

www.pwc.com.br

Exes Fundo de Investimento Imobiliário

***(CNPJ nº 41.076.851/0001-03)
(Administrado pela BTG Pactual
Serviços Financeiros S.A. DTVM)
Demonstrações financeiras em
30 de junho de 2023
e relatório do auditor independente***





Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

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

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Exes Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo") que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa (método direto) do exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

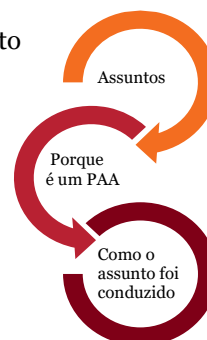
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Exes Fundo de Investimento Imobiliário em 30 de junho de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa do exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regulamentados pela Instrução CVM no 516.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais Assuntos de Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (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.





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

Porque um PAA

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Mensuração do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários (CRI) (nota explicativa 3.4.1 e 5.2b)

A mensuração do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários foi considerada uma área de foco de auditoria devido à sua relevância no contexto das demonstrações financeiras, com o envolvimento de elevado nível de julgamento, por parte da Administração, uma vez que dependem de técnicas de avaliação realizadas por meio de modelos internos baseados em determinadas premissas de mercado para valorização de instrumentos com pouca liquidez.

Nossos procedimentos consideraram, entre outros, o entendimento do processo adotado pela Administração para a mensuração do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários.

Com o auxílio dos nossos especialistas em precificação de ativos dessa natureza, obtivemos entendimento sobre a metodologia de cálculo utilizada e analisamos a razoabilidade das principais premissas adotadas pela Administração na construção do modelo de precificação, em base amostral.

Consideramos que os critérios adotados pela administração para mensuração do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários são consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria.

Mensuração do valor justo das cotas de fundo de investimento em renda fixa (Notas 3.3.1 e 5.1)

O Fundo também apresenta seus investimentos substancialmente concentrados em cotas de fundos de investimento em renda fixa.

O Administrador do Fundo utiliza os extratos dos fundos investidos para mensuração das aplicações em cotas de fundos de investimento em renda fixa.

Considerando a relevância dos investimentos em relação ao patrimônio líquido do Fundo e a consequente apuração do valor da cota a mensuração dessas aplicações foram consideradas áreas de foco em nossa auditoria.

Nossos procedimentos consideraram, entre outros, o entendimento do processo adotado pela Administração para a mensuração do valor justo das cotas de fundo de investimento em renda fixa.

Para a aplicação em cotas de fundos de investimento em renda fixa, realizamos o confronto dos valores utilizados para mensuração dessas aplicações com os valores das cotas disponibilizadas pelos administradores dos fundos investidos.

Obtivemos os relatórios de auditoria sobre as últimas demonstrações financeiras disponíveis dos fundos investidos. Com base nessas informações, analisamos se há alguma modificação nos relatórios dos auditores ou alguma informação relevante com impacto nas demonstrações financeiras do Fundo.



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

Consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administração para a mensuração desses investimentos do Fundo são consistentes e estão alinhados com as informações analisadas em nossa auditoria.

Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regulamentados pela Instrução CVM nº 516, 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 de investimento 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 detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte 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.



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


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



Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

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 respectivas salvaguardas.

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, 22 de setembro de 2023


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

DocuSigned by:

Signed By: MARCOS PAULO PUTINI:17668525807
CPF: 17668525807
Signer Role: Partner
Signing Time: 22 September 2023 | 15:47 BRT

Marcos Paulo Putini
Contador CRC ISP212529/O-8

Exes Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 41.076.851/0001-03****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Balancos patrimoniais em 30 de junho de 2023 e 2022**

