XPCE RE FII 2 - Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ 26.502.810/0001-30)

Demonstrações contábeis acompanhadas do Relatório do Auditor Independente

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023

XPCE RE FII 2 - Fundo de Investimento Imobiliário

Índice

	Página
Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações contábeis	2
Demonstrações contábeis	6
Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis	11

Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações contábeis

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

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do **XPCE RE FII 2 - Fundo de Investimento Imobiliário** ("**Fundo**"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **XPCE RE FII 2 - Fundo de Investimento Imobiliário** em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa 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 contábeis". Somos independentes em relação ao Fundo e sua Administradora, 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 contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Investimento em propriedades para investimento

Conforme balanço patrimonial e nota explicativa nº 6 às demonstrações contábeis, em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possuía R$ 145.400 mil em propriedades para investimento, as quais são avaliadas e registradas ao valor justo conforme nota explicativa nº 3.e.

Considerando a relevância do investimento em propriedades para investimento em relação ao patrimônio líquido do Fundo, seus efeitos sobre as demonstrações contábeis tomadas em conjunto, bem com a complexidade existente, inerente ao processo de mensuração do valor justo, consideramos este como principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria endereçou esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de nossos especialistas para nos auxiliarem na: (i) avaliação sobre o método de avaliação adotado pelo avaliador, considerando as características das propriedades para investimento; (ii) revisão da metodologia de avaliação e modelos financeiros utilizados, observando se estes estão de acordo com as metodologias de avaliação e práticas de mercado; (iii) avaliação da razoabilidade das premissas utilizadas pelo avaliador; (iv) revisão da acuracidade matemática dos dados existentes no laudo de avaliação e planilhas suportes; e (v) análise de informações adicionais que pudessem contradizer as premissas mais significativas e as metodologias utilizadas pelo avaliador. Ainda, avaliamos a adequação das divulgações efetuadas nas demonstrações contábeis do Fundo.

Com base nos resultados dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o investimento em propriedades para investimento, consideramos que as evidências de auditoria obtidas foram suficientes e apropriadas, em todos os aspectos relevantes, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Auditoria do exercício anterior

As demonstrações contábeis do Fundo para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, apresentadas para fins de comparabilidade, foram examinadas por outro auditor independente, que emitiu seu relatório de auditoria em 31 de março de 2023, sem ressalva sobre essas demonstrações contábeis.

Responsabilidades da administração do Fundo pelas demonstrações contábeis

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

Na elaboração das demonstrações contábeis, a administração 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 contábeis, a não ser que a administração 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 contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, 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 contábeis.

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:

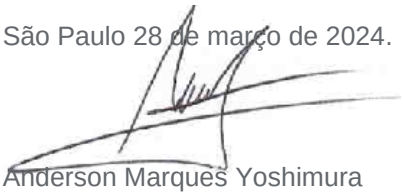
- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa 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 administração.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, 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 contábeis 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 contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a administração do Fundo a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação à administração do Fundo, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis 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 28 de março de 2024.



Anderson Marques Yoshimura
Contador CRC 1SP-293.997/O-3

RSM Brasil Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-030.002/O-7

XPCE RE FII 2 - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.502.810/0001-30

ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

BALANÇO PATRIMONIAL
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E DE 2022
(Em milhares de reais)

ATIVO	**2023**	**% do PL**	**2022**	**% do PL**
Ativo circulante	**2.149**	**6,80**	**1.958**	**5,54**
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4)	**13**	**0,04**	**-**	**-**
Disponibilidades	13	0,04	-	
Títulos e valores mobiliários (Nota 5)	**680**	**2,15**	**574**	**1,62**
Cotas de fundos				
Fundos de Investimento Renda Fixa	680	2,15	574	1,62
Ativos financeiros de natureza imobiliária	**1.456**	**4,61**	**1.384**	**3,92**
Contas a Receber de Aluguéis (Nota 7.a)	1.456	4,61	1.384	3,92
Ativo não circulante	**145.400**	**459,98**	**142.000**	**401,98**
Investimentos				
Propriedade para investimentos (Nota 6.a)	145.400	459,98	142.000	401,98
TOTAL DO ATIVO	**147.549**	**466,78**	**143.958**	**407,52**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

XPCE RE FII 2 - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.502.810/0001-30

ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

BALANÇO PATRIMONIAL
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E DE 2022
(Em milhares de reais)

