



Exes Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(CNPJ nº 41.076.851/0001-03)
(Administrado pela BTG Pactual
Serviços Financeiros S.A. DTVM)

**Demonstrações financeiras em
30 de junho de 2026
e relatório do auditor independente**



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora
Exes Fundo de Investimento Imobiliário
Responsabilidade Limitada
(Administrado pela BTG Pactual
Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Classe única do Exes Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2026 e as 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.

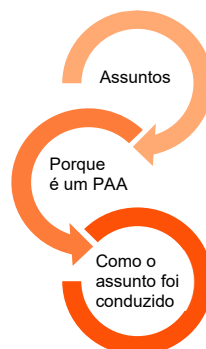
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 30 de junho de 2026, e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as 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 intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, aplicáveis a auditorias de demonstrações financeiras de entidades de interesse público no Brasil, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme 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 (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.



Porque é um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
Mensuração do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários (CRI) (Notas explicativas 3.4.1 e 5.2(b)) O Fundo apresenta seus investimentos substancialmente concentrados em certificados de recebíveis imobiliários. A mensuração do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários considera a utilização de técnicas de avaliação por meio de modelos internos baseados em premissas de mercado. Considerando a relevância dos investimentos em certificados de recebíveis imobiliários em relação ao patrimônio líquido do Fundo e a consequente apuração do valor de sua cota, a mensuração desses investimentos foi considerada área de foco em nossa auditoria.	Nossos procedimentos de auditoria consideraram, entre outros: Testes sobre a razoabilidade das principais premissas adotadas pela Administração na mensuração do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários, bem como análise sobre o alinhamento destas premissas e do modelo utilizado com as práticas usualmente observadas no mercado. Consideramos que os critérios adotados pela Administração para a mensuração do valor justo dos certificados dos recebíveis imobiliários são consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria.
Mensuração a valor justo dos investimentos em cotas de fundo de investimento imobiliário (Notas 3.4.2 e 5.2(a)) O Fundo também apresenta seus investimentos concentrados em cotas de fundo de investimento imobiliário negociadas em bolsa. A mensuração do valor justo dessas cotas de fundos de investimento imobiliário considera a variação no valor das cotas do último dia útil de cada mês, divulgadas na bolsa, independente dos volumes negociados A mensuração do investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário foi considerada área de foco de auditoria devido à relevância desses investimentos em relação ao patrimônio líquido do Fundo e a consequente apuração do valor da cota.	Nossos procedimentos consideraram, entre outros: Comparação dos preços utilizados pela Administração para a mensuração desse investimento com os preços das últimas negociações das cotas em bolsa na data base das demonstrações financeiras. Obtenção dos relatórios de auditoria sobre as últimas demonstrações financeiras disponíveis do fundo investido. Com base nessas informações, analisamos se há alguma modificação nos relatórios dos auditores ou alguma informação relevante com impacto nas demonstrações financeiras do Fundo. Consideramos que os critérios e premissas adotados pela administração para garantir a mensuração dos investimentos do Fundo são consistentes e estão alinhados com as informações analisadas em nossa auditoria.



Exes Fundo de Investimento Imobiliário
Responsabilidade Limitada
(Administrado pela BTG Pactual
Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras. A continuidade das operações de um fundo é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.



Exes Fundo de Investimento Imobiliário
Responsabilidade Limitada
(Administrado pela BTG Pactual
Serviços Financeiros S.A. DTVM)

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 financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance 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.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as ações tomadas para eliminar ameaças à nossa independência ou salvaguardas aplicadas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os Principais Assuntos de Auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Rio de Janeiro, 04 de setembro de 2026


PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP000160/F-5

Fábio de Oliveira Araújo
Contador CRC 1SP241313/O-3

Exes Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**CNPJ: 41.076.851/0001-03****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Balanço patrimonial em 30 de junho de 2026 e 2025**

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	30/06/2026	% PL	30/06/2025	% PL
Circulante					
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	2.175	1,61%	16.721	24,58%
De natureza imobiliária					
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	5.2 (b)	98.479	72,75%	44.821	65,88%
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário - FII's	5.2 (a)	29.958	22,13%	-	0,00%
Valores a receber	16.3	6.724	4,96%	7.512	11,04%
Outros créditos		2	0,00%	12	0,02%
Total do ativo		137.338	101,45%	69.066	101,52%
Passivo					
	Nota	30/06/2026	% PL	30/06/2025	% PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir	7	1.833	1,35%	924	1,36%
Impostos e contribuições a recolher		1	0,00%	1	0,00%
Provisões e contas a pagar		134	0,10%	108	0,16%
Total do passivo		1.968	1,45%	1.033	1,52%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	8.1	136.218	100,63%	66.747	98,11%
Gastos com colocação de cotas	8.4	(2.743)	-2,03%	(582)	-0,86%
Lucros acumulados		1.895	1,40%	1.868	2,75%
Total do patrimônio líquido		135.370	100,00%	68.033	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		137.338	101,45%	69.066	101,52%

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Exes Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ: 41.076.851/0001-03
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações dos resultados dos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de Reais, exceto lucro líquido e valor patrimonial da cota

	Nota	30/06/2026	30/06/2025
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (b)	7.962	10.537
Resultado em transações de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)	5.2 (b)	417	929
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (b)	4.836	671
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (a)	3.845	42
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (a)	84	(2)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (a)	1.147	(106)
Receita de juros e correção monetária sobre venda de ações de companhias fechadas	16.3	1.054	1.155
Despesas de IRPJ de cotas de fundos de investimento imobiliário - FIIs		(15)	-
Resultado líquido de atividades imobiliárias		19.330	13.226
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		2.079	1.030
Receitas de operações compromissadas		-	10
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(481)	(167)
		1.598	873
Despesas operacionais			
Taxa de administração	6 e 10	(1.281)	(713)
Taxa de fiscalização da CVM	10	(25)	(13)
Outras despesas operacionais	10	(111)	(240)
		(1.417)	(966)
Lucro líquido do exercício		19.511	13.133
Quantidade de cotas integralizadas	8.1	14.101.456	7.105.444
Lucro líquido por cota integralizada - R\$		1,38	1,85
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		9,60	9,57

