

XPCE RE - Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 24.853.060/0001-15
Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários Ltda.

Demonstrações contábeis no exercício findo
em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	01
Balanço Patrimonial	05
Demonstração do resultado	08
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	09
Demonstração dos fluxos de caixa - método indireto	10
Notas explicativas às demonstrações contábeis	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

XPCE RE 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 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 findo 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 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 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 e participações em controladas

Conforme apresentado na nota explicativa nº 5, o Fundo possuía em 31 de dezembro de 2022 propriedades para investimento e participações em controladas no montante de R\$ 51.500 mil que representava 272,51% 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 nº 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.

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.

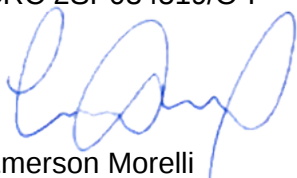
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade 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.

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, 03 de abril de 2023.

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



Emerson Morelli
Contador CRC-1SP249401/O-4

XPCE RE – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 24.853.060/0001-15

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: CNPJ: 22.610.500/0001-88

Balanço Patrimonial

Demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Saldos em milhares de reais)

ATIVO	31.12.2022	% do PL	31.12.2021	% do PL
Ativo circulante	1.014	5,37	1.380	8,37
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	349	1,85	421	2,55
Títulos e valores mobiliários				
Cotas de fundos				
Fundos de Investimento Renda Fixa	329	1,74	401	2,43
Outros valores a receber				
Outros valores a receber	20	0,11	20	0,12
Ativos financeiros de natureza imobiliária	665	3,52	959	5,82
Contas a Receber de Aluguéis	665	3,52	959	5,82
Ativo não circulante	63.435	335,67	57.816	351,07
Realizável a Longo Prazo				
Fundo de Reserva	1.759	9,31	1.759	10,68
Investimentos				
Ações de companhias fechadas	10.176	53,85	5.357	32,53
Propriedade para investimentos	51.500	272,51	50.700	307,86
TOTAL DO ATIVO	64.449	341,04	59.195	359,44

XPCE RE – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 24.853.060/0001-15

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: CNPJ: 22.610.500/0001-88

Balanço Patrimonial

Demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Saldos em milhares de reais)

PASSIVO	31.12.2022	% do PL	31.12.2021	% do PL
Passivo circulante	6.591	34,88	6.187	37,56
Passivos financeiros de natureza não imobiliária	63	0,33	80	0,48
Taxa de Administração a Pagar	15	0,08	14	0,08
Taxa de Gestão a Pagar	6	0,03	6	0,04
Auditoria a pagar	39	0,21	60	0,36
Outros valores a pagar	2	0,01		
Passivos financeiros de natureza imobiliária	6.529	34,55	6.107	37,08
Passivos financeiros				
Cédula de Crédito Imobiliário	6.527	34,54	6.105	37,07
Ordens de compra de ações a pagar	2	0,01	2	0,01
Passivo não circulante	38.960	206,17	36.539	221,88
Passivos financeiros de natureza imobiliária	38.960	206,17	36.539	221,88
Passivos financeiros				
Cédula de Crédito Imobiliário	37.488	198,38	35.067	212,94
Valores em garantia	1.472	7,79	1.472	8,94

XPCE RE – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 24.853.060/0001-15

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: CNPJ: 22.610.500/0001-88

Balanço Patrimonial

Demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Saldos em milhares de reais)

PATRIMÔNIO LÍQUIDO	18.897	100,00	16.468	100,00
Capital Social	1.712	9,06	1.712	10,40
Lucros acumulados	17.185	90,94	14.756	89,60
		-		
TOTAL DO PASSIVO + PATRIMÔNIO LÍQUIDO	64.449	341,05	59.195	359,44

XPCE RE – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 24.853.060/0001-15

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração do Resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

	01.01.2022 a 31.12.2022	01.01.2021 a 31.12.2021
COMPOSIÇÃO DOS RESULTADOS DOS EXERCÍCIOS		
Resultado com Propriedades para Investimento	2.777	4.330
Receita de Aluguéis	7.981	7.389
Ajuste a valor justo das propriedades para investimento	800	3.700
Resultado com Participações Societárias		
Ajuste a valor justo das ações de companhia fechada	4.658	1.012
Desvalorização das ações de companhia fechada	(29)	
Resultado com equivalência patrimonial	538	
Passivos Financeiros de natureza Imobiliária		
Despesas de juros sobre obrigações por securitizações de recebíveis	(11.171)	(7.771)
Ajuste a valor presente das obrigações por securitização de recebíveis	-	-
Ativos Financeiros de Natureza não Imobiliária	31	6
Resultado com cotas de fundos	31	6
Outras receitas/despesas	(379)	(377)
Despesa de taxa de administração	(202)	(162)
Despesa de consultoria e assessoria	(9)	(44)
Despesa de taxa de gestão	(72)	-
Despesas tributárias	(2)	(78)
Auditoria e custódia	(53)	(30)
Taxa de fiscalização CVM	(7)	(8)
Outras receitas e despesas	(34)	(55)
RESULTADO LÍQUIDO DOS EXERCÍCIOS	2.429	3.959