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	30/06/2023	% PL	30/06/2022	% PL
Circulante					
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	15.635	40,60%	284	1,29%
De natureza imobiliária					
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	5.2 (b)	13.452	34,93%	14.943	68,12%
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário - FIIs	5.2 (a)	3.624	9,41%	2.958	13,48%
Valores a receber	16.3	4.171	10,83%	4.004	18,25%
Outros valores a receber	16.4	1.960	5,09%	-	0,00%
Outros créditos		12	0,03%	11	0,05%
Total do ativo		38.854	100,90%	22.200	101,20%
Passivo					
Circulante					
Rendimentos a distribuir	7	288	0,75%	201	0,92%
Provisões e contas a pagar		57	0,15%	62	0,28%
Total do passivo		345	0,90%	263	1,20%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	8.1	39.544	102,69%	21.544	98,21%
Gastos com colocação de cotas	8.4	(90)	-0,23%	(89)	-0,41%
Lucros (prejuízos) acumulados		(945)	-2,45%	482	2,20%
Total do patrimônio líquido		38.509	100,00%	21.937	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		38.854	100,90%	22.200	101,20%

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

Exes Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 41.076.851/0001-03****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Demonstrações dos resultados do exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 2 de setembro de 2021 (data do início das operações) a 30 de junho de 2022**

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

	Nota	30/06/2023	30/06/2022
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (b)	1.989	989
Resultado em transações de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)	5.2	15	-
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (b)	(1.595)	90
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (a)	452	52
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (a)	(1)	-
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (a)	(3)	(130)
Resultado líquido de atividades imobiliárias		857	1.001
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		142	52
Receitas de operações compromissadas		-	1
Receita de multas e juros sobre venda de ações de companhias fechadas		517	588
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(29)	(10)
		630	631
Despesas operacionais			
Taxa de administração	6 e 10	(337)	(176)
Outras despesas operacionais	10	(255)	(53)
		(592)	(229)
Lucro líquido do exercício/período		895	1.403
Quantidade de cotas integralizadas	8.1	412.496	215.435
Lucro líquido por cota integralizada - R\$		2,17	6,51
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		93,36	101,83

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

Exes Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 41.076.851/0001-03****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Demonstrações das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e período de 2 de setembro de 2021 (data do início das operações) a 30 de junho de 2022**

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Lucros (prejuízos) acumulados	Total
Cotas de investimentos integralizadas	8.2	21.544	-	-	21.544
Gastos com colocação de cotas	8.4	-	(89)	-	(89)
Lucro líquido do período		-	-	1.403	1.403
Rendimentos apropriados	7	-	-	(921)	(921)
Em 30 de junho de 2022		21.544	(89)	482	21.937
Cotas de investimentos integralizadas	8.2	18.000	-	-	18.000
Gastos com colocação de cotas	8.4	-	(1)	-	(1)
Lucro líquido do exercício		-	-	895	895
Rendimentos apropriados	7	-	-	(2.322)	(2.322)
Em 30 de junho de 2023		39.544	(90)	(945)	38.509

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

Exes Fundo de Investimento Imobiliário**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) do exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 2 de setembro de 2021 (data do início das operações) a 30 de junho de 2022**

Em milhares de Reais

	<u>Nota</u>	<u>30/06/2023</u>	<u>30/06/2022</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Pagamento de taxa de administração		(331)	(152)
Outros pagamentos operacionais		(267)	(26)
Pagamento de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(29)	(10)
Caixa líquido das atividades operacionais		(627)	(188)
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa		142	52
Rendimento de operações compromissadas		-	1
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	5.2 (a)	452	52
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	5.2 (a)	(1.000)	(3.091)
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	5.2 (a)	300	3
Amortização de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (a)	30	-
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (b)	(5.000)	(14.800)
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (b)	369	-
Recebimento de juros e atualização monetária de (CRIs)	5.2 (b)	1.995	881
Recebimento de amortização de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (b)	2.085	55
Recebimentos de certificados de recebíveis imobiliários vencido antecipadamente	16.4	491	-
Aquisição de ações de companhias fechadas		-	(3.500)
Receita de multas e juros sobre venda de ações de companhias fechadas		350	84
Caixa líquido das atividades de investimento		214	(20.263)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Cotas de investimentos integralizadas	8.2	18.000	21.544
Pagamento de custos de colocação de cotas integralizadas	8.4	(1)	(89)
Rendimentos distribuídos	7	(2.235)	(720)
Caixa líquido das atividades de financiamento		15.764	20.735
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		15.351	284
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício/período		284	-
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício/período		15.635	284

