XPCE RE FII 2 - Fundo De Investimento Imobiliário
CNPJ: 26.502.810/0001-30

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

Demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

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

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis 1

Balanço Patrimonial 5

Demonstração do Resultado 7

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido 8

Demonstração dos Fluxos de Caixa - Método Indireto 9

Notas explicativas às demonstrações contábeis 10

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

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

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do
XPCE RE FII 2 - Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do XPCE RE FII 2 - Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo") que compreendem a demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício nesta data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do XPCE RE FII 2 - Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2022 o desempenho das operações e os fluxos de caixa para o exercício findo nesta 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 financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

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

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras", incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a

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

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

condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Avaliação de determinação do valor justo das propriedades para investimento

Conforme apresentado na nota explicativa n° 5, o Fundo possuía em 31 de dezembro de 2022 propriedades para investimento no montante de R$ 142.000 mil que representava 401,97% do patrimônio líquido do Fundo, registradas pelo valor justo. Considerando o impacto direto na mensuração no resultado aferido pelo Fundo e devido à materialidade no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, a propriedade para investimento foi considerada um principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu o assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar na revisão da metodologia e dos modelos utilizados na mensuração do valor justo da propriedade para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas, analisando também a exatidão dos dados sobre os fluxos de caixas fornecidos pela Administradora do Fundo. Analisamos informações que pudessem contradizer às premissas mais significativas e às metodologias selecionadas, além de avaliar a objetividade e competência da Administradora do Fundo. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações incluídas na nota explicativa n° 5 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a propriedade para investimento, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento em Direitos Creditórios e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

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

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

- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

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

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do período 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, 31 de março de 2023.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.Ltda
CRC 2SP034519/O-F

Emerson Morelli
Contador CRC-1SP249401/O-4

XPCE RE FII 2 – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.502.810/0001-30

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Balanço Patrimonial
Em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

ATIVO	2022	% do PL	2021	% do PL
Ativo circulante	**1.958**	**5,54**	**2.899**	**9,34**
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	**574**	**1,62**	**1.197**	**3,86**
Caixa e equivalentes de caixa	-	-	-	-
Títulos e valores mobiliários				
Cotas de fundos				
Fundos de Investimento Renda Fixa	574	1,62	1.197	3,86
Ativos financeiros de natureza imobiliária				
Contas a Receber de Aluguéis	1.384	3,92	1.702	5,48
Ativo não circulante	**142.000**	**401,97**	**134.600**	**433,70**
Investimentos				
Propriedade para investimentos	142.000	401,97	134.600	433,70
TOTAL DO ATIVO	**143.958**	**407,52**	**137.499**	**443,04**

XPCE RE FII 2 – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.502.810/0001-30

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Balanços Patrimoniais
Em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

PASSIVO	2022	% do PL	2021	% do PL
Passivo circulante	**12.131**	**34,34**	**12.039**	**38,79**
Passivos financeiros de natureza não imobiliária	**129**	**0,37**	**295**	**0,95**
Taxa de Administração a Pagar	30	0,09	14	0,05
Auditora a pagar	99	0,28	60	0,19
Dividendos a Pagar	-	-	221	0,71
Passivos financeiros de natureza imobiliária	**12.002**	**33,97**	**11.744**	**37,84**
Passivos financeiros				
Certificados de recebíveis imobiliários	12.002	33,97	11.744	37,84
Passivo não circulante	**96.501**	**273,18**	**94.425**	**304,25**
Passivos financeiros de natureza imobiliária	**96.501**	**273,18**	**94.425**	**304,25**
Passivos financeiros				
Certificados de recebíveis imobiliários	96.501	273,18	94.425	304,25
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	**35.326**	**100,00**	**31.036**	**100,00**

XPCE RE FII 2 – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.502.810/0001-30

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Balanços Patrimoniais
Em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

Capital Social	10	0,03	10	0,03
Reserva de Lucros	27.890	78,95	31.026	99,97
Lucros/prejuizos acumulados	7.426	21,02	-	-
TOTAL DO PASSIVO + PATRIMÔNIO LÍQUIDO	**143.958**	**407,52**	**137.499**	**443,04**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

