

XPCE RE Fundo de Investimento
Imobiliário
(CNPJ 24.853.060/0001-15)

Demonstrações contábeis acompanhadas do
Relatório do Auditor Independente

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023

XPCE RE 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 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 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 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\$ 53.200 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 03 de abril 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.

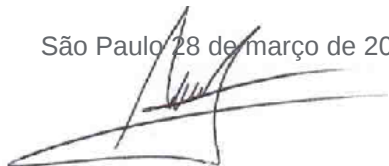
Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- 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.
- Concluimos 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

**RSM**

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 2023 e 2022****(Em milhares de reais)**

ATIVO	2023	% do PL	2022	% do PL
Ativo circulante	5.637	22,66	1.014	5,37
Caixa e equivalentes de caixa				
Disponibilidades	3	0,01	-	-
Ativos financeiros de natureza não imobiliária (Nota 4)	4.961	19,94	349	1,85
Títulos e valores mobiliários				
Cotas de fundos				
Fundos de Investimento Renda Fixa	4.961	19,94	329	1,74
Outros valores a receber				
Outros valores a receber	20	0,08	20	0,11
Ativos financeiros de natureza imobiliária (Nota 6)	653	2,63	665	3,52
Contas a Receber de Aluguéis	653	2,63	665	3,52
Ativo não circulante	65.099	261,68	63.435	335,69
Realizável a Longo Prazo				
Fundo de Reserva	1.759	7,07	1.759	9,31
Investimentos				
Ações de companhias fechadas (Nota 5.a)	10.140	40,76	10.176	53,85
Propriedades para investimentos (Nota 5.b)	53.200	213,86	51.500	272,53
TOTAL DO ATIVO	70.736	284,35	64.449	341,04

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 2023 e 2022****(Em milhares de reais)**

PASSIVO	2023	% do PL	2022	% do PL
Passivo circulante	6.605	26,55	6.591	34,88
Passivos financeiros de natureza não imobiliária	26	0,10	63	0,33
Taxa de Administração a Pagar	15	0,06	15	0,08
Taxa de Gestão a Pagar	8	0,03	6	0,03
Auditoria a pagar	-	-	39	0,21
Outros valores a pagar	3	0,01	2	0,01
Passivos financeiros de natureza imobiliária	6.579	26,45	6.529	34,55
Passivos financeiros				
Cédula de Crédito Imobiliário (Nota 7)	6.577	26,44	6.527	34,54
Ordens de compra de ações a pagar	2	0,01	2	0,01
Passivo não circulante	39.255	157,80	38.960	206,17
Passivos financeiros de natureza imobiliária	39.255	157,80	38.960	206,17
Passivos financeiros				
Cédula de Crédito Imobiliário (Nota 7)	37.775	151,85	37.488	198,38
Valores em garantia (Nota 8)	1.480	5,95	1.472	7,79
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	24.876	100,00	18.897	100,00
Capital Social	1.712	6,88	1.712	9,06
Lucros acumulados	23.164	93,12	17.185	90,94
TOTAL DO PASSIVO + PATRIMÔNIO LÍQUIDO	70.736	284,35	64.449	341,04

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 2023 e 2022****(Em milhares de reais)**

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	2023	2022
Resultado com Propriedades para Investimento	9.666	8.781
Receita de Aluguéis	7.966	7.981
Ajuste a valor justo das propriedades para investimento	1.700	800
Resultado com Participações Societárias	4.937	5.197
Ajuste a valor justo das ações de companhia fechada (Nota 5.b)	4.937	5.197
Passivos Financeiros de natureza Imobiliária (Nota 7)	(8.178)	(11.171)
Despesas de juros sobre obrigações por securitizações de recebíveis	(8.178)	(11.171)
Ativos Financeiros de Natureza não Imobiliária	28	31
Resultado com cotas de fundos de Renda Fixa (Nota 4)	28	31
Outras despesas	(474)	(409)
Outras receitas e despesas	(157)	(64)
Despesa de taxa de administração (Nota 12)	(195)	(202)
Despesa de taxa de gestão (Nota 12)	(86)	(72)
Despesa de consultoria e assessoria	(25)	(9)
Taxa de fiscalização CVM	(7)	(7)
Auditoria e custódia	(4)	(53)
Despesas tributárias	-	(2)
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	5.979	2.429