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

Exes Fundo de Investimento Imobiliário

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 do exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 2 de setembro de 2021 (data do início das operações) a 30 de junho de 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

1. Contexto operacional

O Exes Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 2 de agosto de 2021, com prazo indeterminado de duração, nos termos da Instrução CVM nº 571 de 25 de novembro de 2015 que alterou a Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, tendo iniciado suas atividades em 2 de setembro de 2021.

O Fundo tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme Política de Investimento definida abaixo, por meio da aquisição (i) dos Ativos Alvo; (ii) dos Ativos de Liquidez, caso os recursos do Fundo não estejam alocados nos Ativos Alvo ou (iii) eventual comercialização dos Ativos Alvo, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes. O Fundo deve adquirir, primordialmente, os seguintes ativos alvo: (a) Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação em vigor; (b) letras hipotecárias, debêntures, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII, cédulas de crédito imobiliário, letras de crédito imobiliário; (c) cotas de fundos de investimento imobiliário; (d) cotas de FIDC que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII; (e) LIG; (f) Outros ativos imobiliários, ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Instrução CVM nº 472.

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 ao Fundo estão detalhados na nota 4.

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do exercício findo em 30 de junho de 2023:

EXES11 (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento
Julho	102,92
Agosto	103,05
Setembro (*)	-
Outubro (*)	-
Novembro	103,05
Dezembro	103,05
Janeiro	103,05
Fevereiro (*)	-
Março (*)	-
Abril (*)	-
Maió	88,00
Junho	88,00

(*) Não houve negociação de cotas.

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, incluindo a Instrução CVM 516 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

As demonstrações financeiras em 30 de junho de 2023 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 21 de setembro de 2023.

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

O Fundo 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 pelo Fundo. 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, em uma das seguintes categorias:

. 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 negociados 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.

Exes Fundo de Investimento Imobiliário

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 do exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 2 de setembro de 2021 (data do início das operações) a 30 de junho de 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

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 divulgado pelo administrador do Fundo onde os recursos são aplicados.

3.5 Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, 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 o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou 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 do Fundo. 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 do Fundo. 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.

3.8 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo 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 do Fundo, está descrita a seguir:

I) 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 do Fundo integralizadas ao final de cada exercício.

4. Gerenciamento e riscos associados ao Fundo**4.1 Riscos associados ao Fundo****4.1.1 Risco de crédito**

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam 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 do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, 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 intervém 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 do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- taxas de juros;
- controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- flutuações cambiais;
- inflação;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- política fiscal;
- instabilidade social e política; e
- 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 do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

4.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo 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, o Fundo 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 o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

4.1.5 Risco de mercado

O valor dos ativos mobiliários que integram a carteira do Fundo, 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 do Fundo 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.

Exes Fundo de Investimento Imobiliário

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 do exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 2 de setembro de 2021 (data do início das operações) a 30 de junho de 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

4.1.6 Risco de desvalorização do imóvel

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as Cotas.

4.1.7 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

4.1.8 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 pelo Fundo, 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).

4.1.9 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 do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

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

4.2 Gerenciamento de riscos

Os ativos do Fundo 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 do Fundo.

4.2.1 Risco de crédito

A administradora utiliza no gerenciamento desses riscos, sistemas e métricas para mitigá-los, com acompanhamento de uma equipe competente, contando também com o Comitê de Precificação de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI's e por meio de acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado. Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo 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

4.2.2 Risco de liquidez

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo 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.

4.2.3 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 do Fundo.

