

Demonstrações Financeiras

Life Capital Partners Fundo de Investimentos Imobiliários

39.753.295/0001-02

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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 04 de
março (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2022
com Relatório do Auditor Independente



São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo - SP - Brasil

Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

Life Capital Partners Fundo de Investimentos Imobiliários

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

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Life Capital Partners Fundo de Investimentos Imobiliários (“Fundo”) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário – Life Capital Partners em 31 de dezembro de 2023 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, 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.

Ênfase

Reapresentação das demonstrações contábeis

Chamamos atenção à nota explicativa nº 2 às demonstrações contábeis, que foram alteradas e estão sendo reapresentadas para refletir nossa opinião de auditoria considerando novas evidências de auditoria obtidas subsequentemente, conforme descrito na referida nota explicativa. Em 06 de setembro de 2023, emitimos relatório de auditoria contendo ressalva sobre as demonstrações contábeis do Fundo, que ora estão sendo reapresentadas. Consequentemente, a ressalva relacionada com o referido assunto, contida em nosso relatório anteriormente emitido, não é mais necessária e, portanto, nosso novo relatório, que substitui o anterior, não contém qualquer modificação.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações contábeis. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações contábeis do Fundo.

Aplicações em Certificados de Recebíveis do imobiliários – (“CRIs”)

Em 31 de dezembro de 2023, a carteira de investimentos em certificados de recebíveis do imobiliários no montante de R\$ 140.651 mil representava 62,04% do patrimônio líquido do Fundo. Consideramos este como um principal assunto de auditoria pois o investimento em certificados de recebíveis do agronegócio envolve risco de crédito da contraparte e de liquidez, além do fato de sua precificação utilizar técnicas de valorização que envolvem grau significativo de julgamento e estimativa.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de existência e valorização dos investimentos em certificados de recebíveis do agronegócio incluíam, entre outros, a avaliação da adequação dos procedimentos adotados para análise do risco de crédito dos certificados de recebíveis do agronegócio; o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliarem na análise do valor justo dos investimentos através da valorização dos ativos com base em dados obtidos de mercado; verificação da liquidação financeira durante o período das aquisições, vendas, amortizações e recebimentos de cupom, bem como o confronto da carteira de investimentos com o extrato do órgão custodiante dos ativos. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 6.b às demonstrações contábeis.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados para as aplicações em certificados de recebíveis do agronegócio, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo estão adequados, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Avaliação de determinação do valor justo das ações de companhias fechadas

Em 31 de dezembro de 2023, o saldo de investimento em ações de companhias sem negociação em bolsa de valores ou mercado organizado, mensuradas ao seu valor justo, totalizava R\$ 52.109 mil, representando 23% do total do patrimônio líquido do Fundo. As metodologias e modelagens utilizadas para a determinação do valor justo, foram baseadas em premissas subjetivas adotadas pela Administradora do Fundo. Esse assunto foi considerado um principal assunto de auditoria devido ao impacto direto na mensuração no resultado aferido pelo Fundo e devido a materialidade no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto, o investimento em ações de companhias sem negociação em bolsa de valores ou mercados organizado foi considerado um principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a análise da demonstração contábil auditada das companhias investidas, bem como, atos societários e dos balanços contábeis das companhias. Adicionalmente, realizamos o envolvimento de especialistas para auxiliar na revisão da metodologia e dos modelos utilizados na mensuração do valor justo das ações de companhia sem negociação em bolsa de valores ou mercado organizado, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas, analisando também a exatidão dos dados sobre a companhia fenecidos pela Administradora do Fundo. Analisamos informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e as metodologias selecionadas, além de avaliar a objetividade e competência da Administradora do Fundo. Também analisamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do valor justo registrado, considerando outros cenários e premissas, com base em dados verificados no mercado. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações do Fundo sobre o assunto, incluídas na nota explicativa nº 7 as demonstrações contábeis, anteriormente mencionada.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados para as aplicações em certificados de recebíveis do agronegócio, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo estão adequados, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes

As demonstrações contábeis do Fundo para o período findo em 31 de dezembro de 2022 foram auditadas por outro auditor independente que emitiu relatório em 14 de abril de 2023, com uma opinião sem modificação sobre essas demonstrações contábeis.