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Exes Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ: 41.076.851/0001-03
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)
Demonstração das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025
Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Lucros (prejuízos) acumulados	Total
Em 30 de junho de 2024		54.906	(120)	(1.286)	53.500
Cotas de investimentos integralizadas	8.2	11.841	-	-	11.841
Gastos com colocação de cotas	8.4	-	(462)	-	(462)
Lucro líquido do exercício		-	-	13.133	13.133
Rendimentos declarados	7	-	-	(9.979)	(9.979)
Em 30 de junho de 2025		66.747	(582)	1.868	68.033
Cotas de investimentos integralizadas	8.2	69.471	-	-	69.471
Gastos com colocação de cotas	8.4	-	(2.161)	-	(2.161)
Lucro líquido do exercício		-	-	19.511	19.511
Rendimentos declarados	7	-	-	(19.484)	(19.484)
Em 30 de junho de 2026		136.218	(2.743)	1.895	135.370

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Exes Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**CNPJ: 41.076.851/0001-03****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) dos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025**

Em milhares de Reais

	Nota	30/06/2026	30/06/2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa		2.079	1.030
Rendimento de operações compromissadas		-	10
Pagamento de taxa de administração		(1.223)	(700)
Outros pagamentos operacionais		(173)	(236)
Pagamento de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(481)	(167)
Caixa líquido das atividades operacionais		202	(63)
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	5.2 (a)	3.845	42
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	5.2 (a)	(29.588)	-
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	5.2 (a)	861	-
Amortização de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (a)	-	657
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (b)	(107.360)	(33.667)
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (b)	38.882	21.558
Recebimento de juros e atualização monetária de (CRIs)	5.2 (b)	14.494	7.723
Recebimento de amortização de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (b)	13.541	15.934
Recebimentos de certificados de recebíveis imobiliários vencido antecipadamente	16.4	-	322
Recebimento de juros e correção monetária sobre venda de ações de companhias fechadas	16.3	1.277	1.253
Recebimento de principal sobre venda de ações de companhias fechadas	16.3	565	528
Caixa líquido das atividades de investimento		(63.483)	14.350
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Cotas de investimentos integralizadas	8.2	69.471	11.841
Pagamento de custos de colocação de cotas integralizadas	8.4	(2.161)	(462)
Rendimentos pagos	7	(18.575)	(9.759)
Caixa líquido das atividades de financiamento		48.735	1.620
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		(14.546)	15.907
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício		16.721	814
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício		2.175	16.721

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Exes Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ: 41.076.851/0001-03
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

1. Contexto operacional

O Exes Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, possui uma classe única de cotas, denominada Classe Única de Cotas do Exes Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Classe" ou "Fundo"). A Classe é destinada a investidores em geral, foi constituída sob forma de condomínio fechado, em 2 de agosto de 2021, com prazo de duração indeterminado, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela CVM em 2 de setembro de 2021 e o início de suas atividades na mesma data.

A classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento definida abaixo, por meio da aquisição de: (a) (i) certificados de recebíveis mobiliários ("CRI"), que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação em vigor; (ii) letras hipotecárias ("LH"), debêntures, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FIIs, letras de crédito imobiliário; (iii) cotas de fundos de investimento imobiliário; (iv) cotas de fundo de investimento em direitos creditórios ("FIDC") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FIIs; (v) letras imobiliárias garantidas ("LIG"); e (vi) outros Ativos Alvo, ativos financeiros e valores mobiliários permitidos pela Resolução CVM 175 ("Ativos Alvo"); e (b) Ativos Financeiros, conforme definidos na Cláusula 4.6 do Regulamento.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados a Classe estão detalhados na nota 4.

A Classe possui suas cotas negociadas na B3. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês dos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025:

EXES11 (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento 2026	Preço de fechamento 2025
Julho	9,40	9,90
Agosto	9,53	9,50
Setembro	9,83	9,60
Outubro	9,75	9,60
Novembro	9,60	9,60
Dezembro	9,49	9,50
Janeiro	9,49	9,40
Fevereiro	9,50	9,40
Março	9,29	9,42
Abril	9,58	9,38
Maior	9,52	9,45
Junho	9,61	9,40

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras são elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários conforme orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários - CVM, especialmente pela Resolução CVM nº 175/22 e alterações posteriores.

As demonstrações financeiras em 30 de junho de 2026 foram aprovadas pela Administradora em 04 de setembro de 2026.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

A Classe apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pela Classe. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, na seguinte categoria:

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

Cotas de fundos de investimento: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros classificados como para negociação são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

II. Reconhecimento de variações de valor justo

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados a valor justo, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.3 Aplicações financeiras de natureza não imobiliária

3.3.1 Cotas de fundos de investimento

Não negociadas na B3 S.A., as cotas de fundos de investimento são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente, com base no valor da cota divulgado pelo administrador do fundo onde os recursos são aplicados.

3.4 Aplicações financeiras de natureza imobiliária

3.4.1 Certificados de Recebíveis Imobiliários

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de taxa de negociação. A variação no valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.4.2 Cotas de Fundos Imobiliários

a) Negociadas na B3 S.A. - As cotas de Fundos de investimento imobiliários são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos Fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3.

b) Não negociadas na B3 S.A. - As cotas de Fundos de investimento imobiliários são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente, com base no valor da cota de fechamento divulgado pelo administrador do Fundo onde os recursos são aplicados.

3.5 Provisões e ativos e passivos contingentes

A Classe, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para a Classe cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor exato época sejam incertos.

Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle da Classe. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle da Classe. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.6 Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

3.7 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

3.8 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora da Classe efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos da Classe, está descrita a seguir:

l) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na nota explicativa 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

3.9 Lucro (prejuízo) por cota

O lucro (prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro (prejuízo) do exercício dividido pelo total de cotas da Classe integralizadas ao final de cada exercício.

