 10,00 (dez reais) na data de emissão, totalizando até R\$ 42.700. As cotas serão objeto de ofertas, observado que no âmbito da respectiva oferta, o administrador e consultor imobiliário, em conjunto com as respectivas instituições contratadas para a realização da distribuição das cotas de emissão do Fundo, poderão estabelecer a possibilidade de subscrição parcial das cotas da respectiva oferta, nos termos de cada suplemento.

LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA (anteriormente denominado LIFE CAPITAL
PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ: 39.753.295/0001-02

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

No âmbito da 1ª emissão, as cotas serão objeto de oferta pública com dispensa de registro perante a CVM, por tratar-se de colocação de lote único e indivisível de valores mobiliários, nos termos do artigo 5º da Instrução CVM nº 400/03, a qual será realizada e liderada diretamente pelo administrador no âmbito da 1ª emissão de cotas. As demais ofertas de cotas serão objeto de oferta pública perante a CVM, nos termos da Instrução nº 400 ou pela Instrução nº 476/09, a qual será realizada e liderada diretamente pelo administrador ou por terceiros contratados desde que devidamente habilitados para prestar tais serviços, sempre em conformidade com o disposto no regulamento e nos demais documentos a serem celebrados no âmbito da respectiva oferta.

No âmbito da 1ª emissão de cotas do Fundo, para fins de cálculo do preço de integralização, o valor unitário das cotas, na(s) data(s) de liquidação será R\$ 10,00(dez reais) por cota. Na emissão de cotas do Fundo deve ser utilizado o valor da cota em vigor no mesmo dia ao da efetiva disponibilidade dos recursos depositados pelo investidor diretamente na conta do Fundo.

O Fundo poderá emitir novas cotas, mediante prévia aprovação da assembleia geral, nos termos do regulamento. Sem prejuízo à deliberação de emissão de novas cotas pela assembleia geral, o administrador, conforme recomendação do consultor imobiliário, poderá deliberar sobre novas emissões das cotas do Fundo em instrumento particular do administrador, caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo, desde que respeitado o montante máximo de R\$ 2.000.000 de patrimônio líquido do Fundo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo teve integralização de cotas no montante de R\$ 53.324 (R\$ 117.097 em 2024), representadas por 5.392.976 cotas (12.091.864 cotas em 2024). As despesas com emissão de cotas no valor de R\$ 1.006 (R\$ 777 em 2024) foram debitadas em contrapartida do patrimônio líquido.

b) Resgate de cotas e amortizações

Na hipótese de liquidação do Fundo, os titulares de cotas deverão partilhar o patrimônio na proporção de suas respectivas participações, na data de liquidação, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de cotas.

O Fundo entrará em liquidação por deliberação da assembleia geral de cotistas, nos termos do regulamento. Na hipótese de liquidação do Fundo, seus ativos serão realizados através da venda dos ativos alvo a terceiros interessados, hipótese a ser deliberada pela assembleia geral de cotistas especialmente convocada e instalada para tal fim.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo não teve amortizações ou resgate de cotas.

LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA (anteriormente denominado LIFE CAPITAL
PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ: 39.753.295/0001-02

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

c) Negociação das cotas

O Fundo possui suas cotas negociadas em bolsa de valores sob o código LIFE11. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024:

LIFE11 (Valores expressos em reais)	2025	2024
Janeiro	7,65	8,91
Fevereiro	7,60	8,83
Março	8,04	8,86
Abril	8,06	8,91
Maio	8,09	9,05
Junho	8,36	9,14
Julho	8,46	9,46
Agosto	8,19	9,67
Setembro	8,19	9,63
Outubro	8,12	9,42
Novembro	8,11	9,13
Dezembro	8,53	8,63

13. Remuneração da administração

• **Taxa de Administração e Gestão**

O Fundo pagará, pela prestação de serviços de administração, gestão, controladoria de ativos e passivos, contabilidade, tesouraria e escrituração das Cotas, uma remuneração equivalente a até 1,38% (um vírgula trinta e oito por cento) ao ano calculada sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, calculada e provisionada todo Dia Útil à razão de 1/252 (um inteiro e duzentos e cinquenta e dois avos), observado (i) o valor a ser pago pela prestação do serviço de gestão será equivalente a 1,18% (um inteiro e dezoito centésimos por cento) ao ano calculado sobre o Patrimônio Líquido do Fundo; e (ii) o valor a ser pago pela prestação do serviço de administração, controladoria de ativos e passivos, contabilidade, tesouraria e escrituração das Cotas será equivalente a 0,20% (vinte centésimos por cento), observado o pagamento mínimo de R\$ 17 (dezessete mil reais) que deverá ser corrigido anualmente pela variação positiva do IPCA.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a despesa de taxa de administração registrada foi de R\$ 654 (R\$ 517 em 2024) e encontra-se apresentada na rubrica de “Administração” na demonstração do resultado.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a despesa de taxa de gestão registrada foi de R\$ 3.369 (R\$ 3.052 em 2024) e encontra-se apresentada na rubrica de “Gestão” na demonstração do resultado.

LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA (anteriormente denominado LIFE CAPITAL
PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ: 39.753.295/0001-02

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

• **Taxa de *performance***

Adicionalmente à remuneração acima prevista, o Fundo com base em seu resultado, remunera a Gestora mediante o pagamento do equivalente a 20% (vinte por cento) do rendimento que exceder o Benchmark do Fundo, qual seja, a variação do DI acumulado, em cada período de apuração semestral.

A taxa de *performance* é apurada e provisionada por dia útil, até o último dia útil de cada semestre civil e paga a Gestora no mês subsequente ao encerramento do semestre civil já deduzidas todas as demais despesas do Fundo, inclusive a taxa de administração. Não há incidência de taxa de *performance* quando o valor da cota do Fundo for inferior ao seu valor por ocasião do último pagamento efetuado.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a despesa de taxa de *performance* registrada foi de R\$ 2.826 (R\$ 2.223 em 2024) e encontra-se apresentada na rubrica de “Performance” na demonstração do resultado.

• **Demais taxas**

Caso seja necessária a contratação de banco liquidante para o Fundo, a ele será devida a remuneração de R\$1.2 (mil e duzentos reais) mensais, ficando certo de que esta última remuneração só será paga caso as Cotas do Fundo sejam listadas na B3.

Não será devido pelos cotistas taxas de ingresso e/ou saída em razão de aplicações de recursos no Fundo e quando do resgate de suas cotas.

Não houve durante os exercícios findos em 2025 e 2024 demais taxas pagas pelo fundo.

14. Prestação de serviços e custódia

- a) Os serviços de administração, custódia, tesouraria, controle e processamento dos ativos financeiros da carteira do Fundo são prestados pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Administradora” e “Custodiante”).
- b) Os serviços de gestão da carteira do fundo são prestados pela LCP Gestora de Recursos Ltda. (“Gestora”).

LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA (anteriormente denominado LIFE CAPITAL
PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ: 39.753.295/0001-02

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

- c) Os títulos públicos federais estão custodiados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia (SELIC), os títulos privados e os instrumentos financeiros derivativos estão custodiados na B3 S.A., as cotas dos fundos de investimentos administrados pelo mesmo Administrador estão custodiadas na Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e as cotas dos fundos de investimento administrados por outros administradores estão custodiadas nas respectivas instituições administradoras.

15. Transações com partes relacionadas

São consideradas partes relacionadas ao Fundo as seguintes entidades:

Administração:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestor:	LCP Gestora de Recursos Ltda.
Custódia:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Tesouraria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Escrituração de cotas:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Controladoria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

- a) Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui depositado o montante de R\$ 5, junto a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Administradora”).
- b) Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de gestão no montante de R\$ 316. A despesa registrada nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a título de taxa de gestão encontra-se divulgada na nota explicativa nº 13.
- c) Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de performance no montante de R\$ 1.708. A despesa registrada nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, a título de taxa de performance encontra-se divulgada na nota explicativa nº 13.
- d) Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de administração no montante de R\$ 56. A despesa registrada no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 a título de taxa de administração encontra-se divulgada na nota explicativa nº 13.

LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA (anteriormente denominado LIFE CAPITAL
PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ: 39.753.295/0001-02

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

16. Tributação

a) Tratamento tributário do Fundo

O Fundo é obrigado a efetuar a retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do Fundo que poderá ser compensada quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas, conforme artigo 28 de Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.585/15.