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário 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 Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o 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 não ser que a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações 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 às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.

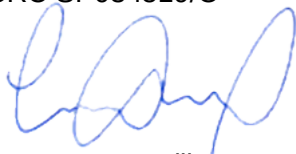
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações 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 manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as 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 planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

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, 25 de julho de 2024.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP034519/O



Emerson Morelli
Contador CRC-SP249401/O

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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 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)

Ativo	Qtde	31.12.2023	% PL	Qtde	31.12.2022	% PL
Ativo circulante		182.360	80,43		122.749	112,59
Caixa e Equivalentes de Caixa		6.206	2,73		20.742	19,02
Disponibilidades		7	-		50	0,05
Operações compromissadas	7.534	6.199	2,73	23.578	20.692	18,98
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		35.502	15,67		23.397	21,46
Títulos e valores mobiliários						
Fundo de investimento em Direitos Creditórios	33.700	35.502	15,67	23.000	23.397	21,46
Ativos financeiros de natureza imobiliária		140.652	62,08		78.609	72,10
Títulos e valores imobiliários						
Certificados de Recebíveis Imobiliários	159.355	140.552	62,03	78.778	75.910	69,63
Cédula de Crédito Imobiliário	100	100	0,05		-	-
Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário		-	-	30.486	2.699	2,48
Outros valores a receber		-	-		1	-
Ativo não circulante		52.109	22,75		55.930	51,30
Investimentos		52.109	23,00		55.930	51,30
Participações em SPEs	37.340.372	52.109	23,00	40.840.372	54.930	50,38
Adiantamento para futuro aumento de capital		-	-		1.000	0,92
Total do ativo		234.469	103,81		178.679	163,89
Passivo						
Circulante		7.892	3,41		69.653	63,89
Valores a pagar						
Cotas à emitir		3.663	1,62		66.228	60,75
Dividendos a pagar		2.805	1,24		1.640	1,50
Taxa de performance a pagar		1.141	0,44		1.580	1,45
Taxa de gestão a pagar		213	0,09		12	0,01
Taxa de administração a pagar		36	0,02		36	0,03
Auditoria a Pagar		25	0,01		25	0,02
Taxa de escrituração a Pagar		9	-		-	-
Taxa de consultoria a pagar		-	-		107	0,10
Imposto de renda retido na fonte a recolher		-	-		25	0,02
Total do passivo		7.892	3,42		69.653	63,89
Patrimônio líquido		226.577	100		109.026	100,00
Cotas integralizadas		223.559	98,61		105.319	96,60
Lucros/prejuízos acumulados		4.416	1,72		4.549	4,17
Gastos na Emissão de Cotas		(1.398)	(0,62)		(842)	(0,77)
Total do passivo e do patrimônio líquido		234.469	103,72		178.679	163,89

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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 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)

Demonstração do resultado	Nota	De 01.01 a 31.12.2023	De 04.03 a 31.12.2022
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		8.060	733
Resultado com operações compromissadas		945	362
Resultado de cotas de fundos de direitos creditórios		7.105	371
Resultado de cotas de Fundos de renda fixa		10	-
Ativos financeiros de natureza imobiliária		21.241	4.380
Resultado com certificados de recebíveis imobiliários		21.242	4.560
Resultado de cotas de fundos Imobiliários		(1)	(180)
Resultado com investimentos		9.335	10.606
Receita de dividendos das SPES		8.656	4.283
Ajuste a valor justo de companhia fechada		679	6.323
Demais receitas		-	354
Outras receitas / (despesas)		(7.323)	(2.956)
Taxa de gestão	12.a	(2.106)	(119)
Taxa de performance	12.b	(2.073)	(1.580)
Despesas Financeiras		(1.207)	-
Despesas de consultoria	12.a	(703)	(841)
Taxa de administração	12.a	(392)	(241)
Outras despesas/receitas		(372)	(53)
Auditoria e custódia		(142)	(76)
Despesa com IR		(116)	-
Despesas do sistema financeiro		(76)	(11)
Taxa de fiscalização CVM		(68)	(35)
Taxa de escrituração		(68)	-
Resultado líquido do exercício/período		31.313	13.117

