

---

# ***Life Capital Partners Fundo de Investimentos Imobiliários***

***(CNPJ nº 39.753.295/0001-02)***

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

***Demonstrações financeiras em***

***31 de dezembro de 2022***

***e relatório do auditor independente***





## **Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras**

Aos Cotistas e à Administradora  
Life Capital Partners Fundo de  
Investimentos Imobiliários  
(Administrado pela Vórtx Distribuidora de  
Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras do Life Capital Partners Fundo de Investimentos Imobiliários ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 4 de março (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2022, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

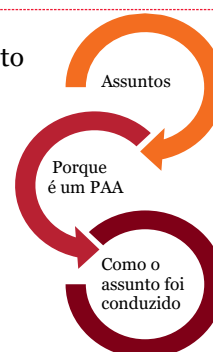
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Life Capital Partners Fundo de Investimentos Imobiliários em 31 de dezembro de 2022 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 4 de março (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2022, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regulamentados pela Instrução CVM nº 516.

### **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 financeiras". 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, 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**

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





Life Capital Partners Fundo de  
Investimentos Imobiliários  
(Administrado pela Vórtx Distribuidora de  
Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

## Porque é um PAA

### Existência e mensuração do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários e participações em sociedades de propósito específico (Notas 3.3(b), 3.4, 5(c) e 6)

Conforme apresentado no balanço patrimonial, as aplicações financeiras do Fundo são compostas, substancialmente, por certificados de recebíveis imobiliários, classificados na categoria para negociação e mensurados pelo valor justo, e por participações em companhia de capital fechado - sociedades de propósito específico.

A existência dos certificados de recebíveis imobiliários é assegurada por meio de conciliações com as informações do órgão custodiante B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão.

A existência da participação em companhia de capital fechado – sociedade de propósito específico é assegurada por meio de confirmação com as informações do contrato social das referidas sociedades de capital fechado - sociedades de propósito específico e os referidos acordos de subscrição e integralização de cotas e outras avenças.

A mensuração dos certificados de recebíveis imobiliários, classificados para negociação é obtida por meio da utilização de modelos desenvolvidos pela administração, considerando na variação de seus respectivos indexadores, condições de emissão e mercado.

A mensuração do valor justo das participações em sociedades de capital fechado - sociedades de propósito específico são obtidas com base em laudo de avaliação, elaborado por empresa especializada, que considera o julgamento por parte da administração e o uso de premissas e projeções na determinação do valor justo por meio de fluxo de caixa descontado.

## Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos consideraram, entre outros, o entendimento do processo adotado pelo administrador para a existência e mensuração do valor justo das propriedades para investimento e dos certificados de recebíveis imobiliários.

Com o auxílio dos nossos especialistas, obtivemos entendimento sobre a metodologia de cálculo utilizada e analisamos a razoabilidade das premissas adotadas pelo administrador e seus especialistas externos, na construção do modelo de mensuração, bem como analisamos o alinhamento dessas premissas e desse modelo com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado.

Inspecionamos a aprovação formal pelo administrador dos laudos de avaliação do valor justo das participações em companhia de capital fechado – sociedade de propósito específico, emitidos por empresa especializada.

Testamos a existência das participações em companhias de capital fechado - sociedades de propósito específico por meio do confronto das informações constantes no balanço patrimonial do Fundo com as informações dos respectivos contratos sociais e os acordos de subscrição e integralização de cotas e outras avenças.

Para os certificados de recebíveis imobiliários, analisamos a metodologia de mensuração desses investimentos adotada pelo administrador, mediante a comparação com metodologias e, quando aplicável, com premissas observáveis no mercado. Adicionalmente, efetuamos o recálculo, em base amostral, da mensuração de determinados certificados de recebíveis imobiliários e analisamos a consistência da metodologia.



Life Capital Partners Fundo de Investimentos Imobiliários  
(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

---

### **Porque é um PAA**

Considerando a subjetividade no uso de julgamentos por parte da administração e a relevância do valor justo desses investimentos em relação ao patrimônio líquido do Fundo e à consequente apuração do valor da cota, a existência e a mensuração desses investimentos foram considerados áreas de foco em nossa auditoria.

### **Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria**

Testamos a existência dos certificados de recebíveis imobiliários por meio do confronto das informações constantes no balanço patrimonial do Fundo com as informações do órgão custodiante, bem como inspecionamos, em base amostral, os termos de securitização dessas aplicações.

Consideramos que as informações divulgadas nas demonstrações financeiras estão consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria.

---

### **Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras**

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário regulamentados pela Instrução CVM nº 516 e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável 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 financeiras. A continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas de resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.

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

### **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, 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 financeiras.

Como parte de uma 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:



Life Capital Partners Fundo de  
Investimentos Imobiliários  
(Administrado pela Vórtx Distribuidora de  
Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, 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 nas 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 administração do Fundo.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma 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 uma incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras 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 manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se essas demonstrações financeiras 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 e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas 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.



Life Capital Partners Fundo de  
Investimentos Imobiliários  
(Administrado pela Vórtx Distribuidora de  
Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras 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, 14 de abril de 2023

A handwritten signature in cursive script that reads 'PricewaterhouseCoopers'.

PricewaterhouseCoopers  
Auditores Independentes Ltda.  
CRC 2SP000160/O-5

DocuSigned by:  
 Assinado por: MARCELO LUIS TEIXEIRA SANTOS:04280218757  
CPF: 04280218757  
Data/Hora da Assinatura: 14 April 2023 | 20:10 BRT

Marcelo Luis Teixeira Santos  
Contador CRC 1PR050377/O-6

**LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS**

CNPJ: 39.753.295/0001-02

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

**Balanço patrimonial**

Em 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de reais)

<b>Ativo</b>	<b>Qtde</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>% PL</b>
<b>Ativo circulante</b>		<u>122.749</u>	<u>112,59</u>
<b>Caixa e Equivalentes de Caixa</b>		<u>20.742</u>	<u>19,02</u>
Disponibilidades		50	0,05
Operações compromissadas	23.578	20.692	18,98
<b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>		<u>102.006</u>	<u>93,56</u>
Títulos e valores imobiliários			
Certificados de recibos imobiliários	78.778	75.910	69,63
Fundo de investimento de direitos creditórios	23.000	23.397	21,46
Cotas de fundo de investimento Imobiliário	30.486	2.699	2,48
<b>Outros valores a receber</b>		<u>1</u>	<u>0,00</u>
<b>Ativo não circulante</b>		<u>55.930</u>	<u>51,30</u>
<b>Investimentos</b>		<u>55.930</u>	<u>51,30</u>
Participações em SPEs	40.840.372	54.930	50,38
Adiantamento para futuro aumento de capital		1.000	0,92
<b>Total do ativo</b>		<u><b>178.679</b></u>	<u><b>163,89</b></u>
<b>Passivo</b>			
<b>Circulante</b>		<u>69.653</u>	<u>63,89</u>
<b>Valores a pagar</b>			
Cotas à emitir		66.228	60,75
Dividendos a pagar		1.640	1,50
Taxa de performance a pagar		1.580	1,45
Taxa de consultoria a pagar		107	0,10
Taxa de administração a pagar		36	0,03
Auditoria a Pagar		25	0,02
Imposto de renda retido na fonte a recolher		25	0,02
Taxa de gestão a pagar		12	0,01
<b>Total do passivo</b>		<u><b>69.653</b></u>	<u><b>63,89</b></u>
<b>Patrimônio líquido</b>		<u><b>109.026</b></u>	<u><b>100,00</b></u>
Cotas integralizadas		104.477	95,83
Lucros/prejuízos acumulados		4.549	4,17
<b>Total do passivo e do patrimônio líquido</b>		<u><b>178.679</b></u>	<u><b>163,89</b></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

# LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

CNPJ: 39.753.295/0001-02

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

## Demonstração do resultado

Período de 04 de março (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de reais)

<b>Demonstração do resultado</b>	<b>Nota</b>	<b>04.03 a 31.12.2022</b>
<b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>		<b>5.113</b>
Títulos e valores mobiliários		-
Resultado com operações compromissadas		362
Resultado de cotas de fundos de direitos creditórios		371
Resultado com certificados de recebíveis imobiliários		4.560
Resultado de cotas de fundos imobiliários		(180)
<b>Resultado com investimentos</b>		<b>10.606</b>
Receita de dividendos das SPEs		4.283
Ajuste a valor justo de companhia fechada		6.323
<b>Demais receitas</b>		<b>354</b>
<b>Outras receitas / ( despesas )</b>		<b>(2.956)</b>
Taxa de performance	11.b	(1.580)
Despesas de consultoria	11.a	(841)
Taxa de administração	11.a	(241)
Taxa de gestão	11.a	(119)
Auditoria e custódia		(57)
Despesa com IR		(53)
Taxa de fiscalização CVM		(35)
Despesas do sistema financeiro		(19)
Outras despesas/receitas		(11)
<b>Resultado líquido do período</b>		<b>13.117</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.



**LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS****CNPJ: 39.753.295/0001-02****Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.****CNPJ: 22.610.500/0001-88****Demonstração das mutações do patrimônio líquido****Período de 04 de março (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2022****(Em milhares de reais)**

	<b>Nota</b>	<b>Capital Social</b>	<b>Lucros/Prejuízos Acumulado</b>	<b>Total</b>
<b>Saldo em 04 de março de 2022</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Integralização de cotas no período	12	105.319	-	105.319
Gasto na emissão de cotas	12	(842)	-	(842)
Resultado líquido do período		-	13.117	13.117
Distribuição de dividendos	15	-	(8.568)	(8.568)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2022</b>		<b>104.477</b>	<b>4.549</b>	<b>109.026</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

## LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

CNPJ: 39.753.295/0001-02

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

### Demonstração dos fluxos de caixa - método indireto

Período de 04 de março (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de reais)

	<b>04.03</b>
	<b>a 31.12.2022</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>	
Resultado líquido do período	13.117
<b>Ajuste de despesas/receitas que não afetam o caixa</b>	
Ajuste a valor justo de companhias fechadas	(6.323)
<b>Variação de ativos</b>	
Fundo de investimento de direitos creditórios	(23.397)
Fundo de investimento imobiliário	(2.699)
Certificados de recebíveis imobiliários	(75.910)
Outros valores a receber	(1)
<b>Variação de passivos</b>	
Taxa de administração a pagar	36
Auditoria a pagar	25
Outros pagamentos	66.228
Taxa de performance a pagar	1.580
Taxa de gestão a pagar	12
Impostos retidos na fonte a recolher	25
Taxa de consultoria a pagar	107
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<b>(27.200)</b>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento</b>	
Aquisição em participações nas companhias fechadas	(48.607)
Adiantamento para futuro aumento de capital	(1.000)
<b>Caixa Líquido das Atividades de Investimento</b>	<b>(49.607)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>	
Integralização de cotas no período	105.319
Gasto na emissão de cotas	(842)
Distribuição de dividendos	(6.928)
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>	<b>97.549</b>
<b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>20.742</b>
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	20.742
<b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>20.742</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

# **LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS**

**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 financeiras**

**Período de 04 de março (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2022**

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

### **1. Contexto operacional**

O Life Capital Partners Fundo de Investimento Imobiliários (“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 de duração indeterminado.

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.

O Fundo deverá investir os recursos obtidos com a emissão das Cotas prioritariamente na aquisição de Ativos Alvo, conforme orientação do Consultor Imobiliário. Os recursos restantes à aquisição de Ativos Alvo, serão investidos em Outros Ativos e utilizados para o pagamento de despesas do Fundo. O Fundo poderá investir em imóveis gravados com ônus reais, conforme orientação do Consultor Imobiliário.

O Fundo destina-se exclusivamente a investidores qualificados, nos termos do Artigo 12 da Resolução CVM 30/21.

Os investimentos no Fundo não são garantidos pelo administrador, gestora ou qualquer mecanismo de seguro, ou pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Os cotistas estão expostos à possibilidade de perda do capital investido em decorrência do perfil de investimentos do Fundo.

### **2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras**

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, regulamentados pela Instrução nº 516/11 e 472/08 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e alterações posteriores, complementadas pelas as normas previstas no Plano Contábil dos Fundos de Investimento (COFI), no Plano Contábil das Instituições do Sistema Financeiro Nacional (COSIF) e pelos pronunciamentos técnicos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), com a convergência internacional das normas contábeis.

# **LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS**

**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 financeiras**

**Período de 4 de março (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2022**

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

Na elaboração dessas demonstrações contábeis foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores justos dos instrumentos financeiros e das participações em companhia de capital fechado - em sociedades de propósito específico (SPE). Desta forma, quando da efetiva liquidação desses instrumentos financeiros ou realização desses investimentos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

As demonstrações financeiras não estão sendo apresentadas de forma comparativa em função do Fundo ter iniciado as operações em 04 de março de 2022.

### **3. Descrição das principais políticas contábeis**

#### **3.1 Apropriação de receitas e despesas**

As receitas e despesas são reconhecidas pelo regime de competência.

#### **3.2 Caixa e equivalentes de caixa**

O caixa e equivalente de caixa compreendem o numerário em espécie e depósitos bancários à vista e instrumentos financeiros que atendam cumulativamente aos seguintes critérios: (i) ser mantido com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros propósitos; (ii) ter conversibilidade imediata em montante conhecido de caixa; (iii) estar sujeito a um insignificante risco de mudança de valor; e (iv) ter vencimento de curto prazo, de três meses ou menos.

#### **3.3 Instrumentos Financeiros**

##### **a) Classificação dos instrumentos financeiros**

###### **I. Data de reconhecimento**

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

###### **II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros**

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos

# LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

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 financeiras

Período de 4 de março (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

### III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, nas seguintes categorias:

- Ativos financeiros 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.
- Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado: esses ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o seu reconhecimento inicial, os ativos financeiros são mensurados utilizando o método da taxa efetiva de juros, apurada no início da operação. Esses ativos estão sujeitos a provisões para perdas sempre que houver evidência de redução do seu valor recuperável.
- Provisão para perdas por redução do valor de recuperação: A provisão é reconhecida sempre que houver evidência de redução no valor recuperável dos ativos financeiros do Fundo avaliados pelo custo amortizado. A perda por redução ao valor recuperável é mensurada pela diferença entre o valor contábil do ativo e o valor presente do novo fluxo de caixa esperado calculado após a mudança de estimativa.

### IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- Disponibilidades: Representadas por saldos bancários e operações compromissadas com lastro em títulos públicos com vencimento inferior a três meses;
- Ativos financeiros de natureza imobiliária
  - (i) Fundo de investimento de direitos creditórios de natureza imobiliária.
  - (ii) Certificados de Recebíveis Imobiliários;
  - (iii) Cotas de fundo de investimento Imobiliário.

# LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

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 financeiras

Período de 4 de março (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

### V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

- Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de captação de recursos realizados pelo Fundo.

### **b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo**

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

#### I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

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").

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.

#### (i) Fundo de investimento de direitos creditórios:

As cotas de fundos de investimento são registradas ao custo de aquisição, ajustados 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 registradas em "Resultado com cotas de fundos em direitos creditórios".

# **LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS**

**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 financeiras**

**Período de 4 de março (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2022**

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

### (ii) Certificados de Recebíveis Imobiliários:

Os títulos e valores mobiliários de renda fixa crédito privado são registrados ao custo de aquisição, ajustado diariamente ao valor de mercado com base nos modelos desenvolvidos pela administração, considerando a variação de seus respectivos indexadores, condições de emissão e mercado. A valorização e/ou a desvalorização do ativo, estão registradas em "Resultado com certificados de recebíveis imobiliários".

### (iii) Cotas de fundo de investimento Imobiliário negociados em bolsa:

As cotas de fundos de investimento imobiliário negociados em bolsa são registradas pelo custo de aquisição, incluindo os custos de corretagens e os emolumentos. São valorizados pela última cotação diária de fechamento da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3 S.A."), desde que tenham sido negociados pelo menos uma vez nos últimos 90 dias. A valorização e/ou a desvalorização das cotas de fundos de investimento estão registradas em "Resultado com cotas de fundos imobiliários".

## **II. Mensuração dos passivos financeiros**

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A "taxa efetiva de juros" é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

## **III. Reconhecimento de variações de valor justo**

Como regra geral, variações no valor justo de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem

# **LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS**

**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 financeiras**

**Período de 4 de março (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2022**

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

### **3.4 Investimentos**

#### **Participações em companhia de capital fechado - Sociedades de Propósito Específico (SPE)**

Os investimentos em companhia de capital fechado – sociedades de propósito específico (SPE) são registrados ao valor justo, representado pelo custo de transação, na data de aquisição, e subsequentemente reavaliados ao valor justo através de laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, a Wulaia Consultoria e Treinamento Ltda., que possui experiência na avaliação desse tipo de ativo. Os referidos investimentos foram avaliados ao valor justo pelo fluxo de caixa descontado, tendo como objetivo a maximização do valor justo e apreciação da cota do fundo decorrente da aquisição, desenvolvimento e comercialização de loteamentos pelas SPE.

### **3.5 Estimativas e julgamentos contábeis críticos**

As demonstrações financeiras incluem estimativas e premissas, como a mensuração de provisões para perdas com recebíveis, estimativas de valor justo de determinados instrumentos financeiros, propriedade para investimento, provisões para passivos contingentes, estimativas da vida útil de determinados ativos não financeiros e outras similares. Os resultados efetivos poderão ser significativamente diferentes, quando da efetiva realização, destas estimativas e premissas realizadas pela Administradora.

#### **Avaliação ao valor justo da participações em companhia de capital fechado - Sociedade de Propósito Específico (SPE)**

Conforme descrito na nota explicativa nº 3.4, o valor justo das SPE são obtidos através de laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, com qualificação reconhecida, utilizando o método de fluxo de caixa descontado.

Mais informações sobre das referidas participações nas SPE estão descritas na Nota Explicativa nº 6.

### **3.6 Fluxo de Caixa**

Para fins das Demonstração de Fluxo de Caixa o Fundo utiliza o método indireto.



# LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

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 financeiras

Período de 4 de março (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Os valores considerados como caixa equivalentes de caixa correspondem aos saldos de disponibilidades e as aplicações financeiras com conversibilidade imediata.

### 4. Caixa e Equivalentes de Caixa

Em 31 de dezembro de 2022, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por:

<u>Caixa e equivalentes de caixa</u>	<u>31.12.2022</u>
Disponibilidades <sup>(1)</sup>	50
Aplicações financeiras <sup>(2)</sup>	20.962
<b>Total</b>	<b>20.742</b>

<sup>(1)</sup> As disponibilidades estão representadas por depósitos bancários à vista; e

<sup>(2)</sup> As aplicações financeiras estão representadas por operações compromissadas lastreadas em títulos público federais com vencimento inferior a três meses.

### 5. Ativos financeiros de natureza imobiliária

#### i. Títulos e valores mobiliários

##### a) Cotas de Fundo em Direitos Creditórios

<u>Títulos e valores mobiliários</u>	<u>31.12.2022</u>		
<u>Cotas de fundos - senior</u>	<u>Quantidade</u>	<u>Valor de custo</u>	<u>Valor de mercado</u>
<b>Direitos creditórios</b>			
Residence Club FIDC (a)	23.000,00	23.236	23.397
<b>Total</b>	<b>23.000,00</b>	<b>23.236</b>	<b>23.397</b>

(a) 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

# LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

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 financeiras

Período de 4 de março (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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.

### b) Cotas de fundos imobiliários

Títulos e valores mobiliários	31.12.2022		
	Quantidade	Valor de custo	Valor de mercado
<b>Cotas de fundos</b>			
<b>Imobiliários</b>			
MATV11 (a)	30.486,00	3.001	2.699
<b>Total</b>	<b>30.486,00</b>	<b>3.001</b>	<b>2.699</b>

- a) O More Gestão Ativa de Recebíveis Fundo de Investimento Imobiliário, administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 31 de maio de 2021, com prazo de duração indeterminado. O objeto do fundo é aplicar, primordialmente, em cotas de outros fundos de investimento imobiliário. O fundo deve manter, no mínimo, 67% e, no máximo, 100% do seu patrimônio líquido investido em cotas de FII, e até 33% do seu patrimônio líquido investido nos demais ativos imobiliários.

O Fundo possui 66,32% da totalidade de cotas emitidas pelo More Gestão Ativa de Recebíveis Fundo de Investimento Imobiliário, sendo cotista majoritário do fundo.

**LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS****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 financeiras****Período de 04 de março (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2022**

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

**c) Certificados de recebíveis imobiliários**

Em 31 de dezembro de 2022, as aplicações do Fundo em certificados de recebíveis imobiliários, estão assim representadas:

Código	Emissor	Lastro	Rating(*)	Indexador	Garantias	Data de vencimento	31.12.2022	
							Quantidade	Valor de mercado
22H1519129	Habitasec Securitizadora S.A.	1	n/a	CDI + 12,50% a.a	(d),(a)(b)	20/08/2030	5.000	4.651
22H1663473	Habitasec Securitizadora S.A.	1	n/a	CDI + 12,50% a.a	(d),(a)(b)	20/08/2030	1.735	1.737
22H1663827	Habitasec Securitizadora S.A.	1	n/a	CDI + 12,50% a.a	(d),(a)(b)	20/08/2030	4.500	4.233
21D0736598	Travessia Securitizadora S.A.	2	n/a	IPCA + 12,15% a.a	(d),(b)	18/11/2034	14.021	12.054
21K0120254	Virgo Companhia de Securitização	1	n/a	IPCA + 10,00% a.a	(h),(d),(a),(e),(g),(i)	16/11/2033	22.762	22.178
22E0108274	Virgo Companhia de Securitização	3	n/a	IPCA + 12,00% a.a	(a),(b),(c),(d)	21/05/2025	7.845	7.945
22E0644456	Virgo Companhia de Securitização	1	n/a	IPCA + 12,00% a.a	(a),(b),(c),(d)	20/05/2032	10.500	10.720
22E0644702	Virgo Companhia de Securitização	1	n/a	IPCA + 12,00% a.a	(a),(c),(d)	20/05/2032	4.911	4.907
22I0822669	True Securitizadora S.A.	3	n/a	IPCA + 20,00% a.a	(a),(b),(c),(d)	15/09/2032	7.504	7.485
<b>Total</b>							<b>78.778</b>	<b>75.910</b>

(\*) Rating não divulgado

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 .

# LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

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 financeiras

Período de 04 de março (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

As legendas das garantias estão descritas abaixo:

- (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

### (i) Movimentação dos certificados de recebíveis imobiliários

A movimentação dos certificados de recebíveis imobiliários para o período de 04 de março (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2022, ficou assim representada:

<b>Saldo inicial em 04.03.2022</b>	-
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários	76.310
Amortizações de certificados de recebíveis imobiliários	(4.960)
Resultado com certificados de recebíveis imobiliários	4.560
<b>Saldo final em 31.12.2022</b>	<b>75.910</b>

## 6. Investimentos

### a. Participações em companhia de capital fechado - Sociedades de Propósito Específico (SPE)

As participações do Fundo em sociedades de propósito específico (SPE) para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 estão assim representadas:

Participações em SPEs	Notas	31.12.2022		
		Quantidade	Valor contábil	Participação %
Green Portugal Empreendimento Imobiliário Ltda.	(i)	18.653.871	29.093	100%
Maragogi Serviços Ltda.	(ii)	22.186.501	25.837	100%
<b>Total</b>		<b>40.840.372</b>	<b>54.930</b>	

# LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

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 financeiras

Período de 4 de março (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

### (i) 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 m<sup>2</sup> a 220 m<sup>2</sup>, 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.

### (ii) 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 Ipardes (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%.

O Projeto Green Portugal II possuía um total 212 lotes, dos quais, 10 estão disponíveis para a venda em 31 de dezembro de 2022. O loteamento teve início das vendas em abril de 2017 e é a expansão do loteamento Green Portugal I.

# LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

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 financeiras

Período de 4 de março (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

O Projeto Green Maria contava com 97 lotes, dos quais, 10 estão disponíveis para a venda na em 31 de dezembro de 2022. As vendas desse empreendimento tiveram início em agosto de 2020.

SPE	Loteamento	Estoque
Green Portugal	Green Portugal II	131
Maragogi	Green Portugal II	10
Maragogi	Green Maria	10
	Total	151

O fundo integralizou o montante de R\$ 4.500 de adiantamento para futuro aumento de capital com a Maragogi Serviços Ltda., sendo R\$ 2.000, em 27 de abril de 2022, e R\$ 2.500, em 04 de maio de 2022. Além disso, em 28 de setembro de 2022, o montante de R\$ 1.000 foi firmado a título de adiantamento para futuro aumento de capital a ser integralizado.

### b. Movimentação das participações em participações em companhia de capital fechado - Sociedades de Propósito Específico (SPE)

Participações em SPEs	Custo de aquisição	Integralização de AFAC	AFAC a integralizar	Ajuste a valor justo	Valor de mercado em 31.12.2022
Green Portugal Empreendimento Imobiliário Ltda.	22.607		-	6.486	29.093
AFAC - Maragogi Serviços Ltda.			1.000		1.000
Maragogi Serviços Ltda.	21.500	4.500		(163)	25.837
<b>Total</b>	<b>44.107</b>	<b>4.500</b>	<b>1.000</b>	<b>6.323</b>	<b>55.930</b>

### c. Método de determinação do valor justo

O Fundo contratou a Wulaia Consultoria e Treinamento Ltda para a elaboração do laudo de avaliação das SPE. 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 (SPE) do Fundo, e emitiu seu relatório de avaliação em 11 de abril de 2023.

# LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

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 financeiras

Período de 4 de março (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

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 dezembro de 2022. 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. As referidas companhias de capital fechado – sociedade de propósito específico (SPE) não possuíam endividamento bancário em 31 de dezembro de 2022. 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 SPE foi calculado 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 2022, o Fundo reconheceu um ajuste ao valor justo no resultado do exercício de R\$ 6.323

## 7. Instrumentos Financeiros Derivativos

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

## 8. Gerenciamento e controles relacionados aos riscos

### a. Tipos de risco

**Riscos macroeconômicos e regulatórios**

**Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização:** O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando

# LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

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 financeiras

Período de 4 de março (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia, realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária, por exemplo, têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, intervenções no mercado de câmbio para evitar oscilações relevantes no valor do dólar, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, podem impactar significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo. Como exemplo, algumas consequências dos riscos macroeconômicos são: (i) aumento das taxas de juros que poderiam reduzir a demanda por imóveis ou aumentar os custos de financiamento das sociedades investidas ou ainda reduzir o apetite dos bancos comerciais na concessão de crédito tanto para incorporadora, quando o Fundo utilizasse deste expediente, como para compradores de imóveis; (ii) aumento da inflação que poderia levar a um aumento nos custos de execução dos empreendimentos imobiliários ou mesmo impactar a capacidade de tomar crédito dos compradores de imóveis; e (iii) alterações da política habitacional que poderia reduzir a disponibilidade de crédito para o financiamento das obras dos empreendimentos ou mesmo do financiamento disponível para os compradores de imóveis ou o custo de obras, com redução dos incentivos atualmente concedidos a setor imobiliário.

**Riscos de mercado:** Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações de mercado, nacionais e internacionais, afetando preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, entre outros fatores, com consequentes oscilações do valor das cotas do Fundo, podendo resultar em ganhos ou perdas para os cotistas.

### **Riscos do Fundo**

**Riscos de não realização do investimento:** Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade convenientes ou desejáveis à satisfação de sua política de investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo na não realização destes investimentos a não realização de investimentos em ativos alvo ou a realização desses investimentos em valor



# LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

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 financeiras

Período de 4 de março (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a taxa de administração, poderá afetar negativamente os resultados da carteira do Fundo e o valor da cota.

**Riscos de liquidez, descontinuidade do investimento e descasamento de prazos:** Os fundos de investimento imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar e legal, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das cotas, antecipado ou não, em hipótese alguma. Os cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, o administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos financeiros poderá impactar o patrimônio líquido do Fundo. Além disso, existem algumas hipóteses em que a assembleia geral de cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Na hipótese de os cotistas virem a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal de ativos alvo, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Nestas situações, os cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos quando da liquidação do Fundo.

**Riscos atrelados aos ativos investidos:** O administrador desenvolve seus melhores esforços na seleção, controle e acompanhamento dos ativos do Fundo. Todavia, a despeito desses esforços, pode não ser possível para o administrador identificar falhas na administração ou na gestão dos ativos investidos.

