

XPCE RE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ nº 24.853.860/0001-15)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Balanco Patrimonial

Período de 27 de dezembro (data de início de atividade do Fundo) a 31 de dezembro de 2016

(Valores em milhares de Reais)

Ativos		Passivos	
	2.016		2.016
Ativos Circulantes	194	Passivos Não Circulantes	37.375
Disponibilidades	1	Outras Obrigações	37.259
Banco Itaú-Unibanco S.A.	1	Obrigações por Securitizações de Recebíveis	37.259
Títulos e Valores Mobiliários	79	Patrimônio Líquido	116
Cotas de Fundos de Investimentos	79	Capital Social	100
Outros Créditos	114	Lucro acumulado no período	16
Aluguéis de Imóveis a Receber	114		
Devedores Duvidosos	-		
Ativos Não Circulantes	37.181		
Ativos Realizáveis a Longo Prazo	-		
Investimento	37.181		
Propriedade para Investimento	37.181		
Imóveis para Renda	37.181		
Total	37.375	Total	37.375

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

XPCE RE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ nº 24.853.060/0001-15)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Demonstração do resultado

Período de 27 de dezembro (data de início de atividade do Fundo) a 31 de dezembro de 2016

(Valores em milhares de Reais)

	dez/16
Propriedades para investimentos	224
Receitas de aluguéis	224
Outras despesas	(208)
Despesas financeiras - obrigações de imóveis	(78)
Advocatícios	(110)
Cartorária	(18)
Taxa de fiscalização CVM	(2)
Resultado líquido do período	16

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

XPCE RE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ nº 24.853.060/0001-15)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

Período de 27 de dezembro (data de início de atividade do Fundo) a 31 de dezembro de 2016

(Valores em milhares de Reais)

	Cotas integralizadas	Lucros Acumulado	Total
Saldos em 27 de dezembro de 2016	-	-	-
Integralização	100	-	100
Lucro do período	-	16	16
Saldos em 31 de dezembro de 2016	100	16	116

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

XPCE RE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ nº 24.853.060/0001-15)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Período de 27 de dezembro (Data de início de atividade do Fundo) a 31 de dezembro de 2016

(Em R\$ mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

1. Contexto operacional

O **XPCE RE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII** iniciou as suas atividades em 27 de dezembro de 2016, na forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado.

O Fundo se destinará exclusivamente a Investidores Qualificados.

O objetivo do Fundo é proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, preponderantemente, por meio de investimentos: (i) em Ativos Imobiliários; e (ii) em Outros Ativos, visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários, (b) o aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo, ou (c) a posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido por este Regulamento, pela lei e regulamentação expedida pela CVM.

As aplicações do Fundo não contavam com a garantia da Administradora ou de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC) e estão sujeitos a riscos de investimento.

2. Elaboração das demonstrações contábeis

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações contábeis emanam das disposições previstas na Instrução CVM nº 516 de 29 de dezembro de 2011, consubstanciadas pela Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008 e demais alterações posteriores, bem como dos pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), devidamente aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Os principais critérios introduzidos pela Instrução Normativa 516/CVM são:

i. Imóveis para renda: são avaliados a valor justo e apresentados em rubrica de "Propriedade para investimentos" no Ativo Não Circulante.

ii. Investimento em instrumentos financeiros: são classificados com os mesmos critérios definidos para as companhias abertas, em ativos financeiros pelo valor justo por meio do resultado, investimentos mantidos até o vencimento ou empréstimos e recebíveis. Estes dois últimos avaliados ao valor de custo amortizado.

iii. Custo de colocação/distribuição de cotas: passam a ser registrados de forma destacada em conta redutora de patrimônio líquido.

XPCE RE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ nº 24.853.060/0001-15)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Período de 27 de dezembro (Data de início de atividade do Fundo) a 31 de dezembro de 2016

(Em R\$ mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

3. Principais práticas contábeis

Estimativas contábeis

Na elaboração dessas demonstrações contábeis foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos integrantes da carteira do Fundo, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório. O uso de estimativas se estende ao valor justo, mensuração de valor recuperável de ativos. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

Apuração do resultado

É apurado pelo regime contábil de competência, que estabelece que as receitas e despesas devam ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos que ocorrerem sempre simultaneamente quando se correlacionarem independentemente do recebimento ou pagamento.

Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações em cotas de fundos de investimento (circulante) de curto prazo de alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

Cotas de Fundos de Investimentos

Os investimentos em cotas de Fundos de investimento são atualizados diariamente, pelo valor da cota divulgada pelos respectivos Administradores.

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de Fundo de investimento foram registradas em "Resultado de aplicações em cotas de Fundos de investimento".

Partes relacionadas

Para quaisquer transações entre partes relacionadas, faz-se necessária a divulgação das condições em que as mesmas transações foram efetuadas.

XPCE RE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ nº 24.853.060/0001-15)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Período de 27 de dezembro (Data de início de atividade do Fundo) a 31 de dezembro de 2016

(Em R\$ mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

Classificação dos instrumentos financeiros

▪ **Data do reconhecimento:** Todos os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

▪ **Reconhecimento inicial dos instrumentos financeiros:** A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características, do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos dos custos de transação, exceto nos casos em que os ativos e passivos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

▪ **Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração:** Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

Ativo financeiro para negociação (mensurado ao valor justo por meio do resultado): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

Investimento mantido até o vencimento: essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o propósito de serem mantidos até o vencimento, para os quais o Fundo e os cotistas tenham a intenção e capacidade comprovada de mantê-los até o vencimento. Estes investimentos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

4. Aplicações financeiras

Cotas de Fundos de Investimentos

Cotas de Fundos de Investimentos	Quantidade	Valor da cota	Valor Contábil	% Sobre PL
BRL Referenciado DI	48,704794	1.624,869698	79	68,19%
Total	48,704794		79	68,19%

O Fundo aplica em cotas do Fundo de Investimento BRL Referenciado DI Longo Prazo, que busca acompanhar a variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI), de forma que, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos ativos componentes de sua carteira estejam atrelados, direta ou indiretamente, a este parâmetro.

XPCE RE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ nº 24.853.060/0001-15)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Período de 27 de dezembro (Data de início de atividade do Fundo) a 31 de dezembro de 2016

(Em R\$ mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

Propriedades para Investimentos

DISCRIMINAÇÕES DOS IMÓVEIS	VI. contábil 27/12/2016	Ajuste ao Valor de Mercado	VI. contábil 31/12/2016	% Sobre PL
Companhia de Saneamento Tocantins	R\$ 37.181	R\$ -	R\$ 37.181	32035,72%
SOMA	R\$ 37.181	R\$ -	R\$ 37.181	32035,72%

Descrições dos imóveis

Em 31 de dezembro de 2016 o Fundo possui os investimentos no imóvel, classificados como propriedades para investimentos.

Imóvel Saneamento Tocantins - localiza-se na Rua ASR SE 35 – Gleba B – Palmas – TO, área de terreno: 184.211,00 m², matrícula nº 42.558 do Cartório de Registro de Imóveis de Palmas - TO. Área de Construção: 4.245,16 m².

5. Obrigações por Securitizações de Recebíveis

Em 23 de dezembro de 2016, o Fundo celebrou o Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliária com Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Constituição de Alienação Fiduciária em Garantias e Outras Avenças, referente ao imóvel localizado na Rua ASR SE 35 – Gleba B – Palmas – TO, matrícula nº 42.558 do Cartório de Registro de Imóveis de Palmas - TO., pelo valor de emissão no montante de R\$ 37.181.

O valor das obrigações por securitizações CCI em 31 de dezembro de 2016 é de R\$ 37.259, sendo reconhecidos no período encargos financeiros no montante de R\$ 78.

6. Gerenciamento de riscos

Não obstante a diligência da Administradora, do Gestor e do Consultor Imobiliário em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a Administradora, do Gestor e o Consultor Imobiliário mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

XPCE RE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ nº 24.853.060/0001-15)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Período de 27 de dezembro (Data de início de atividade do Fundo) a 31 de dezembro de 2016

(Em R\$ mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

A seguir, encontram-se descritos os principais riscos inerentes ao Fundo, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento do Administrador ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento:

Destacamos abaixo os principais riscos:

Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos e de Política Governamental – O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Brasileiro. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Quotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

Risco de Crédito – Consiste no risco de inadimplemento ou atraso no pagamento de juros e/ou principal pelos emissores dos ativos ou pelas contrapartes das operações do Fundo, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas e não liquidadas. Alterações e equívocos na avaliação do risco de crédito do emissor podem acarretar em oscilações no preço de negociação dos títulos que compõem a carteira do Fundo.