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

Cotas do BTG Pactual Yield DI RF REF CP

	<u>30/06/2023</u>	<u>30/06/2022</u>
	15.635	284
	<u>15.635</u>	<u>284</u>

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. Os investimentos realizados pelo fundo podem estar sujeitos às oscilações decorrentes da variação de preços dos títulos que compõem a carteira.

5.2 De caráter imobiliário

(a) Cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs

(b) Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs

	<u>30/06/2023</u>	<u>30/06/2022</u>
	3.624	2.958
	13.452	14.943
	<u>17.076</u>	<u>17.901</u>

Exes Fundo de Investimento Imobiliário

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 do exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 2 de setembro de 2021 (data do início das operações) a 30 de junho de 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

(a) Cotas de fundos de investimento imobiliários - FII

Cotas em Fundos de Investimentos Imobiliários são classificadas 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, independente do volume de cotas negociado e para os Fundos que não possuem cotação na B3, o Fundo contabiliza estas aplicações a valor justo por meio do resultado.

Composição da carteira

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

30/06/2023						
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Percentual das cotas detidas	Quantidade de cotas detidas	Valor da Cota	Total
Mauá Capital Hedge Fund - Fundo de Investimento Imobiliário (*)	Não	Títulos e Val. M	0,9%	284.118	9,35	2.657
Jive Properties Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário	Não	Títulos e Val. M	0,3%	992.873	0,97	967
						3.624

30/06/2022						
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Percentual das cotas detidas	Quantidade de cotas detidas	Valor da Cota	Total
Mauá Capital Hedge Fund - Fundo de Investimento Imobiliário (*)	Não	Títulos e Val. M	4,0%	314.730	9,40	2.958
						2.958

(*) Administrado pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Saldo em 30 de junho de 2021

Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)

3.091

Venda de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)

(3)

Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)

(130)

Saldo em 30 de junho de 2022**2.958**

Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)

1.000

Venda de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)

(300)

Amortização de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)

(30)

Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)

(1)

Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)

(3)

Saldo em 30 de junho de 2023**3.624****Rendimentos de cotas de fundos imobiliários a receber****Saldo em 30 de junho de 2021**

-

Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)

52

Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)

(52)

Saldo em 30 de junho de 2022

-

Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)

452

Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)

(452)

Saldo em 30 de junho de 2023

-

(b) Certificado de recebíveis imobiliários (CRIs)

Certificados de recebíveis imobiliários, classificados como ativos financeiros para negociação, foram emitidos pela Companhia Província de Securitização e Opea Securitizadora S.A., 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:

30/06/2023										
Emissor	Ativo	Lastro	Rating de emissão	Classe e Série	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em Carteira	Valor de curva	Valor de Mercado
Companhia Província de Securitização de Créditos I	2210053302	(2)	N/A	Série 1	09/08/22	30/08/2027	CDIE + 5%	5000	3.271	3.271
Opea Securitizadora S.A.	22D0945203	(2)	N/A	N/A	15/04/2022	19/04/2032	IPCA + 8.61%	9646	9.964	10.181
								14.646	13.234	13.452

30/06/2022										
Emissor	Ativo	Lastro	Rating de emissão	Classe e Série	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em Carteira	Valor de curva	Valor de Mercado
Companhia Província de Securitização de Créditos I	21H0976116	(1)	N/A	N/A	23/08/21	28/08/2031	IPCA + 11%	4800	4.864	4.864
Opea Securitizadora S.A.	22D0945203	(2)	N/A	N/A	15/04/22	19/04/2032	IPCA + 8.61%	10000	9.988	10.079
								14.800	14.852	14.943

As informações sobre os referidos CRI's encontram-se disponíveis nos sites dos respectivos emissores: Companhia Província de Securitização (www.provinciasecuritizadora.com.br) e Opea Securitizadora S.A. (www.opecapital.com)**Legendas**

(1) - Lastro em financiamento imobiliário.