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

XPCE RE – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 24.853.060/0001-15

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: CNPJ: 22.610.500/0001-88

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

	Capital Social	Lucros Acumulados	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2020	<u>1.712</u>	<u>10.797</u>	<u>12.509</u>
Resultado do exercício	-	3.959	3.959
Saldo em 31 de dezembro de 2021	<u>1.712</u>	<u>14.756</u>	<u>16.468</u>
Resultado do exercício	-	2.429	2.429
Saldo em 31 de dezembro de 2022	<u>1.712</u>	<u>17.185</u>	<u>18.897</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

XPCE RE – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 24.853.060/0001-15

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: CNPJ: 22.610.500/0001-88

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA - MÉTODO INDIRETO

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

	01.01.2022 a 31.12.2022	01.01.2021 a 31.12.2021
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais		
Resultado líquido dos exercícios	2.429	3.959
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa		
Ajuste a valor justo das propriedades para investimento	(800)	(3.700)
Ajuste a valor justo das ações de companhia fechada	(4.658)	(1.012)
Variação de ativos		
Fundos de Investimento Renda Fixa	72	(150)
Contas a Receber de Aluguéis	294	(2.293)
Outras contas a receber	-	2
Fundo de Reserva	(0)	-
Variação de passivos		
Taxa de Administração a Pagar	1	1
Auditoria a pagar	(21)	30
Gestão a Pagar	-	6
Caixa Líquido das Atividades Operacionais	(2.683)	(3.157)
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento		
Ações de companhias fechadas	(161)	3.187
Ordens de compra de ações a pagar	-	-
Propriedades para investimento	-	(2.688)
Caixa Líquido das Atividades de Investimento	(161)	499
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento		
Cédula de Crédito Imobiliário	2.844	2.658
Amortização de cotas	-	-
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento	2.844	2.658
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

XPCE RE – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 24.853.060/0001-15

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

O XPCE RE Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, e iniciou suas operações em 27 de dezembro de 2016.

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.

É objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, preponderantemente, por meio de investimentos: (i) na aquisição dos Imóveis-Alvo, de Ativos Imobiliários e de Outros Ativos e (ii) no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas, tanto por ganho de capital como por obtenção de renda, mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Imóveis-Alvo adquiridos pelo Fundo, preponderantemente por locação e/ou arrendamento, (b) pelo aumento do valor patrimonial das Cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou (c) da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido pelo Regulamento do Fundo, pela lei e pela regulamentação editada pela CVM.

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.

2. Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, regulamentados 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.

XPCE RE – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 24.853.060/0001-15

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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.

3. 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 contra partida 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.

XPCE RE – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 24.853.060/0001-15

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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 rubrica 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 refletem as avaliações atuais do mercado quanto às incertezas no valor e prazo dos fluxos de caixa.

Investimentos em Ações de Cia Fechada

Os investimentos em ações de companhia fechada são registrados pelo valor justo, obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizada técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. A variação do valor justo é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que a referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

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.

XPCE RE – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 24.853.060/0001-15

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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).

4. 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 FI RF Referenciado DI Federal Extra	50.012	329	329

31 de dezembro de 2021

Cotas de fundos:	Quantidade	Valor de Custo	Valor Contábil
Bradesco FI RF Referenciado DI Federal Extra	67.657	401	401

Os fundos acima, que são classificados como “Renda Fixa”, 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.