**Riscos de crédito:** Os outros ativos integrantes da carteira do Fundo podem estar sujeitos à capacidade de seus devedores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais outros ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos outros ativos ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos ativos de liquidez. O Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de ativos em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de ativos ou das contrapartes nas operações integrantes da

# LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

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 financeiras

Período de 4 de março (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

**Risco de liquidez:** Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas cotas. Dessa forma, os cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as cotas da 1ª emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da Instrução CVM nº 476/09, os Cotistas somente poderão ceder suas cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais cotas somente poderá se dar para investidores qualificados, assim definidos nos termos da Resolução CVM nº 30/21, ressalvada a hipótese de registro de tais cotas perante a CVM.

**Risco relativo à propriedade das cotas e dos ativos alvos:** Apesar de a carteira do Fundo ser composta também por participações em ações ou cotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em direitos reais sobre bens imóveis, a propriedade de referidas cotas e/ou ações não confere aos cotistas a propriedade direta sobre os imóveis em desenvolvimentos por estas, ou seja, nesta situação, o cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os empreendimentos integrantes direta ou indiretamente do patrimônio do Fundo.

**Risco de concentração da carteira do Fundo:** O Fundo destinará os recursos captados nesta oferta para a aquisição dos ativos alvo que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, observando-se, ainda, que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, visando a permitir que o Fundo possa adquirir outros ativos alvo. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos ativos alvo pelo Fundo, inicialmente, o Fundo irá adquirir ativos alvo derivados de um número limitado de empreendimentos imobiliários, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo. Essa concentração poderá, eventualmente, acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos cotistas do Fundo, tendo em vista, principalmente, que nesse caso os resultados do Fundo dependerão dos resultados atingidos por poucos empreendimentos imobiliários.

**Risco relativo à concentração e pulverização:** Poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade

# LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

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 financeiras

Período de 4 de março (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

das cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários.

**Risco de diluição da participação do cotista:** O Fundo poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos ativos. Caso ocorram novas emissões, os cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas.

**Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela assembleia geral:** Determinadas matérias que são objeto de assembleia geral de cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliários tendem a possuir um número elevado de cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum na instalação (quando aplicável) e na votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias podem ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

**Risco de não pagamento de rendimentos aos investidores:** É possível que o Fundo não possua caixa para a realização da distribuição de rendimentos aos investidores por uma série de fatores, como os citados de forma exemplificada a seguir (i) o fato de os empreendimentos imobiliários estarem em fase de construção; (ii) carência no pagamento de juros dos valores mobiliários; e (iii) não distribuição de dividendos pelas sociedades investidas, tendo em vista que os empreendimentos imobiliários objeto de investimento por tais sociedades investidas ainda estarem em fase de construção ou a não obtenção do financiamento imobiliário pelos compradores.

**Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação:** A Lei nº 8.668/93, conforme alterada pela Lei 9.779/99, estabelece que a receita operacional dos Fundos de Investimento Imobiliário é isenta de tributação, desde que o Fundo não aplique 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 25% (vinte e cinco por cento) das cotas.

Nos termos da Lei nº 9.779/99, os fundos de investimento imobiliário são obrigados a distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros apurados segundo o regime de caixa.

# LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

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 financeiras

Período de 4 de março (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

**Risco regulatório:** Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

**Riscos de despesas extraordinárias:** O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das cotas do Fundo.

### **Riscos dos ativos alvos**

**Riscos relacionados aos ativos alvo:** Os pagamentos relativos aos títulos ou valores mobiliários de emissão das sociedades investidas ou os pagamentos relativos aos empreendimentos imobiliários, como dividendos, juros e outras formas de remuneração e bonificação podem vir a se frustrar em razão da insolvência, falência, mau desempenho operacional do respectivo ativo imobiliário, ou, ainda, em decorrência de outros fatores. Em tais ocorrências, o Fundo e os seus cotistas poderão experimentar perdas, não havendo qualquer garantia ou certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos. Caso determinada sociedade investida tenha sua falência decretada ou caso haja a desconsideração da personalidade jurídica, a responsabilidade pelo pagamento de determinados passivos poderá ser atribuída ao Fundo, impactando o valor das cotas, o que poderá resultar em patrimônio líquido negativo no Fundo. Os investimentos nos ativos alvo envolvem riscos relativos ao setor imobiliário. Não há garantia quanto ao desempenho desse setor e nem tampouco certeza de que o desempenho de cada um dos ativos alvo acompanhe o desempenho médio desse setor. Em função de diversos fatores relacionados ao funcionamento de órgãos públicos de que pode vir a depender o Fundo no desempenho de suas operações, não há qualquer garantia de que o Fundo conseguirá exercer todos os seus direitos de sócio ou investidor dos ativos alvo, ou como adquirente ou alienante de ações ou outros valores mobiliários de emissão de tais sociedades, nem de que, caso o Fundo consiga exercer tais direitos, os efeitos obtidos serão condizentes com os seus direitos originais ou obtidos no tempo esperado. Tais fatores poderão impactar negativamente a carteira do Fundo.

# LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

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 financeiras

Período de 4 de março (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

**Risco relativo ao desenvolvimento imobiliário devido à extensa legislação:** Em que pese não ser o objetivo preponderante do Fundo, o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários sujeita-se ao cumprimento de uma extensa legislação que define todas as condições para dar início a venda dos imóveis bem como para concluir a entrega de um empreendimento. Atrasos na concessão de aprovações ou mudanças na legislação aplicável poderão impactar negativamente os resultados dos ativos alvo e consequentemente o resultado do Fundo.

**Risco de crédito dos locatários que celebrem contratos com o Fundo:** A qualidade de recebimento dos recebíveis depende diretamente da capacidade de pagamento dos locatários. Se houver inadimplência o Fundo será prejudicado.

**Riscos de reclamações de terceiros:** Na qualidade de proprietária de imóveis e no âmbito de suas atividades, o Fundo e/ou as sociedades investidas poderão responder a processos administrativos ou judiciais, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e consequentemente do Fundo.

**Riscos de despesas extraordinárias:** O Fundo, como proprietário dos ativos alvo, está sujeito à necessidade de alocar recursos adicionais para a conclusão dos empreendimentos imobiliários. A alocação de recursos adicionais poderá impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e consequentemente do Fundo.

**Riscos ambientais:** Há o risco que ocorram problemas ambientais nos ativos alvo que venham a ser objeto de investimento direto ou indireto pelo Fundo, como exemplo, contaminação de terrenos, podas indevidas de vegetação, vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário, acarretando assim na perda de substância econômica de tais ativos imobiliários situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

**Risco de desapropriação:** Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

**Risco de sinistro:** No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que comporão o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras

# LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

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 financeiras

Período de 4 de março (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

**Riscos de desvalorização dos ativos alvo e condições externas:** O valor dos ativos alvo está sujeito a condições sobre as quais o administrador do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho e a expectativa de retorno dos ativos alvo que integrarão o patrimônio do Fundo e, conseqüentemente, a expectativa de remuneração futura dos investidores. Desta forma, poderá haver desvalorização da cota do Fundo, o que afetará de forma negativa o seu retorno.