(2) - Nota comercial

Composição por tipo de lastro e devedor

Emissor	Devedor	Garantia	30/06/2023
Companhia Província de Securitização de Créditos I	Construtora Cassio e Adriano S.A.	(a),(b),(e),(g),(h)	3.271
Opea Securitizadora S.A.	Cavicchioli Negócios Imobiliários Ltda	(a), (b), (d), (f)	10.181
			13.452

Emissor	Devedor	Garantia	30/06/2022
Companhia Província de Securitização de Créditos I	Ávida Construtora e Incorporadora S.A.	(a),(b),(e),(g),(h)	4.864
Opea Securitizadora S.A.	Cavicchioli Negócios Imobiliários Ltda	(a), (b), (g), (j)	10.079
			14.943

Legendas

(1) - Lastro em financiamento imobiliário.

(2) - Nota comercial

Regime de Garantias

(a) - Regime fiduciário

(b) - Alienação fiduciária do imóvel

(c) - Coobrigação

(d) - Subordinação

(e) - Fundo de reserva

(f) - Hipoteca

(g) - Cessão Fiduciária de Recebíveis

(h) - Aval

(i) - Fundo de overcollateral

(j) - Fiança

(k) - Alienação fiduciária de ações

(l) - Fundo de liquidez

(m) - Direito de retrocesso

(n) - Carta fiança

Exes Fundo de Investimento Imobiliário

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 do exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 2 de setembro de 2021 (data do início das operações) a 30 de junho de 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Movimentação do exercício

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

	30/06/2023	30/06/2022
Saldo em 30 de junho de 2021		-
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	14.800	
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	989	
Recebimento de juros e atualização monetária de (CRIs)	(881)	
Recebimento de amortização de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(55)	
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	90	
Saldo em 30 de junho de 2022	14.943	
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.000	
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(369)	
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	1.989	
Resultado com certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	15	
Recebimento de juros e atualização monetária de (CRIs)	(1.995)	
Recebimento de amortização de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(2.085)	
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	127	
Certificados de recebíveis imobiliários vencido antecipadamente - Nota 16.4	(4.173)	
Saldo em 30 de junho de 2023	13.452	

6. Encargos e taxa de administração

	30/06/2023	30/06/2022
Taxa de administração	337	176
	337	176

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 do Fundo; ou (a.2) caso as cotas do Fundo 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 pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo 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 do Fundo 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 do Fundo 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 pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

Caso o Fundo seja listado na B3 e suas cotas estejam registradas na Central Depositária, o Fundo 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 do Fundo taxa de performance, ingresso ou saída.

7. Política de distribuição dos resultados

O Fundo 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 pelo Fundo, 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:

	30/06/2023	30/06/2022
Rendimentos		
Lucro líquido do exercício/período	895	1.403
Ajuste de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	6	(55)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	3	130
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	1.595	(90)
Despesas não pagas	(10)	37
Valores a receber	(167)	(504)
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	2.322	921
Rendimentos apropriados	2.322	921
Rendimentos a distribuir	(288)	(201)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	201	-
Rendimentos líquidos pagos no exercício	2.235	720
Rendimentos médio pagos por cota (valores expressos em reais)	5,42	3,34
% do resultado exercício distribuído (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	100,00%	100,00%
Diferença entre a distribuição declarada e distribuída	-	-

8. Patrimônio Líquido**8.1 Cotas de investimentos integralizadas**

	30/06/2023		30/06/2022	
	Quantidade	R\$	Quantidade	R\$
Cotas de investimentos integralizadas	412.496	39.544	215.435	21.544
	412.496	39.544	215.435	21.544
Valor por cota (valor expresso em reais)		95,87		100,00

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, o Fundo 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 o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 89, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

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

8.3. Amortização de cotas

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

No exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 2 de setembro de 2021 a 30 de junho de 2022, não houve amortização de cotas.

