

Demonstrações Financeiras

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)

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
com Relatório do Auditor Independente

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 2024 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 Life Capital Partners Fundo de Investimentos Imobiliários em 31 de dezembro de 2024 e o desempenho de suas operações 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 à Companhia, 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.

Principal assunto de auditoria

Principal assunto de auditoria é aqueles que, em nosso julgamento profissional, foi o mais significativo em nossa auditoria do exercício corrente. Esse assunto foi tratado 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 esse assunto. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentada 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 esse principal assunto 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 o assunto abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações contábeis da Fundo.

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

Em 31 de dezembro de 2024, a carteira de investimentos em certificados de recebíveis do imobiliários no montante de R\$ 214.809 mil representava 63,96% do patrimônio líquido do Fundo. Consideramos este como um principal assunto de auditoria pois o investimento em certificados de recebíveis imobiliário 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 imobiliários incluíram, entre outros, a avaliação da adequação dos procedimentos adotados para análise do risco de crédito dos certificados de recebíveis imobiliários; 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 5.b às demonstrações contábeis.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados para investimentos em certificados de recebíveis imobiliários, 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 2024, o saldo de investimentos em ações de companhias sem negociação em bolsa de valores ou mercado organizado, mensuradas ao seu valor justo, totalizava R\$ 65.487 mil, representando 19,50% 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.



Shape the future
with confidence

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 6 as demonstrações contábeis, anteriormente mencionada.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados para avaliação de determinação do valor justo das ações de companhias fechadas, 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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre 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 contábeis.

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos 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.
- Concluimos 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.



Shape the future
with confidence

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

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações 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, 21 de março de 2025.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP-034519/O

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'R' and 'B' intertwined.

Rui Borges
Contador CRC SP-207135/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

Balanco patrimonial

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

	Nota	2024		2023	
		Valor	% sobre o patrimônio líquido	Valor	% sobre o patrimônio líquido
Ativo					
Circulante		277.116	81,70	182.360	80,43
Caixa e equivalentes de caixa		14.959	4,45	6.206	2,74
Disponibilidades	4	6	-	7	-
Depósitos bancários - conta corrente Vórtx (*)		6	-	7	-
Aplicações interfinanceiras de liquidez	4	14.953	4,45	6.199	2,74
Letras do Tesouro Nacional		14.953	4,45	6.199	2,74
Ativos financeiros de natureza imobiliária		217.539	63,96	140.652	62,07
Certificado de recebíveis imobiliário	5.b	214.809	63,96	140.552	62,03
Certificado de recebíveis imobiliário		214.809	63,96	140.552	62,03
Cédula de crédito imobiliário		-	-	100	0,04
Cédula de crédito imobiliário		-	-	100	0,04
Cotas de fundos imobiliários	5.b	2.730	0,81	-	-
Cotas de fundos imobiliários		2.730	0,81	-	-
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		43.754	13,03	35.502	15,67
Cotas de fundos de investimento	5.a	43.754	13,03	35.502	15,67
Life Capital Partners Fundo De Investimento em Direitos Creditórios		6.617	1,97	5.907	2,61
Residence Club Fundo De Investimento em Direitos Creditórios		37.137	11,06	29.595	13,06
Outros valores e bens		864	0,26	-	-
Despesas antecipadas		1	-	-	-
Despesas diversas		1	-	-	-
Outros valores a receber		863	0,26	-	-
Outros créditos		863	0,26	-	-
Não circulante		65.487	19,50	52.109	23,00
Ativos financeiros de natureza imobiliária		65.487	19,50	52.109	23,00
Investimentos em ações de companhias fechadas	6	65.487	19,50	52.109	23,00
Participações em SPes		65.487	19,50	52.109	23,00
Total do ativo		342.603	100,57	234.469	103,48

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
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