XPCE RE FII 2 – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.502.810/0001-30
Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações do Resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DOS EXERCÍCIOS	01.01.2022 a 31.12.2022	01.01.2021 a 31.12.2021
Ativos financeiros de natureza imobiliária	**24.007**	**17.509**
Receita de Aluguéis	16.607	15.309
Ajuste a valor justo das propriedades para investimento	7.400	2.200
Ativos Financeiros de Natureza não Imobiliária	**(224)**	**353**
Resultado com cotas de fundos	(224)	353
Passivos financeiros de natureza imobiliária	**(19.108)**	**(7.205)**
Despesa de Juros	(19.108)	(7.205)
Outras receitas/despesas	**(349)**	**(251)**
Despesa de taxa de administração	(247)	(157)
Despesa com serviços técnicos especializados	(79)	(73)
Despesa do sistema Financeiro	(22)	(22)
Outras receitas e despesas	-	-
RESULTADO LÍQUIDO DOS EXERCÍCIOS	**4.326**	**10.406**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

XPCE RE FII 2 – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.502.810/0001-30

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

	Capital Social	Reserva de Lucros	Lucros Acumulados	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2020	**10**	**20.841**	**-**	**20.851**
Resultado do exercício	-	-	10.406	10.406
Destinações				
Reserva para integridade do Patrimônio Liquido	-	10.185	(10.185)	-
Distribuição de Dividendos	-	-	(221)	(221)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	**10**	**31.026**	**-**	**31.036**
Resultado do exercício	-	-	4.326	4.326
Destinações				
Reserva para integridade do Patrimônio Liquido	-	(3.136)	3.136	-
Distribuição de Dividendos	-	-	(36)	(36)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	**10**	**27.890**	**7.426**	**35.326**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

XPCE RE FII 2 – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.502.810/0001-30
Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações dos Fluxos de Caixa – Método Indireto
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

	01.01.2022 a 31.12.2022	01.01.2021 a 31.12.2021
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais		
Resultado líquido do exercício	4.326	10.406
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa		
Ajuste a valor justo	(7.400)	(2.200)
Variação de ativos		
Fundos de Investimento Renda Fixa	624	(572)
Contas a Receber de Aluguéis	318	(1.233)
Variação de passivos		
Taxa de Administração a Pagar	16	1
Auditoria a pagar	39	30
Distribuição de Dividendos	(258)	-
Caixa Líquido das Atividades Operacionais	**(2.335)**	**6.432**
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento		
Propriedades para investimento	-	-
Caixa Líquido das Atividades de Investimento	**-**	**-**
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento		
Certificados de recebíveis imobiliários	2.334	(6.432)
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento	2.334	(6.432)
Aumento/(redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	**-**	**-**
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do exercício	-	-
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do exercício	-	-
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa	**-**	**-**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

---

Contexto Operacional

O XPCE RE FII 2 - Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, e iniciou suas operações em 28 de setembro de 2017.

O Fundo destina-se a investidores qualificados, que entendam os riscos associados aos objetivos e as atividades do Fundo e que buscam retorno aos seus investimentos de risco no longo prazo.

O objetivo do Fundo é proporcionar aos seus Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo, preponderantemente, pela compra de ativos para a locação à TP Industrial de Pneus Brasil Ltda.

O Fundo terá um comitê de investimentos que terá como funções e atribuições: (i) a aprovação dos investimentos relacionados aos ativos objeto de aquisição pelo Fundo, incluindo alienações e realização de novas locações; e (ii) a gestão de contratos de locação, incluindo o exercício de direito e cessão de direitos creditórios.

Os investimentos em fundos não são garantidos Administração ou por qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Os cotistas estão expostos à possibilidade 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.

Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, regulamentados pela Instrução no 516/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e as alterações posteriores e pelos pronunciamentos técnicos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), com a convergência internacional das normas contábeis.

