

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

## Demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2018 e 2017

# XPCE RE– Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.502.810/0001-30

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2018 e 2017

## Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Demonstrações da posição financeira

Demonstrações do resultado

Demonstrações das mutações no patrimônio líquido

Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto

Notas explicativas às demonstrações contábeis



Building a better  
working world

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 - Fundo de Investimento Imobiliário**

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

São Paulo – SP

### **Opinião com ressalva**

Examinamos as demonstrações financeiras do XPCE RE FII - Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2018 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, exceto pelos efeitos decorrentes dos assuntos descritos no parágrafo “Base para opinião com ressalva” abaixo, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, do XPCE RE FII - Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2018, o desempenho das operações e os fluxos de caixa do exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários.

### **Base para opinião com ressalva**

Em 31 de dezembro de 2017, o fundo detinha propriedade para investimento no montante R\$ 37.182, que estava registrada pelo custo de aquisição. Entretanto, conforme artigo nº 7 da Instrução CVM 516/11, as propriedades para investimento devem ser avaliadas pelo valor justo. Portanto, não nos foi possível mensurar o impacto de ajuste a valor justo a ser reconhecido naquele exercício e, consequentemente, ajustes no total do ativo e patrimônio líquido do exercício findo em 31 de dezembro de 2017.

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 com ressalva.

## **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. Além do assunto descrito na seção “Base para opinião com ressalva”, determinamos que os assuntos descritos abaixo são os principais assuntos de auditoria a serem comunicados em nosso relatório. Para cada assunto 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 do Fundo pelas 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 da propriedade para investimento

Conforme apresentado nas notas explicativas nº 3 e 5a, a propriedade para investimento no montante de R\$ 43.800 mil, é registrada 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 do Administradora do Fundo.

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.

### Obrigações por captações com cédula de crédito imobiliário - CCI

Conforme apresentado nas notas explicativas nº 3 e 5.a e 5.d, a cédula de crédito imobiliário no montante de R\$ 38.243 mil, é registrada pelo custo amortizado. Considerando o impacto direto na mensuração no resultado aferido pelo Fundo e devido à materialidade no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, a captação foi considerada um principal assunto de auditoria.

#### *Como nossa auditoria conduziu o assunto*

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, análise do instrumento particular de emissão das CCIs e recálculo do custo amortizado com bases nas taxas e amortizações pactuadas.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre as obrigações por captações com CCIs, 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.

### **Outros assuntos**

As demonstrações financeiras do XPCE RE FII - Fundo de Investimento Imobiliário para o exercício findo em 31 de dezembro de 2017 foram examinadas por outro auditor independente que emitiu relatório em 23 de março de 2018 com opinião com ressalva sobre essas demonstrações contábeis, devido ao Fundo possuir investimento em propriedades para investimento registradas pelo custo de aquisição ao invés de valor justo.

### **Responsabilidade da Administradora sobre as 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 Investimentos em Participações 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.

A responsável pela governança do Fundo é a Administradora do Fundo, aquela com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

## **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 detectam 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 obtemos 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.
- Obtemos 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.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora, 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, do alcance planejado, 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 exercício 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, 12 de abril de 2019.