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 2023 e 2022****(Em milhares de reais)**

	Capital Social	Lucros Acumulados	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2021	1.712	14.756	16.468
Resultado líquido do exercício	-	2.429	2.429
Saldo em 31 de dezembro de 2022	1.712	17.185	18.897
Resultado líquido do exercício	-	5.979	5.979
Saldo em 31 de dezembro de 2023	1.712	23.164	24.876

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 2023 e 2022*

	2023	2022
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais		
Resultado líquido do exercício	5.979	2.429
Ajustes para reconciliar o resultado líquido com o fluxo de caixa		
Ajuste a valor justo das propriedades para investimento	(1.700)	(800)
Ajuste a valor justo das ações de companhia fechada	(4.937)	(5.197)
Despesas de juros sobre obrigações por securitizações de recebíveis	8.178	11.171
Variação de ativos		
Fundos de Investimento Renda Fixa	(4.632)	72
Contas a Receber de Aluguéis	12	294
Valores em garantia	8	-
Variação de passivos		
Taxa de Administração a Pagar	-	1
Auditoria a pagar	(39)	(21)
Gestão a Pagar	2	-
Caixa Líquido das Atividades Operacionais	2.871	7.949
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento		
Venda de companhias fechadas (Nota 5.a)	4.973	502
Aquisição de companhias fechadas (Nota 5.a)	-	(124)
Caixa Líquido das Atividades de Investimento	4.973	378
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento		
Cédula de Crédito Imobiliário (Nota 7)	(7.841)	(8.327)
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento	(7.841)	(8.327)
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	3	-
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do exercício	-	-
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do exercício	3	-
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa	3	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

XPCE RE Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 24.853.060/0001-15

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

1 Contexto operacional

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

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

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

Os investimentos em Fundos não são garantidos Administração ou por qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Os cotistas estão expostos à possibilidade perda do capital investido, em decorrência do perfil de investimento do Fundo e consequentemente, de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

2 Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

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

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou em 23 de dezembro de 2022 a Instrução CVM nº 175/22 (com alterações posteriores), 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. A referida Resolução revoga, dentre outras, a Instrução CVM nº 472/08, e que entrou em vigor a partir de 2º de outubro de 2023, sendo que alguns de seus dispositivos entrarão em vigor em datas posteriores, conforme especificado na nova Resolução, tendo os fundos já em funcionamento nesta data, até 30 de junho de 2025 para se adaptarem às suas disposições. O Fundo encontra-se em processo de adaptação aos novos requerimentos da Instrução CVM nº 175/22.

Conforme avaliação da administração, tais alterações não produzirão impactos no patrimônio líquido do Fundo.

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações contábeis.

As demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administração do Fundo em 28 de março de 2024 que autorizou sua divulgação.

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.

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

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 aplicações em cotas de Fundos”.

d. Ativos financeiros de natureza imobiliária

Contas a receber

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

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

e. Investimentos

Propriedades para investimento

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

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

Investimentos em ações de companhias fechadas

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

Para os investimentos sinalizados na nota explicativa nº 5, as ações de companhias fechadas que já foram concluídas e estão em período de desinvestimento foram marcadas pelo valor patrimonial.

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

Os passivos financeiros são registrados pelo seu valor justo que corresponde exatamente ao seu valor inicial em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, ao longo de sua vida útil remanescente, considerando a taxa de desconto contratada. A apropriação dos resultados é reconhecida no resultado na rubrica “Despesas de juros sobre obrigações por securitizações de recebíveis”.

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

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		Altera a ICVM Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022	
Resolução CVM nº 184, de 31 de maio de 2023			
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 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 Contábil
Bradesco FI RF Referenciado DI Federal Extra	669.438	4.961

31 de dezembro de 2022

Cotas de Fundos:	Quantidade	Valor Contábil
Bradesco FI RF Referenciado DI Federal Extra	50.012	329

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

Os Fundos acima, que são classificados como “Renda Fixa”, devem ter como principal fator de risco de sua carteira a variação da taxa de juros, de índice de preços, ou ambos. O Fundo classificado como “Renda Fixa” cuja política de investimento assegure que ao menos 95% do seu patrimônio líquido esteja investido em ativos que acompanham, direta ou indiretamente, determinado índice de referência.