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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 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)

		Capital Social	Gasto na emissão	Lucros/Prejuízos Acumulado	Total
	Nota				
Saldo em 04 de março de 2022		-	-	-	-
Integralização de cotas no período		105.319	-	-	105.319
Gasto na emissão de cotas		-	(842)	-	(842)
Resultado líquido do período		-	-	13.117	13.117
Distribuição de dividendos		-	-	(8.568)	(8.568)
Saldo em 31 de dezembro de 2022		105.319	(842)	4.549	109.026
Integralização de cotas no exercício	12	118.240	-	-	118.240
Gasto na emissão de cotas	12	-	(556)	-	(738)
Resultado líquido do exercício		-	-	31.313	31.313
Distribuição de dividendos	15	-	-	(31.446)	(31.446)
Saldo em 31 de dezembro de 2023		223.559	(1.398)	4.416	226.577

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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 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)

	De 01.01 a 31.12.2023	De 04.03 a 31.12.2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado líquido do exercício/período	31.457	13.117
Ajuste de despesas/receitas que não afetam o caixa		
Ajuste a valor justo de companhias fechadas	679	(6.323)
Variação de ativos		
Fundo de investimento imobiliário	2.699	(2.699)
Certificados de recebíveis imobiliários	(64.642)	(75.910)
Fundo de investimento de direitos creditórios	(12.105)	(23.397)
Certificados de Crédito Imobiliário	(100)	-
Outros valores a receber	1	(1)
Variação de passivos		
Taxa de administração a pagar	-	36
Auditoria a pagar	-	25
Outros pagamentos	-	66.228
Taxa de performance a pagar	(440)	1.580
Taxa de gestão a pagar	201	12
Impostos retidos na fonte a recolher	(25)	25
Taxa de consultoria a pagar	(107)	107
Taxa de escrituração	9	-
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>(42.515)</u>	<u>(27.200)</u>
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento		
Aquisição em participações nas companhias fechadas	2.142	(48.607)
Adiantamento para futuro aumento de capital	1.000	(1.000)
Caixa Líquido das Atividades de Investimento	<u>3.142</u>	<u>(49.607)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Integralização de cotas no período	55.675	105.319
Gasto na emissão de cotas	(738)	(842)
Distribuição de dividendos	(30.281)	(6.928)
Caixa líquido das atividades de financiamento	<u>24.655</u>	<u>97.549</u>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>(14.536)</u>	<u>20.742</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício/período	20.742	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício/período	<u>6.206</u>	<u>20.742</u>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>(14.536)</u>	<u>20.742</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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 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 contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, 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 contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 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)

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 sociedades de propósito específico. Desta forma, quando da efetiva liquidação desses instrumentos financeiros ou realização dessas participações em sociedades de propósito específico, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

Reemissão das demonstrações financeiras

Em 09 de abril de 2024, os auditores emitiram relatório de auditoria com ressalva relativa ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023 do Fundo, por não ter sido possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente sobre o valor justo do investimento em Participações em SPEs. Subsequentemente a Administradora do Fundo disponibilizou documentações complementares para que os auditores reemitissem sua opinião relativa a esta modificação sobre essas demonstrações financeiras.

A reemissão das demonstrações financeiras foi autorizada pela administração em 25 de julho de 2024.

3. Descrição das principais práticas 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.

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 contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 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)

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.

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 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.

II. 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.

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 contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 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)

III. 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;
 - (i) Cotas de fundo de investimento Imobiliário.

IV. 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").

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 contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 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)

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".