ERNST & YOUNG  
Auditores Independentes S.S.  
CRC 2SP034519/O-6



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: 22.610.500/0001-88

**BALANÇO PATRIMONIAL****EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 EM 2017***(Saldos em milhares de reais)*

| <b>ATIVO</b>                                        | <b>2018</b>   | <b>% do Ativo</b> | <b>2017</b>   | <b>% do Ativo</b> |
|-----------------------------------------------------|---------------|-------------------|---------------|-------------------|
| <b>Ativo circulante</b>                             | <b>2.021</b>  | <b>3,91</b>       | <b>2.284</b>  | <b>5,79</b>       |
| <b>Ativos financeiros de natureza não imobiliár</b> | <b>1.515</b>  | <b>2,93</b>       | <b>1.708</b>  | <b>4,33</b>       |
| Caixa e equivalentes de caixa                       |               |                   |               |                   |
| Disponibilidades                                    | 1             | -                 | -             | -                 |
| Títulos e valores mobiliários                       |               |                   |               |                   |
| Cotas de fundos                                     |               |                   |               |                   |
| Fundos de Investimento Renda Fixa                   | 1.514         | 2,93              | 1.708         | 4,33              |
| <b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>   |               |                   |               |                   |
| Contas a Receber de Aluguéis                        | 506           | 0,98              | 576           | 1,46              |
| <b>Ativo não circulante</b>                         | <b>49.596</b> | <b>96,09</b>      | <b>37.184</b> | <b>94,21</b>      |
| Investimentos                                       |               |                   |               |                   |
| Ações de companhias fechadas                        | 5.796         | 11,23             | 2             | 0,01              |
| Propriedade para investimentos                      | 43.800        | 84,86             | 37.182        | 94,20             |
| <b>TOTAL DO ATIVO</b>                               | <b>51.617</b> | <b>100,00</b>     | <b>39.468</b> | <b>100,00</b>     |

*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

**BALANÇO PATRIMONIAL****EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 EM 2017***(Saldos em milhares de reais)*

| <b>PASSIVO</b>                                          | <b>2018</b>   | <b>% do</b>         | <b>2017</b>   | <b>% do</b>         |
|---------------------------------------------------------|---------------|---------------------|---------------|---------------------|
|                                                         |               | <b>Passivo + PL</b> |               | <b>Passivo + PL</b> |
| <b>Passivo circulante</b>                               | <b>5.722</b>  | <b>11,09</b>        | <b>5.704</b>  | <b>14</b>           |
| <b>Passivos financeiros de natureza não imobiliária</b> | <b>51</b>     | <b>0,10</b>         | <b>41</b>     | <b>0,10</b>         |
| Taxa de Administração a Pagar                           | 12            | 0,02                | 12            | 0,03                |
| Outras contas a pagar                                   | 39            | 0,08                | 29            | 0,07                |
| <b>Passivos financeiros de natureza imobiliária</b>     | <b>5.671</b>  | <b>10,99</b>        | <b>5.663</b>  | <b>14,35</b>        |
| Passivos financeiros                                    |               |                     |               |                     |
| Cédula de Crédito Imobiliário                           | 5.671         | 10,99               | 5.671         | 14,37               |
| (-) Custos de escrituração                              | -             | -                   | (8)           | (0,02)              |
| <b>Passivo não circulante</b>                           | <b>34.044</b> | <b>65,95</b>        | <b>33.683</b> | <b>85,35</b>        |
| <b>Passivos financeiros de natureza imobiliária</b>     | <b>34.044</b> | <b>65,95</b>        | <b>33.683</b> | <b>85,35</b>        |
| Passivos financeiros                                    |               |                     |               |                     |
| Cédula de Crédito Imobiliário                           | 32.572        | 63,10               | 32.172        | 81,52               |
| (-) Custos de escrituração                              | -             | -                   | (102)         | (0,26)              |
| Valores em garantia                                     | 1.472         | 2,85                | 1.613         | 4,09                |
| <b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>                               | <b>11.851</b> | <b>22,96</b>        | <b>81</b>     | <b>0,20</b>         |
| Capital Social                                          | 431           | 0,83                | 431           | 1,09                |
| Ajuste de avaliação patrimonial a valor justo           | 12.412        | 24,05               | -             | -                   |
| Prejuízos acumulados                                    | (992)         | (1,92)              | (350)         | (0,89)              |
| <b>TOTAL DO PASSIVO + PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>            | <b>51.617</b> | <b>100,00</b>       | <b>39.468</b> | <b>100,00</b>       |