No entanto, o Fundo deve cumprir os seguintes requisitos, conforme Lei nº 9.779/99:

- (i) O Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, noventa e cinco por cento dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano;
- (ii) O Fundo não pode aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de vinte e cinco por cento das quotas do Fundo.

b) Tratamento tributário dos cotistas

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de Imposto de Renda na Fonte.

c) Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

A Lei nº 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei 14.754/23, de isenção do imposto de renda sobre as distribuições pagas a cotistas Pessoa Física, nas seguintes condições:

1. O cotista beneficiado tem que ter menos do que 10% das cotas do Fundo ou cujas cotas lhe derem direito de recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;
2. As cotas do Fundo têm que ser negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado; e

LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA (anteriormente denominado LIFE CAPITAL
PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ: 39.753.295/0001-02

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

3. O Fundo tem que ter, no mínimo, 100 cotistas.

No caso de ganho de capital que o cotista porventura obtiver na venda de cotas, atualmente, qualquer que seja o contribuinte, há tributação a alíquota de 20%.

17. Distribuição de resultados

Os resultados apurados, em conformidade com o regulamento do Fundo, são incorporados diariamente ao seu patrimônio sob a forma de valorização de cotas.

De acordo com o Art. 10, parágrafo único, da Lei 8.668/93 e o Ofício Circular CVM/SIN nº 01/2014, o Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Os lucros auferidos pelo Fundo poderão, a critério da administradora, observada orientação da gestora, ser distribuídos aos cotistas, mensalmente, até o último dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos. Eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 dias úteis dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ser utilizado pela administradora para reinvestimento em ativos alvo ou ativos de liquidez, com base em recomendação apresentada pela gestora, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

Entende-se por lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa o produto decorrente do recebimento dos lucros devidamente auferidos pelos ativos alvo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em ativos de liquidez, excluídos os custos relacionados, as despesas ordinárias, as despesas extraordinárias, despesas relacionadas a realização dos ativos alvo e as demais despesas previstas no regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

Demonstrações do resultado financeiro	2025	2024
(+) Receitas de juros dos ativos imobiliários representados por TVM	21.348	18.993
(+) Resultado na venda de ativos imobiliários representados por TVM	13.230	1.720
(+/-) Outras receitas/despesas de ativos imobiliários representados por TVM	18.769	24.614
Resultado líquido de ativos imobiliários representados por TVM	53.347	45.327
Recursos mantidos para as necessidades de liquidez		
(+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras	6.937	1.409
(+/-) Outras despesas de aplicações financeiras	973	-
Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez	7.910	1.409
Outras receitas/despesas		

LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA (anteriormente denominado LIFE CAPITAL
PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ: 39.753.295/0001-02

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Demonstrações do resultado financeiro	2025	2024
(-) Taxa de administração	(4.042)	(3.427)
(-) Taxa de desempenho (performance)	(2.579)	(1.903)
(-) Auditoria independente	(73)	(63)
(-) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incluindo a CVM)	(163)	(175)
(-) Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FII	-	(10)
(-) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FII (Judicial ou Extrajudicialmente)	(202)	(241)
(-) Despesas com avaliações obrigatórias	(84)	(11)
(-) Despesas com o registro de documentos em cartório	-	(24)
(+/-) Outras receitas/despesas	(200)	(265)
Total de outras receitas/despesas	(7.343)	(6.119)
Resultado financeiro calculado segundo regime de caixa	53.914	40.617
Rendimentos declarados	55.346	42.990
(+) Rendimentos pagos neste exercício relativos a exercícios anteriores	4.812	2.805
(-) Rendimento líquido a pagar remanescente no encerramento do exercício	4.740	4.812
Rendimentos pagos no exercício	55.418	40.984
Percentual do Resultado Financeiro Líquido Declarado do Exercício	102,66%	105,84%

18. Política de divulgação de informações

A administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo, nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 184/23:

- (i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I;
- (ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento do trimestre a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento J;
- (iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem:
 - a) As demonstrações financeiras;
 - b) O formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K.
- (iv) Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- (v) Até 08 dias após sua ocorrência, a ata de assembleia geral ordinária; e
- (vi) No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA (anteriormente denominado LIFE CAPITAL
PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ: 39.753.295/0001-02

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

19. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais no exercício auditado, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a Administradora do Fundo.

20. Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

Em atendimento à Instrução CVM n 381/03, registre-se que o Administrador, no exercício auditado, não contratou nem teve serviços prestados pela Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. relacionados a este Fundo por ele administrado que não os serviços de auditoria externa das demonstrações contábeis do Fundo.

A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

21. Alterações estatutárias

Conforme Fato Relevante divulgado em 06 de fevereiro de 2025, foi realizado a aprovação da oferta primária de cotas da 7ª emissão.

As principais características da Oferta encontram-se descritas abaixo, sem prejuízo das demais disposições que constarão nos demais documentos da Oferta.