Riscos de Liquidez – Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as Cotas da 1ª Emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da Instrução CVM 476, os Cotistas somente poderão ceder suas

XPCE RE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ nº 24.853.060/0001-15)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Período de 27 de dezembro (Data de início de atividade do Fundo) a 31 de dezembro de 2016

(Em R\$ mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

Cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais Cotas somente poderá se dar para Investidores Qualificados, assim definidos nos termos da Instrução CVM 539, ressalvada a hipótese de registro de tais Cotas perante a CVM.

Risco tributário – De acordo com a Lei nº 9.779, para que os fundos de investimento imobiliário possam ser isentos de tributação sobre a sua receita operacional, devem (i) distribuir, pelo menos, 95% (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; e (ii) aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo. Ainda de acordo com a mesma Lei, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o Artigo 3º, Parágrafo Único, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal (i) será concedido somente nos casos em que o fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e (ii) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do imposto de renda retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas.

Risco de concentração da carteira do Fundo – O Fundo destinará os recursos captados em sua 1ª Emissão de Cotas para a aquisição dos Imóveis-Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, observando-se ainda que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que o Fundo possa adquirir outros imóveis e/ou Ativos Imobiliários. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pelo Fundo, inicialmente o Fundo irá adquirir um número limitado de imóveis, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação ou arrendamento dos imóveis.

Risco da administração dos imóveis por terceiros – Considerando que o objetivo do Fundo consiste na exploração, por locação ou arrendamento, e/ou comercialização de Imóveis-Alvo, e que a administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, tal fato pode representar um

XPCE RE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ nº 24.853.060/0001-15)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Período de 27 de dezembro (Data de início de atividade do Fundo) a 31 de dezembro de 2016

(Em R\$ mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.

Riscos jurídicos - Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Riscos ambientais - Ainda que os imóveis-Alvo venham a situar-se em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando assim na perda de substância econômica de imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

Riscos de despesas extraordinárias - O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. Não obstante, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas - Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o Administrador do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo, consequentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos imóveis e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos imóveis.

XPCE RE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ nº 24.853.060/0001-15)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Período de 27 de dezembro (Data de início de atividade do Fundo) a 31 de dezembro de 2016

(Em R\$ mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

Riscos relativos à aquisição dos imóveis – Os imóveis que irão compor o patrimônio do Fundo deverão encontrar-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou hipotecas, observada a possibilidade de aquisição de imóveis que poderão constituir o patrimônio histórico e artístico nacional, cuja conservação seja de interesse público, bem como ser objeto de tombamento pelas autoridades competentes. Não obstante, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome do Fundo, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo.

Demais riscos - O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Distribuidor, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC ou de qualquer outro mecanismo de seguro.

6. Patrimônio líquido

Entender-se-á por Patrimônio Líquido do Fundo a soma dos Ativos do Fundo, acrescido dos valores a receber, e reduzido das exigibilidades.

O Patrimônio Líquido do Fundo está dividido por 99,881970 cotas, totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário era de R\$ 1.161,996104.

7. Emissão, subscrição, integralização, resgate, taxas de ingresso e saída.

Emissão

Na emissão de Cotas do Fundo deve ser utilizado o valor da cota em vigor no mesmo dia ao da efetiva disponibilidade dos recursos depositados pelo investidor diretamente na conta do Fundo.

O Fundo somente poderá realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, que definirá, inclusive, os termos e condições de tais emissões.

XPCE RE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ nº 24.853.060/0001-15)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Período de 27 de dezembro (Data de início de atividade do Fundo) a 31 de dezembro de 2016

(Em R\$ mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

No período houve emissão de cotas conforme quando abaixo:

27/12/2016 – R\$ 100

Subscrição e Integralização

Nas cotas do Fundo que forem subscritas e integralizadas a partir da Data da 1ª Integralização de cotas, deverá ser utilizado o valor da cota de abertura em vigor no próprio dia da efetiva disponibilidade dos recursos por parte do investidor; caso os recursos entregues pelo investidor sejam disponibilizados ao Administrador após as 16h00 (dezois horas), será utilizado o valor da cota do Dia Útil subsequente ao da efetiva disponibilidade de recursos.

Resgate

Não haverá resgates de cotas, a não ser pelo término do prazo de duração do Fundo, ou liquidação.

Taxa de Ingresso e Saídas

Não serão cobradas taxa de ingresso e/ou taxa de saída no Fundo.