*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

**DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO***Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017*

|                                                                     | <b>Exercício<br/>findo em<br/>31.12.2018</b> | <b>Exercício<br/>findo em<br/>31.12.2017</b> |
|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|
| <b>COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DOS EXERCÍCIO</b>                        |                                              |                                              |
| <b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>                   | <b>12.090</b>                                | <b>(11)</b>                                  |
| Receita de Aluguéis                                                 | 5.817                                        | 5.861                                        |
| Ajuste a valor justo de ações de companhias fechadas                | 5.794                                        | -                                            |
| Ajuste a valor justo de propriedades para investimento              | 6.618                                        |                                              |
| Despesas de juros sobre obrigações por securitizações de recebíveis | (6.139)                                      | (5.864)                                      |
| Despesas de captação de créditos imobiliários                       | -                                            | (8)                                          |
| <b>Ativos Financeiros de Natureza não Imobiliária</b>               | <b>85</b>                                    | <b>153</b>                                   |
| Resultado com cotas de fundos                                       | 85                                           | 153                                          |
| <b>Outras receitas/despesas</b>                                     | <b>(405)</b>                                 | <b>(508)</b>                                 |
| Despesa de taxa de administração                                    | (147)                                        | (146)                                        |
| Despesa de consultoria e assessoria                                 | (29)                                         | (105)                                        |
| Despesas tributárias                                                | (16)                                         | (24)                                         |
| Auditoria e custódia                                                | (90)                                         | (8)                                          |
| Taxa de fiscalização CVM                                            | (4)                                          | (4)                                          |
| Outras receitas e despesas                                          | (119)                                        | (221)                                        |
| <b>RESULTADO LÍQUIDO DOS EXERCÍCIOS</b>                             | <b>11.770</b>                                | <b>(366)</b>                                 |

*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

**DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO***Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017*

|                                               | <u>Capital<br/>Social</u> | <u>Ajuste a<br/>valor justo</u> | <u>Lucros (Prejuízos)<br/>Acumulados</u> | <u>Total</u>         |
|-----------------------------------------------|---------------------------|---------------------------------|------------------------------------------|----------------------|
| <b>Saldo em 31 de dezembro de 2016</b>        | <b><u>100</u></b>         | <b><u>-</u></b>                 | <b><u>16</u></b>                         | <b><u>116</u></b>    |
| Integralização de cotas no período            | 331                       | -                               | -                                        | 331                  |
| Resultado do exercício                        | -                         | -                               | (366)                                    | (366)                |
| <b>Saldo em 31 de dezembro de 2017</b>        | <b><u>431</u></b>         | <b><u>-</u></b>                 | <b><u>(350)</u></b>                      | <b><u>81</u></b>     |
| Resultado do exercício                        | -                         | -                               | 11.770                                   | 11.770               |
| Ajuste de avaliação patrimonial a valor justo | -                         | 12.412                          | (12.412)                                 | -                    |
| <b>Saldo em 31 de dezembro de 2018</b>        | <b><u>431</u></b>         | <b><u>12.412</u></b>            | <b><u>(992)</u></b>                      | <b><u>11.851</u></b> |

*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

**DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA - MÉTODO INDIRETO***Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017*

|                                                                      | <b>Exercício<br/>findo em<br/>31.12.2018</b> | <b>Exercício<br/>findo em<br/>31.12.2017</b> |
|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|
| <b>Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais</b>                    |                                              |                                              |
| Resultado líquido do exercício                                       | 11.770                                       | (366)                                        |
| <b>Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa</b> |                                              |                                              |
| Ajuste a valor justo das propriedades para investimento              | (12.412)                                     | -                                            |
| <b>Variação de ativos</b>                                            |                                              |                                              |
| Fundos de Investimento Renda Fixa                                    | 194                                          | (1.629)                                      |
| Contas a Receber de Aluguéis                                         | 70                                           | (463)                                        |
| <b>Variação de passivos</b>                                          |                                              |                                              |
| Taxa de Administração a Pagar                                        |                                              | 12                                           |
| Outras contas a pagar                                                | 10                                           | 29                                           |
| <b>Caixa Líquido das Atividades Operacionais</b>                     | <b>(368)</b>                                 | <b>(2.417)</b>                               |
| <b>Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento</b>                 |                                              |                                              |
| Ações de companhias fechadas                                         | (5.794)                                      | (2)                                          |
| Propriedades para investimento                                       | 5.794                                        | -                                            |
| Passivos financeiros                                                 | 369                                          | 2.087                                        |
| <b>Caixa Líquido das Atividades de Investimento</b>                  | <b>369</b>                                   | <b>2.085</b>                                 |
| <b>Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento</b>                |                                              |                                              |
| Recebimento pela integralização de cotas                             | -                                            | 331                                          |
| <b>Caixa Líquido das Atividades de Financiamento</b>                 | <b>-</b>                                     | <b>331</b>                                   |
| <b>Aumento/(redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa</b>    | <b>1</b>                                     | <b>(1)</b>                                   |
| Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do exercício                 | 1                                            | 1                                            |
| Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do exercício                  | 2                                            | -                                            |
| <b>Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa</b>             | <b>1</b>                                     | <b>(1)</b>                                   |