4. Gerenciamento e riscos associados a Classe

4.1 Riscos associados a Classe

4.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira da Classe

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira da Classe estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetem as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira da Classe e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados da Classe ou (b) na liquidação da Classe, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pela Classe ou por qualquer pessoa, os Cotistas da Classe, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, ou ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervem na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades da Classe, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- a. taxas de juros;
- b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c. flutuações cambiais;
- d. inflação;
- e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f. política fiscal;
- g. instabilidade social e política; e
- h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades da Classe e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

4.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável a Classe e/ou aos Cotistas

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

4.1.4 Riscos jurídicos

Além disso, a Classe poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para a Classe, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios da Classe, o que teria um impacto na rentabilidade da Classe.

4.1.5 Risco de mercado

O valor dos ativos mobiliários que integram a carteira da Classe, pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos da Classe decorrente de eventual alienação dos ativos mobiliários, bem como o preço de negociação das Cotas de Fundos Imobiliários e CRI's no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

4.1.6 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

De acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pela Classe, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

4.1.7 Risco tributário

De acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pela Classe, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

4.1.8 Risco de liquidez

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento ainda em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Nesse sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimentos imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção da Classe, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Mesmo sendo as Cotas objeto de negociação no mercado de bolsa, balcão organizado e não organizado (particular), o investidor que adquirir as Cotas da Classe deverá estar consciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo.

Além disso, o risco de liquidez consiste também na eventualidade da Classe não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos nas datas previstas.

4.2 Gerenciamento de riscos

Os ativos da Classe envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações dos valores dos ativos mobiliários, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira da Classe.

4.2.1 Risco de crédito

A gestão da Classe adota políticas e procedimentos específicos para o monitoramento e mitigação do risco de crédito, com o objetivo de preservar a qualidade dos ativos e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:

- Análise prévia de crédito dos emissores dos ativos financeiros, considerando indicadores de liquidez, solvência, histórico de pagamento e classificação de risco atribuída por agências de rating;
- Monitoramento contínuo da carteira, com revisão periódica dos ativos financeiros e avaliação de eventos relevantes que possam afetar a capacidade de pagamento dos emissores;
- Diversificação da carteira de ativos financeiros, buscando reduzir a exposição a emissores específicos e a setores econômicos com maior volatilidade;
- Avaliação da qualidade de crédito dos locatários, incluindo garantias contratuais e cláusulas de mitigação de risco;
- Acompanhamento de indicadores de inadimplência e vacância, com medidas corretivas em caso de deterioração dos níveis de risco;
- Utilização de instrumentos de proteção contratual, como fianças, seguros, cauções e cláusulas resolutivas, quando aplicável.

4.2.2 Fatores macroeconômicos relevantes

A gestão da Classe adota práticas sistemáticas de monitoramento e mitigação desses riscos, com o objetivo de preservar a estabilidade operacional e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:

- Acompanhamento contínuo do ambiente macroeconômico, com análises internas, podendo incluir inclusive suporte de consultorias especializadas;
- Diversificação da carteira de ativos, buscando mitigar riscos de concentração setorial, geográfica e contratual;
- Utilização de contratos com cláusulas de reajuste indexadas a índices inflacionários, como IPCA ou IGP-M, conforme aplicável;
- Avaliação periódica da liquidez dos ativos e das cotas, com vistas à manutenção da capacidade de amortização e distribuição;
- Monitoramento de propostas legislativas e medidas governamentais com potencial de impacto sobre o setor imobiliário e os fundos de investimento.

4.2.3 Risco de alteração da legislação aplicável a Classe e/ou aos Cotistas, inclusive tributária

A gestão e administração da Classe monitoram continuamente alterações na legislação fiscal e regulatória que possam impactar a estrutura de distribuição de rendimentos, a tributação sobre ganhos de capital, amortizações e demais eventos financeiros relevantes. O objetivo é garantir conformidade e preservar a eficiência fiscal para os cotistas.

A Classe adota as seguintes práticas de mitigação de riscos tributários:

- Acompanhamento regulatório ativo, podendo incluir inclusive suporte de consultoria especializada, visando antecipar impactos de mudanças legislativas e normativas;
- Estruturação de operações com atenção à manutenção dos requisitos legais para isenção de Imposto de Renda sobre rendimentos distribuídos a pessoas físicas, incluindo:
 - Negociação exclusiva em mercado regulamentado;
 - Mínimo de 100 cotistas;
 - Nenhum cotista com participação superior a 10% das cotas;
- Registro e divulgação transparente de eventos tributáveis, como amortizações e alienações de ativos, conforme exigido pela legislação vigente.

4.2.4 Riscos jurídicos

Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

A gestão da Classe adota práticas sistemáticas de monitoramento e mitigação desses riscos, com o objetivo de preservar a segurança jurídica das operações e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:

- Due diligence jurídica prévia em todas as aquisições de ativos, com verificação de matrícula, ônus reais, licenciamento, zoneamento e conformidade regulatória;
- Acompanhamento contínuo de contratos de locação, prestação de serviços e parcerias, podendo incluir inclusive suporte jurídico especializado;
- Monitoramento de ações judiciais e procedimentos administrativos que envolvam a Classe, seus ativos ou seus prestadores de serviços, com provisionamento contábil quando aplicável;
- Avaliação de riscos regulatórios, especialmente relacionados à legislação tributária, ambiental, urbanística e societária, podendo incluir inclusive o apoio de consultorias externas;
- Gestão de riscos contratuais, incluindo cláusulas de rescisão, inadimplemento, revisão de valores e garantias locatícias;
- Atualização permanente sobre alterações legais e normativas, com impacto potencial sobre a estrutura da Classe, os direitos dos cotistas e a operação dos ativos.

4.2.5 Risco de mercado

Os processos e serviços operacionais são interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma atuação preventiva em relação aos riscos da Classe.