Exes Fundo de Investimento Imobiliário

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 do exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 2 de setembro de 2021 (data do início das operações) a 30 de junho de 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

8.4 Gastos com colocação de cotas

	<u>30/06/2023</u>	<u>30/06/2022</u>
Gastos com colocação de cotas	90	89
	<u>90</u>	<u>89</u>

8.5. Reserva de contingência

Para suprir inadimplência e deflação em reajuste nos valores a receber do Fundo 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 referam aos gastos rotineiros relacionados ao Fundo. 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.

No exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 2 de setembro de 2021 a 30 de junho de 2022, o Fundo não constituiu reserva de contingência

9. Retorno sobre patrimônio líquido

	<u>30/06/2023</u>	<u>30/06/2022</u>
Lucro líquido do exercício/período	895	1.403
Patrimônio líquido inicial	21.937	-
Adições/deduções		
Cotas de investimentos integralizadas	18.000	21.544
Gastos com colocação de cotas	(1)	(89)
	<u>17.999</u>	<u>21.455</u>
	<u>2,24%</u>	<u>6,54%</u>

Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)

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

10. Encargos debitados ao Fundo

	<u>30/06/2023</u>		<u>30/06/2022</u>	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Taxa de administração	337	1,30%	176	1,51%
Despesas/(receitas) operacionais	255	0,98%	53	0,45%
	<u>592</u>	<u>2,28%</u>	<u>229</u>	<u>1,96%</u>
		<u>25.939</u>		<u>11.667</u>

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, artigo 40 da IN 1.585.

12. Demandas judiciais

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

13. Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria, escrituração e custódia das cotas do Fundo são prestados pela Administradora.

14. Partes relacionadas

Durante o exercício, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas 5.1, 5.2, 6 e 13.

15. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo 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:

. 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 do Fundo mensurados pelo valor justo:

Ativos	<u>30/06/2023</u>			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa	-	15.635	-	15.635
Certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	-	13.452	-	13.452,00
Cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)	2.657	967	-	3.624
Total do ativo	<u>2.657</u>	<u>30.054</u>	<u>-</u>	<u>32.711</u>

Ativos	<u>30/06/2023</u>			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa	-	284	-	284
Certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	-	14.943	-	14.943
Cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)	2.958	-	-	2.958
Total do ativo	<u>2.958</u>	<u>15.227</u>	<u>-</u>	<u>18.185</u>

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

Exes Fundo de Investimento Imobiliário

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 do exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 2 de setembro de 2021 (data do início das operações) a 30 de junho de 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

16. Outras informações

16.1 Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no período de 2 de setembro de 2021 a 30 de junho de 2022, contratou a PriceWaterhouseCoopers Auditores Independentes S.S. somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

16.2 A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo 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, o Fundo 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, o Fundo 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 2023, o saldo a receber é de R\$ 4.171 (2022 - R\$ 4.004).

16.4 Em fevereiro de 2023, ocorreu o vencimento antecipado dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 43ª Série da 3ª Emissão da Companhia Provincia de Securitização lastreado em créditos emitidos pela Ávida Construtora e Incorporadora S.A ("CRI Ávida - 21H0976116"). O CRI Ávida é garantido pela cessão fiduciária de recebíveis, alienação fiduciária de terrenos e aval dos sócios. A Ávida Construtora e Incorporadora S.A teve o seu pedido de recuperação judicial, inicialmente realizado em segredo de justiça, deferido, em 27 de fevereiro de 2023, que retirou o sigilo sobre os autos. A Gestora atua diretamente junto à Securitizadora buscando medidas para a recuperação do crédito, que, em um primeiro momento, podem envolver despesas, como as referentes à contratação de advogados e custos para a excussão de garantias. A exposição do Fundo no CRI Ávida em 30 de junho de 2023 é de R\$ 1.960.