*As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis*

# XPCE RE– Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.502.810/0001-30

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2018

## Notas explicativas às demonstrações contábeis

(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.

O Fundo tem por objetivo proporcionar aos cotistas: (i) a valorização e rentabilidade de suas cotas, por meio de aquisição dos imóveis, 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: CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2018 e 2017

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**

Títulos e valores mobiliários

A Administradora classifica seus títulos e valores mobiliários na categoria “mensurados ao valor justo por meio do resultado”.

Nessa categoria são registrados os títulos e valores mobiliários adquiridos com a finalidade de serem ativos e frequentemente negociados, e são avaliados e registrados, inicialmente pelo valor justo, sendo as respectivas modificações subsequentes do valor justo reconhecidas no resultado.

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”.

# 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 contábeis em 31 de dezembro de 2018 e 2017

## 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.

### Redução ao valor recuperável (impairment)

A Administração avalia, ao menos anualmente, se há alguma indicação de redução ao valor recuperável de ativo, que é mensurada ao valor equivalente às perdas de crédito esperadas se o risco de crédito desse instrumento financeiro tiver aumentado significativamente desde o reconhecimento inicial, avaliada de forma coletiva.

A Administradora reconhece no resultado, como ganho ou perda na redução ao valor recuperável, o valor das perdas de crédito esperadas (ou reversão) requerido para ajustar a provisão para perdas na data de relatório ao valor que deve ser reconhecido.

Para créditos de um mesmo devedor, a perda deve ser mensurada sobre todo o fluxo de caixa esperado desse devedor, levando em consideração a natureza da transação e as características das garantias, tais como suficiência e liquidez.

A reversão da provisão por perdas anteriormente constituída deve ser feita desde que haja uma melhora na estimativa anterior de perdas de créditos esperadas.

## 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”.

# 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 contábeis em 31 de dezembro de 2018 e 2017

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

## Investimentos em Sociedades de Propósito Específico (SPE)

Os investimentos em SPE 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.

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).

# 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 contábeis em 31 de dezembro de 2018 e 2017

## 4 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

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

31 de dezembro de 2018

| Cotas de fundos:                             | Quantidade | Valor Contábil |
|----------------------------------------------|------------|----------------|
| Bradesco FI RF Referenciado DI Federal Extra | 27.121,70  | 304            |

31 de dezembro de 2017

| Cotas de fundos:                   | Quantidade | Valor Contábil |
|------------------------------------|------------|----------------|
| BRL Referenciado DI Longo Prazo    | 894,82     | 1.600          |
| Itaú Soberano RF LP FI Cotas de FI | 25.457,96  | 108            |

Os fundos 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.

## 5 Ativos de natureza imobiliária

### a. Ações de companhias fechadas

Os projetos investidos possuem as características de uma estrutura financeira. As empresas têm o objetivo de receber um percentual do VGV (Valor Geral de Vendas) do empreendimento imobiliário e estão resguardadas de todos os riscos de incorporação.