PASSIVO	2023	% do PL	2022	% do PL
Passivo circulante	**12.888**	**40,77**	**12.131**	**34,34**
Passivos financeiros de natureza não imobiliária	**71**	**0,22**	**129**	**0,37**
Taxa de Administração a Pagar	32	0,10	30	0,08
Auditora a pagar	23	0,07	99	0,28
Outros- Custos de Emissão CCI	16	0,05	-	-
Passivos financeiros de natureza imobiliária	**12.817**	**40,55**	**12.002**	**33,98**
Passivos financeiros				
Certificados de recebíveis imobiliários (Nota 8)	12.817	40,55	12.002	33,98
Passivo não circulante	**103.051**	**326,01**	**96.501**	**273,18**
Passivos financeiros de natureza imobiliária	**103.051**	**326,01**	**96.501**	**273,18**
Passivos financeiros				
Certificados de recebíveis imobiliários (Nota 8)	103.051	326,01	96.501	273,18
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	**31.610**	**100,00**	**35.326**	**100,00**
Capital Social	10	0,03	10	0,03
Reserva de Lucros	31.600	99,97	27.890	78,95
Lucros acumulados	-	-	7.426	21,02
TOTAL DO PASSIVO + PATRIMÔNIO LÍQUIDO	**147.549**	**466,78**	**143.958**	**407,52**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

XPCE RE FII 2 - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.502.810/0001-30

ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Em milhares de reais)

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DOS EXERCÍCIOS	2023	2022
Ativos financeiros de natureza imobiliária	**20.336**	**24.007**
Receita de Aluguéis (Nota 7.a)	16.936	16.607
Ajuste a valor justo das propriedades para investimento (Nota 6.b)	3.400	7.400
Ativos Financeiros de Natureza não Imobiliária	**67**	**(224)**
Resultado com cotas de fundos (Nota 5)	67	(224)
Passivos financeiros de natureza imobiliária	**(23.531)**	**(19.108)**
Despesa de Juros	(23.531)	(19.108)
Outras receitas/despesas	**(399)**	**(349)**
Despesa de taxa de administração (Nota 13.a)	(370)	(247)
Despesa com serviços técnicos especializados	(6)	(79)
Despesa do sistema Financeiro	(23)	(22)
Outras despesas		(1)
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	**(3.527)**	**4.326**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

XPCE RE FII 2 - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.502.810/0001-30

ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022
(Em milhares de reais)

	Capital Social	Reserva de Lucros	Lucros Acumulados	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2021	**10**	**31.026**	**-**	**31.036**
Resultado líquido do exercício	-	-	4.326	4.326
Destinações				-
Reserva para integridade do Patrimônio Liquido	-	(3.136)	3.136	-
Distribuição de Dividendos	-	-	(36)	(36)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	**10**	**27.890**	**7.426**	**35.326**
Resultado líquido do exercício	-	-	(3.527)	(3.527)
Destinações				
Reserva para integridade do Patrimônio Liquido	-	3.710	(3.710)	-
Distribuição de Dividendos	-	-	(189)	(189)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	**10**	**31.600**	**-**	**31.610**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

XPCE RE FII 2 - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.502.810/0001-30

ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA - MÉTODO INDIRETO
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022
(Em milhares de reais)

	2023	2022
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais		
Resultado líquido dos exercícios	(3.527)	4.326
Ajustes para reconciliar o resultado líquido com o fluxo de caixa		
Ajuste a valor justo	(3.400)	(7.400)
Despesa de Juros	23.531	19.108
Variação de ativos		
Fundos de Investimento Renda Fixa	(106)	624
Contas a Receber de Aluguéis	(72)	318
Variação de passivos		
Taxa de Administração a Pagar	2	16
Auditoria a pagar	(76)	39
Outros	16	-
Caixa Líquido das Atividades Operacionais	**16.368**	**17.031**
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento		
Pagamento de Certificados de recebíveis imobiliários	(16.166)	(16.773)
Distribuição de Dividendos	(189)	(258)
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento	**(16.355)**	**(17.031)**
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	**13**	**-**
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do exercício	-	-
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do exercício	13	-
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa	**13**	**-**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

1. Contexto Operacional

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

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

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

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

Os investimentos em fundos não são garantidos pela 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 imobiliário, regulamentados pela Instrução no 516/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e as alterações posteriores e pelos pronunciamentos técnicos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), com a convergência internacional das normas contábeis.