(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.

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 contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 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)

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

3.4 Investimentos

Investimentos em companhia de capital fechado - Sociedades de Propósito Específico (SPE)

Os investimentos em companhia de capital fechado – empresa 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, 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.

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 participação 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.

3.5 Fluxo de Caixa

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

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

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 contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 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)

3.6 Normas emitidas, mas ainda não adaptadas

A resolução emitida, mas ainda não adaptada até a data de emissão das demonstrações financeiras do Fundo, está descrita a seguir:

Resolução	Emitida por	Descrição	Vigência
Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022	Comissão de Valores Mobiliários (CVM)	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.	Estas Resoluções entraram em vigor em 02 de outubro de 2023, com prazo para adaptação até 30 de junho de 2025 e revogou a Instrução CVM 472
Resolução CVM nº 181, de 28 de março de 2023		Altera a Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022.	
Resolução CVM nº 184, de 31 de maio de 2023			
Resolução CVM nº 187, de 27 de setembro de 2023			
Resolução CVM nº 200, de 12 de março de 2024			

A Administradora do Fundo está avaliando potenciais impactos e, neste momento, não se espera que a adoção da resolução especificada acima tenha impacto relevante sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

4. Caixa e Equivalentes de Caixa

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por:

Caixa e equivalentes de caixa	31.12.2023	31.12.2022
Disponibilidades ⁽¹⁾	7	50
Aplicações financeiras ⁽²⁾	6.199	20.962
Total	6.206	20.742

⁽¹⁾ As disponibilidades estão representadas por depósitos bancários à vista; e

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

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 contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 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)

5. Ativos financeiros de natureza não imobiliária

i. Títulos e valores mobiliários

a) Cotas de Fundo em Direitos Creditórios

Títulos e valores mobiliários	31.12.2023		
<u>Cotas de fundos</u>	<u>Quantidade</u>	<u>Valor de custo</u>	<u>Valor de mercado</u>
<u>Direitos creditórios</u>			
Residence Club FIDC (a)	28.000,00	5.700,00	29.595,00
Life FIDC (b)	5.700,00	29.209,00	5.907,00
Total	33.700,00	34.909	35.502

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

(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 aplicada em direitos creditórios será investida em ativos financeiros, observados todos os índices de composição e diversificação da carteira do fundo estabelecidos no regulamento.

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 contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 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 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) O Fundo possui investimentos em cotas do Life Capital Patners Fundo de Investimento em Direitos Creditórios, administrado pelo Banco Daycoval S.A. O fundo investido foi constituído sob a forma de condomínio fechado, tendo como objetivo proporcionar aos seus cotistas rendimento e valorização de suas cotas, por meio da aplicação de parcela preponderante do seu patrimônio líquido na aquisição de direitos creditórios originados de operações imobiliárias desenvolvidos por uma cedente, que atendam aos critérios de elegibilidade e às condições de cessão estabelecidos no regulamento. A parcela do patrimônio líquido do fundo que não for aplicada em direitos creditórios será investida em ativos Financeiros, observados todos os índices de composição e diversificação da carteira do Fundo estabelecido em regulamento. O Fundo é uma comunhão de recursos destinados, preponderantemente, à aquisição de direitos de crédito. Os direitos de crédito serão adquiridos integral ou parcialmente, sempre de acordo com a política de investimento descrita no regulamento e com os critérios de composição de carteira estabelecidos na legislação e na regulamentação vigente.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 o Fundo auferiu receita de R\$ 7.105 (R\$ 8.371 em 2022) registradas em "Resultado com Ativos de natureza não imobiliária- Resultado de cotas de fundos de 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 contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 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)

6. Ativos financeiros de natureza imobiliária

a) Cotas de fundos imobiliários

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 o Fundo não possui cotas de fundos imobiliários.

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

- 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.