XPCE RE – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 24.853.060/0001-15

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

5. Ativos de natureza imobiliária

a. Ações de companhias fechadas

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021 o Fundo possui investimento em sociedade de natureza imobiliária, sendo:

Companhias Investidas	Qntde	Valor Contábil 31.12.2021	Aquisições	Baixas	AVJ	Valor Contábil 31.12.2022
XPCE Carmontelle Participações S.A. (i)	498	891	-	502	7	396
XPCE Anhaia Mello Participações S.A. (ii)	100	0	-	-	-	-
XPCE Cayowaá Participações S.A. (iii)	60	165	-	-	(12)	153
XPCE Maria Monteiro Participações S.A. (iv)	100	2.105	-	-	(244)	1.861
XPCE Paula Ney Participações S.A. (v)	75	435	-	-	(216)	219
XPCE Moema Participações S.A. (vi)	50	681	-	-	355	1.036
XPCE Vergueiro Participações S.A. (vii)	500	179	-	-	855	1.034
XP Joaquim Marra Participações S.A. XPJO (viii)	31	69	-	-	(16)	53
XPCE RE Aimbere (You Perdizes) (ix)	50	536	-	-	87	623
XPCE Mena Barreto Participações S.A. SETIN (x)	1	79	20	-	559	658
XPCE Ministro Godoi (Mitre Perdizes) (xi)	1	144	24	-	335	503
XPCE ALT BV (xii)	1	73	7	-	133	213
XPCE AUGUSTA (xiii)	1	0	12	-	2520	2.532
XPCE FRANCA (xiv)	60.715	0	61	-	834	895
TOTAL	62.183	5.357	124	502	5.197	10.176

i. XPCE Carmontelle Participações S.A.

O Fundo detém ações da XPCE Carmontelle Participações S.A. sociedade por ações, sediada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3.600, 10º andar, cj 101 e 102- parte, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 25.079.698/0001-03, tem como objeto social a incorporação de empreendimentos imobiliários, compra e venda de imóveis próprio, loteamento de imóveis próprio e participação de outras sociedades, exceto holdings.

O Fundo, por sua vez, registrou a empresa XPCE Carmontelle Participações S.A. em 31 de dezembro de 2022 pelo valor de R\$ 396 (R\$ 891 em 2021).

XPCE RE – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 24.853.060/0001-15

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

ii. XPCE Anhaia Mello Participações S.A.

O Fundo detém ações da XPCE Anhaia Mello Participações S.A, sociedade por ações, sediada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3.600, 10º andar, cj 101 e 102- parte, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.522.540/0001-91 tem como objeto social a incorporação de empreendimentos imobiliários.

Por sua vez, a empresa detém 50% do empreendimento imobiliário DSGN Lorena, localizado na Alameda Lorena, 870, no Bairro Jardins, São Paulo – SP. Este projeto de residência vertical conta com área privativa total de 2.267,57m², 22 unidades residenciais e teve seu lançamento para o mercado em maio de 2018.

Sua avaliação foi realizada através do método de capitalização de renda líquida possível de ser por ele auferida, através a análise de um fluxo de caixa descontado que considera todas as receitas e despesas para seu desenvolvimento descontado a uma taxa de 15,00% a.a. que corresponde ao custo de oportunidade para o investidor. O valor justo deste empreendimento imobiliário, determinado pela Colliers International do Brasil em 2022 foi de R\$ 6.000 (2021 R\$ 8.700).

O Fundo, por sua vez, registrou a empresa Anhaia Mello Participações S.A. pelo seu valor justo desconsiderando os gastos incorridos na emissão de dívida e custos operacionais, tendo seu valor em 2022 registrado no montante de R\$0,00 (2021 R\$ 0,00)

iii. XPCE Cayowaá Participações S.A.

O Fundo detém as ações da XPCE Cayowaá Participações S.A., sociedade por ações, sediada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3.600, 10º andar, CEP 04538-132 no CNPJ/MF sob o nº 28.132.240/0001-69, tem como objeto social a incorporação de empreendimentos imobiliários, compra e venda de imóveis próprio, loteamento de imóveis próprio e participação de outras sociedades, exceto holdings.

O Fundo, por sua vez, registrou a empresa XPCE Participações S.A. em 31 de dezembro de 2022 pelo valor de R\$ 153 (R\$ 165 em 2021).

XPCE RE – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 24.853.060/0001-15

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

iv. XPCE Maria Monteiro Participações S.A.

O Fundo detém as ações da XPCE Maria Monteiro Participações S.A., sociedade anônima, sediada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3.600, 10º andar, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o n. 27.511.631/0001-21, tem como objeto social, a incorporação de empreendimentos imobiliários, compra e venda de imóveis próprios e loteamento de imóveis próprio.

O Fundo, por sua vez, registrou a empresa XPCE Maria Monteiro Participações S.A. em 31 de dezembro de 2022 pelo valor de R\$ 1.861 (R\$ 2.105 em 2021).

v. XPCE Paula Ney Participações S.A.

