

São Paulo, 01 de novembro de 2023

**TERMO DE APURAÇÃO DA CONSULTA FORMAL DO
LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS
CNPJ SOB O Nº 39.753.295/0001-02**

Prezado Cotista,

A **VORTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Vórtx" ou "Administradora"), vem, por meio desta CONSULTA FORMAL, nos termos da regulamentação em vigor e do regulamento do LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS, inscrito no CNPJ sob o nº 39.753.295/0001-02 ("Regulamento" e "Fundo", respectivamente), vem, por meio deste Termo de Apuração divulgar aos cotistas e ao mercado em geral, o resultado da Consulta Formal:

A Consulta Formal convocou os Cotistas a manifestarem-se a respeito da seguinte matéria:

MATÉRIAS OBJETO DA CONSULTA FORMAL

a) Aprovar a distribuição pública primária, da 5ª (quinta) emissão de novas cotas do Fundo, em série única ("Emissão"), nos termos dos Artigos 41 e 44 do Regulamento do Fundo, observadas as principais características indicadas no suplemento constante do **Anexo III** ao presente instrumento, a ser realizada sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160" e "Oferta", respectivamente), a ser integralizada em bens nos termos dos artigos 11 e 12 da Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008 ("Instrução CVM 472"), e/ou em moeda corrente nacional, desde que a integralização



OUVIDORIA

0800 887 0456 | DE SEGUNDA A SEXTA-FEIRA, DAS 9H ÀS 18H | OUVIDORIA@VORTX.COM.BR



VORTX.COM.BR



RUA GILBERTO SABINO, 215, 4º ANDAR | 05425-020 | PINHEIROS | SÃO PAULO | SP

de bens pelo Fundo observe os documentos e laudos de avaliação, emitidos por empresa especializada e estejam em conformidade com a integralidade dos termos da operação. Será assegurado direito de preferência na referida emissão para os atuais cotistas do Fundo, e o direito de subscrição de sobras e de montante adicional, conforme previsto no suplemento constante no **Anexo III** a este instrumento, bem como, nos termos da Instrução CVM 472.

b) Aprovar, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, a contratação da **VORTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, como instituição intermediária líder ("Coordenador Líder"), em razão do conflito de interesses.

c) Autorizar a Administradora a realizar todos os atos e procedimentos necessários para efetivação das deliberações ora aprovadas;

d) Aprovar, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, a integralização pelo Fundo das quotas de emissão da **ONE II EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 48.765.098/0001-02 ("SPE ONE II"), no âmbito da Oferta, em situação de conflito de interesses decorrente da relação com pessoas ligadas aos sócios da **LCP GESTORA DE RECURSOS LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº 46.382.187/0001-36 ("Gestora"). As cotas serão integralizadas com base no valor atribuído à SPE ONE II em Laudo de Avaliação a ser elaborado por empresa especializada ("Laudo de Avaliação").

DELIBERAÇÕES

Tendo em vista o voto de 25,18% (vinte e cinco virgula dezoito por cento) das cotas em circulação do Fundo, restou **APROVADA** a Consulta Formal que deliberou pelas matérias objeto da consulta forma, presentes nos itens acima.



OUVIDORIA

0800 887 0456 | DE SEGUNDA A SEXTA-FEIRA, DAS 9H ÀS 18H | OUVIDORIA@VORTX.COM.BR



VORTX.COM.BR



RUA GILBERTO SABINO, 215, 4º ANDAR | 05425-020 | PINHEIROS | SÃO PAULO | SP

DECLARAÇÕES

Os Cotistas declaram-se cientes que a integralização das quotas da SPE ONE II indicadas na ordem do dia deverá observar, em sua integralidade, as condições e termos estabelecidos nos documentos da Oferta, incluindo, sem limitação, o Laudo de Avaliação, e a conclusão da auditoria legal da SPE ONE II, a qual não está concluída da data de divulgação desta Consulta Formal, mas que deverá ter sido concluída até a data de integralização da Oferta.