		2024		2023	
		Valor	% sobre o patrimônio líquido	Valor	% sobre o patrimônio líquido
Passivo					
Circulante		6.737	0,57	7.892	3,48
Valores a pagar		6.737	0,57	7.892	3,48
Cotas a emitir		-	-	3.662	1,62
Rendimentos a distribuir	17	4.812	1,43	2.805	1,24
Serviços de auditoria		73	0,02	25	0,01
Taxa de escrituração		-	-	9	-
Taxa de administração (*)	15	57	0,02	36	0,02
Taxa de gestão (*)	15	334	0,10	213	0,09
Taxa de performance (*)	15	1.461	0,43	1.141	0,50
Total do passivo		6.737	0,57	7.892	3,48
Patrimônio líquido		335.866	100,00	226.577	100,00
Capital Social	9	340.656	101,33	223.559	98,05
Lucros acumulados		(2.615)	(0,86)	4.416	1,95
Gastos na emissão de Cotas		(2.175)	(0,47)	(1.398)	(0,62)
Total do passivo e do patrimônio líquido		342.603	100,57	234.468	103,48
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 do exercício

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

Composição do resultado do exercício		2024	2023
Resultados		42.453	38.636
<u>Resultado com ativos de natureza imobiliária</u>		<u>32.119</u>	<u>30.576</u>
Resultado com certificados de recebíveis imobiliários	5.b	16.625	21.242
Receita de dividendos SPEs	6	14.449	8.656
Resultado com cotas de fundos imobiliários		(474)	(1)
Resultado com SPEs	6	1.519	679
<u>Resultado com ativos de natureza não imobiliária</u>		<u>10.334</u>	<u>8.060</u>
Resultado com operações compromissadas		1.502	945
Resultado com cotas de fundos de investimento		8.114	7.115
Rendimentos com cotas de fundos de investimento		718	-
Despesas		(6.494)	(7.323)
<u>Despesas com ativos de natureza imobiliária</u>		<u>-</u>	<u>(116)</u>
Despesas tributárias		-	(116)
<u>Despesas de serviços técnicos especializados</u>		<u>(475)</u>	<u>(945)</u>
Auditoria e custódia		(183)	(184)
Escrituração		(74)	(68)
Distribuição		-	-
Assessoria técnica		-	(384)
Consultoria jurídica		(179)	(319)
Serviços de avaliação		(16)	(28)
Comissões e corretagens		(23)	(4)
<u>Despesas da Administração e Gestão</u>		<u>(5.792)</u>	<u>(4.571)</u>
Administração	13	(517)	(392)
Gestão	13	(3.052)	(2.106)
Performance	13	(2.223)	(2.073)
<u>Demais despesas</u>		<u>(227)</u>	<u>(1.691)</u>
Publicações e correspondências		(178)	-
Taxa de fiscalização CVM		(30)	(68)
Taxa B3		(15)	(27)
Taxa ANBIMA		(4)	(5)
Outras despesas		-	(1.591)
Resultado líquido no exercício		<u>35.959</u>	<u>31.313</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS
CNPJ: 39.753.295/0001-02

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

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

		Capital Social	Gasto na emissão de cotas	Lucros (prejuízos) acumulados	Patrimônio líquido total
Em 31 de dezembro de 2022		105.319	(842)	4.549	109.026
(+) Cotas emitidas	12	118.240		-	118.240
(-) Custo de emissão de cotas			(556)	-	(556)
(-) Dividendos distribuídos	17	-		(31.446)	(31.446)
(+ / -) Lucro ou prejuízo líquido do exercício		-		31.313	31.313
Em 31 de dezembro de 2023		223.559	(1.398)	4.416	226.577
(+) Cotas emitidas	12	117.097		-	117.097
(-) Custo de emissão de cotas			(777)	-	(777)
(-) Dividendos distribuídos	17	-		(42.990)	(42.990)
(+ / -) Lucro ou prejuízo líquido do exercício		-		35.959	35.959
Em 31 de dezembro de 2024		340.656	(2.175)	(2.615)	335.866
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