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

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 equivalentes de caixa

O caixa e equivalentes 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 de investimento

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 cotas de fundos".

d. Ativos financeiros de natureza imobiliária

Contas a receber

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

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

e. Investimentos

Propriedades para investimento

Os imóveis foram adquiridos para renda e/ou para apreciação de capital no longo prazo e são classificados como propriedade para investimento, dentro do subgrupo investimento do ativo não circulante. Foram reconhecidos, inicialmente, pelo valor de custo e são ajustados anualmente ao valor justo. Os resultados são registrados na rubrica da demonstração do resultado "Ajuste a valor justo das propriedades para investimento".

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

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

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

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

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

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

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

3.1 Normas emitidas, mas ainda não adaptadas

A resolução emitida, mas ainda não adaptada até a data de emissão das demonstrações contábeis do Fundo, está descrita a seguir:

Resolução	Emitida por	Descrição	Vigência
Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022	Comissão de Valores Mobiliários (CVM)	Dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos Fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os Fundos.	Estas Resoluções entraram em vigor em 02 de outubro de 2023, com prazo para adaptação até 30 de junho de 2025 e revogou a Instrução CVM 472.
Resolução CVM nº 181, de 28 de março de 2023			
Resolução CVM nº 184, de 31 de maio de 2023		Altera a Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022.	
Resolução CVM nº 187, de 27 de setembro de 2023			
Resolução CVM nº 200, de 12 de março de 2024			

A administradora do Fundo está avaliando potenciais impactos e, neste momento, não se espera que a adoção da resolução especificada acima tenha impacto relevante sobre as demonstrações contábeis do Fundo.

4. Caixa e equivalentes de caixa

O caixa e equivalentes de caixa estão representados por:

	31.12.2023	31.12.2022
Disponibilidades ([1])	13	-
Total	**13**	**-**

([1]) As disponibilidades estão representadas por depósitos bancários à vista.

5. Ativos financeiros de natureza não imobiliária

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

31 de dezembro de 2023			
Cotas de fundos:	**Quantidade**	**Valor de Custo**	**Valor Contábil**
Bradesco Corporate FIC FI RF Ref Di Federal Extra	25.827,09	191	191
Bradesco FI RF Referenciado DI Federal Extra	30.631,24	489	489
TOTAL	**56.458,33**	**680**	**680**
31 de dezembro de 2022			
Cotas de fundos:	**Quantidade**	**Valor de Custo**	**Valor Contábil**
Bradesco Corporate FIC FI RF Ref Di Federal Extra	5.968,93	39	39
Bradesco FI RF Referenciado DI Federal Extra	37.808,15	534	534
TOTAL	**43.777,09**	**574**	**574**

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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 o Fundo auferiu resultado com cotas de Fundos de Renda Fixa no montante de R$ 67 (-R$ 224 em 2022).

6. Investimentos

a. Propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 o Fundo detinha o seguinte imóvel:

Ativo	**31.12.2023**	**31.12.2022**
Imóvel Santo André (i)	145.400	142.000
TOTAL	**145.400**	**142.000**

i. Imóvel Santo André

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

b. Avaliação a valor justo

Em outubro de 2023 a empresa de serviços especializados Colliers Technical Services Ltda. emitiu laudo de avaliação do imóvel, com base nas seguintes metodologias:

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

O valor justo do ativo é equivalente ao valor presente do fluxo de caixa descontado mensalmente a taxa de 12,00% a.a., cujo valor total corresponde a R$ 145.400 (R$ 142.000 em 2022).

Movimentação do imóvel

Ativo	31.12.2022	Ajuste a valor justo	31.12.2023
Imóvel Santo André	142.000	3.400	145.400
TOTAL	**142.000**	**-**	**145.400**

Ativo	31.12.2021	Ajuste a valor justo	31.12.2022
Imóvel Santo André	134.600	7.400	142.000
TOTAL	**134.600**	**7.400**	**142.000**

7. Ativos de natureza imobiliária

a. Contas a receber de aluguéis

O saldo de aluguéis a receber em 31 de dezembro de 2023 e 2022 são respectivamente R$ 1.456 e R$ 1.384.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 o Fundo auferiu resultado com receita de aluguel no montante de R$ 16.936 (R$ 16.607 em 2022).

b. Provisão para Perdas - Aluguéis

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

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, a Administradora não atribuiu provisão do valor do contas a receber em função de não haver da inadimplência no contrato de aluguel.