O Bradesco Fundo de Investimento Renda Fixa Referenciado DI Federal Extra iniciou duas atividades em 2 de agosto de 1999, constituído sob a forma de condomínio aberto, com prazo indeterminado de duração e tem por objetivo buscar a rentabilidade do CDI.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 o Fundo auferiu resultado com cotas de fundos de renda fixa no montante de R\$ 28 (R\$ 31 em 2022).

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

5 Investimentos

a. Ações de companhias fechadas

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 o Fundo possui investimento em sociedade de natureza imobiliária, sendo:

Companhias Investidas	Qtde	Valor Contábil 31.12.2022	Baixas	AVJ	Valor Contábil 31.12.2023
XPCE Carmontelle Participações S.A. (i)	498	396	(380)	36	52
XPCE Anhaia Mello Participações S.A (ii)	100	-	-	-	-
XPCE Cayowaá Participações S.A. (iii)	60	153	(150)	9	12
XPCE Maria Monteiro Participações S.A. (iv)	100	1.861	-	144	2.005
XPCE Paula Ney Participações S.A. (v)	75	219	(210)	13	22
XPCE Moema Participações S.A. (vi)	50	1.036	(3.199)	2.424	261
XPCE Vergueiro Participações S.A. (vii)	500	1.034	(1.034)	89	89
XP Joaquim Marra Participações S.A. XPJO (viii)	31	53	-	4	57
XPCE RE Aimbere (You Perdizes) (ix)	50	623	-	620	1.243
XPCE Mena Barreto Participações S.A. SETIN (x)	1	658	-	1.100	1.758
XPCE Ministro Godoi (Mitre Perdizes) (xi)	1	503	-	465	968
XPCE Alto da Boa Vista (xii)	1	213	-	892	1.105
XPCE Rua Augusta (xiii)	1	2.532	-	(1.278)	1.254
XPCE Franca (xiv)	60.715	895	-	419	1.314
TOTAL	62.183	10.176	(4.973)	4.937	10.140

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

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

i. XPCE Carmontelle Participações S.A.

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o Fundo registrou a empresa XPCE Carmontelle Participações S.A. pelo seu valor patrimonial de R\$ 52 (R\$ 396 em 2022).

ii. XPCE Anhaia Mello Participações S.A.

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

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o Fundo registrou a empresa Anhaia Mello Participações S.A. pelo seu valor patrimonial de R\$ 1 (R\$ 153 em 2022).

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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o Fundo registrou a empresa XPCE Cayowaá Participações S.A. pelo seu valor patrimonial de R\$ 12 (R\$ 153 em 2022).

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.

Sua avaliação foi realizada através do método de capitalização de renda líquida possível de ser por ele auferida, através a análise de um fluxo de caixa descontado que considera todas as receitas e despesas para seu desenvolvimento descontado a uma taxa de 12,00% a.a. que corresponde ao custo de oportunidade para o investidor. O valor da propriedade determinado pela Colliers International do Brasil em 2023 foi de R\$ 862.

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, tendo seu valor em 2023 registrado no montante de R\$ 2.005 (R\$ 1.861 em 2022).

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o Fundo registrou a empresa XPCE Paula Ney Participações S.A. pelo seu valor patrimonial de R\$ 22 (R\$ 219 em 2022).

vi. XPCE Moema Participações S.A.

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

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o Fundo registrou a empresa XPCE Moema Participações S.A. pelo seu valor patrimonial de R\$261 (R\$ 1.036 em 2022).

vii. XPCE Vergueiro Participações S.A.

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o Fundo registrou a empresa XPCE Vergueiro Participações S.A. pelo seu valor patrimonial de R\$ 89 (R\$ 1.034 em 2022).

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

viii. XPCE Joaquim Marra Participações S.A.

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o Fundo registrou a XPCE Joaquim Marra Participações S.A. pelo seu valor patrimonial de R\$ 57 (R\$ 53 em 2022).

ix. XPCE RE Aimbere (You Perdizes)

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

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o Fundo registrou a XPCE RE Aimbere S.A. pelo valor de venda acordada conforme Instrumento particular de compromisso de compra e venda de quotas datado de 27 de dezembro de 2023 menos o valor da dívida registrada na SPE, totalizando o montante de R\$ 1.243 (R\$ 623 em 2022).

x. XPCE Mena Barreto Participações S.A.