							31.12.2023	
Código	Emissor	Indexador	Rating*	Indexador	Garantias	Data de vencimento	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	4.276
22H1663473	Habitasec Securitizadora S.A.	1	n/a	CDI + 12,50% a.a	(d),(a)(b)	20/08/2030	4.000	3.706
22H1663827	Habitasec Securitizadora S.A.	1	n/a	CDI + 12,50% a.a	(d),(a)(b)	20/08/2030	4.500	3.893
23C1625918	Habitasec Securitizadora S.A.	1	n/a	CDI + 12,50% a.a	(a)(b)(d)(J)	20/08/2030	12.000	7.947
22H1667507	Habitasec Securitizadora S.A.	1	n/a	CDI + 12,50% a.a	(a)(b)(d)(J)	20/08/2030	7.000	6.655
22H1667508	Habitasec Securitizadora S.A.	1	n/a	CDI + 12,50% a.a	(a)(b)(d)(J)	20/08/2030	6.828	6.620
22H1667509	Habitasec Securitizadora S.A.	1	n/a	CDI + 12,50% a.a	(a)(b)(d)(J)	20/08/2030	2.449	2.408
22H1667510	Habitasec Securitizadora S.A.	1	n/a	CDI + 12,50% a.a	(a)(b)(d)(J)	20/08/2030	826	824
22H1667479	Habitasec Securitizadora S.A.	1	n/a	CDI + 12,50% a.a	(a)(b)(d)(J)	20/08/2030	5.000	4.694
21D0736598**	Travessia Securitizadora S.A.	2	n/a	IPCA + 12,15% a.a	(d),(b)	18/11/2034	28.786	20.319
21K0120254**	Virgo Companhia de Securitização	1	n/a	IPCA + 10,00% a.a	(h),(d),(a),(e),(g),(i)	16/11/2033	29.500	29.100
22E0108274	Virgo Companhia de Securitização	3	n/a	IPCA + 12,00% a.a	(a),(b),(c),(d)	21/05/2025	7.845	7.511
22E0644456	Virgo Companhia de Securitização	1	n/a	IPCA + 12,00% a.a	(a),(b),(c),(d)	20/05/2032	10.500	9.030
22E0644702	Virgo Companhia de Securitização	1	n/a	IPCA + 12,00% a.a	(a),(c),(d)	20/05/2032	4.911	4.331
22E0108325	Virgo Companhia de Securitização	1	n/a	IPCA + 12,00% a.a	(a)(b)(c)(d)	21/05/2025	7.200	6.681
22E0108342	Virgo Companhia de Securitização	1	n/a	IPCA + 12,00% a.a	(a)(b)(c)(d)	21/05/2025	4.000	3.976
22E0108507	Virgo Companhia de Securitização	1	n/a	IPCA + 12,00% a.a	(a)(b)(c)(d)	21/05/2025	100	100
22I0822669	True Securitizadora S.A.	3	n/a	IPCA + 20,00% a.a	(a),(b),(c),(d)	15/09/2032	10.010	9.727
22I0822128	True Securitizadora S.A.	3	n/a	IPCA + 13,00% a.a	(a)(b)(c)(d)	15/09/2032	3.000	2.998
22I0822102	True Securitizadora S.A.	3	n/a	IPCA + 13,00% a.a	(a)(b)(c)(d)	15/09/2032	6.000	5.855
Total							159.455	140.651

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 contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 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)

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
Total							78.778	75.910

(*) Rating não divulgado

(**) Partes relacionadas

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

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

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

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 contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 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
- (j) Aval.