4.2.6 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

Medidas de mitigação adotadas pela gestão incluem:

- Monitoramento contínuo dos ativos, com uso de ferramentas de análise de sensibilidade e testes de estresse para avaliar o impacto de cenários adversos.
- Gestão de liquidez, mantendo parcela da carteira em ativos líquidos para atender chamadas de capital ou obrigações emergenciais.
- Avaliação de crédito e contrapartes, com análise da saúde financeira dos emissores e participantes das operações.
- Governança e transparência, com comunicação clara aos Cotistas sobre os riscos e desempenho da Classe.

4.2.7 Risco de liquidez

Para o gerenciamento do risco de liquidez, a Classe mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

Apesar dos métodos e processos internos empregados pela Administradora, não há qualquer tipo de garantia de eliminação de perdas aos cotistas.

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

5.1 De caráter não imobiliário

- (a) Cotas do BTG Pactual Yield DI RF REF CP
(b) BTG Tesouro Selic FI RF Referenciado DI
(c) Exes Reserva Fundo de Investimento em Renda Fixa Crédito Privado

30/06/2026	30/06/2025
977	4.037
1.198	5.855
-	6.829
2.175	16.721

(a) Estão compostos por cotas do BTG Pactual Yield DI RF REF CP, que é administrado pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM. O Fundo tem como objetivo acompanhar a variação do CDI através do investimento de, no mínimo, 95% de seus recursos em títulos ou operações atreladas a esse indicador. A carteira do fundo será composta exclusivamente por títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos. O gestor poderá realizar operações com derivativos para fins de proteção.

(b) Estão compostas por cotas do BTG Tesouro Selic FI RF Referenciado DI, que é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade do BTG Tesouro Selic FI RF Referenciado DI é determinada substancialmente pelo rendimento dos títulos e valores mobiliários investidos cuja carteira está composta de: Títulos públicos federais, Operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais e outras aplicações.

(c) Estão compostas por cotas do Exes Reserva Fundo de Investimento em Renda Fixa Crédito Privado, que é administrado pelo Banco Daycoval S.A. O Fundo tem como objetivo proporcionar a valorização das suas cotas por meio de aplicações de seus recursos em ativos financeiros e/ou modalidades operacionais de renda fixa disponíveis nos mercados financeiros e de capitais em geral.

5.2 De caráter imobiliário

- (a) Cotas de fundos de investimento imobiliários - FIs
(b) Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs

30/06/2026	30/06/2025
29.958	-
98.479	44.821
128.437	44.821

(a) Cotas de fundos de investimento imobiliários - FI

Cotas em Fundos de Investimentos Imobiliários são classificados como ativos financeiros para negociação e são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos Fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3 e contabilizado a valor justo por meio do resultado, tendo o seu valor ajustado mensalmente.

Composição da carteira

As aplicações em fundos de investimento imobiliário estão compostas como a seguir:

Fundo	30/06/2026		Tipo de ativo investido	Percentual das cotas detidas	Quantidade de cotas detidas	Valor da Cota	Total
	Existência de controle	Data de Emissão					
Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais Exes Araguaia - Fiagro - Imobiliário	Não	CRA		20,21%	3.618.155	8,28	29.958
							29.958

Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais Exes Araguaia - Fiagro - Imobiliário

O Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio EXES Araguaia – FIAGRO – Imobiliário ("Fundo") é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado. O Fundo foi constituído em 22/09/2021 e iniciou suas operações em 12/04/2022, com registro junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM) sob o CNPJ nº 43.951.911/0001-07. A Classe terá por política básica realizar investimentos objetivando, fundamentalmente, (i) auferir rendimentos advindos da exploração dos Ativos-Alvo e Ativos Imobiliários que vier a adquirir; e (ii) auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Ativos-Alvo e Ativos Imobiliários que vier a adquirir e posteriormente alienar ou arrendar.

A gestão da carteira é realizada pela EXES Gestora de Recursos Ltda. e a administração do Fundo é conduzida pelo Banco Genial S.A., também registrado junto à CVM, responsável pelos serviços de administração fiduciária, escrituração e relacionamento com os cotistas.

O Fundo é destinado a investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, bem como classes de fundos de investimentos e investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis.

Saldo em 30 de junho de 2024

Venda de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIs)
Amortização de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)

765
(657)
(2)
(106)

Saldo em 30 de junho de 2025

Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIs)
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIs)
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)

29.588
(861)
84
1.147

Saldo em 30 de junho de 2026

29.958

Rendimentos de cotas de fundos imobiliários a receber

Saldo em 30 de junho de 2024
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIs)
Saldo em 30 de junho de 2025
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIs)
Saldo em 30 de junho de 2026

-
42
(42)
-
3.845
(3.845)
-

(b) Certificado de recebíveis imobiliários (CRIs)

Certificados de recebíveis imobiliários, classificados como ativo financeiro mensurado a valor justo por meio do resultado por ter o propósito de negociação, com amortizações mensais de juros, atualização monetária e principal, atualizados mensalmente com taxas efetivas de retorno da operação, apuradas com base nos valores de aquisição e fluxos previstos de amortização de principal e juros. A metodologia utilizada para a marcação a mercado dos Certificados de Recebíveis Imobiliários existentes na carteira na data base está baseada no Manual de Marcação a Mercado da Administradora e considera as taxas praticadas pelos Market Makers desse tipo de valor mobiliário.