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

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

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

Sua avaliação foi realizada através do método de capitalização de renda líquida possível de ser por ele auferida, através a análise de um fluxo de caixa descontado que considera todas as receitas e despesas para seu desenvolvimento descontado a uma taxa de 11,00% a.a. que corresponde ao custo de oportunidade para o investidor. O valor da propriedade determinado pela Colliers International do Brasil em 2023 foi de R\$ 67.700.

O Fundo, por sua vez, registrou a empresa XPCE Mena Barreto Participações S.A. pelo seu valor justo desconsiderando os gastos incorridos na emissão de dívida e custos operacionais, tendo seu valor em 2023 registrado no montante de R\$ 1.758 (R\$ 658 em 2022).

xi. XPCE Ministro Godoi (Mitre Perdizes)

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

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

Sua avaliação foi realizada através do método de capitalização de renda líquida possível de ser por ele auferida, através a análise de um fluxo de caixa descontado que considera todas as receitas e despesas para seu desenvolvimento descontado a uma taxa de 13,00% a.a. que corresponde ao custo de oportunidade para o investidor. O valor da propriedade determinado pela Colliers International do Brasil em 2023 foi de R\$ 20.400.

O Fundo, por sua vez, registrou a XPCE Ministro de Godoi Participações S.A pelo seu valor justo desconsiderando os gastos incorridos na emissão de dívida e custos operacionais. Em 31 de dezembro de 2023 o valor da sociedade é de R\$ 968 (R\$ 503 em 2022).

xii. XPCE Alto da Boa Vista.

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

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

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

Sua avaliação foi realizada através do método de capitalização de renda líquida possível de ser por ele auferida, através a análise de um fluxo de caixa descontado que considera todas as receitas e despesas para seu desenvolvimento descontado a uma taxa de 11,00% a.a. que corresponde ao custo de oportunidade para o investidor. O valor da propriedade determinado pela Colliers International do Brasil em 2023 foi de R\$ 24.000.

O Fundo, por sua vez, registrou a XPCE Alto da Boa Vista Participações S.A pelo seu valor justo desconsiderando os gastos incorridos na emissão de dívida e custos operacionais. Em 31 de dezembro de 2023 o valor da sociedade é de R\$ 1.105 (R\$ 213 em 2022).

xiii. XPCE Rua Augusta Participações S.A.

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

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

Sua avaliação foi realizada através do método de capitalização de renda líquida possível de ser por ele auferida, através a análise de um fluxo de caixa descontado que considera todas as receitas e despesas para seu desenvolvimento descontado a uma taxa de 11,00% a.a. que corresponde ao custo de oportunidade para o investidor. O valor da propriedade determinado pela Colliers International do Brasil em 2023 foi de R\$ 67.700.

O Fundo, por sua vez, registrou a XPCE Rua Augusta Participações S.A pelo seu valor justo desconsiderando os gastos incorridos na emissão de dívida e custos operacionais. Em 31 de dezembro de 2023 o valor registrado foi de R\$ 1.254 (R\$ 2.532 em 2022).

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

xiv. XPCE Franca Participações S.A.

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

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

Edifício residencial localizado na Rua Madre Emille de Villeneuve, 474, Vila Mascote - São Paulo-SP, com 306 unidades e área privativa total de 18.660,42m². Sua avaliação foi realizada através do método de capitalização de renda líquida possível de ser por ele auferida, através a análise de um fluxo de caixa descontado que considera todas as receitas e despesas para seu desenvolvimento descontado a uma taxa de 13,00% a.a. que corresponde ao custo de oportunidade para o investidor. O valor da propriedade determinado pela Colliers International do Brasil em 2023 foi de R\$ 15.900.

Edifício residencial localizado na Rua 28 de Setembro, 1.070, Ipiranga - São Paulo-SP, com 338 unidades residenciais com área privativa total de 17.878,02,42m², e 3 lojas com área privativa total de 407,64m². Sua avaliação foi realizada através do método de capitalização de renda líquida possível de ser por ele auferida, através a análise de um fluxo de caixa descontado que considera todas as receitas e despesas para seu desenvolvimento descontado a uma taxa de 13,00% a.a. que corresponde ao custo de oportunidade para o investidor. O valor da propriedade determinado pela Colliers International do Brasil em 2023 foi de R\$ 15.000.