Sendo o que nos cumpria para o momento, ficamos à disposição para quaisquer esclarecimentos

Atenciosamente,

VORTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA



OUVIDORIA

0800 887 0456 | DE SEGUNDA A SEXTA-FEIRA, DAS 9H ÀS 18H | OUVIDORIA@VORTX.COM.BR



VORTX.COM.BR



RUA GILBERTO SABINO, 215, 4º ANDAR | 05425-020 | PINHEIROS | SÃO PAULO | SP

ANEXO III - SUPLEMENTO DA 5ª (QUINTA)ª EMISSÃO DE COTAS DE CLASSE ÚNICA

Suplemento da classe única de cotas, da 5ª (quinta) emissão ("Emissão") de Cotas do Fundo, emitidas nos termos do regulamento do **LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS**, inscrito no CNPJ sob o nº **39.753.295/0001-02** ("Fundo"), do qual este Suplemento é parte integrante ("Regulamento").

Número da Emissão: A presente emissão de Cotas representa a 5ª (quinta) emissão de Cotas do Fundo.

Séries e Classe: Série e classe únicas.

Regime de Distribuição das Cotas: Oferta pública de distribuição primária, sob o regime de melhores esforços, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160" e "Oferta", respectivamente).

Montante Inicial da Oferta: O valor total da Emissão será de até R\$ 250.000.001,92 (duzentos e cinquenta milhões, um real e noventa e dois centavos) ("Montante Inicial da Oferta"), podendo ser (i) aumentado em razão do Lote Adicional (conforme abaixo definido), ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida).

Quantidade de Cotas: Serão emitidas até 24.609.863 (vinte e quatro milhões, seiscentos e nove mil, oitocentos e sessenta e três) Cotas, sendo certo que essa quantidade de Cotas poderá ser (i) aumentada em razão do Lote Adicional, ou (ii) diminuída em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida), observado que eventuais



OUVIDORIA

0800 887 0456 | DE SEGUNDA A SEXTA-FEIRA, DAS 9H ÀS 18H | OUVIDORIA@VORTX.COM.BR



VORTX.COM.BR



RUA GILBERTO SABINO, 215, 4º ANDAR | 05425-020 | PINHEIROS | SÃO PAULO | SP

arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

Preço de Emissão:

O preço de emissão por Cota será de R\$ 10,15 (dez reais e quinze centavos), o qual foi fixado de acordo com o valor patrimonial das Cotas, que corresponde ao quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas já emitidas no fechamento de setembro de 2023, nos termos do Artigo 41, Parágrafo 1º, do Regulamento, e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do anúncio de encerramento ("Preço de Emissão").

Coordenador Líder:

A VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório da Comissão de Valores Mobiliários nº 14.820, de 08 de janeiro de 2020.

Lote Adicional:

Será admitida a emissão de lote adicional, a critério da Administradora, em conjunto com o Coordenador Líder e a Gestora, de até 25% (vinte e cinco por cento) do Montante Total da Oferta, correspondente à emissão de

**OUVIDORIA**0800 887 0456 | DE SEGUNDA A SEXTA-FEIRA, DAS 9H ÀS 18H | OUVIDORIA@VORTX.COM.BRVORTX.COM.BR

RUA GILBERTO SABINO, 215, 4º ANDAR | 05425-020 | PINHEIROS | SÃO PAULO | SP

até 6.152.465 (Seis milhões, cento e cinquenta e dois mil, quatrocentos e sessenta e cinco) Cotas adicionais ("Lote Adicional"), resultando em um total de até R\$ 62.500.000,48 (Sessenta e dois milhões, quinhentos mil e quarenta reais e oito centavos).