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

	2024	2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado líquido do exercício	35.959	31.313
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa		
(-) Resultado com certificados de recebíveis imobiliários	(16.625)	(21.242)
(-) Resultado com cotas de fundos imobiliários	(474)	1
(-) Resultado com SPEs	(1.519)	(679)
(-) Resultado com títulos públicos	(1.502)	(679)
(-) Resultado com cotas de fundos de investimento	(8.114)	(7.115)
Resultado líquido ajustado	7.725	1.599
Fluxo de caixa das atividades de operacionais		
(-) Cotas de fundos de investimento - não equivalentes de caixa	(3.342)	(4.990)
(-) Investimentos em SPE	(11.859)	4.500
(-) Certificado de recebíveis imobiliários	(57.559)	(40.658)
(-) Outros valores e bens	(390)	1
(+) Aumento em provisão de pagamentos a efetuar	(1.158)	(323)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(74.308)	(41.470)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
(+) Aplicação de cotistas	117.097	55.675
(-) Resgate de cotistas	0	-
(-) Custo na emissão de cotas	(777)	(738)
(-) Dividendos pagos aos cotistas	(40.984)	(30.281)
Caixa líquido das atividades de financiamento	75.336	24.656
Variação no caixa e equivalentes de caixa	8.753	(14.536)
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	6.206	20.742
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	14.959	6.206
Variação no caixa e equivalentes de caixa	8.753	(14.536)

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

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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 indeterminado de duração. Destina-se a receber aplicações de investidores em geral.

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

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

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

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

2. Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

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

Os fundos de investimento imobiliário em funcionamento na data de início de vigência da norma terão prazo limite para se adaptarem integralmente às disposições da referida Resolução até 31 de dezembro de 2024. Em 12 de março de 2024, a CVM emitiu a Resolução CVM nº 200 que posterga o prazo de adaptação para 30 de junho de 2025.

Considerando esse prazo, o Fundo ainda não foi adaptado à nova Resolução. Os impactos da adaptação do Fundo à nova regulamentação estão sendo avaliados pela Administradora e poderão vir a ser objeto de deliberação em assembleia de cotistas 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 contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pelo Administrador do Fundo em 21 de março de 2025, que autorizou sua divulgação.

3. Principais práticas contábeis

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

a) Moeda funcional

Os itens incluídos nas demonstrações contábeis são mensurados usando a moeda do principal ambiente econômico no qual o Fundo atua ("moeda funcional").

b) Uso de estimativas e julgamentos

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

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

c) Reconhecimento de receitas e despesas

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

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

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

d) Classificação ativos e passivos circulantes e não circulantes

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

e) Caixa e equivalente de caixa

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

(i) Disponibilidades

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

(ii) Aplicações interfinanceiras de liquidez

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

f) Cotas de fundos de investimentos

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

g) Ativos financeiros de natureza imobiliária

(i) Títulos e valores mobiliários

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

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

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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

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

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

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

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

Os investimentos em SPE são registrados ao custo de aquisição e subsequentemente avaliados pelo método de equivalência patrimonial, tomando por base as informações financeiras das investidas, considerando que todos os investimentos em SPE tem natureza de incorporação para venda (time sharing) e que não se trata de propriedades para investimento.

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

h) Demonstração do fluxo de caixa

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

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

i) Outros ativos e passivos

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

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
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

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

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

j) Lucro (Prejuízo) por cota

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

4. Caixa e equivalentes de caixa

Abaixo apresentamos a posição de caixa e equivalentes de caixa em 31 de dezembro de 2024 e 2023:

Ativos - sem vencimento	31.12.2024	31.12.2023
Disponibilidades	6	7
Aplicações interfinanceiras de liquidez (*)	14.953	6.199
Total	14.959	6.206

(*) As aplicações interfinanceiras de liquidez estão representadas por operações compromissadas lastreadas em Títulos públicos federais, conforme demonstrativo da posição financeira.