8. Taxa de administração e Performance.

Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração do Fundo, gestão da sua carteira, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas Cotas, será devida pelo Fundo uma Taxa de Administração, equivalente a: (i) 0,24% (vinte e quatro centésimos por cento) ao ano, sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, calculado diariamente, à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), observado o valor mínimo mensal de R\$ 12 para os casos em que o Patrimônio Líquido estimado do Fundo seja menor ou igual a R\$ 50.000; e (ii) 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano, sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, calculado diariamente, à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), observado o valor mínimo mensal de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) para os casos em que o Patrimônio Líquido estimado do Fundo seja superior a R\$ 50.000, com vencimento da primeira parcela, tão somente quando da integralização de cotas do Fundo, valor este que será atualizado anualmente, a partir da data de primeiro aniversário após a 1ª Integralização de Cotas, pela variação positiva do IPCA ou outro índice que vier a substituí-lo.

XPCE RE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ nº 24.853.060/0001-15)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Período de 27 de dezembro (Data de início de atividade do Fundo) a 31 de dezembro de 2016

(Em R\$ mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

A remuneração será provisionada diariamente (em base de 252 dias por ano) sobre o valor do Patrimônio Líquido do Fundo e paga mensalmente, por períodos vencidos, até o 2º (segundo) Dia Útil do mês subsequente, sendo que o primeiro pagamento deverá ocorrer no 2º (segundo) Dia Útil do mês subsequente à Data da 1ª Integralização de Cotas.

No período não houve provisão a título de taxa de administração.

Taxa de Performance

Não será devida nenhuma taxa de performance pelo Fundo.

9. Despesas administrativas

Os encargos debitados ao Fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio, com exceção das despesas de taxa de administração mencionada na nota 8, são os seguintes:

Encargos Administrativos Debitados	2016	
	Valor	%
Despesas de Serviços do Sistema Financeiro	2	1,85%
Taxa de fiscalização CVM	2	1,85%
Despesas de Serviços Técnicos Especializados	110	101,85%
Advocatícios	110	101,85%
Outras despesas Administrativas	18	16,67%
Cartorária	18	16,67%
Total dos encargos	130	120,37%

PL Médio no período de 2016 é de R\$ 108.

10. Rentabilidade

A rentabilidade do Fundo no período findo em 31 de dezembro de 2016 foi positiva em 16,20%, conforme quadro abaixo:

Data	PL Médio	Valor da cota	% Rentabilidade	
			Mensal	Acumulada
27/12/2016	-	1.000,000000	-	-
30/12/2016	108	1.161,996104	16,20	16,20

XPCE RE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ nº 24.853.060/0001-15)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Período de 27 de dezembro (Data de início de atividade do Fundo) a 31 de dezembro de 2016

(Em R\$ mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

11. Tributação

Os Fundos de Investimento Imobiliário, instituídos pela Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993, devem 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 e estão sujeitos à incidência do imposto sobre a renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), exceto quando:

- Os rendimentos pagos a pessoas físicas que não possuam participação no fundo e/ou no rendimento do fundo em percentual igual ou superior a 10%, desde que o fundo de investimento imobiliário tenha suas cotas negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e possua, no mínimo, cinquenta cotistas, os quais são isentos de imposto de renda na fonte; e
- Os rendimentos pagos a investidores estrangeiros, de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional, que não sejam residentes em jurisdições consideradas paraíso fiscal, os quais estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 15%.

Sobre a carteira do Fundo

Conforme art. 36 da IN 1585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos e ganhos contabilizados nas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se às incidências do imposto sobre a renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas, exceto: as rendas e lucros decorrentes dos títulos: letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário.

12. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

13. Divulgação de informações

As informações obrigatórias relativas ao Fundo estão disponíveis na sede da Administradora, assim como junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

XPCE RE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ nº 24.853.060/0001-15)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Período de 27 de dezembro (Data de início de atividade do Fundo) a 31 de dezembro de 2016

(Em R\$ mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

14. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

De acordo com a Instrução CVM nº 381, a administradora não contratou outros serviços, que envolvam atividades de gestão de recursos de terceiros, junto ao auditor independente responsável pelo exame das demonstrações contábeis do Fundo, que não seja o de auditoria externa.

ROBSON CHRISTIAN H. DOS REIS
CRC 1SP214011

RÓDRIGO MARTINS CAVALCANTE
Diretor Responsável