Colocação: A Oferta consistirá em oferta pública de distribuição primária, sob regime de melhores esforços, a ser coordenada pela VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 (“Coordenador Líder”), podendo contar com a participação de outras instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários.

Público-alvo: A Oferta é destinada a investidores Profissionais, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.

Quantidade de Cotas: Serão emitidas, inicialmente, até 5.081.301 (cinco milhões, oitenta e um mil, trezentas e uma) Cotas, podendo tal quantidade ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA (anteriormente denominado LIFE CAPITAL
PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ: 39.753.295/0001-02

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Preço de Emissão: O preço de emissão por Cota no valor de R\$ 9,84 (nove reais e oitenta e quatro centavos) (“Preço de Emissão”) foi aprovado por meio do Ato do Administrador, o qual foi fixado de acordo com o valor patrimonial das Cotas, que corresponde ao quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas já emitidas, nos termos do Artigo 41, Parágrafo 1º, do Regulamento, e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento.

Custos da Oferta: Os custos e despesas da Oferta, estimados em R\$ 65.000,00 (sessenta e cinco mil reais) conforme a serem indicados no ato de aprovação e serão pagos pelo Fundo, nos termos do Artigo 51, IV, do Regulamento e do art. 47, IV, da Instrução CVM 472, sendo devida taxa no valor de R\$ 0,02 (dois centavos) por Nova Cota, apurada com base nos custos e despesas estimadas da Oferta, a ser paga pelos Investidores (inclusive pelos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) adicionalmente ao Preço de Emissão (“Taxa de Distribuição Primária”), cujos recursos serão utilizados, exclusivamente e em qualquer hipótese, para pagamento de todos os custos e despesas da Oferta, com exceção da comissão de estruturação e coordenação devida ao Coordenador Líder (conforme abaixo definido) que será arcada pela Gestora, sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo, exceto pela comissão de estruturação e coordenação devida ao Coordenador Líder que será de responsabilidade da Gestora.

Montante Total da Oferta: O valor total da Emissão será de, inicialmente, até R\$ 50.000.001,84 (cinquenta milhões reais, um real e oitenta e quatro de centavos) podendo ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido) (“Montante Total da Oferta”). Conforme Fato Relevante divulgado em 29 de maio de 2025, foi realizada a aprovação da oferta primária de cotas da 8ª emissão.

As principais características da Oferta encontram-se descritas abaixo, sem prejuízo das demais disposições que constarão nos demais documentos da Oferta.

Colocação: A Oferta consistirá em oferta pública de distribuição primária, sob regime de melhores esforços, a ser coordenada pela VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. (“Coordenador Líder”), podendo contar com a participação de outras instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários.

Público-alvo: A Oferta é destinada a investidores Profissionais, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.

LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA (anteriormente denominado LIFE CAPITAL
PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ: 39.753.295/0001-02

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Quantidade de Cotas: Serão emitidas, inicialmente, até 12.060.302 (doze milhões, sessenta mil, trezentos e duas) Cotas, podendo tal quantidade ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).

Preço de Emissão: O preço de emissão de cada Nova Cota do Fundo é equivalente a R\$ 9,94 (nove reais e noventa e quatro centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, fixado com base no valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas do Fundo (“Cotas”) já emitidas, nos termos do inciso “i” do §1º do artigo 41 do Regulamento e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do anúncio de encerramento (“Preço de Emissão”).

Custos da Oferta: Os custos e despesas da Oferta, estimados em R\$ 86.000,00 (oitenta e seis mil reais) conforme a serem indicados no ato de aprovação e serão pagos pelo Fundo, nos termos do Artigo 51, IV, do Regulamento e do art. 47, IV, da Instrução CVM 472, sendo devida taxa no valor de R\$ 0,01 (um centavo) por Nova Cota, apurada com base nos custos e despesas estimadas da Oferta, a ser paga pelos Investidores (inclusive pelos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) adicionalmente ao Preço de Emissão (“Taxa de Distribuição Primária”), cujos recursos serão utilizados, exclusivamente e em qualquer hipótese, para pagamento de todos os custos e despesas da Oferta, com exceção da comissão de estruturação e coordenação devida ao Coordenador Líder (conforme abaixo definido) que será arcada pela Gestora, sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo, exceto pela comissão de estruturação e coordenação devida ao Coordenador Líder que será de responsabilidade da Gestora.