O Fundo detém as ações da XPCE Paula Ney Participações S.A., sociedade por ações, sociedade anônima, sediada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3.600, 10º andar, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o n. 27.351.608/0001-17, tem como objeto social, a compra e venda de imóveis próprios, incorporação de empreendimentos imobiliários e holdings de instituições não-financeiras.

O Fundo, por sua vez, registrou a empresa XPCE Paula Ney Participações S.A. em 31 de dezembro de 2022 pelo valor de R\$ 219 (R\$ 435 em 2021).

vi. XPCE Moema

O Fundo detém as ações da Consórcio You Moema, sociedade por ações, sociedade anônima, sediada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek nº 360, 4º andar, cj 41 Sl 63 parte, Estado de São Paulo, na Cidade de São Paulo CEP 04543-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n. 36.714.495/0001-68, tem como objeto social a Incorporação de Empreendimentos Imobiliários em outras Sociedades De Participação, exceto Holdings, aluguel De Imóveis Próprios Compra E Venda De Imóveis Próprios Gestão E Administração Da Propriedade Imobiliária.

XPCE RE – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 24.853.060/0001-15

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Por sua vez, a empresa detém 50% do empreendimento imobiliário You Moema, localizado na R. Ministro Gabriel de Rezende Passos nº 521, no bairro Moema, São Paulo – SP. Este projeto de residência vertical com saletas e lojas conta com área privativa de 9.482,28 m², 305 unidades e teve seu lançamento em julho de 2020.

Sua avaliação foi realizada através do método de capitalização de renda líquida possível de ser por ele auferida, através a análise de um fluxo de caixa descontado que considera todas as receitas e despesas para seu desenvolvimento descontado a uma taxa de 11,00% a.a. que corresponde ao custo de oportunidade para o investidor. O valor justo deste empreendimento imobiliário, determinado pela Colliers International do Brasil em 2022 foi de R\$ 19.650 (2021 R\$ 8.700).

O Fundo, por sua vez, registrou a empresa XPCE Moema Participações S.A. pelo seu valor justo desconsiderando os gastos incorridos na emissão de dívida e custos operacionais, tendo seu valor em 2022 registrado no montante de R\$1.036 (2021 R\$681)

vii. XPCE Vergueiro Participações S.A.

O Fundo detém as ações da XPCE Vergueiro Participações S.A., sociedade por ações, sociedade anônima, sediada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3.600, 10º andar, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o n. 29.209.655/0001-56, tem como objeto social loteamento de imóveis próprios, compra e venda de imóveis próprios e outras sociedades de participações, exceto holding.

O Fundo, por sua vez, registrou a empresa XPCE Vergueiro Participações S.A. em 31 de dezembro de 2022 pelo valor de R\$ 1.034 (R\$179 em 2021).

viii. XPCE Joaquim Marra Participações S.A.

O Fundo detém as ações da XPCE Joaquim Marra Participações S.A. sociedade por ações, sediada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3.600, 10º andar, cj 101 e 102-parte, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 25.079.698/0001-03, tem como objeto social a incorporação de empreendimentos imobiliários.

O Fundo, por sua vez, registrou a empresa XPCE Joaquim Marra Participações S.A. em 31 de dezembro de 2022 pelo valor de R\$53 (R\$ 69 em 2021).

XPCE RE – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 24.853.060/0001-15

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

ix. XPCE RE Aimbere (You Perdizes)

O Fundo detém as ações da XPCE RE Aimbere S.A. sociedade por ações, sediada na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, 30º andar, Torre Sul, Vila Nova Conceição, CEP 04543 907, que tem como objeto social a incorporação de empreendimentos imobiliários.

Por sua vez, a empresa detém 50% do empreendimento imobiliário localizado na R. João Ramalho 1.322, no bairro perdizes, São Paulo – SP. Este projeto de residência vertical conta com área privativa de 10.322,05m², 206 unidades e teve seu lançamento em setembro de 2020.

Sua avaliação foi realizada através do método de capitalização de renda líquida possível de ser por ele auferida, através a análise de um fluxo de caixa descontado que considera todas as receitas e despesas para seu desenvolvimento descontado a uma taxa de 11,00% a.a. que corresponde ao custo de oportunidade para o investidor. O valor justo deste empreendimento imobiliário, determinado pela Colliers International do Brasil em 2022 foi de R\$ 14.950 (2021 R\$ 8.700).

O Fundo, por sua vez, registrou a empresa XPCE RE Aimbere pelo seu valor justo desconsiderando os gastos incorridos na emissão de dívida e custos operacionais. Em 31 de dezembro de 2022 o valor registrado foi de R\$ 623 (R\$536 em 2021).

x. XPCE Mena Barreto Participações S.A.