Montante Mínimo da Oferta:

Será admitida a distribuição parcial de Cotas da 5ª Emissão, respeitado o montante mínimo de 984.394 (Novecentos e oitenta e quatro mil, trezentos e noventa e quatro) Cotas, equivalente a R\$ 10.000.000,96 (Dez milhões de reais, noventa e seis centavos) ("Montante Mínimo da Oferta"), de forma que, caso sejam subscritas e integralizadas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, a critério do Coordenador Líder, em conjunto com a Gestora e a Administradora, e o anúncio de encerramento será divulgado ("Anúncio de Encerramento").

Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta:

Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Cotas ("Distribuição Parcial"), respeitado o Montante Mínimo da Oferta, de forma que, caso sejam subscritas e integralizadas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, a critério do Coordenador Líder, em conjunto com a Gestora e a Administradora, e o anúncio de encerramento será divulgado. As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição (conforme abaixo definido) deverão ser canceladas. A manutenção da Oferta está

**OUVIDORIA**

0800 887 0456 | DE SEGUNDA A SEXTA-FEIRA, DAS 9H ÀS 18H | OUVIDORIA@VORTX.COM.BR



VORTX.COM.BR



RUA GILBERTO SABINO, 215, 4º ANDAR | 05425-020 | PINHEIROS | SÃO PAULO | SP

condicionada à subscrição e integralização do Montante Mínimo da Emissão.

O Cotista que exercer seu Direito de Preferência e Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, bem como o Investidor da Oferta, como condição de eficácia do exercício de seu direito e aceitação da Oferta, poderão condicionar a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, a que haja a colocação do Montante Total da Oferta ou a uma quantidade ou montante financeiro maior ou igual ao Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Total da Oferta.

No caso de captação abaixo do Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e o Coordenador Líder deverá devolver aos Cotistas que tenham exercido o Direito de Preferência, os recursos eventualmente depositados, os quais deverão ser acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações temporárias do Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva data de liquidação, conforme o caso, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Caso sejam subscritas e integralizadas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, a critério do Coordenador Líder, em conjunto com a Gestora e a Administradora, e



eventual saldo de Cotas não colocado será cancelado pela Administradora.

Data de Emissão

A data do ato que deliberou pela emissão.

Público-Alvo:

A Oferta é destinada a investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 ("Investidores Qualificados").

Será garantido aos Investidores o tratamento justo e equitativo, desde que a aquisição das Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo ao Coordenador Líder a verificação da adequação do investimento nas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes.

Direito de Preferência e Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional:

Os Cotistas do Fundo, que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo no 3º (terceiro) dia útil contado da data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta ("Data-Base") terão o direito de preferência na subscrição das Cotas objeto da Oferta ("Direito de Preferência"), na proporção do número de cotas do Fundo que possuírem na Data-Base, conforme aplicação do fator de proporção equivalente a 1,10473339371 observados os termos e condições descritos no prospecto e demais documentos da Oferta. É vedado aos Cotistas ceder, a qualquer título, o seu Direito de Preferência na Oferta. O período para exercício do Direito de Preferência não será inferior a 10 (dez) Dias Úteis contados da data de início do período para exercício do Direito de Preferência, conforme indicado no

**OUVIDORIA**0800 887 0456 | DE SEGUNDA A SEXTA-FEIRA, DAS 9H ÀS 18H | OUVIDORIA@VORTX.COM.BRVORTX.COM.BR

RUA GILBERTO SABINO, 215, 4º ANDAR | 05425-020 | PINHEIROS | SÃO PAULO | SP

cronograma da Oferta a ser divulgado no Anúncio de Início e no Prospecto (“Período de Exercício do Direito de Preferência”).

A cada Cotista que exercer seu Direito de Preferência será conferido o direito de subscrição das Cotas remanescentes não subscritas e integralizadas no âmbito do Direito de Preferência (“Sobras” e “Direito de Subscrição de Sobras”, respectivamente). O percentual máximo de Sobras a que cada Cotista terá Direito de Subscrição de Sobras será equivalente ao fator de proporção a ser indicado no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o qual será o resultado da divisão entre (i) o número de Cotas remanescentes na Oferta após o Período de Exercício do Direito de Preferência e (ii) a quantidade de Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência por Cotistas que, no ato do exercício do Direito de Preferência, incluíram sua intenção em participar do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional.