Na elaboração dessas demonstrações contábeis foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Desta forma, quando da efetiva liquidação desses instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

Descrição das principais práticas contábeis

a. Apropriação de receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas pelo regime de competência.

b. Caixa e equivalente de caixa

O caixa e equivalente de caixa compreendem o numerário em espécie e depósitos bancários à vista e instrumentos financeiros que atendam cumulativamente aos seguintes critérios: (i) ser mantido com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros propósitos; (ii) ter conversibilidade imediata em montante conhecido de caixa; (iii) estar sujeito a um insignificante risco de mudança de valor; e (iv) ter vencimento de curto prazo.

c. Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Cotas de fundos
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 aplicações em cotas de fundos".

d. Ativos financeiros de natureza imobiliária

Contas a receber

São registrados todos os recebíveis ao qual o Fundo detém o direito a receber, por força do contrato de locação, acrescido de atualização monetária e descontado ao valor presente, em contrapartida o resultado do período na rubrica "Receita de Aluguéis".

Os juros e os ajustes a valor presente são apropriados ao resultado. Os juros são apropriados no resultado na rubrica de receita.

e. Investimentos

Propriedades para investimento

Os imóveis foram adquiridos para renda e/ou para apreciação de capital no longo

prazo e são classificados como propriedade para investimento, dentro do subgrupo investimento do ativo não circulante. Foram reconhecidos, inicialmente, pelo valor de custo e ajustados anualmente ao valor justo. Os resultados registrados na rúbrica do resultado "Propriedades para Investimento - Ajuste a valor justo".

A determinação do valor justo foi realizada com projeções de fluxos de caixa descontados baseados em estimativas confiáveis de fluxos futuros de caixa, consubstanciado nos termos do contrato de aluguel ou qualquer outro contrato existente e, quando possível, em evidências externas de valores correntes de aluguéis de ativos na mesma localização e condição, usam taxas de desconto que reflitam as avaliações atuais do mercado quanto às incertezas no valor e prazo dos fluxos de caixa.

f. Passivos financeiros de natureza imobiliária ou de não natureza imobiliária

Os passivos financeiros são classificados no momento de seu reconhecimento inicial na categoria de "outros passivos financeiros" e mensurados pelo custo amortizado, utilizando o método de juros efetivos, e incluem as "Obrigações com aquisição de propriedades para investimento".

Os mencionados passivos financeiros são reconhecidos inicialmente no recebimento dos recursos, líquidos dos custos das transações, quando aplicável.

Na data do balanço, estão apresentados pelos seus reconhecimentos iniciais, deduzidos das amortizações das parcelas de principal, quando aplicável, e acrescidos dos correspondentes encargos incorridos.

g. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

São demonstrados pelos valores reconhecidos e calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias. Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em "circulantes" (com vencimento em até 365 dias) e "não circulantes" (com vencimento superior a 365 dias).

Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Títulos e valores mobiliários mensurados ao valor justo por meio do resultado

31 de dezembro de 2022

Cotas de fundos:	Quantidade	Valor de Custo	Valor Contábil
Bradesco Corporate FIC FI RF Ref Di Federal Extra	5.968,93	39	39
Bradesco FI RF Referenciado DI Federal Extra	37.808,15	534	534
TOTAL	**43.777,09**	**574**	**574**

31 de dezembro de 2021

Cotas de fundos:	Quantidade	Valor de Custo	Valor Contábil
Bradesco Corporate FIC FI RF Ref Di Federal Extra	65.135,11	386	386
Bradesco FI RF Referenciado DI Federal Extra	38.423,48	485	485
Bradesco FIC de FI RF Referenciado DI	16.407,87	326	326
TOTAL	**119.966,48**	**1.197**	**1.197**

Os fundos listados acima são classificados como “Renda Fixa” e devem ter como principal fator de risco de sua carteira a variação da taxa de juros, de índice de preços, ou ambos. O fundo classificado como "Renda Fixa” cuja política de investimento assegure que ao menos 95% do seu patrimônio líquido esteja investido em ativos que acompanham, direta ou indiretamente, determinado índice de referência. O Bradesco Fundo de Investimento Renda Fixa Referenciado DI Federal Extra iniciou duas atividades em 2 de agosto de 1999, constituído sob a forma de condomínio aberto, com prazo indeterminado de duração e tem por objetivo buscar a rentabilidade do CDI.