Composição da carteira

As aplicações em certificados de recebíveis imobiliários estão compostas como a seguir:

Emissor	Ativo	Lastro	Rating de emissão	Classe e Séries	30/06/2026		Indexador e Taxa de juros	Quantidade em Carteira	Valor de curva	Valor de Mercado
					Data de Emissão	Data de Vencimento				
EXES SECURITIZADORA S.A.	25H008597	(2)	N/A	2 / 1	26/09/25	23/09/2030	100,00% DI+4,000000%	8.414	8.449	8.449
EXES SECURITIZADORA S.A.	25J0408858	(2)	N/A	1 / 1	03/10/25	24/09/2029	100,00% DI+3,750000%	8.020	8.042	8.042
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25L4519316	(5)	N/A	57 / 1	26/12/25	15/12/2034	IPCA+10,500000%	8.000	7.919	7.875
EXES SECURITIZADORA S.A.	25J0860765	(2)	N/A	3 / 1	20/09/25	22/09/2028	100,00% DI+4,000000%	8.488	7.806	7.806
EXES SECURITIZADORA S.A.	26A4645254	(2)	N/A	4 / 1	12/02/26	26/02/2029	100,00% DI+5,000000%	7.792	7.806	7.803
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22D0945203	(2)	N/A	1 / 424	15/04/22	19/04/2032	IPCA+8,610000%	9.723	7.705	7.220
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23L1279637	(3)	N/A	200 / 1	13/12/23	15/12/2033	IPCA+9,500000%	9.479	7.431	7.150
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22E1314836	(3)	I/s LocalAA--br	50 / 1	15/08/22	17/09/2029	IPCA+7,382600%	6.277	7.182	7.074
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24F1970219	(2)	N/A	282 / 1	20/06/24	25/06/2027	100,00% DI+5,000000%	6.805	6.820	6.820
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24B1961489	(2)	N/A	269 / 1	28/02/24	18/02/2037	IPCA+11,700000%	5.843	6.711	6.513
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24H1656918	(2)	N/A	315 / 2	16/04/26	22/09/2028	100,00% DI+4,000000%	6.000	6.029	6.029
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24D3163840	(2)	N/A	7 / 1	15/04/24	22/06/2026	0	10.918	7	4.559
EXES SECURITIZADORA S.A.	26A4964076	(2)	N/A	6 / 1	02/02/26	27/01/2031	100,00% DI+5,000000%	3.434	3.444	3.439
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	26D0059264	(2)	N/A	71 / 1	01/04/26	22/05/2030	100,00% DI+6,000000%	3.258	3.265	3.265
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25B2866664	(2)	N/A	31 / 1	21/02/25	20/08/2027	100,00% DI+6,250000%	2.989	3.058	3.058

Exes Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ: 41.076.851/0001-03
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24I2114236	(2)	N/A	124 / 1	23/09/24	22/09/2027	IPCA+12,00000%	3.031	1.947	1.907
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	21H0976116	(2)	N/A	3 / 43	23/08/21	28/08/2031	IPCA+15,00000%	4.742	1.499	1.470
								113.213	95.120	98.479

30/06/2025										
Emissor	Ativo	Lastro	Rating de emissão	Classe e Séries	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em Carteira	Valor de curva	Valor de Mercado
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24D3163840	(2)	N/A	7 / 1	15/04/24	20/10/2025	100,00% DI+7,00000%	6753	6.908	6.907
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24B1861489	(2)	N/A	269 / 1	28/02/24	18/02/2037	IPCA+11,70000%	5843	6.743	6.824
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22D0945203	(2)	N/A	1 / 424	15/04/22	19/04/2032	IPCA+8,61000%	7981	7.046	6.679
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23L1279637	(3)	N/A	200 / 1	13/12/23	15/12/2033	IPCA+9,50000%	8048	7.092	6.671
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	21H0976116	(2)	N/A	3 / 43	23/08/21	28/08/2031	IPCA+15,00000%	4800	5.940	5.383
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24F1970219	(2)	N/A	282 / 1	20/06/24	25/06/2027	100,00% DI+5,00000%	3000	3.007	3.007
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24I2114236	(2)	N/A	124 / 1	23/09/24	22/09/2027	IPCA+12,00000%	3031	3.036	2.938
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	22I0053302	(4)	N/A	11 / 1	08/09/22	30/08/2027	100,00% DI+5,00000%	10000	2.130	2.115
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25B2866684	(2)	N/A	31 / 1	21/02/25	20/08/2027	100,00% DI+6,25000%	1992	1.981	1.981
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22J1410467	(2)	N/A	74 / 1	01/11/22	15/12/2025	IPCA+10,00000%	7559	1.886	1.947
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24J2085935	(2)	N/A	3 / 2	07/10/24	20/02/2026	100,00% DI+7,70000%	1356	240	240
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24A2346779	(2)	N/A	3 / 1	20/01/24	20/02/2026	100,00% DI+7,50000%	7623	129	129
								67.986	46.238	44.821

As informações sobre os referidos CRI's encontram-se disponíveis nos sites dos respectivos emissores: Companhia Provincia de Securitização (www.provinciasecuritizadora.com.br), Opea Securitizadora S.A. (www.opea.com.br), Leverage Companhia Securitizadora (www.leveragesec.com.br) e Canal Companhia de Securitização (www.canalsecuritizadora.com.br).

Legendas

- (1) - Lastro em financiamento imobiliário. (3) - Lastro em Debêntures privadas
(2) - Nota comercial (4) - Lastro em CCB