O Fundo detém as ações da XPCE Mena Barreto Participações S.A. sociedade por ações, sediada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3.600, 10º andar, cj 101 e 102-parte, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.352.264/0001-60, tem como objeto social a incorporação de empreendimentos imobiliários.

Por sua vez, a empresa detém 50% do empreendimento imobiliário localizado na Rua Augusta, nº 2248, Cerqueira César em São Paulo. Este projeto de residência vertical com lojas conta com área privativa total de 8.657,52 m², 133 unidades e terá seu lançamento em fevereiro de 2022.

Sua avaliação foi realizada através do método de capitalização de renda líquida possível de ser por ele auferida, através a análise de um fluxo de caixa descontado que considera todas as receitas e despesas para seu desenvolvimento descontado a uma taxa de 11,00% a.a. que corresponde ao custo de oportunidade para o investidor. O valor da propriedade determinado pela Colliers International do Brasil em 2022 foi de R\$ 32.500.

XPCE RE – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 24.853.060/0001-15

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

O Fundo, por sua vez, registrou a empresa XPCE Mena Barreto Participações S.A. pelo seu valor justo desconsiderando os gastos incorridos na emissão de dívida e custos operacionais, tendo seu valor em 2022 registrado no montante de R\$658 (R\$ 79 em 2021).

xi. XPCE Ministro Godoi (Mitre Perdizes)

O Fundo detém Xpce Ministro Godoi Participações S.A sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar, CEP 04543 907, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33 629 286/0001 28, e tem como objeto social a incorporação de empreendimentos imobiliários.

Por sua vez, a empresa detém 100% do edifício residencial, localizado na R. Ministro Godoi 1.151 – 1.213 no bairro perdizes, São Paulo – SP. O residencial conta com 230 unidades com área privativa de 12.403,33m², e 5 lojas totalizado 529,97m².

Sua avaliação foi realizada através do método de capitalização de renda líquida possível de ser por ele auferida, através a análise de um fluxo de caixa descontado que considera todas as receitas e despesas para seu desenvolvimento descontado a uma taxa de 13,00% a.a. que corresponde ao custo de oportunidade para o investidor. O valor da propriedade determinado pela Colliers International do Brasil em 2022 foi de R\$ 27.000.

O Fundo, por sua vez, registrou a XPCE Ministro de Godoi Participações S.A pelo seu valor justo desconsiderando os gastos incorridos na emissão de dívida e custos operacionais. Em 31 de dezembro de 2022 o valor da sociedade é de R\$ 503 (R\$ 144 em 2021).

xii. XPCE Alto da Boa Vista.

O Fundo detém as ações da XPCE Alto da boa Vista, sociedade por ações, sediada na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, 30º andar, Torre Sul, Vila Nova Conceição, CEP 04543 907, que tem como objeto social a incorporação de empreendimentos imobiliários.

Por sua vez, a empresa detém 100% do empreendimento imobiliário localizado na Avenida Adolfo Pinheiro, 1767, Alto da Boa Vista em São Paulo. Este projeto de residência vertical com lojas conta com área privativa total de 12.358,99m², 194 unidade com lançamento previsto para abril de 2025.

XPCE RE – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 24.853.060/0001-15

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Sua avaliação foi realizada através do método de capitalização de renda líquida possível de ser por ele auferida, através a análise de um fluxo de caixa descontado que considera todas as receitas e despesas para seu desenvolvimento descontado a uma taxa de 11,00% a.a. que corresponde ao custo de oportunidade para o investidor. O valor da propriedade determinado pela Colliers International do Brasil em 2022 foi de R\$ 24.000.

O Fundo, por sua vez, registrou a XPCE Alto da Boa Vista Participações S.A pelo seu valor justo desconsiderando os gastos incorridos na emissão de dívida e custos operacionais. Em 31 de dezembro de 2022 o valor da sociedade é de R\$ 213 (R\$ 73 em 2021).

xiii. XPCE Rua Augusta

O Fundo adquiriu em 2022 as ações da XPCE Rua Augusta sociedade por ações sediada na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, 30º andar, Torre Sul, Vila Nova Conceição, CEP 04543 907, que tem como objeto social a incorporação de empreendimentos imobiliários.

Por sua vez, a empresa detém 50% do empreendimento imobiliário localizado na Rua Augusta, nº 2248, Cerqueira César em São Paulo. Este projeto de residência vertical com lojas conta com área privativa total de 8.657,52 m², 133 unidades e terá seu lançamento em fevereiro de 2022.

