

[Imprimir](#)

Informe Anual

Nome do Fundo:	LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS	CNPJ do Fundo:	39.753.295/0001-02
Data de Funcionamento:	04/03/2022	Público Alvo:	Investidores em Geral
Código ISIN:	BRLIFECTF017	Quantidade de cotas emitidas:	10.531.897,00
Fundo Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Mandato: Híbrido Segmento de Atuação: Outros Tipo de Gestão: Ativa	Prazo de Duração:	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		Encerramento do exercício social:	31/12
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa	Entidade administradora de mercado organizado:	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	VORTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.	CNPJ do Administrador:	22.610.500/0001-88
Endereço:	Rua Gilberto Sabino, 215, 4º Andar-Pinheiros- São Paulo- SP- 5425020	Telefones:	11 3030-7177
Site:	www.vortx.com.br	E-mail:	fundos@vortx.com.br
Competência:	12/2022		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: CARAVELA CONSULTORIA E GESTÃO DE INVESTIMENTOS LTDA.	34.530.561/0001-14	R. General Mario Tourinho, 1805, Sala 1905, 19 andar, Cond. Lakeside Corporate E. CEP: 8074-000. Curitiba - PR	41 4103-9485
1.2	Custodiante: VORTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.	22.610.500/0001-88	Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP: 05425-020	(11) 3030-7177
1.3	Auditor Independente: PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES LTDA	61.562.112/0001-20	Av. Brigadeiro Faria Lima, 3732, 16 Andar, Itaim Bibi, CEP: 04538-132. São Paulo - SP	11 3674-3540
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas:	../-		
1.6	Consultor Especializado: LIFE INVESTMENTS LTDA	42.100.907/0001-72	Rua General Mário Tourinha, 1805, sala 1901, Campina do Siqueira, Curitiba - PR. CEP: 80740-000	41 3023-3668
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		
1.8	Outros prestadores de serviços': Não possui informação apresentada.			
2.	Investimentos FII			
2.1	Descrição dos negócios realizados no período			
	Relação dos Ativos adquiridos no período	Objetivos	Montantes Investidos	Origem dos recursos
	GREEN PORTUG	Aplicação em ativos-alvo do Fundo	28.012.732,04	Oferta Pública
	MARAGOGI	Aplicação em ativos-alvo do Fundo	25.592.259,00	Oferta Pública
	HABITASEC SECURITIZADORA S/A - 22H1519129	Aplicação em ativos-alvo do Fundo	4.650.892,79	Oferta Pública
	HABITASEC SECURITIZADORA S/A - 22H1663827	Aplicação em ativos-alvo do Fundo	4.233.161,73	Oferta Pública
	HABITASEC SECURITIZADORA S/A - 22H1663473	Aplicação em ativos-alvo do Fundo	1.736.692,70	Oferta Pública
	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO - 22E0108274	Aplicação em ativos-alvo do Fundo	7.937.142,75	Oferta Pública
	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO - 22E0644456	Aplicação em ativos-alvo do Fundo	10.720.474,29	Oferta Pública
	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO - 21K0120254	Aplicação em ativos-alvo do Fundo	22.178.444,34	Oferta Pública