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
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

5. Títulos e valores mobiliários

a) Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Abaixo apresentamos a posição de títulos e valores mobiliários em 31 de dezembro de 2024 e 2023:

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

Cotas de fundos de investimento	31.12.2023		
	Quantidade	Valor de custo	Valor de mercado
Life Capital Partners FIDC (a.1)	5.700	5.700	5.907
Residence Club FIDC (a.2)	28.000	29.209	29.595
Total	33.700	34.909	35.502

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

O Life Capital Patners Fundo de Investimento em Direitos Creditórios teve seu exercício social encerrado em 31 de maio de 2024 e teve suas demonstrações contábeis publicadas sem modificação de opinião.

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
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

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

As cedentes não serão coobrigadas no pagamento dos direitos creditórios adquiridos, contudo, cada cedente será responsável pela certeza, liquidez, exigibilidade, conteúdo, exatidão, veracidade, legitimidade, validade e correta formalização dos respectivos direitos creditórios adquiridos. O Projeto Residence club é uma Multipropriedade. O FIDC, estruturado pelo Itaú Unibanco, consiste em financiar as obras de empreendimentos do setor de hotelaria, um deles em Fortaleza (Ceará) e outro em Ilha do Sol (Paraná). Os empreendimentos deste FIDC são únicos e possuem uma alta atratividade para seus compradores, permitindo mitigação de riscos inerentes do setor e uma excelente oportunidade de investimentos para os cotistas.

O Residence Club Fundo de Investimento em Direitos Creditórios teve seu exercício social encerrado em 30 de junho de 2024 e teve suas demonstrações contábeis publicadas sem modificação de opinião.

b) Ativos financeiros de natureza imobiliária

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

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

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

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
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

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

Não foram constituídas provisões para perdas no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

Certificado de recebíveis imobiliários ("CRIs")

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

Código	Emissor	Indexador	Taxa	Vencimento	Rating	Lastro	Garantias	Quantidade	Valor contábil
21K0120254** O	Virgo Companhia de Securitização Travessia	IPCA P - M1	12% 12,15	16/11/2033	n/a	1	(h),(d),(a),(e) ,(g),(i)	29.500	30.922
21D0736598**	Securitizadora S.A Virgo Companhia de	IPCA M-1	%	18/11/2034	n/a	2	(d),(b)	43.165	21.627
24I2603905	Securitização Travessia	IPCA	12% 12,68	20/05/2032	n/a	1	(d),(a),(b)	20.000	17.880
24J4568654	Securitizadora S.A Canal Companhia de	IPCA	%	22/09/2034	n/a	1	(d),(a),(b)	15.000	14.432
24K1806410	Securitização Virgo Companhia de	IPCA P - M2	12%	21/11/2039	n/a	1	(d),(a),(b)	15.102	14.255
24I2603907	Securitização Canal Companhia de	IPCA	10% 12,89	20/05/2032	n/a	1	(d),(a),(b)	12.676	11.295
24H1753535	Securitização	IPCA	%	20/08/2034	n/a	1	(d),(a),(b)	11.900	10.693
22I0822669	TRUE Administradora Habitasec	IPCA I - M2	20%	15/09/2032	n/a	3	(a),(b),(c),(d)	10.010	9.062
22H1667510	Securitizadora S.A. Habitasec	CDI	12,5%	20/08/2030	n/a	1	(a),(b),(d),(j)	7.600	6.890
22H1667507	Securitizadora S.A. Habitasec	CDI	12,5%	20/08/2030	n/a	1	(a),(b),(d),(j)	7.000	6.041
22H1667508	Securitizadora S.A.	CDI	12,5%	20/08/2030	n/a	1	(a),(b),(d),(j)	6.828	6.010

CNPJ: 39.753.295/0001-02

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

[illegible]

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

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

Em 31 de dezembro de 2023, as aplicações do Fundo em certificados de recebíveis imobiliários, estão assim representadas:

Código	Emissor	Rating(*)	Indexador	Garantias	Data de vencimento	31.12.2023	
						Quantidade	Valor de Contábil
22H1519129	Habitasec Securitizadora S.A.	n/a	CDI + 12,50% a.a	(d),(a)(b)	20/08/2030	5.000	4.276
22H1663473	Habitasec Securitizadora S.A.	n/a	CDI + 12,50% a.a	(d),(a)(b)	20/08/2030	4.000	3.706
22H1663827	Habitasec Securitizadora S.A.	n/a	CDI + 12,50% a.a	(d),(a)(b)	20/08/2030	4.500	3.893
23C1625918	Habitasec Securitizadora S.A.	n/a	CDI + 12,50% a.a	(a)(b)(d)(J)	20/08/2030	12.000	7.947
22H1667507	Habitasec Securitizadora S.A.	n/a	CDI + 12,50% a.a	(a)(b)(d)(J)	20/08/2030	7.000	6.655
22H1667508	Habitasec Securitizadora S.A.	n/a	CDI + 12,50% a.a	(a)(b)(d)(J)	20/08/2030	6.828	6.620
22H1667509	Habitasec Securitizadora S.A.	n/a	CDI + 12,50% a.a	(a)(b)(d)(J)	20/08/2030	2.449	2.408
22H1667510	Habitasec Securitizadora S.A.	n/a	CDI + 12,50% a.a	(a)(b)(d)(J)	20/08/2030	826	824
22H1667479	Habitasec Securitizadora S.A.	n/a	CDI + 12,50% a.a	(a)(b)(d)(J)	20/08/2030	5.000	4.694
21D0736598	Travessia Securitizadora S.A.	n/a	IPCA + 12,15% a.a	(d),(b)	18/11/2034	28.786	20.319
21K0120254	Virgo Companhia de Securitização	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	n/a	IPCA + 12,00% a.a	(a),(b),(c),(d)	21/05/2025	7.845	7.511
22E0644456	Virgo Companhia de Securitização	n/a	IPCA + 12,00% a.a	(a),(b),(c),(d)	20/05/2032	10.500	9.030
22E0644702	Virgo Companhia de Securitização	n/a	IPCA + 12,00% a.a	(a),(c),(d)	20/05/2032	4.911	4.331
22E0108325	Virgo Companhia de Securitização	n/a	IPCA + 12,00% a.a	(a)(b)(c)(d)	21/05/2025	7.200	6.681
22E0108342	Virgo Companhia de Securitização	n/a	IPCA + 12,00% a.a	(a)(b)(c)(d)	21/05/2025	4.000	3.976
22E0108507	Virgo Companhia de Securitização	n/a	IPCA + 12,00% a.a	(a)(b)(c)(d)	21/05/2025	100	100
22I0822669	True Securitizadora S.A.	n/a	IPCA + 20,00% a.a	(a),(b),(c),(d)	15/09/2032	10.010	9.727
22I0822128	True Securitizadora S.A.	n/a	IPCA + 13,00% a.a	(a)(b)(c)(d)	15/09/2032	3.000	2.998
22I0822102	True Securitizadora S.A.	n/a	IPCA + 13,00% a.a	(a)(b)(c)(d)	15/09/2032	6.000	5.855
Total						159.455	140.651

(*) 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

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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

Garantias

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

- Movimentação dos Certificado de recebíveis imobiliários (“CRIs”)

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

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

A movimentação dos certificados de recebíveis imobiliários para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023, ficou assim representada:

Descrição	2024	2023
Saldo inicial	140.652	75.910
Aquisições	168.141	93.361
Vendas	(65.146)	(15.617)
Amortizações, juros, eventos e antecipações	(45.463)	(34.245)
Rendas	16.625	21.242
Saldo final	214.809	140.652

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

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo possui os seguintes investimentos em SPEs:

2024

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

2023

Investimentos	Saldo em 31/12/2022	Integralização	Redução de Capital	Ajuste a valor justo	Saldo em 31/12/2023	% Participação
Green Portugal Ltda.(i)	29.093	-	-	3.740	32.833	100%
Maragogi Serviços Ltda (ii)	25.837	1.000	(4.500)	(3.061)	19.276	100%

(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.