Sua avaliação foi realizada através do método de capitalização de renda líquida possível de ser por ele auferida, através a análise de um fluxo de caixa descontado que considera todas as receitas e despesas para seu desenvolvimento descontado a uma taxa de 11,00% a.a. que corresponde ao custo de oportunidade para o investidor. O valor da propriedade determinado pela Colliers International do Brasil em 2022 foi de R\$ 32.500.

O Fundo, por sua vez, registrou a XPCE Rua Augusta Participações S.A pelo seu valor justo desconsiderando os gastos incorridos na emissão de dívida e custos operacionais. Em 31 de dezembro de 2022 o valor registrado foi de R\$ 2.532.

xiv. XPCE Franca

O Fundo adquiriu em 2022 as ações da XPCE Franca sociedade por ações sediada na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek 1909, 30º andar, Torre Sul, Vila Nova Conceição, CEP 04543 907 CNPJ 45.965.165/0001-36 que tem como objeto social a incorporação de empreendimentos imobiliários.

XPCE RE – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 24.853.060/0001-15

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Por sua vez, a empresa detém 100% dos empreendimentos imobiliários:

Edifício residencial localizado na Rua Alvorada, 676, Vila Olímpia -São Paulo-SP, com 306 unidades e área privativa total de 18.660,42m². Sua avaliação foi realizada através do método de capitalização de renda líquida possível de ser por ele auferida, através a análise de um fluxo de caixa descontado que considera todas as receitas e despesas para seu desenvolvimento descontado a uma taxa de 13,00% a.a. que corresponde ao custo de oportunidade para o investidor. O valor da propriedade determinado pela Colliers International do Brasil em 2022 foi de R\$ 14.200.

Edifício residencial localizado na Rua 28 de Setembro, 1.070, Ipiranga - São Paulo-SP, com 338 unidades residenciais com área privativa total de 17.878,02,42m², e 3 lojas com área privativa total de 407,64m². Sua avaliação foi realizada através do método de capitalização de renda líquida possível de ser por ele auferida, através a análise de um fluxo de caixa descontado que considera todas as receitas e despesas para seu desenvolvimento descontado a uma taxa de 13,00% a.a. que corresponde ao custo de oportunidade para o investidor. O valor da propriedade determinado pela Colliers International do Brasil em 2022 foi de R\$ 17.700.

Edifício residencial localizado na Rua Brito Peixoto, 236, Freguesia do Ó - São Paulo-SP, com 256 unidades residenciais com área privativa total de 15.107,07m². Sua avaliação foi realizada através do método de capitalização de renda líquida possível de ser por ele auferida, através a análise de um fluxo de caixa descontado que considera todas as receitas e despesas para seu desenvolvimento descontado a uma taxa de 14,50% a.a. que corresponde ao custo de oportunidade para o investidor. O valor da propriedade determinado pela Colliers International do Brasil em 2022 foi de R\$ 8.700.

O Fundo, por sua vez, registrou a XPCE Franca Participações S.A pelo seu valor justo desconsiderando os gastos incorridos na emissão de dívida e custos operacionais. Em 31 de dezembro de 2022 o valor registrado foi de R\$ 895.

b. Propriedades para investimento

Em 27 de dezembro de 2016 o Fundo adquiriu um imóvel localizado na cidade de Palmas – TO, na quadra 312 Sul, Avenida LO-05, s/n, Plano Diretor Sul, objeto da matrícula nº 42.558 do Oficial Registro de Imóveis de Palmas, estado do Tocantins. O valor de aquisição foi de R\$37.182. O imóvel possui um terreno de 184.211 m² na qual existe uma edificação com área de construção de 4.245,16m². Este imóvel comercial compreende uma sede administrativa, almoxarifado, diretoria técnica, diretoria de operações, unidade operacional além de benfeitorias, tais como fechamento de perímetro, arruamento, guias e sarjetas e pátio de estacionamento.

XPCE RE – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 24.853.060/0001-15

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o Fundo contratou a empresa de serviços especializados Colliers International do Brasil para emissão de laudo de avaliação dos imóveis, com base na seguinte metodologia: metodologia básica aplicada no trabalho fundamenta-se na NBR-14653 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (“ABNT”), em se tratando de imóvel locado, sua avaliação foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda, analisando-se o contrato atual e ao final dele, considerou-se que o imóvel seria levado a mercado.