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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 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)

(i) Movimentação dos certificados de recebíveis imobiliários

A movimentação dos certificados de recebíveis imobiliários para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 04 de março (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2023, ficou assim representada:

	31.12.2023	04.03.2022
Saldo inicial	75.910	-
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários	93.361	76.310
Venda de certificados de recebíveis imobiliários	(15.617)	-
Amortizações/ Juros de certificados de recebíveis imobiliários	(34.245)	(4.960)
Resultado com certificados de recebíveis imobiliários	21.242	4.560
Saldo final	140.652	75.910

7. Investimentos

a. Participações em Companhia de Capital Fechado - sociedades de propósito específico – (SPE)

As participações do fundo em sociedades de propósito específico – SPEs para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022 estão assim representadas:

		31.12.2023		
				%
Participações em SPEs	Notas	Quantidade	Valor contábil	Participação
Green Portugal Empreendimento Imobiliário Ltda.	(i)	18.653.871	32.833	100%
Maragogi Serviços Ltda.	(ii)	18.686.501	19.276	100%
Total		37.340.372	52.109	

		31.12.2022		
				%
Participações em SPEs	Notas	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%
Total		40.840.372	54.930	

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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 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)

(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 m² a 220 m², tendo a possibilidade de construção comercial ou residencial. É uma continuidade de um dos projetos de Maragogi, e conforme descrito no item abaixo, foi verificado o ganho de preço constante desde o lançamento. A carteira possui unidades disponíveis, com ótima oportunidade de valorização e venda do estoque. A SPE foi incorporada no dia 29 de setembro de 2022 para uma gestão uniforme do projeto. Com base na recuperação de montante devido e redução de inadimplência, pretende-se aumentar ainda mais a TIR do portfólio.

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

(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 Iparde (2018).

Os projetos Green Portugal II e Green Maria foram lançados em 2016 e 2020 respectivamente, e já chegaram a um nível de adensamento urbano significativo, em grande parte por conta da localização diferenciada desses projetos, que são bem servidos por linhas de transporte público, perto de outras áreas urbanas já estabelecidas, em região próxima do centro da cidade e perto de vias de acesso à cidade de Curitiba. Os projetos têm mostrado ganho de preço constante desde o lançamento, e atualmente, o preço do metro quadrado de novos lotes está em torno de R\$ 690,00 (seiscentos e noventa reais) para Green Portugal e R\$ 630,00 (seiscentos e trinta reais) para Green Maria. O projeto entrou no Fundo a uma taxa de 12% a.a., e o retorno obtido com a recuperação de montante devido e redução de inadimplência, permite uma TIR próxima de 13%.

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.

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.

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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 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)

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. No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 o fundo converteu o valor de 1.000 referente a adiantamento para futuro aumento de capital no Maragogi Serviços Ltda.

b. Movimentação das participações em sociedades de propósito específico – SPEs

Em 31 de dezembro de 2023

Participações em SPEs	Custo de aquisição	Valor de mercado em 31.12.2022	Integralização	Redução de capital	Ajuste a valor justo	Valor de mercado em 31.12.2023
Green Portugal Empreendimento Imobiliário Ltda.	22.607	29.093	-	-	3.740	32.833
Maragogi Serviços Ltda.	21.500	25.837	1.000	(4.500)	(3.061)	19.276
Total	44.107	55.930	1.000	(4.500)	679	52.109

Em 31 de dezembro de 2022

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
Total	44.107	4.500	1.000	6.323	55.930

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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 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. Método de determinação do valor justo

O Fundo contratou a Wulaia Consultoria e Treinamento Ltda para a elaboração do laudo de avaliação das SPEs. Fundada em 2012, no Rio de Janeiro - RJ, a empresa presta serviços de finanças corporativas com foco em avaliação financeira, determinação de valor justo e treinamento empresarial. Tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo e natureza de ativos que estão sendo avaliados, a empresa realizou avaliação ao valor de justo das Participações em companhia de capital fechado – sociedade de propósito específico do Fundo, e emitiu seu relatório de avaliação em 12 de abril de 2023.

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 2023. 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 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 2023, o Fundo reconheceu um ajuste ao valor justo no resultado do exercício de R\$ 679 (em 2022 - R\$6.323)

8. 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.

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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 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)

9. 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 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 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.

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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 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)

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

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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 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)

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 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.

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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 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)

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.

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.

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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 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)

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.

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 locatórios 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.

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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 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)

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 compõem 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 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, consequentemente, 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.

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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 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)

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 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 caracterizem 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 conflitos 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.

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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 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)

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.