Montante Total da Oferta: O valor total da Emissão será de, inicialmente, até R\$ 120.000.004,90 (cento e vinte milhões reais, quatro reais e noventa de centavos), considerando a taxa de distribuição, podendo ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido) (“Montante Total da Oferta”).

LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA (anteriormente denominado LIFE CAPITAL
PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ: 39.753.295/0001-02

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Distribuição Parcial: Será admitida na Oferta, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Cotas (“Distribuição Parcial”), respeitado o montante mínimo de 100.000 (cem mil) Cotas, equivalente a R\$ 995.000,00 (novecentos e noventa e cinco mil reais), considerando a taxa de distribuição (“Montante Mínimo da Oferta”), de forma que, caso sejam subscritas e integralizadas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, a critério do Coordenador Líder, em conjunto com o Gestor e o Administrador, e o anúncio de encerramento será divulgado. As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição (conforme abaixo definido) deverão ser canceladas. A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização do Montante Mínimo da Emissão.

Conforme Edital de convocação realizado em 03 de junho de 2025, as principais deliberações foram:

1. Deliberar sobre a aprovação da integralização de até 7.700.430 (sete milhões, setecentos mil, quatrocentos e trinta) cotas do Fundo, no montante atual de R\$ 76.619.278,50 (setenta e seis milhões, seiscentos e dezenove mil, duzentos e setenta e oito reais e cinquenta centavos), cujo pagamento dar-se-á a partir da entrega de até 100% (cem por cento) da participação social da MONTSERRAT EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 31.802.852/0001-26, com sede na Av. das Garças, n.º 1.241, Letra N, Quadra 108, Lote 15, Sala 03, Jardim das Orquídeas, na Cidade de Nova Mutum, Estado de Mato Grosso, CEP 78.452-015 (“Ativo”), considerado o valor disposto no laudo de avaliação, elaborado por Compass Arquitetura e Avaliações Ltda. (CNPJ/MF n.º 11.175.655/0001-17), em 14 de maio de 2025, por meio do método comparativo direto de dados de mercado e fluxo de caixa descontado (“Laudo de Avaliação”), que posiciona o Ativo no valor de R\$ 76.619.281,61 (setenta e seis milhões, seiscentos e dezenove mil, duzentos e oitenta e um reais e sessenta e um centavos), nos termos do item “viii”, parágrafo 1º, artigo 26 do Regulamento do Fundo, bem como no âmbito da Oferta Pública de Distribuição da 8ª (oitava) Emissão de Cotas do Fundo, cujo Anúncio de Início foi publicado em 29 de maio de 2025, com Registro da Oferta na CVM sob o n.º CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/131;

LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA (anteriormente denominado LIFE CAPITAL
PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ: 39.753.295/0001-02

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

2. Deliberar sobre a aprovação da integralização de até 8.874.996 (oito milhões, oitocentos e setenta e quatro mil, novecentos e noventa e seis) cotas do Fundo, no montante atual de R\$ 88.306.210,20 (oitenta e oito milhões, trezentos e seis mil, duzentos e dez reais e vinte centavos), cujo pagamento dar-se-á a partir da entrega de até 100% (cem por cento) da participação social da PARQUE DOS PODERES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 32.138.652/0001-83, com sede na Rua Mato Grosso, n.º 2.488, Andar 1, Sala 05, Centro, na Cidade de Sorriso, Estado do Mato Grosso, CEP 78.890-000 ("Ativo"), considerado o valor disposto no laudo de avaliação, elaborado por Compass Arquitetura e Avaliações Ltda. (CNPJ/MF n.º 11.175.655/0001-17), em 14 de maio de 2025, por meio do método comparativo direto de dados de mercado e fluxo de caixa descontado ("Laudo de Avaliação"), que posiciona o Ativo no valor de R\$ 88.306.216,19 (oitenta e oito milhões, trezentos e seis mil, duzentos e dezesseis reais e dezenove centavos), nos termos do item "viii", parágrafo 1º, artigo 26 do Regulamento do Fundo, bem como no âmbito da Oferta Pública de Distribuição da 8ª (oitava) Emissão de Cotas do Fundo, cujo Anúncio de Início foi publicado em 29 de maio de 2025, com Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/131.

22. Eventos subsequentes

Não há eventos subsequentes a serem reportados relativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

* * *

Ricardo Fuscaldi de Figueiredo Baptista
Diretor responsável

Karen Miyazaki
Contadora CRC SP-262221/O-1