Composição por tipo de lastro e devedor

Emissor	Devedor	Garantia	30/06/2026
EXES SECURITIZADORA S.A.	CASTOR I EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTD	(a),(b),(d),(e),(g),(j),(k)	8.449
EXES SECURITIZADORA S.A.	CONSTRUTURA MAXI SPE 3 LTDA	(a),(b),(d),(e),(g),(h),(k)	8.042
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	CESG – Centro de Educação Superior de Guanambi S/A (Un	(a),(b),(c),(e),(g),(j)	7.875
EXES SECURITIZADORA S.A.	SPE INCORPORAÇÃO VILA ROSA LTDA	(a),(b),(d),(e),(g),(h),(k)	7.806
EXES SECURITIZADORA S.A.	RPMEI CAM DAS ÁRVORES SPE LTDA	(a),(b),(e),(g),(h),(k)	7.803
OPEA SECURITIZADORA S.A.	Cavichiolli Negócios Imobiliários Ltda	(a),(b),(g),(j)	7.220
OPEA SECURITIZADORA S.A.	GFGR Incorporações S.A.	(a),(e),(g),(j),(k)	7.150
OPEA SECURITIZADORA S.A.	SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES	NA	7.074
OPEA SECURITIZADORA S.A.	Persa Emp Imobiliários Ltda.	(a),(b),(c),(d),(e),(g),(j)	6.820
OPEA SECURITIZADORA S.A.	BOW-E Holding Ltda.	(a),(b),(e),(g),(h),(j)	6.513
OPEA SECURITIZADORA S.A.	VLP EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.	(a),(b),(d),(e),(g),(h),(k),(f)	6.029
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	SPE Bcanton The First Ltda.	(a),(b),(c),(e),(g),(h),(k)	4.559
EXES SECURITIZADORA S.A.	PERSA EMPREENDIMENTOSIMOBILIÁRIOS 06 SPE LTD	(a),(b),(d),(e),(g),(j),(k)	3.439
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	Mahalo IC 002 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	(a),(b),(e),(g),(h),(k)	3.265
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	SPE BCANTON DOPPIO FIGUEIRAS 433 LTDA.	(a),(b),(c),(d),(e),(g),(h),(j),(k)	3.058
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	TOTUS AD SOCIEDADE DE PROPOSITO ESPECIFICO LT	(a),(c),(e),(f),(g),(h),(j),(k)	1.907
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	ÁVIDA CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.	(a),(b),(e),(g),(h)	1.470
			98.479

Emissor	Devedor	Garantia	30/06/2025
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	SPE Bcanton The First Ltda.	(a),(b),(c),(e),(g),(h),(k)	6.907
OPEA SECURITIZADORA S.A.	BOW-E Holding Ltd	(a),(b),(e),(g),(h),(j)	6.824
OPEA SECURITIZADORA S.A.	Cavichiolli Negócios Imobiliários Ltda	(a),(b),(g),(j)	6.679
OPEA SECURITIZADORA S.A.	GFGR Incorporações S.A.	(a),(e),(g),(j),(k)	6.671
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	ÁVIDA CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.	(a),(b),(e),(g),(h)	5.383
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	Persa Emp Imobiliários Ltda.	(a),(b),(c),(d),(e),(g),(j)	3.007
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	TOTUS AD SOCIEDADE DE PROPOSITO ESPECIFICO LT	(a),(c),(e),(f),(g),(h),(j),(k)	2.938
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	Construtora Cassio e Adriano S.A.	(a),(b),(e),(g),(h)	2.115
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	SPE BCANTON DOPPIO FIGUEIRAS 433 LTDA.	(a),(b),(c),(d),(e),(g),(h),(j),(k)	1.981
OPEA SECURITIZADORA S.A.	Grand Garden Rio Claro Emp. Imob. SPE Ltda.	(a),(b),(e),(g),(h),(j),(k)	1.947
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	AMARAL GURGEL ISQ-11 EMPREENDIMENTOS IMOBILI	(a),(b),(c),(e),(g),(h),(k)	240
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	Amaral Gurgel ISQ-11 SPE LTDA	(a),(b),(e),(g),(h),(k)	129
			44.821

Legendas

- (1) - Lastro em financiamento imobiliário. (a) - Regime fiduciário (g) - Cessão Fiduciária de Recebíveis (m) - Direito de retrocesso
(2) - Nota comercial (b) - Alienação fiduciária do imóvel (h) - Aval (n) - Carta fiança
(c) - Coobrigação (i) - Fundo de overcollateral
(d) - Subordinação (j) - Fiança
(e) - Fundo de reserva (k) - Alienação fiduciária de ações
(f) - Hipoteca (l) - Fundo de liquidez

Movimentação do exercício

A movimentação ocorrida na conta de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs) no período está descrita a seguir:

Saldo em 30 de junho de 2024	42.887
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	33.667
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(21.558)
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	10.537
Resultado em transações de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)	929
Recebimento de juros e atualização monetária de (CRIs)	(7.723)
Recebimento de amortização de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(15.934)
Valor nominal atualizado do CRI Ávida repactuado - Nota 16.4	1.345
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	671
Saldo em 30 de junho de 2025	44.821
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	107.360
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(38.882)
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	7.962
Resultado em transações de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)	417
Recebimento de juros e atualização monetária de (CRIs)	(14.494)
Recebimento de amortização de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(13.541)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	4.836
Saldo em 30 de junho de 2026	98.479

6. Encargos e taxa de administração

	30/06/2026	30/06/2025
Taxa de administração	1.281	713
	1.281	713

A Administradora recebe por seus serviços uma taxa de administração equivalente à soma dos seguintes montantes ("Taxa de Administração"): (a) 1,00% (um por cento) ao ano, à razão de 1/12, aplicado (a 1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido da Classe; ou (a.2) caso as cotas da Classe tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pela Classe, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado da Classe, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão da Classe no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"), observado o valor mínimo mensal de R\$ 12 nos primeiros 12 meses a partir do primeiro investimento realizado pelo fundo, sendo que o valor mínimo mensal a partir do 13º mês será de R\$ 22, atualizado anualmente pela variação do Índice de Preços do Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE ("IPCA"), a partir do mês subsequente à data de registro da Classe perante a CVM; e (b) caso as cotas encontrem-se registradas em central depositária da B3 para negociação em mercado de bolsa, o montante equivalente a 0,05% ao ano, à razão de 1/12, aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 5, atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de registro da Classe perante a CVM.

A Taxa de Administração é calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

A Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pela Classe aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

Caso a Classe seja listado na B3 e suas cotas estejam registradas na Central Depositária, a Classe pagará remuneração equivalente a 0,05% a incidir sobre a mesma base de cálculo da Taxa de Administração, sujeito, contudo, a um mínimo de R\$ 5 mensais, valor este a ser corrigido anualmente pela variação do IPCA, a partir do mês subsequente à data da listagem.