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.

10. Custódia e tesouraria

a. Prestadores de serviços ao Fundo

Administração:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestão:	LCP Gestora de Recursos Ltda (*)
Custódia:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Tesouraria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Escrituração de cotas:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Controladoria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

(*) iniciou seu mandato em 14 de fevereiro de 2023, anteriormente até 13 de fevereiro de 2023 a gestora era a Caravela Consultoria e Gestão de Investimentos 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.

11. 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.

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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 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 cotas, correspondentes a frações ideais do patrimônio do Fundo, serão escriturais e nominativas.

Em 31 de dezembro de 2023 está composto por 22.276.744,000 (10.531.897,00 em 2022) cotas com valor unitário de R\$10,14705861 (R\$ 10,225457 em 2022) totalizando o montante de R\$ 109.026. 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:

Período	Valor da cota	Rentabilidade	Patrimônio líquido médio
De 01.01 a 31.12.2023	10,14705	(1,69%)	198.644
De 04.03 a 31.12.2022	10,351991	30,11%	43.795

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

12. 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 1,38% 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\$ 15 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.

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
>	100.000	R\$0,40

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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 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)

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.

No exercício em 31 de dezembro de 2023, o Fundo teve despesa com taxa de administração, gestão e consultoria de R\$ 392, R\$ 2.106, e R\$ 703 respectivamente.

b. Taxa de performance

Adicionalmente à taxa de gestão, o gestor fará jus a título de participação nos resultados, a uma Taxa de Performance equivalente a 20% (vinte por cento) do rendimento que exceder o Benchmark do Fundo, qual seja, a variação do DI acumulado, em cada período de apuração semestral. A taxa de performance 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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o Fundo teve despesa com taxa de performance de R\$ 1.929.

13. 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:

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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 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)

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.

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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o Fundo teve integralização de cotas no montante de R\$ 118.240. As despesas com emissão de cotas no valor de R\$ 556 foram debitadas em contrapartida do patrimônio líquido.

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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 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)

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 exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 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.

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 28 de dezembro de 2023 com valor da cota de fechamento de R\$ 10,18 (dez reais e dezoito centavos) (R\$10,80 (dez reais e oitenta centavos) em 29 de dezembro de 2022).

14. 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.

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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 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)

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 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.

15. 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 2023 o saldo em conta corrente era de R\$ 7.

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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 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)

16. 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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 o fundo distribuiu a títulos de dividendos o montante de R\$ 31.446 (R\$ 8.568 em 2022).

Demonstrações do resultado financeiro	2023	2022
	Financeiro	Financeiro
Participação em companhias de capital fechado – sociedade de propósito específico (SPE):		
(+) Dividendos recebidos de SPEs	-	4.283
Resultado líquido de SPEs	-	4.283
Ativos imobiliários representados por Títulos e Valores Mobiliários ("TVM"):		
(+) Resultado certificado de recebíveis imobiliários	19.500	4.560
(-) Resultado de certificado de recebíveis imobiliários não realizados na base caixa	-	(360)
(+) Resultado com fundo de investimento em direitos creditórios	7.105	371
(-) Resultado com fundo de investimento em direitos creditórios não realizados na base caixa	-	(39)
(+) Dividendos recebidos de fundos de investimentos imobiliários	(1)	121
(+/-) Outras receitas/despesas de ativos imobiliários representados por TVM	2.493	-
Resultado líquido de ativos imobiliários representados por TVM	29.097	4.653
Resultado líquido dos ativos imobiliários	29.097	8.936
Recursos mantidos para as necessidades de liquidez:		
(+/-) Resultado com operações compromissadas	948	362
(+/-) Outras receitas/despesas de aplicações financeiras	6.697	-
Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez	7.645	362
Outras receitas/despesas		
(-) Taxa de administração	(2.279)	(205)
(-) Taxa de desempenho (performance)	(2.512)	(734)
(-) Auditoria independente	(142)	(32)
(-) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incluindo a CVM)	(92)	(63)