Ativos de natureza imobiliária

a. Propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021 o Fundo detinha o seguinte imóvel:

Ativo	31.12.2021	31.12.2022
Imóvel Santo André (i)	134.600	142.000
TOTAL	**134.600**	**142.000**

---

i. Imóvel Santo André

Em 28 de setembro de 2017, o Fundo adquiriu um imóvel comercial compreendendo portaria, Galpão industrial, refeitório, oficinas, oficina de empreiteiros, central de resíduos, clube, churrasqueira e pátio de estacionamento, matrículas n^0 47.255, n^0 48.403 e n^0 48.404, com dimensão total de 75.722,29 m2, localizado no Município de Santo André, no Estado de São Paulo. O valor acordado na transação foi de R$ 117.054, com emissão de cédulas de crédito imobiliário no montante de R$ 116.852.

b. Avaliação a valor justo

Em outubro de 2022, a empresa de serviços especializados Colliers Internacional Brasil emitiu laudo de avaliação dos imóveis, com base nas seguintes metodologias:

A metodologia básica aplicada no trabalho fundamenta-se na NBR-14653 – Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas ("ABNT"), por ser um imóvel com vocação para gerar renda através de sua locação, sua avaliação foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda.

Por este método determina-se o valor justo do imóvel através da capitalização da renda líquida possível de ser auferida por ele, através da análise de um fluxo de caixa Descontado com período de 10 anos, no qual foram consideradas todas as receitas e despesas para a operação do imóvel, descontado a uma taxa compatível com o mercado.

O valor justo do ativo é equivalente ao valor presente do fluxo de caixa descontado mensalmente à taxa de 12,00 % a.a., cujo valor total corresponde a R$ 142.000 (R$ 134.600 em 2021).

Movimentação do imóvel

Ativo	31.12.2021	Ajuste a valor justo	31.12.2022
Imóvel Santo André	134.600	7.600	142.000
TOTAL	**134.600**	**-**	**142.000**

c. Contas a receber de aluguéis

O saldo de aluguéis a receber em 31 de dezembro de 2022 e 2021 são respectivamente

---

R$ 1.384 e 1.702.

Provisão para Perdas - Aluguéis

Os créditos referentes ao aluguel de unidades são avaliados em bases coletivas e com base na metodologia "Lifetime expected credit loss", que a Administradora utiliza o modelo de "aging list", utilizando informações sobre pagamentos vencidos para determinar se houve aumentos significativos no risco de crédito desde o reconhecimento inicial.

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, a Administradora não atribuiu provisão do valor do contas a receber em função de não haver da inadimplência nos contratos de aluguel.

Passivos financeiros ao custo amortizado

Os passivos são representados por Cédulas de Crédito Imobiliário ("CCIs") emitidas em 28 de setembro de 2017 juntamente com a compra do imóvel descrito na nota 5.a, sendo inicialmente registrados ao seu valor justo acrescido dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão, quando aplicável. Sua mensuração subsequente ocorre diariamente, de acordo com as regras estabelecidas e as características de cada tipo de contrato, com base no preço de curva divulgado pelo Agente Fiduciário da emissão.

a) Data de emissão: 28 de setembro de 2017
b) Prazo: 180 meses
c) 180 parcelas mensais;
d) Remunerada por IPCA acrescido de 6,59% a.a.
e) Data do primeiro vencimento: 20 de outubro de 2017
f) Data o último vencimento: 20 de outubro de 2032

Em 31 de dezembro de 2022 o Fundo possui obrigações a pagar com CCI de R$ 108.503 (R$ 106.168 em 2021).

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.

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, a o Fundo não operou com derivativos.

Gerenciamento e controles relacionados aos riscos

a. Tipos de risco

Mercado
Os ativos componentes da carteira do Fundo estão sujeitos a oscilações nos seus preços em função da reação dos mercados frente a notícias econômicas e políticas, tanto no Brasil como no exterior, podendo, ainda, responder a notícias específicas a respeito dos emissores dos títulos representativos dos ativos do Fundo. As variações de preços dos ativos poderão ocorrer também em função de alterações nas expectativas dos participantes do mercado, podendo, inclusive, ocorrer mudanças nos padrões de comportamento de preços dos ativos sem que haja mudanças significativas no contexto econômico e/ ou político nacional e internacional. Logo, não há garantia de que as taxas de juros vigentes no mercado se mantenham estáveis. Além disso, dependendo do comportamento que as taxas de juros venham
a ter, os ativos integrantes da carteira do Fundo poderão sofrer oscilações significativas de preços, com reflexos na rentabilidade do Fundo.