Saldo de outros valores a receber - 30 de junho de 2022

Valor nominal atualizado do CRI (na data vencimento antecipado)

Ajuste a valor justo

Recebimentos de certificados de recebíveis imobiliários vencido antecipadamente

Saldo de outros valores a receber - 30 de junho de 2023

-
4.173
(1.722)
(491)
1.960

16.5 No exercício findo em 30 de junho de 2023, não houve alterações no regulamento do Fundo.

16.6 A CVM publicou a Resolução CVM nº 175/2022, bem como suas respectivas alterações que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento e sobre a prestação de serviços para os fundos de investimento.

A alterações introduzidas pela nova resolução entrarão em vigor a partir de 2 de outubro de 2023, devendo todos os fundos de investimento em funcionamento ser adaptados até 31 de dezembro de 2024.

Em 31 de maio de 2023, a CVM publicou a Resolução CVM nº 184/2023, que dispõe sobre as regras específicas para os fundos de investimento imobiliários - FIs, sendo certo que esta Administradora seguirá acompanhando as evoluções do novo marco regulatório.

17. Eventos subsequentes

17.1 Após 30 de junho de 2023 até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela Administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

Mayara Lopes
Contadora
CRC: SP- 292201/O-0

Allan Hadid
Diretor
CPF: 071.913.047-66

* * *

Certificate Of Completion

Envelope Id: 66B1DE00CA8C43D9809F1D4CD11F41E6

Status: Completed

Subject: DF_EXES CRI FIL_Junho23.pdf

LoS / Área: Assurance (Audit, CMAAS)

Tipo de Documento: Relatórios ou Deliverables

Source Envelope:

Document Pages: 16

Signatures: 1

Envelope Originator:

Certificate Pages: 2

Initials: 0

Jefferson Pereira

AutoNav: Enabled

Av. Francisco Matarazzo, 1400, Torre Torino, Água Branca

Enveloped Stamping: Enabled

São Paulo, SP 05001-100

Time Zone: (UTC-03:00) Brasilia

jefferson.pereira@pwc.com

IP Address: 201.56.164.188

Record Tracking

Status: Original

22 September 2023 | 15:19

Holder: Jefferson Pereira

jefferson.pereira@pwc.com

Location: DocuSign

Status: Original

22 September 2023 | 15:47

Holder: CEDOC Brasil

BR_Sao-Paulo-Arquivo-Atendimento-Team@pwc.com

Location: DocuSign

Signer Events

Marcos Paulo

marcos.paulo@pwc.com

Sócio

PricewaterhouseCoopers

Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

Signature Provider Details:

Signature Type: ICP Smart Card

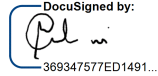
Signature Issuer: AC SERASA RFB v5

Signer CPF: 17668525807

Signer Role: Partner

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

SignatureDocuSigned by:

369347577ED1491...

Signature Adoption: Drawn on Device

Using IP Address: 134.238.160.170

Timestamp

Sent: 22 September 2023 | 15:20

Viewed: 22 September 2023 | 15:46

Signed: 22 September 2023 | 15:47

In Person Signer Events**Signature****Timestamp****Editor Delivery Events****Status****Timestamp****Agent Delivery Events****Status****Timestamp****Intermediary Delivery Events****Status****Timestamp****Certified Delivery Events****Status****Timestamp****Carbon Copy Events****Status****Timestamp**

Jefferson Pereira

jefferson.pereira@pwc.com

Security Level: Email, Account Authentication (None)

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

COPIED

Sent: 22 September 2023 | 15:47

Viewed: 22 September 2023 | 15:47

Signed: 22 September 2023 | 15:47

Witness Events**Signature****Timestamp**

Notary Events	Signature	Timestamp
----------------------	------------------	------------------

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
--------------------------------	---------------	-------------------

Envelope Sent	Hashed/Encrypted	22 September 2023 15:20
Certified Delivered	Security Checked	22 September 2023 15:46
Signing Complete	Security Checked	22 September 2023 15:47
Completed	Security Checked	22 September 2023 15:47

Payment Events	Status	Timestamps
-----------------------	---------------	-------------------