**Risco de derivativos:** Com relação a determinados investimentos, o Fundo poderá utilizar técnicas de hedge (mecanismos de proteção) destinados a reduzir os riscos de movimentos negativos nas taxas de juros, preços de valores mobiliários e taxas cambiais. Embora possam reduzir determinados riscos, essas operações por si só podem gerar outros riscos. Assim sendo, embora o Fundo possa se beneficiar do uso desses mecanismos de proteção, mudanças não previstas nas taxas de juros, preços dos valores mobiliários ou taxas de câmbio podem resultar em um pior desempenho em geral para o Fundo em comparação ao cenário em que tais operações de hedge não tivessem sido contratadas.

**Risco de descontinuidade:** A assembleia geral de cotistas poderá optar pela liquidação antecipada do Fundo. Nessa situação, os cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos que esperavam investir no Fundo ou receber a mesma remuneração que esperavam ser proporcionada pelo Fundo. O Fundo ou o administrador não serão obrigados a pagar qualquer multa ou penalidade a qualquer cotista, a qualquer título, em decorrência da liquidação do Fundo.

**Riscos relacionados à cessão de recebíveis originados a partir do investimento em imóveis e/ou ativos alvo:** Considerando que o Fundo poderá realizar a cessão de recebíveis de ativos para a antecipação de recursos, existe o risco de (i) caso os recursos sejam utilizados para reinvestimento, a renda obtida com a realização da aquisição de Imóveis resultar em fluxo de recursos menor do que aquele objeto de cessão, gerando ao Fundo diminuição de ganhos, ou (ii) caso o administrador decida pela realização de amortização extraordinária das cotas com base nos recursos recebidos, impacto negativo

# LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

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 financeiras

Período de 4 de março (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

no preço de negociação das cotas, assim como na rentabilidade esperada pelo Investidor, que terá seu horizonte de investimento reduzido no que diz respeito à parcela amortizada.

### Riscos referentes à primeira emissão

**Risco de conflito de interesses:** Os atos que caracterizam situações de conflito de interesses entre o Fundo e o administrador dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08. Adicionalmente, o Fundo poderá contar com prestadores de serviço que sejam do mesmo grupo econômico. Essa relação societária poderá eventualmente acarretar em conflito de interesses no desenvolvimento das atividades a serem desempenhadas ao Fundo.

### Outros riscos

**Demais riscos:** O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do administrador, da instituição responsável pela distribuição pública das cotas, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC ou de qualquer outro mecanismo de seguro.

### b. Controles relacionados aos riscos

O controle do risco de mercado é baseado em cenários na perda máxima aceitável, de modo a evitar que incorra/incorram em risco excessivo, mediante análises qualitativas e quantitativas, que considerem fatores como cenários de estresse, avaliação da equipe de gestão, processo de investimento, consistência na performance e gerenciamento de risco, bem como por meio de constante monitoramento. Esses parâmetros podem ser alterados de acordo com mudanças estruturais no mercado ou a qualquer momento.

A avaliação do risco de crédito é efetuada pela administradora, que efetua o monitoramento dos eventos de pagamento de juros, amortização e vencimento das operações, quando aplicável além do acompanhamento dos projetos do Fundo. Em caso de ocorrência de algum *default* no pagamento desses eventos, a capacidade financeira do emissor ou da contraparte é avaliada pelo comitê de crédito da administradora, onde são tomadas decisões para a constituição ou não de provisão para perdas.

# LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

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 financeiras

Período de 4 de março (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

O controle do risco de liquidez é baseado no monitoramento do nível de solvência, verificando um percentual mínimo de ativos, em relação ao patrimônio líquido do Fundo, com liquidez compatível com o prazo previsto para conversão em quantidade de cotas e pagamento dos resgates solicitados.

### 9. Custódia e tesouraria

#### a. Prestadores de serviços ao Fundo

Administração:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestão:	Caravela Consultoria e Gestão de Investimentos 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.

#### b. Custódia dos títulos e valores mobiliários

As cotas de fundos de investimento são escriturais e seu controle é mantido pelos administradores dos respectivos fundos investidos.

Os títulos e valores mobiliários privados são escriturais e suas custódias encontram-se registradas em conta de depósito em nome do Fundo na B3.

As operações compromissadas com lastros em títulos públicos encontram-se registradas em conta de depósito em nome do Fundo no Sistema Especial de Liquidação e Custódia - SELIC.

### 10. Evolução do valor da cota e rentabilidade

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.



# LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

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 financeiras

Período de 4 de março (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em 31 de dezembro de 2022 está composto por 10.531.897,00 cotas com valor unitário de R\$ 10,225457 totalizando o montante de R\$ 107.693. As cotas do Fundo são representadas por uma única classe com prazo de duração indeterminado.

A rentabilidade calculada com base na variação da cota e patrimônio líquido médio no exercício foi a seguinte:

<u>Período</u>	<u>Valor da cota</u>	<u>Rentabilidade</u>	<u>Patrimônio líquido médio</u>
De 04.03 a 31.12.2022	10,351991	30,11%	43.795

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

## 11. Encargos do fundo

### a. Taxa de administração e gestão

O Fundo pagará, pela prestação de serviços de administração, gestão e controladoria de ativos e passivos, nos termos do regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração equivalente a até 1,5% ao ano calculada sobre o Patrimônio líquido do Fundo, calculado e provisionada todo dia útil à razão de 1/252, observado o pagamento mínimo de R\$ 27 que deverá ser corrigido anualmente pela variação positiva do IPCA, que será composta da taxa de administração específica, de taxa de gestão e da taxa de consultoria.

Pelos serviços de administração, controladoria, contabilidade, tesouraria, do Fundo e de suas cotas, o Fundo pagará ao administrador uma remuneração equivalente a 0,20% do patrimônio líquido do Fundo, respeitado o mínimo mensal de R\$ 15.

Pela prestação dos serviços de consultoria imobiliária ao Fundo, o consultor imobiliário fará jus a uma remuneração equivalente a 1,50% a.a. subtraído do percentual aplicável na tabela acima devido ao administrador ("taxa de consultoria") e da taxa de gestão.

Excepcionalmente, pelos trabalhos prestados até o início do Fundo, o consultor imobiliário fará jus a uma remuneração única e extraordinária de até 3% do patrimônio líquido do Fundo, a ser apurado pela gestora e pago pelo Fundo ao consultor imobiliário em até 10 (dez) dias úteis do encerramento da 1ª emissão de cotas do Fundo.

# LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

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 financeiras

Período de 4 de março (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Adicionalmente à taxa de administração, a gestora fará jus a remuneração mensal equivalente a R\$12.

Será devido ao Escriturador, pela prestação dos serviços de escrituração das cotas do Fundo, R\$1 mensais caso o Fundo seja exclusivo ou R\$2 mensais acrescidos do custo por cotista, conforme faixa escalonada constante nas regras de valores da tabela abaixo:

De	Até	Valor (em reais)
0	2.000	R\$ 1,40
2.000	10.000	R\$ 0,95

No período de 4 de março (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2022, o Fundo teve despesa com taxa de administração, gestão e consultoria de R\$ 241, R\$ 119, e R\$ 841, respectivamente.

### b. Taxa de performance

Adicionalmente à taxa de consultoria, o consultor imobiliário fará jus a título de participação nos resultados, a uma taxa de performance equivalente a 20% 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 será calculada e apropriada diariamente e paga semestralmente, em até 2 (dois) dias úteis após o encerramento de cada período de apuração pelo método do ativo.