8. Passivos financeiros ao custo amortizado

Os passivos são representados por Cédulas de Crédito Imobiliário ("CCIs") emitidas em 28 de setembro de 2017 juntamente com a compra do imóvel descrito na nota 6.a, sendo inicialmente registrado ao seu valor justo acrescido dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão, quando aplicável. Sua mensuração subsequente ocorre diariamente, de acordo com as regras estabelecidas e as características de cada tipo de contrato, com base no preço de curva divulgado pelo Agente Fiduciário da emissão.

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

Em 31 de dezembro de 2023 o Fundo possui obrigações a pagar com CCI de R$ 115.868 (R$ 108.503 em 2022).

	31.12.2023	31.12.2022
Certificados de recebíveis imobiliários – Curto Prazo	R$ 12.817	R$ 12.002
Certificados de recebíveis imobiliários – Longo Prazo	R$ 103.051	R$ 96.501

Movimentação

	2023	2022
Saldo Anterior	108.503	106.168
Pagamento	(16.166)	(16.773)
Atualização Monetária	23.531	19.108
Saldo Final	**115.868**	**108.503**

9. Instrumentos Financeiros Derivativos

É vedada a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, equivalente ao valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, a o Fundo não operou com derivativos.

10. 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. O Fundo ou fundos investidos que investem em títulos e valores mobiliários de crédito privado estão sujeito a risco de perda em caso de eventos que acarretem a não realização dos ativos integrantes de sua carteira, inclusive por força de intervenção, liquidação, regime de administração temporária, falência, recuperação judicial ou extrajudicial dos emissores responsáveis pelos ativos do Fundo.

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

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.

11. 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.

12. Evolução do valor da cota e rentabilidade

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

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

Em 31 de dezembro de 2023 o patrimônio líquido está representado por 10,00 cotas subscritas e integralizadas com valor patrimonial unitário de R$ $ 3.161.040,54.

Em 31 de dezembro de 2022 o patrimônio líquido está representado por 10,00 cotas subscritas e integralizadas com valor patrimonial unitário de R$ $ 3.532.567,03.

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

Exercício	Valor da Cota	Rentabilidade	Patrimônio Líquido médio
De 01.01 a 31.12.2023	R$ 3.161.040,54	(9,61%)	26.474
De 01.01 a 31.12.2022	R$ 3.532.567,03	13,82%	29.799

A rentabilidade e patrimônio líquido médio no período foi a seguinte:

13. Encargos do Fundo

a. Taxa de administração

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

No exercício findo em 2023 a despesa com taxa de administração foi de R$ 370 (R$247 em 2022).

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

b. Outras Despesas/receitas

	31.12.2023	% PL Médio	31.12.2022	% PL Médio
Despesa de taxa de administração	(370)	1,40%	(247)	0,83%
Despesa com serviços técnicos especializados	(6)	0,02%	(79)	0,27%
Despesa do sistema Financeiro	(23)	0,09%	(22)	0,07%
Outras despesas			(1)	-
Total	**(399)**	**2,47%**	**(349)**	**1,17%**

14. Emissões, amortizações e resgates de cotas

a. Emissões e integralizações de cotas

A primeira emissão foi realizada em oferta pública restrita, conforme Instrução CVM 476/09, revogada pela resolução 160/22 representada por uma série única de 10 cotas totalizando R$ 10 as cotas foram subscritas e integralizadas em 28 de setembro de 2017 e 28 de dezembro de
2017.

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

Nos exercícios findos em 2023 e de 2022 não houve integralização de cotas.

b. Amortizações e resgates de cotas

Na hipótese de liquidação do Fundo, os titulares de Cotas deverão partilhar o patrimônio na proporção de suas respectivas participações, na data de liquidação, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de Cotas.

O Fundo entrará em liquidação por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Regulamento.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 não houve amortização de cotas.

c. Negociação das cotas em mercado secundário

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

15. Legislação Tributária

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

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

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

Lei nº 14.754/2023

Em 12 de dezembro de 2023, entrou em vigor a Lei nº 14.754 que dispõe sobre a nova tributação de aplicações em fundos de investimentos, na qual os rendimentos das aplicações em fundos de investimentos ficarão sujeitos à retenção na fonte do IRRF nas seguintes datas:

a) No último dia dos meses de maio e novembro; ou
b) Na data da distribuição de rendimentos, da amortização ou do resgate de cotas, caso ocorra antes.

Para os fundos de investimentos que forem enquadrados como entidade de investimento, e que cumpram os demais requisitos previstos na Lei, não estarão sujeitos à tributação periódica previstas no último dia dos meses de maio e novembro.