Edifício residencial localizado na Rua Brito Peixoto, 236, Freguesia do Ó - São Paulo-SP, com 256 unidades residenciais com área privativa total de 15.107,07m². Sua avaliação foi realizada através do método de capitalização de renda líquida possível de ser por ele auferida, através a análise de um fluxo de caixa descontado que considera todas as receitas e despesas para seu desenvolvimento descontado a uma taxa de 14,50% a.a. que corresponde ao custo de oportunidade para o investidor. O valor da propriedade determinado pela Colliers International do Brasil em 2023 foi de R\$ 8.000.

O Fundo, por sua vez, registrou a XPCE Franca Participações S.A pelo seu valor justo desconsiderando os gastos incorridos na emissão de dívida e custos operacionais. Em 31 de dezembro de 2023 o valor registrado foi de R\$1.314 (R\$ 895 em 2022).

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

b. Propriedades para investimento

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o Fundo contratou a empresa de serviços especializados Colliers International do Brasil para emissão de laudo de avaliação dos imóveis, com base na seguinte metodologia: metodologia básica aplicada no trabalho fundamenta-se na NBR-14653 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas ("ABNT"), em se tratando de imóvel locado, sua avaliação foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda, analisando-se o contrato atual e ao final dele, considerou-se que o imóvel seria levado a mercado.

Por este método determina-se o valor justo do imóvel através da capitalização da renda líquida possível de ser auferida por ele, através da análise de um fluxo de caixa descontado, no qual foram consideradas todas as receitas e despesas para a operação, descontado a uma taxa de 14,50%.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, a empresa especializada avaliou o imóvel do Fundo ao valor justo de R\$ 53.200 (R\$ 51.500 em 2022).

6 Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária

a. Contas a receber de alugueis

O saldo de alugueis a receber em 31 de dezembro de 2023 e 2022 são respectivamente de R\$ 653 e R\$ 665. A vacância dos imóveis é de 0%.

b. Provisão para perdas

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

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, a Administradora não atribuiu provisão para perdas no valor recuperável desses ativos em função de não haver inadimplência nos contratos de aluguel.

7 Passivos financeiros ao valor justo

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 2023 o saldo das obrigações imobiliárias representado pela emissão da Cédula de Crédito Imobiliário é de R\$ 44.352 (R\$ 44.015 em 2022).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foi apropriado o montante de R\$ 8.178 de despesas financeiras referentes aos juros das obrigações com recebíveis imobiliários (R\$ 11.171 em 2022).

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

8 Valores em Garantia

Em garantia de locação e do cumprimento das obrigações previstas em contrato de locação firmado entre o Fundo (locador) e a Companhia de Saneamento do Tocantins – Saneatins (locatária), a locatária, na data do primeiro aluguel, antecipou ao locador o pagamento dos três últimos aluguéis devidos no contrato, que corresponde ao montante de R\$1.480, observado que a totalidade dos recursos oriundos de tal antecipação (inclusive os investimentos e rendimentos oriundo de tais recursos) são dados em garantia ao cumprimento das obrigações assumidas em contrato.

9 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 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.

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

Liquidez

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

Os investimentos do Fundo em cotas de fundos imobiliários apresentam peculiaridades com relação aos investimentos realizados pela maioria dos fundos de investimento brasileiros, não existindo mercado secundário líquido para negociação dos seus ativos. Caso o Fundo precise vender esses ativos a terceiros, ou caso o cotista receba estes ativos como pagamento de resgate ou amortização de suas cotas, (i) poderá não haver mercado comprador para os mesmos, ou preço de alienação poderá causar perda de patrimônio para o Fundo, ou (ii) os cotistas poderão ter dificuldade para cobrar os valores devidos pelos devedores desses ativos em caso de inadimplemento, se aplicável, isto é, não há qualquer garantia ou certeza de que será possível ao Fundo liquidar posições ou negociar os ativos de sua carteira pelo preço e nos momentos desejados.

b. Controles relacionados aos riscos

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

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

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

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

10 Custódia e tesouraria

a. Prestadores de serviços ao Fundo

Administração:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestão:	Ouro Preto Gestão de Recursos S.A.
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.