O Fundo não possui taxa de ingresso e saída, podendo, no entanto, ser estabelecida taxa de distribuição primária quando da emissão de cotas pelo Fundo, cujos recursos serão utilizados para arcar com as despesas de referida emissão de cotas e remunerar os prestadores de serviço que venham a ser contratados para a realização emissões de cotas do Fundo, incluindo o coordenador líder.

No período de 04 de março (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2022, o Fundo teve despesa com taxa de performance de R\$ 1.580.

# **LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS**

**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 financeiras**

**Período de 4 de março (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2022**

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

### **12. Emissões, resgates e amortizações de cotas**

#### **a. Emissões**

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.

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.

# **LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS**

**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 financeiras**

**Período de 4 de março (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2022**

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

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 período de 04 de março (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2022, o Fundo teve uma integralização de cotas no montante de R\$ 105.319. As despesas com emissão de cotas no valor de R\$ 842 foram debitadas em contrapartida do patrimônio líquido.

### **b. Resgates 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.

No período de 4 de março (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2022, o Fundo não teve amortizações ou resgate de cotas.

# **LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS**

**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 financeiras**

**Período de 4 de março (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2022**

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

### **c. Negociação das cotas no mercado secundário**

O Fundo possui cotas negociadas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, nomeadas por "LIFE11", sendo que a última negociação ocorrida no exercício foi realizada em 29 de dezembro de 2022 com valor da cota de fechamento de R\$ 10,80 (dez reais e oitenta centavos).

## **13. Legislação Tributária**

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos fundos de investimento imobiliário ficam isentos do Imposto sobre operações de crédito, câmbio e seguro, assim como do imposto sobre a renda e proventos de qualquer natureza.

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação.

Não estão sujeitas à incidência do imposto de renda na fonte as aplicações efetuadas pelos fundos de investimento imobiliário, na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, a remuneração produzida por letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário e na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliários cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esse benefício será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 50 cotistas. Não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo fundo.

O imposto poderá ser compensado com o retido na fonte pelo fundo de investimento imobiliário, por ocasião da distribuição de rendimentos e ganhos de capital.

A compensação será efetuada proporcionalmente à participação do cotista pessoa jurídica ou pessoa física não sujeita à isenção, na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliários cujas quotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado

# **LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS**

**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 financeiras**

**Período de 4 de março (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2022**

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

de balcão organizado. A parcela do imposto não compensada relativa à pessoa física sujeita à isenção, será considerada exclusiva de fonte.

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário a qualquer beneficiário, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20%.

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário, por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20%, na fonte, no caso de resgate, às mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável, nos demais casos.

Os cotistas isentos, os imunes e os amparados por norma legal ou medida judicial específicas não sofrem retenção do imposto de renda na fonte.

### **14. Transações com partes relacionadas**

Foram consideradas como partes relacionadas, a administradora, o gestor ou as partes a eles relacionados. Adicionalmente aos encargos do Fundo descritos na nota explicativa nº 12, o Fundo possui as seguintes transações com partes relacionadas:

#### **a) Depósitos bancários**

O Fundo efetua movimentações financeiras em conta corrente mantida junto a administradora. Em 31 de dezembro de 2022 o saldo em conta corrente era de R\$ 50.

### **15. Distribuição de rendimentos**

O Fundo deverá 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. Abaixo apresentamos o demonstrativo de distribuição de dividendos, cujo objetivo é ajustar o lucro contábil pelos efeitos não transitados pelo caixa do Fundo.

# LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

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 financeiras

Período de 4 de março (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 o fundo distribuiu a título de dividendos o montante de R\$ 8.568.

<b>Demonstrações do resultado financeiro</b>	<b>2022</b>
	<b>Financeiro</b>
<b>Participação em companhias de capital fechado – sociedade de propósito específico (SPE):</b>	
(+) Dividendos recebidos de SPEs	4.283
<b>Resultado líquido de SPEs</b>	<b>4.283</b>
<b>Ativos imobiliários representados por TVM</b>	
(+) Resultado certificado de recebíveis imobiliários	4.560
(-) Resultado de certificado de recebíveis imobiliários não realizados na base caixa	(360)
(+) Resultado com fundo de investimento em direitos creditórios	371
(-) Resultado com fundo de investimento em direitos creditórios não realizados na base caixa	(39)
(+) Dividendos recebidos de fundos de investimentos imobiliários	121
<b>Resultado líquido de ativos imobiliários representados por TVM</b>	<b>4.653</b>
<b>Recursos mantidos para as necessidades de liquidez</b>	
(+/-) Resultado com operações compromissadas	362
<b>Resultado líquido dos recursos para as necessidades de liquidez</b>	<b>362</b>
<b>Outras receitas/despesas</b>	
(-) Taxa de administração	(205)
(-) Consultoria especializada de que trata o art. 31, II, ICVM 472	(734)
(-) Auditoria independente e custódia	(32)
(-) Taxas, impostos ou contribuições (incluindo a CVM)	(63)
(-) Taxa de gestão	(107)
(-) Outras receitas	324
<b>Total de outras receitas/despesas</b>	<b>(817)</b>
<b>Resultado financeiro líquido</b>	<b>8.481</b>
<b>Resultado financeiro líquido acumulado</b>	<b>8.481</b>
<b>Rendimentos declarados</b>	<b>8.568</b>
<b>Rendimento líquido a pagar remanescente</b>	<b>1.640</b>
% do resultado financeiro líquido declarado	<b>101,03%</b>

# **LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS**

**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 financeiras**

**Período de 4 de março (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2022**

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

### **16. Divulgação de informações**

A política de divulgação de informações relativa ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do exercício, o patrimônio e o valor dos investimentos do Fundo, o envio semestral da relação de demandas judiciais ou extrajudiciais, o balancete semestral e o relatório da administradora. A publicação de informações deve ser feita na página da administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

### **17. Política de divulgação de informações**

A divulgação de informações relativas ao Fundo é feita de acordo com a legislação em vigor.

### **18. Demandas judiciais**

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais com risco de perda provável e/ou possível contra o Fundo quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a administração do Fundo.

### **19. Alterações Estatutárias**

Por meio do Instrumento Particular do Administrador de alteração do Regulamento de 25 de novembro de 2022, houve a seguinte alteração:

- (i) Aprovar, com efeitos retroativos a 1<sup>o</sup> de novembro de 2022, a redução do percentual de taxa de administração;
- (ii) Aprovar o regulamento do Fundo, substancialmente no teor e na forma do documento constante do Anexo I ao Instrumento.

Por meio de assembleia geral de cotistas realizada em 29 de setembro de 2022, houve deliberação e aprovação dos seguintes temas:

- (i) Nos termos do art. 12 da ICVM 472, aprovar a integralização de cotas em ativos, da Spe Green Portugal Empreendimento Imobiliário Ltda, CNPJ: 13.794.099/0001-92, através de valor justo apurado através de laudo de avaliação elaborado pela empresa especializada e independente compass avaliações imobiliárias, conforme disponibilizado no site do administrador.