Não é cobrada da Classe taxa de performance, ingresso ou saída.

7. Política de distribuição dos resultados

Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

A Classe deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período pode, a critério da Gestora, ser distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre no 18º dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pela Classe, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação poderá ser pago no 18º dia útil dos meses de fevereiro e agosto, ou terá a destinação que lhe der a assembleia geral de cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela Administradora, com base em recomendação da Gestora o montante que (i) exceder a distribuição mínima de 95% dos lucros auferidos no semestre, nos termos da Lei n.º 8.668/93, conforme alterada, e (ii) não seja destinado à Reserva de Contingência poderá ser, a critério da Gestora e da Administradora, investido em Ativos de Liquidez para posterior distribuição aos cotistas, ou reinvestido na aquisição de Ativos Alvo.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	30/06/2026	30/06/2025
Lucro líquido do exercício	19.511	13.133
Ajuste de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	6.532	(2.814)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)	(1.147)	106
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(4.836)	(671)
Despesas não pagas	(23)	13
Ajuste a valor justo de valores a receber	223	98
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	20.260	9.865
Retenção de rendimentos - até 5%	(776)	114
(-) Parcela dos rendimentos retidos no Fundo	(776)	114
Rendimentos declarados	19.484	9.979
Rendimentos a distribuir	(1.833)	(924)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	924	704
Rendimentos líquidos pagos no exercício	18.575	9.759
Rendimentos médio pagos por cota (valores expressos em reais)	1,32	1,37
% do resultado do exercício declarados (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	96,17%	101,16%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos declarados	(776)	114

8. Patrimônio Líquido

8.1 Cotas de investimentos integralizadas

Cotas de investimentos integralizadas

30/06/2026		30/06/2025	
Quantidade	R\$	Quantidade	R\$
14.101.456	136.218	7.105.444	66.747
14.101.456	136.218	7.105.444	66.747
	9,66		9,39

Valor por cota (valor expresso em reais)

8.2. Emissão de novas cotas

Encerrada a Primeira Emissão, a Administradora, após recomendação da Gestora, pode deliberar por realizar novas emissões das Cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante total de R\$ 5.000.000 ("Capital Autorizado"). Por proposta da Administradora, a Classe pode, encerrado o processo de distribuição da Primeira Emissão ou da emissão anterior, conforme o caso, realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, ou submeter à deliberação dos cotistas o aumento do Capital Autorizado.

A primeira emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 50.250 com valor unitário de R\$ 100,00, totalizando 502.500 cotas foi totalmente subscrita, sendo iniciada em 26 de agosto de 2021 e encerrada em 7 de junho de 2022.

No período findo em 30 de junho de 2022 foi integralizado o montante de R\$ 21.544 equivalente a 215.435 cotas. Em decorrência desse processo a Classe incorreu em gastos de colocação de R\$ 89, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

No exercício findo em 30 de junho de 2023 foi integralizado o montante de R\$ 18.000 equivalente a 197.061 cotas. Em decorrência desse processo a Classe incorreu em gastos de colocação de R\$ 1, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

No exercício findo em 30 de junho de 2024 foi integralizado o montante de R\$ 15.362 equivalente a 174.576 cotas. Em decorrência desse processo a Classe incorreu em gastos de colocação de R\$ 30, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

Conforme fato relevante publicado em 27 de março de 2024, foi aprovado o desdobramento das cotas da Classe, segundo a razão de 01:10 (um para dez).

No exercício findo em 30 de junho de 2025 foi integralizado o montante de R\$ 11.841 equivalente a 1.234.717 cotas. Em decorrência desse processo a Classe incorreu em gastos de colocação de R\$ 462, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

No exercício findo em 30 de junho de 2026 foi integralizado o montante de R\$ 69.471 equivalente a 6.996.012 cotas. Em decorrência desse processo a Classe incorreu em gastos de colocação de R\$ 2.161, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

8.3. Amortização de cotas

A Classe pode amortizar parcialmente as suas Cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025, não houve amortização de cotas.

8.4 Gastos com colocação de cotas

	30/06/2026	30/06/2025
Gastos com colocação de cotas	2.743	582
	2.743	582

No exercício findo em 30 de junho de 2026 a Classe incorreu em gasto com colocação de cotas no montante de R\$ 2.161 (2025 - R\$ 462).

8.5. Reserva de contingência

Para suprir inadimplência e deflação em reajuste nos valores a receber da Classe e para arcar com as despesas extraordinárias, se houver, pode ser constituída uma reserva de contingência. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados a Classe. Os recursos da Reserva de Contingência são aplicados em Aplicações Financeiras e os rendimentos decorrentes destas aplicações podem ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima. Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência, é procedida a retenção de até 5% do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025, a Classe não constituiu reserva de contingência

9. Retorno sobre patrimônio líquido

	30/06/2026	30/06/2025
Lucro líquido do exercício	19.511	13.133
Patrimônio líquido inicial	68.033	53.500
Adições/deduções		
Cotas de investimentos integralizadas	69.471	11.841
Gastos com colocação de cotas	(2.161)	(462)
	67.310	11.379
	14,42%	20,24%

Retorno sobre patrimônio líquido da Classe (*)

(*) Apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) sobre o patrimônio líquido inicial da Classe adicionado das cotas integralizadas, deduzido das amortizações e gastos com colocação de cotas, caso esses eventos tenham ocorrido.

10. Encargos debitados a Classe

	30/06/2026		30/06/2025	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Taxa de administração	1.281	1,01%	713	1,08%
Taxa de fiscalização da CVM	25	0,02%	13	0,02%
Despesas/(receitas) operacionais	111	0,09%	240	0,36%
	1.417	1,12%	966	1,46%
	126,811		66,262	

Patrimônio líquido médio do período

11. Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, 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 alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração 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, observados os requisitos previstos no art. 3º da Lei 11.033/04, conforme atualizados pela Lei 14.754/23.

12. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração da Classe cuja probabilidade de perda para a Classe seja possível ou provável.