## 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 contábeis em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em 31 de dezembro de 2018 o Fundo possui investimento em sociedade de natureza imobiliária, sendo:

| Companhias Investidas                  | Quantidades | Valor Contábil |
|----------------------------------------|-------------|----------------|
| XPCE Anhaia Mello Participações S.A.   | 100         | 154            |
| XPCE Carmontelle Participações S.A.    | 499         | 444            |
| XPCE Cayowaá Participações S.A.        | 500         | 656            |
| XPCE Maria Monteiro Participações S.A. | 100         | 2.049          |
| XPCE Paula Ney Participações S.A.      | 200         | 640            |
| XPCE Vergueiro Participações S.A.      | 500         | 229            |
| XP Joaquim Marra Participações S.A.    | 1.199       | 1.624          |
| TOTAL                                  |             | 5.796          |

Em 31 de dezembro de 2017 o Fundo possui investimento em sociedade de natureza imobiliária, sendo:

| Companhias Investidas                  | Quantidades | Valor Contábil |
|----------------------------------------|-------------|----------------|
| XPCE Anhaia Mello Participações S.A.   | 100         | 0,10           |
| XPCE Carmontelle Participações S.A.    | 499         | 0,49           |
| XPCE Maria Monteiro Participações S.A. | 100         | 0,10           |
| XP Joaquim Marra Participações S.A.    | 1.199       | 1,19           |
| TOTAL                                  |             | 1,88           |

#### i. 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 2.293,79m², 22 unidades residenciais e teve seu lançamento para o mercado em maio de 2018.

Sua avaliação foi realizada através de fluxo de caixa descontado que considera todas as receitas e despesas para seu desenvolvimento descontado a uma taxa que corresponde ao custo de oportunidade para o investidor, considerando o nível de risco do empreendimento, sendo este o percentual de 15%a.a. O valor justo deste empreendimento imobiliário, determinado pela Colliers International do Brasil em Outubro de 2018, foi de R\$6.100.

## 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 contábeis em 31 de dezembro de 2018 e 2017

O Fundo, por sua vez, registrou a empresa XPCE Anhaia Mello Participações S.A. pelo seu valor justo desconsiderando os gastos incorridos na emissão de dívida e custos operacionais. Em 31 de dezembro de 2018 o valor registrado foi de R\$154 (R\$0,1 em 2017)

### ii. 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.

Por sua vez, a empresa detém 47% do empreendimento imobiliário VN Vila Olímpia, localizado na Rua Alvorada, 676, Vila Olímpia, São Paulo – SP. Este projeto de residência vertical com lojas conta com área privativa total de 3.106,79m², 36 unidades e teve seu lançamento para o mercado em julho de 2017.

Sua avaliação foi realizada através de fluxo de caixa descontado que considera todas as receitas e despesas para seu desenvolvimento descontado a uma taxa que corresponde ao custo de oportunidade para o investidor, considerando o nível de risco do empreendimento, sendo este o percentual de 10%a.a. O valor justo deste empreendimento imobiliário, determinado pela Colliers International do Brasil em Outubro de 2018, foi de R\$5.100.

O Fundo, por sua vez, registrou a empresa XPCE Carmontelle Participações S.A. pelo seu valor justo desconsiderando os gastos incorridos na emissão de dívida e custos operacionais. Em 31 de dezembro de 2018 o valor registrado foi de R\$444 (R\$0,49 em 2017).

### 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.

## 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 contábeis em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Por sua vez, a empresa detém 100% do empreendimento imobiliário MaxMitre, localizado na Av. Prof. Luiz Ignacio Anhaia Mello, 2597, no bairro Vila Prudente, São Paulo - SP. Este projeto de residência vertical conta com área privativa total de 12.370,90m<sup>2</sup>, 190 unidades e teve seu lançamento para o mercado em setembro de 2017.

Sua avaliação foi realizada através de fluxo de caixa descontado que considera todas as receitas e despesas para seu desenvolvimento descontado a uma taxa que corresponde ao custo de oportunidade para o investidor, considerando o nível de risco do empreendimento, sendo este o percentual de 15%a.a. O valor justo deste empreendimento imobiliário, determinado pela Colliers International do Brasil em Outubro de 2018, foi de R\$11300.

O Fundo, por sua vez, registrou a empresa XPCE Cayowaa Participações S.A. pelo seu valor justo desconsiderando os gastos incorridos na emissão de dívida e custos operacionais. Em 31 de dezembro de 2018 o valor registrado foi de R\$656.