Crédito
Consiste no risco de a contraparte, em algum instrumento financeiro, não honrar os pagamentos devidos ao Fundo e/ou ao fundo investido. Os Fundos ou fundos investidos que investem em títulos e valores mobiliários de crédito privado estão sujeito a risco de perda em caso de eventos que acarretem a não realização dos ativos integrantes de sua carteira, inclusive por força de intervenção, liquidação, regime de administração temporária, falência, recuperação judicial ou extrajudicial
dos emissores responsáveis pelos ativos do fundo.

Liquidez
Consiste no risco de o Fundo e/ou o(s) fundo(s) investido(s) não honrarem suas obrigações ou os pagamentos de resgates nos prazos previstos no seu Regulamento. Esse risco é associado ao grau de liquidez dos ativos componentes da carteira do Fundo e/ou do(s) fundo(s) investido(s) e aos prazos previstos para conversão em
quantidade de cotas e pagamento dos resgates solicitados.

Os investimentos do Fundo em cotas de fundos imobiliários apresentam peculiaridades com relação aos investimentos realizados pela maioria dos fundos de investimento brasileiros, não existindo mercado secundário líquido para negociação

dos seus ativos.

Caso o Fundo precise vender esses ativos a terceiros, ou caso o cotista receba estes ativos como pagamento de resgate ou amortização de suas cotas, (i) poderá não haver mercado comprador para os mesmos, ou preço de alienação poderá causar perda de patrimônio para o Fundo, ou (ii) os cotistas poderão ter dificuldade para cobrar os valores devidos pelos devedores desses ativos em caso de inadimplemento, se aplicável, isto é, não há qualquer garantia ou certeza de que será possível ao Fundo liquidar posições ou negociar os ativos de sua carteira pelo preço e nos momentos desejados.

b. Controles relacionados aos riscos

O controle do risco de mercado é baseado em cenários na perda máxima aceitável, de modo a evitar que incorra/incorram em risco excessivo, mediante a análises qualitativas e quantitativas, que considerem fatores como cenários de estresse, avaliação da equipe de gestão, processo de investimento, consistência na performance e gerenciamento de risco, bem como por meio de constante monitoramento. Esses parâmetros podem ser alterados de acordo com mudanças estruturais no mercado ou a qualquer momento.

A avaliação do risco de crédito é efetuada pela Administradora, que efetua o monitoramento dos eventos de pagamento de juros, amortização e vencimento das operações, quando aplicável. Em caso de ocorrência de algum *default* no pagamento desses eventos, a capacidade financeira do emissor ou da contraparte é avaliada pelo Comitê de Crédito da Administradora, onde são tomadas decisões para a constituição ou não de provisão para perdas.

O controle do risco de liquidez é baseado no monitoramento do nível de solvência, verificando um percentual mínimo de ativos, em relação ao patrimônio líquido do Fundo, com liquidez compatível com o prazo previsto para conversão em quantidade de cotas e pagamento dos resgates solicitados.

Custódia e tesouraria

a. Prestadores de serviços ao Fundo

Administração:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestão:	XP Gestão 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.

b. Custódia dos títulos e valores mobiliários

As cotas de fundos de investimento são escriturais e seu controle é mantido pelos administradores dos respectivos fundos investidos.

Evolução do valor da cota e rentabilidade

O patrimônio do Fundo será formado pelas Cotas, inicialmente, em classe única, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos no Regulamento referente à emissão de Cotas.

As Cotas, correspondentes a frações ideais do patrimônio do Fundo, serão escriturais e nominativas.

O patrimônio líquido está representado por 10,00 cotas subscritas e integralizadas com valor patrimonial unitário de R$ 3.532.567,83 em 31 de dezembro de 2022

A rentabilidade calculada com base na variação da cota e patrimônio líquido médio no período foi a seguinte:

Período	Valor da Cota	Rentabilidade	Patrimônio Líquido médio
De 01.01 a 31.12.2022	R$ 3.532.567,83	13,82%	29.799
De 01.01 a 31.12.2021	R$ 3.103.581,05	49,90%	24.556

Encargos do Fundo

a. Taxa de administração

A taxa de administração é paga mensalmente e calculada sobre o patrimônio líquido diário à razão de 0,20% ao ano, calculado sobre seu patrimônio líquido, acrescido de uma remuneração mensal de R$ 1, observando o mínimo mensal de R$ 21, atualizado anualmente pela variação do IPCA. Adicionalmente, será pago uma parcela única inicial de R$ 58.

