

São Paulo, 29 de abril de 2024.

À

B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão

Superintendência de Listagem e Supervisão de Emissores

Ref.: Comunicado ao Mercado - Esclarecimento de consultas B3/CVM - Ofício nº 297/2024-SLS

1. A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Vórtx" ou "Administradora"), na qualidade de administradora do **LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 39.753.295/0001-02 ("Fundo"), vem, por meio da presente manifestação, apresentar os esclarecimentos requeridos pela B3.

2. No dia 17 de abril de 2024, a Vórtx recebeu o Ofício nº 297/2024-SLS ("Ofício") solicitando o que segue:

"Tendo em vista a ressalva apresentada pela Ernst Young Auditores Independentes Ss LTDA nas Demonstrações Financeiras do Life Capital Partners Fundo de Investimentos Imobiliários, referentes ao exercício social de 2023, entregues em 09/04/2024, solicitamos informar as medidas a serem tomadas pela Administradora para endereçar as ressalvas apontadas, bem como o cronograma de implantação dessas medidas"

3. Nesse sentido, seguem abaixo os esclarecimentos solicitados:

(i) informar as medidas a serem tomadas pela Administradora para endereçar as ressalvas apontadas, bem como o cronograma de implantação dessas medidas.

4. Em 24 de novembro de 2023 foi contratada a empresa Ernst Young Auditores Independentes Ss *LTDA* ("Auditor Independente") para a realização da auditoria e emissão do respectivo parecer acerca das Demonstrações Financeiras do Fundo do exercício findo



OUVIDORIA

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



VORTX.COM.BR



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

em 31 de dezembro de 2023, conforme previsto em seu Regulamento e na regulamentação da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") em vigor.

5. Ainda, no dia 14 de novembro de 2023 foi formalizado o aceite do Fundo na Proposta de Laudo de Avaliação enviada pela empresa Wulaia Consultoria e Assessoria Financeira Ltda ("Laudista"), na qual fica estipulado o prazo de entrega do laudo seria em até 3 (três) semanas após o recebimento das informações solicitadas.

6. Com a formalização do aceite da proposta, o Laudista encaminhou uma lista de solicitações à gestora, com a Administradora em cópia, no 24 de novembro de 2023. Como praxe, a gestora do Fundo ficou responsável pelo envio de informações mais detalhadas sobre os ativos ao Laudista, tendo sido constantemente cobrada por este e pela Administradora para tal.

7. Entendia-se que, considerando a diligência no cronograma das contratações realizadas pela Administradora, havia tempo hábil para que os trabalhos de auditoria fossem concluídos com sucesso

8. Apenas em 25 de janeiro de 2024 a gestora enviou a documentação solicitada ao Laudista. No dia 05 de março de 2024, a Administradora recebeu os laudos e memórias de cálculo dos fluxos utilizados pelo Laudista, avaliou, aprovou e na sequência compartilhou com o Auditor Independente. De toda forma, não houve tempo hábil para a finalização das avaliações por parte do Auditor Independente, que somado às ausências das demonstrações financeiras das Companhias Investidas, resultou na qualificação do parecer do Fundo.

9. Entretanto, o atraso no envio de informações por parte da gestora do Fundo, somado à lentidão no processo de auditoria das Companhias Investidas nas quais o Fundo possui participação, fez com que o Auditor Independente do Fundo, visando cumprir o prazo normativo imposto pela CVM, realizasse a emissão de parecer com Ressalva, já que considerou que não havia evidências de auditoria apropriadas e suficientes sobre as mesmas e sobre o cálculo do valor justo.

10. A Administradora ressalta que efetuou o devido acompanhamento dos trabalhos de auditoria do Fundo, com efetiva atuação para que fossem realizadas reuniões de esclarecimentos entre os prestadores de serviços do Fundo, bem como a apresentação de prontas e tempestivas respostas e disponibilização de todas as informações e documentos que lhe cabiam. Ainda, a fim de facilitar a dinâmica e trazer mais celeridade ao processo



OUVIDORIA

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



VORTX.COM.BR



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

de auditoria, a Administradora realizou a contratação do mesmo Auditor Independente contratado para realizar o trabalho de auditoria nas investidas do Fundo.

11. Ademais, a Administradora já realizou a contratação do Auditor Independente para a reemissão das Demonstrações Financeiras e está tomando as medidas necessárias para endereçar a razão que o levou a emitir parecer com ressalva.

12. Isto posto, a Vórtx esclarece que houve a emissão dos laudos de avaliação das empresas investidas em 05 de março de 2024, estando pendente até o momento, a emissão das demonstrações financeiras das companhias investidas pelo Fundo. Assim, dando sequência às incessantes cobranças para que as referidas auditorias fossem concluídas, a Administradora enviou, no dia 25 de abril de 2024, uma notificação extrajudicial formal à gestora do Fundo.

13. Com isso, a expectativa da Administradora é que a situação que originou a ressalva do Auditor Independente seja solucionada, havendo a reemissão das Demonstrações Financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2023 nos próximos 90 (noventa) dias.

14. Cabe ressaltar que, apesar de envidar os seus melhores esforços para que a reemissão mencionada acima seja realizada o quanto antes, o processo de auditoria não depende exclusivamente da Administradora, sendo essencial a diligente atuação dos demais prestadores de serviços contratados pelo Fundo.

15. Vale ressaltar que a Administradora tomou as medidas detalhadas acima visando garantir a qualidade e precisão na revisão das informações financeiras do Fundo, evitando atrasos significativos em sua divulgação no presente exercício.

16. Sem prejuízo do acima exposto, a Vórtx, na qualidade de Administradora, reafirma o seu compromisso fiduciário perante os investidores e o mercado, garantindo a regular execução de auditorias independentes anuais em seus fundos e a total transparência nesses processos.

17. Sendo o que nos cumpria para o momento, permanecemos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Atenciosamente,

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.



OUVIDORIA

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



VORTX.COM.BR



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