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

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

(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%.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo integralizou o montante de R\$ 5.500 na Maragogi Serviços Ltda.

(iii) One II Empreendimentos e Participações Ltda.

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

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

O Fundo realizou a integralização na Companhia no montante de R\$ 6.359.

(iv) Dividendos SPes

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 o Fundo recebeu a título de dividendos o montante de R\$ 14.449 (2023 – R\$ 8.656);

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

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

6.1 Método de determinação do valor justo

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

O valor justo dos ativos foram calculados utilizando o método da renda a partir do fluxo de caixa descontado e teve como data-base o dia 31 de outubro de 2024. Neste método receitas e despesas são estimadas e um fluxo de caixa é projetado. Essa abordagem foi utilizada considerando que as Investidas são negócios em marcha, com prazo determinado, que geram lucros e fluxo de caixa. Para fins de projeção, a eventual necessidade de caixa futuro foi suprida por aumento de capital, e todo o caixa gerado a cada ano foi distribuído como dividendo.

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

O valor justo estimado das 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 2024, o Fundo reconheceu um ajuste ao valor justo no resultado do exercício de R\$1.519 (em 2023 - R\$679).

7. Demonstrativo do valor justo

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

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

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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

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

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

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

Ativos

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Cotas de fundos imobiliários

Participações em SPES

Certificado de Recebíveis Imobiliários

Total do ativo:

Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
2.730	-	-	2.730
-	-	65.487	65.487
-	214.809	-	214.809
2.730	214.809	65.487	283.026

8. Instrumentos financeiros derivativos

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos.

9. Patrimônio líquido

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

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
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

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

Em 31 de dezembro de 2024, o patrimônio líquido do Fundo é de R\$ 335.866, representado pelo montante de 34.368.608,00 cotas pelo valor unitário de R\$ 9,77245465 cada. (R\$ 226.577 em 2023, representado pelo montante de 22.276.744,00 cotas, pelo valor unitário de R\$ 10,17105993 cada).

Em 31 de dezembro de 2024, o gasto na emissão de cotas foi de R\$ 777. (2023 – o montante de R\$ 556).

10. Evolução do valor da cota e rentabilidade

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

Exercício	Valor da cota (*)	Rentabilidade (%)	Patrimônio líquido médio
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024	9,7725	(3,69%)	258.421
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023	10,1470	(1,69%)	198.644

b) Apresentamos abaixo a rentabilidade mensal da cota do Fundo durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024:

Data	Patrimônio Líquido	Valor da cota	Rentabilidade	
			Mensal	Acumulada
31/12/23	198.644	10,1470	-	-
31/01/24	226.902	10,1736	0,26	0,26
29/02/24	230.285	10,1500	(0,23)	0,03
31/03/24	236.766	10,1415	(0,08)	(0,05)
30/04/24	236.283	10,1005	(0,40)	(0,46)
31/05/24	236.683	10,1168	0,16	(0,30)
30/06/24	236.116	10,0259	(0,90)	(1,19)
31/07/24	234.622	10,0841	0,58	(0,62)
31/08/24	235.760	10,0655	(0,18)	(0,80)
30/09/24	234.544	9,9102	(1,54)	(2,33)
31/10/24	309.092	9,9394	0,29	(2,05)
30/11/24	344.124	9,9019	(0,38)	(2,42)
31/12/24	339.874	9,7725	(1,31)	(3,69)

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

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

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

11. Gerenciamento de riscos

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

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

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

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

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

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

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

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

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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

12. Emissão, resgate e amortização de cotas

a) Emissão, subscrição e integralização

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

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

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

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.