#### 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.

Por sua vez, a empresa detém 66,38% empreendimento imobiliário Absoluto Maria Monteiro, localizado na Rua Maria Monteiro, 861, no bairro Cambuí, em Campinas - SP. Este projeto de residência vertical conta com área privativa total de 3.343,28m<sup>2</sup>, 23 unidades residenciais e teve seu lançamento para o mercado em outubro de 2016.

Sua avaliação foi realizada através de fluxo de caixa descontado que considera todas as receitas e despesas para seu desenvolvimento descontado a uma taxa que corresponde ao custo de oportunidade para o investidor, considerando o nível de risco do empreendimento, sendo este o percentual de 12,5%a.a. O valor justo deste empreendimento imobiliário, determinado pela Colliers International do Brasil em Outubro de 2018, foi de R\$3.700.

O Fundo, por sua vez, registrou a empresa XPCE Maria Monteiro Participações S.A. pelo seu valor justo desconsiderando os gastos incorridos na emissão de dívida e custos operacionais. Em 31 de dezembro de 2018 o valor registrado foi de R\$2.049 (R\$0,1 em 2017)

## 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 contábeis em 31 de dezembro de 2018 e 2017

### 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.

Por sua vez, a empresa detém 50% do empreendimento imobiliário Haus Mitre Vila Mariana, localizado na R. Paula Ney, 428, no Bairro Vila Mariana, São Paulo – SP. Este projeto de residência vertical com lojas conta com área privativa total de 7.584,67 m², 169 unidades e teve seu lançamento em maio de 2018.

Sua avaliação foi realizada através de fluxo de caixa descontado que considera todas as receitas e despesas para seu desenvolvimento descontado a uma taxa que corresponde ao custo de oportunidade para o investidor, considerando o nível de risco do empreendimento, sendo este o percentual de 15%a.a. O valor justo deste empreendimento imobiliário, determinado pela Colliers International do Brasil em Outubro de 2018, foi de R\$4.600

O Fundo, por sua vez, registrou a empresa XPCE Paula Ney Participações S.A. pelo seu valor justo desconsiderando os gastos incorridos na emissão de dívida e custos operacionais. Em 31 de dezembro de 2018 o valor registrado foi de R\$640.

### vi. 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.

Por sua vez, a empresa detém 50% do empreendimento imobiliário VN Vergueiro, localizado na R. Vergueiro, 1009, no bairro Liberdade, São Paulo – SP. Este projeto de residência vertical com lojas conta com área privativa de 5.290,38m², 216 unidades e teve seu lançamento em dezembro de 2017.

## 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 contábeis em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Sua avaliação foi realizada através de fluxo de caixa descontado que considera todas as receitas e despesas para seu desenvolvimento descontado a uma taxa que corresponde ao custo de oportunidade para o investidor, considerando o nível de risco do empreendimento, sendo este o percentual de 15%a.a. O valor justo deste empreendimento imobiliário, determinado pela Colliers International do Brasil em Outubro de 2018, foi de R\$6.400.

O Fundo, por sua vez, registrou a empresa XPCE Vergueiro Participações S.A. pelo seu valor justo desconsiderando os gastos incorridos na emissão de dívida e custos operacionais. Em 31 de dezembro de 2018 o valor registrado foi de R\$229.

#### vii. 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.

Por sua vez, a empresa detém 50% do empreendimento imobiliário Raízes Vila Matilde, localizado na R. Joaquim Marra, 506, no Bairro Vila Matilde, São Paulo – SP. Este projeto de residência vertical com lojas conta com área privativa de 20.084,05m², 283 unidades.

Sua avaliação foi realizada através de fluxo de caixa descontado que considera todas as receitas e despesas para seu desenvolvimento descontado a uma taxa que corresponde ao custo de oportunidade para o investidor, considerando o nível de risco do empreendimento, sendo este o percentual de 15%a.a. O valor justo deste empreendimento imobiliário, determinado pela Colliers International do Brasil em Outubro de 2018, foi de R\$9.400.