No exercício findo em 2022 a despesa com taxa de administração foi de R$ 247 (R$157 em 2021).

Não há previsão para cobrança de taxa de performance no Regulamento do Fundo.

Emissões, amortizações e resgates de cotas

a. Emissões e integralizações de cotas

A primeira emissão foi realizada em oferta pública restrita, conforme Instrução CVM 476/09, representada por uma série única de 10 cotas totalizando R$ 10 as cotas foram subscritas e integralizadas em 28 de setembro de 2017 e 28 de dezembro de 2017.

As novas emissões deverão ser aprovadas em Assembleia Geral de Cotistas, as subscrições deverão ser realizadas até a data de encerramento da oferta de cotas, com base nos critérios definidos na oferta. Não poderá ocorrer nova oferta até que todas as cotas sejam subscritas ou canceladas as cotas remanescentes da oferta anterior.

No exercício findo em 2022 e 2021 não houve integralização de cotas.

b. Amortizações e resgates de cotas

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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021 não houve amortização de cotas.

c. Negociação das cotas em mercado secundário

Não serão admitidas a negociação em mercado organizado e valores mobiliários. A negociação de cotas deverá respeitar o acordo de cotistas. Fica vedado a negociação de fração das cotas.

Legislação Tributária

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Fundos de Investimento mobiliário ficam isentos do Imposto sobre operações de crédito, câmbio e seguro, assim como do imposto sobre a renda e proventos de qualquer natureza.

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação.

Não estão sujeitas à incidência do imposto de renda na fonte as aplicações efetuadas pelos Fundos de Investimento Imobiliário, na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, a remuneração produzida por letras hipotecárias, certificados e recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário e na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliários cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esse benefício será concedido somente nos casos em que o Fundo de Investimento Imobiliário possua, no mínimo, 50 cotistas. Não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo de Investimento Imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

O imposto poderá ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo de Investimento Imobiliário, por ocasião da distribuição de rendimentos e ganhos de capital.

A compensação será efetuada proporcionalmente à participação do cotista pessoa jurídica ou pessoa física não sujeita à isenção, na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliários cujas quotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. A parcela

do imposto não compensada relativa à pessoa física sujeita à isenção, será considerada exclusiva de fonte.

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário a qualquer beneficiário, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20%.

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário, por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20%, na fonte, no caso de resgate, às mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável, nos demais casos.

Os cotistas isentos, os imunes e os amparados por norma legal ou medida judicial específicas não sofrem retenção do Imposto de Renda na Fonte.

Transações com partes relacionadas

Foram consideradas como partes relacionadas, a administradora, o gestor ou as partes a eles relacionados. Adicionalmente aos encargos do Fundo descritos na nota explicativa nº 11, o Fundo possui as seguintes transações com partes relacionadas:

a) Depósitos bancários

O Fundo efetua movimentações financeiras em conta corrente mantida junto a administradora. Em 31 de dezembro de 2022 o Fundo não tinha saldo em conta corrente.

Política de 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. O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Em 31 de dezembro de 2022 foi distribuído o valor de R$ 36 a título de lucro caixa (R$ 221 em 2021).

Política de divulgação de informações

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

Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais com risco de perda provável e/ou possível contra o Fundo quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a Administração do Fundo.

Alterações Estatutárias

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 não houve alterações estatutárias.

Outros serviços prestados pelo auditor independente

Informamos que a Administradora, no período, não contratou serviços da Ernst & Young Auditores Independentes S.S. relacionados ao Fundo, além dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com as normas vigentes, que principalmente determinam que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os seus interesses.

Eventos Subsequentes

Após o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 não houve eventos subsequentes que precisassem ser divulgados nas demonstrações contábeis.

Diretor e Contador

Eric Hayashida	**Igor de Carvalho Pimenta Fernandes**
Diretor	Contador CRC RJ – 124459/O