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o período de exercício do Direito de Preferência indicado no Anúncio de Início, no prospecto e demais nos documentos da Oferta



Investimento Mínimo:

Não haverá aplicação mínima por investidor, tampouco no exercício no Direito de Preferência e no Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional.

Período de Distribuição:

A Oferta terá início na data de divulgação do Anúncio de Início, em conformidade com o previsto no artigo 59 da Resolução CVM 160. A distribuição das Cotas da Oferta será encerrada na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer tão logo o Coordenador Líder verifique: (i) o encerramento do prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início; ou (ii) na hipótese de colocação do Montante Mínimo da Oferta, a critério da Administradora e em comum acordo com a Gestora e com o Coordenador Líder ("Período de Distribuição").

Procedimento de Distribuição:

A Oferta consistirá na distribuição pública das Cotas, no Brasil, nos termos da Resolução CVM nº 160, da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob a coordenação do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos do contrato de distribuição a ser formalizado entre o Fundo, o Coordenador Líder, a Administradora e a Gestora.

O processo de distribuição das Cotas poderá contar, ainda, com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, convidadas a participar da Oferta ("Instituições

**OUVIDORIA**0800 887 0456 | DE SEGUNDA A SEXTA-FEIRA, DAS 9H ÀS 18H | OUVIDORIA@VORTX.COM.BRVORTX.COM.BR

RUA GILBERTO SABINO, 215, 4º ANDAR | 05425-020 | PINHEIROS | SÃO PAULO | SP

Consoiciadas” e, em conjunto com o Coordenador Líder, as “Instituições Participantes da Oferta”).

Forma de Subscrição e Integralização:

As Cotas poderão ser integralizadas em moeda corrente nacional e/ou por meio da integralização de quotas de emissão da SPE ONE II (conforme abaixo definida), conforme descrito no laudo de avaliação, e nos termos do Regulamento do Fundo e dos Artigos 11 e 12 da Instrução CVM 472.

Registro para Distribuição e Negociação das Cotas:

As Cotas serão depositadas em mercado de balcão não organizado para distribuição no mercado primário por meio do DDA - Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3 e da instituição escrituradora de cotas do Fundo (“Escriturador”), observados os prazo e procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador. As Cotas serão depositadas e negociadas em mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3, sendo processadas pela B3 a custódia, a liquidação financeira e a negociação das Cotas.

Destinação dos Recursos:

Os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta serão aplicados pelo Fundo, para a aquisição de Ativos-Alvo (conforme definidos no Regulamento), observado o pipeline meramente indicativo de potenciais Ativos Alvo da Oferta identificados pela Gestora a serem indicados no prospecto, incluindo, mas não se limitando, à participação societária da ONE II EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.,



inscrita no CNPJ sob o nº 48.765.098/0001-02 (“SPE ONE II”), de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Capítulo VII do Regulamento. A destinação de recursos descrita nos documentos da Oferta é estimada, não configurando qualquer compromisso do Fundo, da Administradora ou da Gestora em relação à efetiva aplicação dos recursos obtidos no âmbito da Emissão.

Demais Termos e Condições:

Os demais termos e condições da Emissão e da Oferta serão descritos no Prospecto e nos documentos da Oferta.

São Paulo, 16 de outubro de 2023.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Administradora



OUVIDORIA

0800 887 0456 | DE SEGUNDA A SEXTA-FEIRA, DAS 9H ÀS 18H | OUVIDORIA@VORTX.COM.BR



VORTX.COM.BR



RUA GILBERTO SABINO, 215, 4º ANDAR | 05425-020 | PINHEIROS | SÃO PAULO | SP