O Fundo, por sua vez, registrou a empresa XPCE Joaquim Marra Participações S.A. pelo seu valor justo desconsiderando os gastos incorridos na emissão de dívida e custos operacionais. Em 31 de dezembro de 2018 o valor registrado foi de R\$1.624 (R\$1,19 em 2017).

## 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 contábeis em 31 de dezembro de 2018 e 2017

### 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 m<sup>2</sup> na qual existe uma edificação com área de construção de 4.245,16m<sup>2</sup>. 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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018, 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 do imóvel num período de 10 anos, descontado a uma taxa de 13,75%.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018, a empresa especializada avaliou o imóvel do Fundo ao valor justo de R\$43.800.

### c. Contas a receber de aluguéis

O saldo de aluguéis a receber em 31 de dezembro de 2018 e 2017 são respectivamente R\$ 506 e R\$ 576. A vacância dos imóveis é de 0%.

### d. Redução ao valor recuperável (impairment)

Os créditos referentes a venda de unidades do estoque 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 2018, 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: CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2018 e 2017

### 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 2018 o saldo das obrigações imobiliárias representado pela emissão da Cédula de Crédito Imobiliário é de R\$38.243 (R\$ 37.843 em 2017).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018 foi apropriado o montante de R\$1.892 de despesas financeiras referentes aos juros das obrigações com recebíveis imobiliários (R\$ 5.864 em 2017).

# 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 contábeis em 31 de dezembro de 2018 e 2017

## **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: CNPJ: 22.610.500/0001-88

## Demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2018 e 2017

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: CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2018 e 2017

## 7 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.

## 8 Evolução do valor da cota e rentabilidade

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

| <u>Data-base</u> | <u>Valor da cota</u> | <u>Rentabilidade cota</u> | <u>Patrimônio Líquido médio</u> |
|------------------|----------------------|---------------------------|---------------------------------|
| 31/12/2017       | R\$985,238242        | 243%                      | 380                             |
| 31/12/2018       | R\$399,75700753      | 40,87%                    | 947                             |

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: CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2018 e 2017

## 9 Encargos do Fundo

### a. Taxa de administração

Pelos serviços de administração, gestão, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, bem como pelos serviços de distribuição, custódia e escrituração de cotas é devido pelo Fundo, mensalmente, uma taxa de administração, calculada diariamente da seguinte forma: (i) 0,24% (vinte e quatro centésimos por cento) ao ano, sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 12 para os casos em que o patrimônio líquido estimado do Fundo seja menor ou igual a R\$ 50.000 e (ii) 0,20% ao ano, sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 15 para os casos em que o patrimônio líquido estimado do Fundo seja superior a R\$ 50.000, com vencimento da primeira parcela, tão somente quando da integralização de Cotas do Fundo, valor este que atualizado anualmente, a partir da data de primeiro aniversário após a 1a Integralização de Cotas, pela variação positiva do IPCA ou outro índice que vier a substituí-lo.

No exercício a despesa com taxa de administração foi de R\$ 147 (R\$ 146 em 2017)

## 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.

### b. Amortizações e resgates de cotas

Não é permitido o resgate das 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.

# 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 contábeis em 31 de dezembro de 2018 e 2017

## 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.

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: CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2018 e 2017

## 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 10, 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.

|                                                                   | 2018     |
|-------------------------------------------------------------------|----------|
| Lucro líquido do período                                          | 11.770   |
| Ajustes no lucro líquido:                                         |          |
| Ajuste a valor justo sobre propriedades para investimento         | (12.412) |
| Despesas administrativas pagas em relação ao provisionado em 2018 | 147      |
| Lucro base caixa                                                  | (495)    |
| Dividendos pagos antecipadamente                                  | -        |
| % do resultado do exercício distribuído                           | 0,00%    |

O Fundo não distribuiu resultados aos cotistas nos exercícios findos em 2018 e 2017.

## 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.

# 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 contábeis em 31 de dezembro de 2018 e 2017

## **16 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.

## **17 Diretor e Contador**

Marcos Wanderley Pereira  
Diretor

Sylvio Luiz Depiné  
Contador CRC PR-045.612/O-7 S-SP

\* \* \*