	TRUE SECURITIZADORA S/A - 22I0822669	Aplicação em ativos-alvo do Fundo	7.484.556,65	Oferta Pública
	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO - 22E0644702	Aplicação em ativos-alvo do Fundo	4.907.115,03	Oferta Pública
	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A. - 21D0736598	Aplicação em ativos-alvo do Fundo	12.053.842,23	Oferta Pública
	MATV11	Aplicação em ativos-alvo do Fundo	2.699.535,30	Oferta Pública
	FIDC RESIDENCE CLUB	Aplicação em ativos-alvo do Fundo	23.397.030,29	Oferta Pública
3.	Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:			
	Para o exercício seguinte, o fundo deve continuar alocando os recursos financeiros atuais e provenientes de aumentos de capital futuros de acordo com a estratégia definida em regulamento e considerando riscos mercadológicos e econômicos levantados pelo time de gestão, com indexação de seus ativos a indicadores econômicos como inflação e taxa de juros do governo.			
4.	Análise do administrador sobre:			
4.1	Resultado do fundo no exercício findo			
	Neste período, as operações do fundo apresentaram resultados satisfatórios, entregando o retorno esperado e protegendo o patrimônio de seus cotistas de deteriorização de poder de compra proveniente da inflação do mercado.			
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo			
	Com a incerteza econômica provinda das eleições de 2022, percebemos uma redução de capital disponível para investimentos no setor imobiliário, o que nos permitiu alocar recursos oportunisticamente nos projetos desejados a taxas maiores do que anteriormente planejado, melhorando a relação risco/retorno almejada durante o ano.			
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira			
	Esperamos que em 2023 o cenário observado em 2022 tenha uma redução de incerteza marginal com a definição dos planos econômicos do novo governo. Não há expectativa de redução significativa de risco ou de taxas negociadas no mercado, mas também entendemos que dado a importância social e econômica do setor imobiliário as novas definições de políticas econômicas não colocarão o setor em um cenário de risco significativo.			
5.	Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:			
	Ver anexo no final do documento. Anexos			
6.	Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período
	Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)		
	GREEN PORTUG	28.012.732,04	SIM	23,91%
	MARAGOGI	25.592.259,00	SIM	-1,57%
6.1	Critérios utilizados na referida avaliação			
	Para avaliação da empresa, foram considerados: balancete de outubro de 2022, notas explicativas, planilha de carteira de recebíveis, planilha de estoque, respostas a questionário elaborado pelo avaliador. Para composição do valor de mercado do estoque, assim como cálculo do valor presente da carteira de recebíveis, foram considerados prazos, taxas e condições encaminhados pela empresa e laudo de avaliação dos imóveis.			
7.	Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes			
	Não possui informação apresentada.			
8.	Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes			
	Não possui informação apresentada.			
9.	Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:			
	Não possui informação apresentada.			
10.	Assembleia Geral			
10.1	Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:			
	Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP: 05425-020 www.vortx.com.br			
10.2	Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.			
	Endereço físico: Rua Gilberto Sabino, nº215, 4º Andar, Pinheiros, SP e endereço eletrônico: fundos@vortx.com.br e www.vortx.com.br			
10.3	Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.			
	Artigo 27 A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante a divulgação de edital de convocação em página da rede mundial de computadores, de acordo com a legislação aplicável. Artigo 28 A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita (i) com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência da data da divulgação do edital de convocação, no caso da Assembleia Geral de Cotistas ordinária; e (ii) com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência da data da divulgação do edital de convocação, no caso da Assembleia Geral de Cotistas extraordinária. Artigo 29 A Assembleia Geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação do Administrador, do Custodiante ou de Cotistas detentores de Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas, observados os procedimentos do Artigo 28 acima. Artigo 30 A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, correspondendo cada Cota ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas.			
10.3	Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.			
	Artigo 31 As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizada em carta, telex, telegrama, correio eletrônico (e-mail) ou fac-símile, ambos com confirmação de recebimento, a ser dirigido pelo Administrador a cada Cotista para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos, observadas as formalidades previstas na legislação vigente.			
11.	Remuneração do Administrador			
11.1	Política de remuneração definida em regulamento:			

Artigo 8º O Fundo pagará, pela prestação de serviços de administração, gestão e controladoria de ativos e passivos, nos termos deste Regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração equivalente a até 1,5% (um vírgula cinco por cento) ao ano calculada sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, calculado e provisionada todo Dia Útil à razão de 1/252 (um inteiro e duzentos e cinquenta e dois avos), observado o pagamento mínimo de R\$ 27.000,00 (vinte e sete mil reais) 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 (em conjunto, a "Taxa de Administração").					
Valor pago no ano de referência (R\$):		% sobre o patrimônio contábil:		% sobre o patrimônio a valor de mercado:	
NaN		NaN		NaN	
12. Governança					
12.1 Representante(s) de cotistas					
Não possui informação apresentada.					
12.2 Diretor Responsável pelo FII					
Nome:	Eric Hayashida	Idade:	44		
Profissão:	Engenheiro de Produção	CPF:	28350882883		
E-mail:	eha@vortx.com.br	Formação acadêmica:	Superior Completo		
Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00	Quantidade de cotas do FII compradas no período:	0,00		
Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00	Data de início na função:	27/04/2022		
Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos					
Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo		Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram	
VÓRTX DTVM	01/2022 a atual	Diretor de administração fiduciária, distribuição e suitability		Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários	
XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A	11/2020 a 01/2022	Relationship Manager		Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários	
ITAÚ UNIBANCO S.A	07/2013 a 10/2020	Fund Operations Manager		Serviços Financeiros	
Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos					
Evento			Descrição		
Qualquer condenação criminal					
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas					
13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.					
Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
Até 5% das cotas	751,00	4.938.342,00	46,89%	43,84%	3,05%
Acima de 5% até 10%	2,00	1.550.161,00	14,72%	14,72%	0,00%
Acima de 10% até 15%	2,00	2.350.000,00	22,31%	11,39%	10,92%
Acima de 15% até 20%	1,00	1.693.394,00	16,08%	0,00%	16,08%
Acima de 20% até 30%					
Acima de 30% até 40%					
Acima de 40% até 50%					
Acima de 50%					
14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008					
Não possui informação apresentada.					
15. Política de divulgação de informações					
15.1 Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.					
Todos os atos ou fatos relevantes do Fundo serão divulgados na página do Fundo, www.vortx.com.br e no sistema FundosNet da B3 S.A.Brasil, Bolsa e Balcão ("B3") e da CVM.					
15.2 Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.					
Parágrafo 9º: As Cotas poderão ser liquidadas perante a B3 e admitidas à negociação em mercado organizado por meio dos sistemas operados pela B3, sendo que as transferências deverão cumprir as disposições e os procedimentos operacionais estabelecidos pela B3. O Administrador					

	deverá tomar todas as providências necessárias para o registro e a operacionalização da negociação das Cotas no mercado organizado por meio dos sistemas operados pela B3, conforme solicitado pelo Gestor.
15.3	Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores. Não se aplica
15.4	Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso. Não se aplica
16.	Regras e prazos para chamada de capital do fundo: Não se aplica.

Anexos	
	5.Riscos

Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	---