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

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo teve integralização de cotas no montante de R\$ 116.747. As despesas com emissão de cotas no valor de R\$ 165 foram debitadas em contrapartida do patrimônio líquido.

b) Resgate de cotas e amortizações

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

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo não teve amortizações ou resgate de cotas.

c) Negociação das cotas

O Fundo possui suas cotas negociadas em bolsa de valores sob o código LIFE11. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023:

LIFE11 (Valores expressos em reais)	2024	2023
Janeiro	8,91	9,63
Fevereiro	8,83	9,07
Março	8,86	8,74
Abril	8,91	8,79
Maió	9,05	8,98
Junho	9,14	9,05
Julho	9,46	9,25
Agosto	9,67	9,06
Setembro	9,63	8,90
Outubro	9,42	8,95
Novembro	9,13	8,72
Dezembro	8,63	8,95

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

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

13. Remuneração da administração

- Taxa de Administração e Gestão

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a despesa de taxa de administração registrada foi de R\$ 517 (R\$ 392 em 2023) e encontra-se apresentada na rubrica de “Administração” na demonstração do resultado.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a despesa de taxa de gestão registrada foi de R\$ 3.052 (R\$ 2.106 em 2023) e encontra-se apresentada na rubrica de “Gestão” na demonstração do resultado.

- Taxa de *performance*

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

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a despesa de taxa de performance registrada foi de R\$ 2.223 (R\$ 2.073 em 2023) e encontra-se apresentada na rubrica de “Performance” na demonstração do resultado.

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

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

- Demais taxas

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

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

14. Prestação de serviços e custódia

- a) Os serviços de administração, custódia, tesouraria, controle e processamento dos ativos financeiros da carteira do Fundo são prestados pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Administradora” e “Custodiante”).
- b) Os serviços de gestão da carteira do fundo são prestados pela LCP Gestora de Recursos Ltda. (“Gestora”).
- c) Os títulos públicos federais estão custodiados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia (SELIC), os títulos privados e os instrumentos financeiros derivativos estão custodiados na B3 S.A., as cotas dos fundos de investimentos administrados pelo mesmo Administrador estão custodiadas na Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e as cotas dos fundos de investimento administrados por outros administradores estão custodiadas nas respectivas instituições administradoras.

15. Transações com partes relacionadas

São consideradas partes relacionadas ao Fundo as seguintes entidades:

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

- a) Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui depositado o montante de R\$ 6, junto a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Administradora”).

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

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

- b) Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de gestão no montante de R\$ 334. A despesa registrada nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, a título de taxa de gestão encontra-se divulgada na nota explicativa nº 13.
- c) Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de performance no montante de R\$ 1.461. A despesa registrada nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, a título de taxa de performance encontra-se divulgada na nota explicativa nº 13.
- d) Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de administração no montante de R\$ 57. A despesa registrada no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 a título de taxa de administração encontra-se divulgada na nota explicativa nº 13.

16. Tributação

a) Tratamento tributário do Fundo

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

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

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

b) Tratamento tributário dos cotistas

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

c) Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

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

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

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

1. O cotista beneficiado tem que ter menos do que 10% das cotas do Fundo ou cujas cotas lhe derem direito de recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;
2. As cotas do Fundo têm que ser negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado; e
3. O Fundo tem que ter, no mínimo, 100 cotistas.