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, no qual foram consideradas todas as receitas e despesas para a operação, descontado a uma taxa de 14,50%.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, a empresa especializada avaliou o imóvel do Fundo ao valor justo de R\$ 51.500 (R\$ 50.700 em 2021).

c. Contas a receber de aluguéis

O saldo de aluguéis a receber em 31 de dezembro de 2022 e 2021 são respectivamente R\$ 655 e R\$ 959. A vacância dos imóveis é de 0%.

d. Provisão para perdas

Os créditos referentes a aluguéis de unidades de propriedades para investimento 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, a Administradora não atribuiu provisão para perdas no valor recuperável desses ativos em função de não haver inadimplência nos contratos de aluguel.

XPCE RE – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 24.853.060/0001-15

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

e. Passivos financeiros ao custo amortizado

Em 27 de dezembro de 2017 o Fundo celebrou o Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário com Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Constituição de Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Avenças (“Escritura de Emissão de CCI”), de 100% (cem por cento) oriundos do Contrato de Locação, de titularidade do Fundo, pelo valor de emissão de R\$ 88.343, que corresponde à totalidade dos créditos imobiliários. As CCI foram emitidas com garantia real imobiliária nos termos do § 3º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04, sob a forma escritural e registrada na Cetip pela Instituição custodiante VÓRTX Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Os créditos imobiliários serão pagos em 180 meses sendo a última parcela a vencer em 10 de janeiro de 2032, com parcela mensal no valor de R\$ 491, corrigido pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IPCA/IBGE.

A CCI foi emitida com garantia real imobiliária e encontra-se devidamente registrada perante o Oficial de Registro de Imóveis de Palmas – TO sob a averbação nº AV.10/M.42.558, de 16 de janeiro de 2017, bem como a Escritura de Emissão encontra-se devidamente depositada junto à Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, §§ 4º e 5º, da Lei nº 10.931/04.

Em 31 de dezembro de 2022 o saldo das obrigações imobiliárias representado pela emissão da Cédula de Crédito Imobiliário é de R\$ 44.015 (R\$ 41.172 em 2021).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foi apropriado o montante de R\$ 11.171 de despesas financeiras referentes aos juros das obrigações com recebíveis imobiliários (R\$ 7.771 em 2021).

f. Valores em Garantia

Em garantia de locação e do cumprimento das obrigações previstas em contrato de locação firmado entre o Fundo (locador) e a Companhia de Saneamento do Tocantins – Saneatins (locatária), a locatária, na data do primeiro aluguel, antecipou ao locador o pagamento dos três últimos aluguéis devidos no contrato, que corresponde ao montante de R\$1.472, observado que a totalidade dos recursos oriundos de tal antecipação (inclusive os investimentos e rendimentos oriundo de tais recursos) são dados em garantia ao cumprimento das obrigações assumidas em contrato.

XPCE RE – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 24.853.060/0001-15

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

6. 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 sujeitos 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.

XPCE RE – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 24.853.060/0001-15

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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.

XPCE RE – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 24.853.060/0001-15

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

7. Custódia e tesouraria

a. Prestadores de serviços ao Fundo

Administração:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestão:	Ouro Preto Investimentos
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.

8. Evolução do valor da cota e rentabilidade

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

Exercício	Valor da cota	Rentabilidade cota*	Patrimônio Líquido médio
01.01 a 31.12.2022	R\$ 478,05532	14,75%	14.844
01.01 a 31.12.2021	R\$ 416,59804	31,65%	11.565

* Desconsidera-se a amortização de cotas.

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

XPCE RE – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 24.853.060/0001-15

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

9. Encargos do Fundo

a. Taxa de administração

O Fundo pagará pela remuneração da Administração, 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, o equivalente a 0,20% ao ano, sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, calculada diariamente, à base de 1/252, observado o valor mínimo mensal de R\$ 18, corrigido anualmente pela variação positiva do IPCA, acrescido de R\$ 1 pela escrituração das Cotas, sendo que este último não será aplicável caso o Fundo detenha apenas um único cotista.

Adicionalmente, o Administrador será remunerado pela sua participação em Assembleias Gerais ou outros eventos do Fundo, considerando uma de R\$ 1 por hora, por cada profissional do Administrador que esteja presente.

Não será devida nenhuma Taxa de Performance pelo Fundo.

O Gestor receberá, a título de remuneração, parcela da Taxa de Administração, nos termos do Contrato de Gestão, a qual será paga diretamente pelo Fundo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 a despesa com taxa de administração foi de R\$202 (R\$ 162 em 2021).

10. Emissões, amortizações e resgates de cotas

a. Emissões e integralizações de cotas

Na emissão de cotas do Fundo deve ser utilizado o valor da cota do dia imediatamente anterior ao da efetiva disponibilidade dos recursos depositados pelo investidor diretamente na conta do Fundo.