13. Serviços de custódia e tesouraria

Os serviços de tesouraria e custódia das cotas da Classe são prestados pelo Banco BTG Pactual S.A., enquanto os serviços de escrituração das cotas são prestados pela própria Administradora.

14. Partes relacionadas

Durante os exercícios, a Classe realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas 5.1, 5.2 (a), 6 e 13.

15. Demonstrativo ao valor justo

A Classe aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

As tabelas abaixo apresentam os ativos da Classe mensurados pelo valor justo:

Ativos	30/06/2026			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa	-	2.175	-	2.175
Certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	-	98.479	-	98.479
Cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	29.958	-	-	29.958
Total do ativo	29.958	100.654	-	130.612

Ativos	30/06/2025			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa	-	16.721	-	16.721
Certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	-	44.821	-	44.821
Total do ativo	-	61.542	-	61.542

As demonstrações das mudanças das Cotas de fundos de renda fixa, Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs e Cotas de fundos de investimento imobiliários estão demonstradas nas notas 5.1 e 5.2.

16. Outras informações
- 16.1 Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que a Classe, no exercício findo em 30 de junho de 2026, contratou a PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes Ltda. somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço a Classe.
- 16.2 A política de divulgação de informações relativas a Classe inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio da Classe e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.
- 16.3 Em 15 de setembro de 2021, a Classe constituiu a sociedade empresária limitada Santo Antonio 1 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda, com o capital social de R\$ 3.500, dividido em 3.500.000 quotas. Em ato seguinte, a Classe vendeu a totalidade das quotas pelo valor de R\$ 3.500 em 36 parcelas mensais, corrigidas por IPCA + 9% a.a. Em 30 de junho de 2026, o saldo a receber é de R\$ 195 (2025 - R\$ 935).

Em 11 de outubro de 2023, a Classe constituiu a sociedade empresária limitada Liráucio Campinas SPE Ltda, com o capital social de R\$ 6.040, dividido em 6.040.000 quotas. Em ato seguinte, a Classe vendeu a totalidade das quotas pelo valor de R\$ 6.040 em 60 parcelas mensais, corrigidas por IPCA + 10% a.a. Em 30 de junho de 2026, o saldo a receber é de R\$ 6.724. (2025 - R\$ 7.512).	
Saldo de outros valores a receber - 30 de junho de 2024	8.138
Recebimento de juros e correção monetária sobre venda de ações de companhias fechadas	(1.253)
Recebimento de principal sobre venda de ações de companhias fechadas	(528)
Receita de juros e correção monetária sobre venda de ações de companhias fechadas	1.155
Saldo de outros valores a receber - 30 de junho de 2025	7.512
Recebimento de juros e correção monetária sobre venda de ações de companhias fechadas	(1.277)
Recebimento de principal sobre venda de ações de companhias fechadas	(565)
Receita de juros e correção monetária sobre venda de ações de companhias fechadas	1.054
Saldo de outros valores a receber - 30 de junho de 2026	6.724

- 16.4 Em 13 de maio de 2026 a Administradora publicou o Instrumento Particular de Alteração do Regulamento, servindo-se do presente para: 1. Considerando as interpretações adicionais divulgadas pelo Ofício-Circular Conjunto nº 1/2025/CVM/SIN/SSE ("Ofício-Circular CVM nº 1/2025"), em especial quanto à substituição do "Sumário de Remuneração" pela Ferramenta ANBIMA (Plataforma de Transparência de Taxas) como meio centralizado e adequado de divulgação da remuneração dos Prestadores de Serviços Essenciais da Classe, fica aprovada a atualização da forma de divulgação, com a inclusão do referido link de acesso no Anexo I da Classe. Ressalta-se que não haverá qualquer alteração nos valores pagos pelos cotistas, tratando-se exclusivamente de adequação ao formato e às diretrizes de transparência estabelecidas no referido Ofício-Circular CVM nº 1/2025, passando a divulgação a ser realizada exclusivamente por meio da Ferramenta ANBIMA. 2. Aprovar o novo Anexo I e Regulamento consolidados, tendo em vista as modificações havidas, na forma do documento anexo, e que se encontra arquivado e à disposição dos cotistas na sede e dependências da BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM. 3. A versão do Regulamento consolidada e anexa ao presente Ato passará a ter efeitos no fechamento de 14 de maio de 2026.

17. Eventos subsequentes
- Em 15 de julho de 2026 a Administradora e a Gestora publicaram Fato Relevante do Exes Fundo de Investimento Imobiliário, servindo-se do presente para informar aos cotistas e ao mercado em geral que em 10 de julho de 2026 foi celebrado contrato de prestação de serviços de formador de mercado, prevendo remuneração mensal correspondente ao maior valor entre 1% do valor de rendimento no mês de referência e R\$ 55.000,00, a ser suportada em partes iguais pela Exes Gestora de Recursos Ltda. e pelo Exes Fundo de Investimento Imobiliário, para a contratação da Suno Desenvolvimento Ltda. como Formador de Mercado, com o objetivo de fomentar a liquidez das cotas de emissão da Classe negociadas sob o código EXES11 e ISIN BREXESCTF006. Nos termos do contrato, a contratação possui vigência de 12 meses contados da data de sua celebração, ocorrendo a atuação do Formador de Mercado no mercado organizado e administrado pela B3, por meio da realização de ofertas de compra e de venda das cotas da Classe, devendo o Formador de Mercado observar a colocação diária de ofertas de compra e de venda e a manutenção de oferta simultânea por período mínimo durante o pregão, observado lote mínimo de referência de 100 cotas e período mínimo de atuação de 80% do tempo útil diário de negociação, segundo lote mínimo a ser divulgado diariamente pela B3. A atuação do Formador de Mercado teve início na abertura do mercado do dia 15 de julho de 2026.

Mayara Lopes
Contadora
SP- 292201/O-0

Gustavo Piersanti
Diretor
CPF: 016.697.087-56