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

17. Distribuição de resultados

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

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

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

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

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

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

Demonstrações do resultado financeiro	2024	2023
(+) Receitas de juros dos ativos imobiliários representados por TVM	18.993	19.500
(+) Resultado na venda de ativos imobiliários representados por TVM	1.720	7.105
(+/-) Outras receitas/despesas de ativos imobiliários representados por TVM	24.614	2.492
Resultado líquido de ativos imobiliários representados por TVM	45.327	29.097
Recursos mantidos para as necessidades de liquidez		
(+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras	1.409	948
(+/-) Outras despesas de aplicações financeiras	-	6.697
Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez	1.409	7.645
Outras receitas/despesas		
(-) Taxa de administração	(3.427)	(2.279)
(-) Taxa de desempenho (performance)	(1.903)	(2.512)
(-) Auditoria independente	(63)	(142)
(-) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incluindo a CVM)	(175)	(92)
(-) Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FII	(10)	-
(-) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FII (Judicial ou Extrajudicialmente)	(241)	(109)
(-) Despesas com avaliações obrigatórias	(11)	-
(-) Despesas com o registro de documentos em cartório	(24)	-
(+/-) Outras receitas/despesas	(265)	(486)
Total de outras receitas/despesas	(6.119)	(5.620)
Resultado financeiro calculado segundo regime de caixa	40.617	31.122
Rendimentos declarados	42.990	31.446
Rendimentos pagos no exercício	40.984	30.281
Rendimento líquido a pagar remanescente no encerramento do exercício	4.812	2.805
Percentual do Resultado Financeiro Líquido Declarado do Exercício	105,84%	101,04%

18. Política de divulgação de informações

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

- (i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I;
- (ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento do trimestre a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento J;
- (iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem:
 - a) As demonstrações financeiras;
 - b) O formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K;
- (iv) Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- (v) Até 08 dias após sua ocorrência, a ata de assembleia geral ordinária; e

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

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

(vi) No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

19. Demandas judiciais

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

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

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

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

21. Alterações estatutárias

Conforme Fato Relevante divulgado em 23 de janeiro de 2024, o Fundo formalizou nesta data 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, n. 1.909, Torre Sul, 290 e 300 andares, CEP 04543-010, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNP J/MF") sob o n. 02.332.886/0011-78 para a prestação de serviços de formador de mercado sobre as cotas do Fundo, com ticker LIFEII.

Conforme Fato Relevante divulgado em 25 de julho de 2024, nesta data, foi formalizado o "Instrumento Particular de Rerratificação do Ato do Administrador do Life Capital Partners Fundo de Investimento Imobiliário" ("Ato de Rerratificação do Administrador"), por meio do qual a Administradora rerratificou os termos e condições da 6ª (sexta) emissão do Fundo ("Emissão"), aprovados por ocasião do "Ato do Administrador do Life Capital Partners Fundo de Investimento Imobiliário", celebrado em 18 de junho de 2024.

2. Também nesta data, foi aprovada, por meio do Ato de Rerratificação do Administrador, a reforma integral do Regulamento do Fundo, para fins de atendimento de exigências expressas formuladas pela CVM, nos termos do artigo 17-A da Instrução CVM 472.

3. A Gestora, buscando o melhor alinhamento com os interesses dos Cotistas do Fundo, resolveu, de forma voluntária, renunciar ao recebimento de parte da taxa de performance prevista no Regulamento do Fundo ("Taxa de Performance"), pelo período necessário para que referida

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

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

renúncia represente o montante equivalente aos custos e despesas a serem pagos com recursos provenientes do Fundo no âmbito da Emissão ("Montante Renunciado").

Conforme Carta Consulta realizada em 18 de dezembro de 2024, foram objetos:

1. A autorização para aquisição pelo Fundo e/ou integralização por cotista e/ou potencial investidor no Fundo, de cotas de classes de fundos de investimento geridos pela gestora do Fundo, a LCP GESTORA DE RECURSOS LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 46.382.187/0001-36 ("Gestora"), ratificando investimentos nesses termos já existentes na carteira do Fundo; e
2. A aprovação para que os prestadores de serviços do Fundo, os sócios, diretores e funcionários da Gestora, caso sejam cotistas do Fundo, possam votar na presente Consulta Formal, nos termos do Artigo 30, parágrafo 7º, inciso III do Regulamento do Fundo.

22. Eventos subsequentes

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

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

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

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

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

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

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

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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

Montante Total da Oferta: O valor total da Emissão será de, inicialmente, até R\$ 50.000.001,84 (cinquenta milhões reais, um real e oitenta e quatro de centavos) podendo ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido) (“Montante Total da Oferta”).

* * *

Eric Hayashida
Diretor responsável

Karen Miyazaki
Contadora CRC SP-262221/O-1