O valor patrimonial das Cotas, após a data de início do Fundo, será o resultante da divisão do valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado pelo número de Cotas.

XPCE RE – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 24.853.060/0001-15

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

O valor das Cotas objeto de novas distribuições de emissão do Fundo deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas e fixado preferencialmente, tendo em vista (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas; (ii) o valor de mercado apurado mediante laudo de avaliação dos ativos integrantes da carteira do Fundo, a ser realizado por empresa especializada; (iii) ou, ainda, o valor de mercado das Cotas já emitidas.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 não houve integralização de cotas.

b. Amortizações e resgates de cotas

Não é permitido o resgate das cotas.

Conforme deliberado em ata no dia 29 de maio de 2020 foi aprovado a amortização extraordinária de cotas do Fundo, em montante líquido equivalente a R\$ 2.700.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 não houve amortização de cotas.

c. Negociação das cotas em mercado secundário

As Cotas emitidas pelo Fundo poderão ser registradas para negociação no SF – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela CETIP. Não obstante o disposto anterior, as cotas poderão ser alienadas fora do âmbito de bolsas de valores e Mercado de Balcão Organizado.

11. Legislação Tributária

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Fundos de Investimento Imobiliário 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.

XPCE RE – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 24.853.060/0001-15

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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 de 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.

XPCE RE – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 24.853.060/0001-15

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

12. Transações com partes relacionadas

Foram consideradas como partes relacionadas, a Administradora e o Gestor, ou as partes a eles relacionados. No período, adicionalmente aos encargos do Fundo descritos na Nota Explicativa nº 9, não ocorreram compra e venda de títulos e valores mobiliários, operações compromissadas, operações com derivativos, operações com corretora do grupo na intermediação de compra e venda e depósito em conta corrente.

13. 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.

Demonstrativo de distribuição de dividendos - Lucro Caixa

	2022		2021	
	Contábil	Financeiro	Contábil	Financeiro
Propriedades para investimento:				
(+) Receitas de aluguéis das propriedades para investimento	7.981	-	7.389	-
(+/-) Ajuste ao valor justo das propriedades para investimento	800	-	3.700	-
(+/-) Outras receitas/despesas das propriedades para investimento	-	-	-	(12)
Resultado líquido de imóveis para renda	8.781	-	11.089	(12)
Ativos imobiliários representados por Títulos e Valores Mobiliários ("TVM"):				
(+/-) Ajuste ao valor justo dos ativos imobiliários representados por TVM	(6.004)	-	(6.759)	-
(+/-) Outras receitas/despesas de ativos imobiliários representados por TVM	-	(54)	-	-
Resultado líquido de ativos imobiliários representados por TVM	(6.004)	(54)	(6.759)	-
Recursos mantidos para as necessidades de liquidez				
(+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras	31	14	6	5
(+/-) Outras receitas/despesas de aplicações financeiras	-	(54)	-	500
Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez	31	(40)	6	505
Outras receitas/despesas				
(-) Taxa de administração	(202)	(272)	(162)	(178)
(-) Consultoria especializada de que trata o art. 31, II, ICVM 472	-	(9)	(44)	(76)
(-) Auditoria independente	(9)	(74)	(30)	-
(-) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incluindo a CVM)	(72)	(5)	(86)	(7)
(-) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FII (Judicial ou Extrajudicialmente)	(2)	(5)	-	(7)

XPCE RE – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 24.853.060/0001-15

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

(+/-) Outras receitas/despesas	(53)	(5)	(55)	(57)
Total de outras receitas/despesas	(338)	(370)	(377)	(325)
Resultado contábil/financeiro do exercício líquido	2.471	(464)	3.959	168

O Fundo não distribuiu resultados aos cotistas nos exercícios findos em 2022 e 2021.

14. Política de divulgação de informações

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

15. 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.

16. Alterações Estatutárias

Em 07 de fevereiro de 2022 foi deliberado e aprovado sobre a não distribuição de rendimento semestral conforme previsto no Artigo 69, parágrafo 2º, do Regulamento do Fundo. Tal renúncia será realizada para que o recurso seja reinvestido no Fundo e utilizado em futuras operações, de acordo com o seu Regulamento, bem como para reserva de liquidez

17. 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.

18. Eventos Subsequentes

Após o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 não houve eventos subsequentes que requeressem divulgação.

19. Diretor e Contador

XPCE RE – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 24.853.060/0001-15

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Eric Hayashida
Diretor

Igor de Carvalho Pimenta Fernandes
Contador CRC RJ – 124459/O

* * *