# **LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS**

**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 financeiras**

**Período de 4 de março (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2022**

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

(ii) O encerramento da oferta realizada nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro 2009, conforme alterada, nos termos da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro 2008, conforme alterada, no regulamento e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e destinadas à oferta pública de distribuição primária, com esforços restritos, e aos fundos de investimento imobiliário sob a coordenação da Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A

Por meio de assembleia geral de cotistas realizada em 07 de março de 2022, houve deliberação e aprovação dos seguintes temas:

(iii) a situação de conflito de interesses oriunda da contratação pelo Fundo da Life Investments Ltda., para a prestação dos serviços de administração, monitoramento, cobrança e comercialização dos empreendimentos imobiliários, mediante remuneração mensal de 5% dos recebimentos do período, vez que é empresa do grupo econômico da gestora e tem os cotistas como sócios;

(iv) a situação de conflito de interesses oriunda da contratação pelo Fundo da Life Servicer Gestão Em Empreendimentos Imobiliários Ltda., para a prestação dos serviços de administração, monitoramento, cobrança e comercialização dos empreendimentos imobiliários, mediante remuneração mensal de 5% dos recebimentos do período, vez que é empresa do grupo econômico da gestora e tem os cotistas como sócios;

(v) a situação de conflito de interesses oriunda da integralização em cotas da Maragogi Serviços Ltda., detida pelo Carlos Fernando Vieira Gambôa ora sócio da Life Investments Ltda.;

(vi) a situação de conflito de interesses oriunda da contratação da administradora para realizar investimentos em operações compromissadas em títulos públicos federais, em cotas de Fundos de investimento de renda fixa e/ou fundos de investimento referenciados di (conforme definidos na regulamentação aplicável), com liquidez diária, a qual seja contraparte ou quando tais títulos sejam administrados por ela, com a finalidade exclusiva de realizar a gestão de caixa e liquidez do Fundo.

Por meio do Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento de 18 de fevereiro de 2022, houve a seguinte alteração:

# **LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS**

**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 financeiras**

**Período de 4 de março (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2022**

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

- a. Aprovar a alteração da denominação do Fundo para Life Capital Partners Fundo De Investimento Imobiliário;
- b. Aprovar o Regulamento do Fundo no teor e na forma constante no anexo ao Instrumento Particular de Primeira Alteração;
- c. Aprovar a primeira emissão de cotas do Fundo.

### **20. Eventos Subsequentes**

No dia 04 de janeiro de 2023 foi comunicado ao mercado que a partir do fechamento do mercado do dia 06 de janeiro de 2023, os recibos das cotas subscritas durante a 3ª emissão de cotas, que resultou em 6.578.951 novas cotas, perfazendo o montante total de R\$ 65.445, serão convertidos em Cotas, participando em igualdade de condições em futuras distribuições de rendimento, sendo liberadas para negociação a partir das datas abaixo de liberação para negociação, sob o código de negociação LIFE11 e código ISIN BRLIFECTF017.

No dia 10 de Fevereiro de 2023 foi aprovado através de consulta formal realizada pelo administrador os seguintes objetos: (i) destituição do consultor imobiliário; (ii) substituição da gestora Caravela Consultoria e Gestão de Investimentos Ltda pela LCP Gestora de Recursos Ltda, (iii) alteração do regulamento de modo a substituir as responsabilidades e atribuições do consultor imobiliário ao Gestor que passou a vigorar em 14 de fevereiro de 2023; (iv) autorização para que a administradora tome todas as medidas necessárias para o cumprimento das deliberações aprovadas.

No dia 14 de fevereiro de 2023, foi publicado o novo regulamento com as alterações decorrentes da consulta formal supracitada.

### **21. Outros serviços prestados pelo auditor independente**

Em atendimento ao disposto na Instrução CVM nº 381, de 14.01.2003, informamos que a administradora não contratou serviços dos auditores independentes relacionados ao Fundo, além dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com as normas vigentes, que principalmente determinam que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os seus interesses.

# **LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS**

**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 financeiras**

**Período de 4 de março (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2022**

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

### **22. Outros Assuntos**

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM), editou no dia 03 de dezembro de 2022 a Resolução CVM 175, a qual dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos. A Resolução entrará em vigor em 02 de outubro de 2023, com prazo para adaptação até 31 de dezembro de 2024, e revogará a atual Instrução CVM 472.

### **23. Diretor e Contador**

Eric Hayashida  
**Diretor**

Igor de Carvalho Pimenta Fernandes  
**Contador CRC RJ - 124459/0**

\* \* \*

**Certificate Of Completion**

Envelope Id: 7B7FC8650ACD4EEC9F8BF12E002FA689	Status: Completed
Subject: Complete with DocuSign: LCPCAPFII22.DEZ.pdf	
LoS / Área: Assurance (Audit, CMAAS)	
Tipo de Documento: Relatórios ou Deliverables	
Source Envelope:	
Document Pages: 43	Signatures: 1
Certificate Pages: 2	Initials: 0
AutoNav: Enabled	Envelope Originator:
Envelopeld Stamping: Enabled	Marcelo Kenji
Time Zone: (UTC-03:00) Brasilia	Av. Francisco Matarazzo, 1400, Torre Torino, Água Branca
	São Paulo, SP 05001-100
	marcelo.kenji@pwc.com
	IP Address: 134.238.159.65

**Record Tracking**

Status: Original 14 April 2023   20:02	Holder: Marcelo Kenji marcelo.kenji@pwc.com	Location: DocuSign
Status: Original 14 April 2023   20:10	Holder: CEDOC Brasil BR_Sao-Paulo-Arquivo-Atendimento-Team@pwc.com	Location: DocuSign

**Signer Events**

Marcelo Luis Teixeira Santos  
marcelo.l.teixeira@pwc.com  
Partner  
PricewaterhouseCoopers  
Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

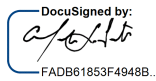
**Signature Provider Details:**

Signature Type: ICP Smart Card  
Signature Issuer: AC SERASA RFB v5

**Electronic Record and Signature Disclosure:**

Not Offered via DocuSign

**Signature**



Signature Adoption: Drawn on Device  
Using IP Address: 18.231.224.3

**Timestamp**

Sent: 14 April 2023 | 20:02  
Viewed: 14 April 2023 | 20:08  
Signed: 14 April 2023 | 20:10

**In Person Signer Events      Signature      Timestamp**

**Editor Delivery Events      Status      Timestamp**

**Agent Delivery Events      Status      Timestamp**

**Intermediary Delivery Events      Status      Timestamp**

**Certified Delivery Events      Status      Timestamp**

**Carbon Copy Events      Status      Timestamp**

Marcelo Kenji marcelo.kenji@pwc.com PricewaterhouseCoopers Security Level: Email, Account Authentication (None)	<b>COPIED</b>	Sent: 14 April 2023   20:10 Viewed: 14 April 2023   20:10 Signed: 14 April 2023   20:10
<b>Electronic Record and Signature Disclosure:</b> Not Offered via DocuSign		

**Witness Events      Signature      Timestamp**

**Notary Events      Signature      Timestamp**

<b>Envelope Summary Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamps</b>
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	14 April 2023   20:02
Certified Delivered	Security Checked	14 April 2023   20:08
Signing Complete	Security Checked	14 April 2023   20:10
Completed	Security Checked	14 April 2023   20:10

<b>Payment Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamps</b>
-----------------------	---------------	-------------------