11 Evolução do valor da cota e rentabilidade

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

Exercício	Valor da cota	Rentabilidade cota*	Patrimônio Líquido médio
01.01 a 31.12.2023	R\$ 515,254809	7,78	20.073
01.01 a 31.12.2022	R\$ 478,05532	14,75%	14.844

* *Desconsidera-se a amortização de cotas.*

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

XPCE RE Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 24.853.060/0001-15

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

12 Encargos do Fundo

a. Taxa de administração e gestão

O Fundo pagará pela remuneração da Administração, nela compreendida as atividades de administração do Fundo, gestão da sua carteira, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas Cotas, o equivalente a 0,20% ao ano, sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, calculada diariamente, à base de 1/252, observado o valor mínimo mensal de R\$ 18, corrigido anualmente pela variação positiva do IPCA, acrescido de R\$ 1 pela escrituração das Cotas, sendo que este último não será aplicável caso o Fundo detenha apenas um único cotista.

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

Não será devida nenhuma Taxa de Performance pelo Fundo.

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 a despesa com taxa de administração e gestão foi de R\$195 e R\$ 86 (R\$ 202 e R\$ 72 em 2022), respectivamente.

13 Emissões, amortizações e resgates de cotas

a. Emissões e integralizações de cotas

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

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

XPCE RE Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 24.853.060/0001-15

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

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

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

b. Amortizações e resgates de cotas

Não é permitido o resgate das cotas.

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

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

c. Negociação das cotas em mercado secundário

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

14 Legislação Tributária

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

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

XPCE RE Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 24.853.060/0001-15

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

Não estão sujeitas à incidência do imposto de renda na fonte as aplicações efetuadas pelos Fundos de Investimento Imobiliário, na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, a remuneração produzida por letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário e na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário 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 Imobiliário 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.

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

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.

15 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 12, 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.

16 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.

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

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

Demonstrativo de distribuição de dividendos - Lucro Caixa	2023	2022
Propriedades para investimento:		
(+) Receitas de aluguéis das propriedades para investimento	7.966	-
(+/-) Outras receitas/despesas das propriedades para investimento	<u>(7.975)</u>	-
Resultado líquido de imóveis para renda	(9)	-
Ativos imobiliários representados por Títulos e Valores Mobiliários ("TVM"):		
(+/-) Outras receitas/despesas de ativos imobiliários representados por TVM	<u>-</u>	(54)
Resultado líquido de ativos imobiliários representados por TVM	-	(54)
Recursos mantidos para as necessidades de liquidez		
(+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras	32	14
(+/-) Outras receitas/despesas de aplicações financeiras	<u>-</u>	(54)
Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez	32	(40)
Outras receitas/despesas		
(-) Taxa de administração	(280)	(272)
(-) Consultoria especializada de que trata o art. 31, II, ICVM 472	(25)	(9)
(-) Auditoria independente	(44)	(74)
(-) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incluindo a CVM)	(8)	(5)
(-) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FII (Judicial ou Extrajudicialmente)	-	(5)
(+/-) Outras receitas/despesas	<u>-</u>	(5)
Total de outras receitas/despesas	(357)	(370)
Resultado contábil/financeiro trimestral líquido	(334)	(464)

O Fundo não distribuiu resultados aos cotistas nos exercícios findos em 2023 e 2022.

17 Política de divulgação de informações

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

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

18 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.

19 Alterações Estatutárias

Em 11 de maio de 2023, por meio de Assembleia Geral de Cotistas, foi deliberado e aprovado, sem quaisquer restrições ou ressalvas, as demonstrações contábeis do Fundo referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

20 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.

21 Outros assuntos

Em 23 de dezembro de 2022 foi publicado o novo Marco Regulatório dos Fundos de Investimento, através da edição da Resolução CVM nº 175/22, e alterações posteriores, que entrou em vigor em 2 de outubro de 2023. Os fundos de investimento em funcionamento na data de início de sua vigência deverão se adaptar integralmente à norma até 30 de junho de 2025, com exceção dos FIDC, que deverão se adaptar até 29 de novembro de 2024.

22 Eventos Subsequentes

Após o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 não houve eventos subsequentes que requeressem divulgação.

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

23 Diretor e Contador

Eric Hayashida
Diretor

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

* * *