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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 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)

(-) Taxa de gestão	-	(107)
(-) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FII (Judicial ou Extrajudicialmente)	(109)	-
(+/-) Outras receitas/despesas	(486)	324
Total de outras receitas/despesas	(5.620)	(817)
Distribuição do resultado acumulado no trimestre/semestre		
Resultado financeiro líquido acumulado no trimestre/semestre corrente	31.122	8.481
Rendimentos declarados	31.446	8.568
Rendimento líquido a pagar remanescente no encerramento do trimestre/semestre	2.805	1.640
% do resultado financeiro líquido declarado no trimestre/semestre	101,04%	101,03%

17. 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.

18. Política de divulgação de informações

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

19. 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.

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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 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)

20. Alterações Estatutárias

Por meio do Instrumento Particular de emissão de cotas de 13 de abril de 2023, realizou nos termos do ato declaratório datado de 14 de fevereiro de 2023 a quarta emissão de cotas do Fundo para distribuição mediante oferta pública a ser realizada sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 e a contratação da Guide Investimentos S.A.. Corretora de Valores, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 12º andar, CEP 01451-000, inscrita no CNPJ sob o nº 65.913.436/0001-17, para atuar como coordenador líder da distribuição das Cotas da 4ª Emissão do Fundo, em regime de melhores esforços, por meio do sistema de distribuição de ativos “DDA” administrado e operacionalizado pela B3, que poderá contratar, sob sua responsabilidade, com sociedades habilitadas para atuar em conjunto na distribuição, nos termos dos demais documentos a serem celebrados no âmbito da Oferta.

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. Eventos Subsequentes

Em 23 de janeiro de 2024 o Fundo formalizou a contratação da XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com escritório na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 29º e 30º andares, CEP 04543-010, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 02.332.886/0011-78, para a prestação de serviços de formador de mercado sobre as cotas do Fundo, com ticker LIFE11.

Aos 13 de maio de 2024 houve a aprovação das contas e demonstrações contábeis do Fundo, relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2023, anteriormente auditadas, conforme disponíveis para consulta nos sites da Administradora e nos demais canais exigidos pela regulamentação em vigor.

Aos 18 de junho de 2024, através de Ato da Administradora, foi aprovada a realização da 6ª (sexta) emissão de cotas do Fundo (“6ª Emissão”), no montante de, inicialmente, até R\$250.000, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondentes a, inicialmente, até 24.703.558 (vinte e quatro milhões, setecentos e três mil, quinhentas e cinquenta e oito) novas cotas podendo tal montante ser reduzido em razão da possibilidade de distribuição parcial, ou aumentado em razão da distribuição, total ou parcial.

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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 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)

Também em 18 de junho, no mesmo ato, aprovou a contratação da XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909, Torre Sul, 29º e 30º andares, CEP 04543-907, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78, para intermediar a Oferta, na qualidade de instituição distribuidora líder (“Coordenador Líder”), sob o regime de melhores esforços de colocação, podendo contar com a participação de determinadas instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), por meio da celebração decarta-convite a ser disponibilizada no website da B3 ou de termo de adesão ao contrato de distribuição, celebrado com o Coordenador Líder, observados os termos da Resolução CVM 160 e demais leis e regulamentações aplicáveis, e observado, ainda, o plano de distribuição da Oferta, a ser descrito e detalhado nos Prospectos.

Submeter o presente instrumento à CVM, bem como os demais documentos exigidos pela regulamentação aplicável, necessários à realização da oferta de Novas Cotas.

22. 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.

23. 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 entrou em vigor em 02 de outubro de 2023, com prazo para adaptação até 31 de dezembro de 2024, e revogou a atual Instrução CVM 472.

A administradora do Fundo está avaliando potenciais impactos e, não se espera que a adoção da resolução tenha impacto relevante sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

24. Diretor e Contador

Eric Hayashida
Diretor

Igor de Carvalho Pimenta Fernandes
Contador CRC RJ – 124459/O

* * *