Para os fundos de investimentos que investem, direta ou indiretamente, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) do seu patrimônio líquido nos fundos de investimentos imobiliários ("FII"), fundos de investimentos nas cadeias produtivas do agronegócio ("FIAGRO"), fundos de investimentos em participações em infraestrutura ("FIPs-IE"), e os fundos de investimentos de que trata a Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, ficaram sujeitos ao tratamento tributário do artigo 24 desta Lei, sendo que os fundos, qualificados como entidades de investimentos, não estão sujeitos à tributação periódica.

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 cotas 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.

16. Transações com partes relacionadas

Foram consideradas como partes relacionadas, a administradora, o gestor ou as partes a eles relacionados. Adicionalmente aos encargos do Fundo descritos na nota explicativa nº 13, o Fundo possui as seguintes transações com partes relacionadas:

a) Depósitos bancários

O Fundo efetua movimentações financeiras em conta corrente mantida junto a administradora. Em 31 de dezembro de 2023 o saldo da conta é de R$ 13. Em 31 de dezembro de 2022 o Fundo não tinha saldo em conta corrente.

17. Política de distribuição de resultados

Os resultados apurados, em conformidade com o Regulamento do Fundo, são incorporados diariamente ao seu patrimônio sob a forma de valorização de cotas. O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Em 31 de dezembro de 2023 foi distribuído o valor de R$ 189 a título de dividendos (R$ 36 em 2022).

Propriedades para investimento:	**2023**	**2022**
(+) Receitas de aluguéis das propriedades para investimento	441	153
(+/-) Outras despesas das propriedades para investimento	(6)	(1)
Resultado líquido de imóveis para renda	**435**	**152**
Recursos mantidos para as necessidades de liquidez:		
(+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras	38	36
Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez	**38**	**36**
Outras receitas/despesas		
(-) Taxa de administração	(369)	(229)
(-) Auditoria independente	(76)	(39)
(-) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incluindo a CVM)	(20)	(21)
(+/-) Outras receitas/despesas	(1)	(1)
Total de outras receitas/despesas	**(466)**	**(290)**
Resultado Financeiro anual líquido	**7**	**(102)**
Distribuição do resultado acumulado		
Rendimentos declarados	**189**	**36**
(-) Rendimentos pagos antecipadamente	(189)	-
Rendimento líquido a pagar remanescente no encerramento	**-**	**36**
% do resultado financeiro líquido declarado no trimestre/semestre	95%	94%

18. Política de divulgação de informações

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

19. 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 desses contra a Administração do Fundo.

20. Alterações Estatutárias

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022 não houve alterações estatutárias.

21. Outros serviços prestados pelo auditor independente

Informamos que a Administradora, no período, não contratou serviços da RSM Brasil Auditores Independentes Ltda. 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.

22. Eventos Subsequentes

Após o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 não houve eventos subsequentes que precisassem ser divulgados nas demonstrações contábeis.

23. Outros Assuntos

Em 12 de dezembro de 2023, entrou em vigor a Lei nº 14.754 que dispõe sobre a nova tributação de aplicações em Fundos de investimentos, na qual os rendimentos das aplicações em Fundos de investimentos ficarão sujeitos à retenção na fonte do IRRF nas seguintes datas:

a) No último dia dos meses de maio e novembro; ou
b) Na data da distribuição de rendimentos, da amortização ou do resgate de cotas, caso ocorra antes.

Para os Fundos de investimentos que forem enquadrados como entidade de investimento, e que cumpram os demais requisitos previstos na Lei, não estarão sujeitos à tributação periódica previstas no último dia dos meses de maio e novembro.

Para os Fundos de investimentos que investem, direta ou indiretamente, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) do seu patrimônio líquido nos Fundos de investimentos imobiliários (“FII”), Fundos de investimentos nas cadeias produtivas do agronegócio (“FIAGRO”), Fundos de investimentos em participações em infraestrutura (“FIPs-IE”), e os Fundos de investimentos de que trata a Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, ficaram sujeitos ao tratamento tributário do artigo 24 desta Lei, sendo que os Fundos, qualificados como entidades de investimentos, não estão sujeitos à tributação periódica.

A Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") publicou a Resolução CVM n° 175 em 23 de dezembro de 2022, que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos Fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os Fundos, em substituição à Instrução CVM n° 472, dentre outras. A resolução entrou em vigor em 2 de outubro de 2023, tendo os fundos em funcionamento prazo para adaptação até 30 de junho de 2025.

24. Diretor e Contador

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