



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 2025
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 do Exes Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2025 e as demonstrações dos resultados, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa (método direto) para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

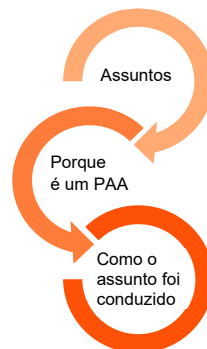
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 30 de junho de 2025, e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as 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, 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.





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

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. Também realizamos testes relacionados ao registro do ajuste a valor justo em conformidade com as políticas contábeis adotadas pelo Fundo. Consideramos que os critérios adotados pela Administração para a mensuração do valor justo dos certificados dos recebíveis imobiliários divulgados nas demonstrações financeira estão consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria.
Mensuração dos investimentos em cotas de fundos de investimento de renda fixa (Notas 3.3.1 e 5.1) Conforme apresentado no balanço patrimonial, em 30 de junho de 2025, o Fundo possui, também, investimentos concentrados em cotas de fundos de investimento de renda fixa. A aplicação em cotas desses fundos é mensurada considerando o valor da cota disponibilizado pelo administrador dos fundos investidos. O administrador dos fundos utiliza os extratos dos fundos investidos para confirmação da existência da aplicação em cotas dos fundos. Considerando a relevância da carteira de aplicações em relação ao patrimônio líquido do Fundo e a consequente apuração do valor de sua cota, a mensuração dessas aplicações foram consideradas áreas de foco em nossa auditoria.	Nossos procedimentos consideraram, entre outros: Para as aplicações em cotas de fundos de investimento de renda fixa, testamos a mensuração dessas aplicações por meio do confronto com as informações disponibilizadas pelo administrador dos fundos investidos. Obtivemos o relatório de auditoria sobre as demonstrações financeiras dos fundos investidos. Com base nessa informação, analisamos se há alguma modificação no relatório dos auditores ou alguma informação relevante com impacto nas demonstrações financeiras dos Fundos. Consideramos que os procedimentos adotados pela administração para mensuração das aplicações em cotas de fundo de investimento de renda fixa são consistentes e 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 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 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, 05 de setembro de 2025

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

DocuSigned by
Fábio de Oliveira Araújo
Signed By: FÁBIO DE OLIVEIRA ARAÚJO 279281486
CPF: 3732821486
Signer Role: Sinc
Signing Time: 05 de setembro de 2025 | 11:00 BRT
O: KCP-Brazil, OU: Secretarias da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Email: AC@BRASA.RFB.v5

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

Exes Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado 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)
Balanço patrimonial em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	30/06/2025	% PL	30/06/2024	% PL
Circulante					
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	16.721	24,58%	814	1,52%
De natureza imobiliária					
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	5.2 (b)	44.821	65,88%	42.887	80,17%
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário - FIIs	5.2 (a)	-	0,00%	765	1,43%
Valores a receber	16.3	7.512	11,04%	8.138	15,22%
Outros valores a receber	16.4	-	0,00%	1.667	3,12%
Outros créditos		12	0,02%	13	0,02%
Total do ativo		69.066	101,52%	54.284	101,48%
Passivo					
	Nota	30/06/2025	% PL	30/06/2024	% PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir	7	924	1,36%	704	1,32%
Impostos e contribuições a recolher		1	0,00%	-	0,00%
Provisões e contas a pagar		108	0,16%	80	0,15%
Total do passivo		1.033	1,52%	784	1,47%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	8.1	66.747	98,11%	54.906	102,63%
Gastos com colocação de cotas	8.4	(582)	-0,86%	(120)	-0,22%
Lucros (prejuízos) acumulados		1.868	2,75%	(1.286)	-2,40%
Total do patrimônio líquido		68.033	100,00%	53.500	100,01%
Total do passivo e patrimônio líquido		69.066	101,52%	54.284	101,48%

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

Exes Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado 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 dos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

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

	Nota	30/06/2025	30/06/2024
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (b)	10.537	3.622
Resultado em transações de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)	5.2 (b)	929	82
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (b)	671	(672)
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (a)	42	274
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (a)	(2)	(180)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (a)	(106)	239
Ajuste a valor justo de valores a receber	16.4	-	86
Receita de juros e correção monetária sobre venda de ações de companhias fechadas	16.3	1.155	1.053
Resultado líquido de atividades imobiliárias		13.226	4.504
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		1.030	1.773
Receitas de operações compromissadas		10	-
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(167)	(367)
		873	1.406
Despesas operacionais			
Taxa de administração	6 e 10	(713)	(559)
Taxa de fiscalização da CVM	10	(13)	(11)
Outras despesas operacionais	10	(240)	(324)
		(966)	(894)
Lucro líquido do exercício		13.133	5.016
Quantidade de cotas integralizadas	8.1	7.105.444	5.870.727
Lucro líquido por cota integralizada - R\$		1,85	0,85
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		9,57	9,11

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

Exes Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado 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)
Demonstração das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024
Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Lucros (prejuízos) acumulados	Total
Em 30 de junho de 2023		39.544	(90)	(945)	38.509
Cotas de investimentos integralizadas	8.2	15.362	-	-	15.362
Gastos com colocação de cotas	8.4	-	(30)	-	(30)
Lucro líquido do exercício		-	-	5.016	5.016
Rendimentos declarados	7	-	-	(5.357)	(5.357)
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

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

Exes Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado 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) dos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024
Em milhares de Reais

	Nota	30/06/2025	30/06/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Pagamento de taxa de administração		(700)	(537)
Outros pagamentos operacionais		(236)	(282)
Pagamento de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(167)	(367)
Caixa líquido das atividades operacionais		(1.103)	(1.186)
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa		1.030	1.773
Rendimento de operações compromissadas		10	-
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	5.2 (a)	42	274
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	5.2 (a)	-	2.608
Amortização de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (a)	657	310
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (b)	(33.667)	(37.312)
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (b)	21.558	4.801
Recebimento de juros e atualização monetária de (CRIs)	5.2 (b)	7.723	3.641
Recebimento de amortização de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (b)	15.934	2.467
Recebimentos de certificados de recebíveis imobiliários vencido antecipadamente	16.4	322	326
Venda de ações de companhias fechadas	16.3	-	(6.040)
Recebimento de juros e correção monetária sobre venda de ações de companhias fechadas	16.3	1.253	1.151
Recebimento de principal sobre venda de ações de companhias fechadas	16.3	528	1.975
Caixa líquido das atividades de investimento		15.390	(24.026)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Cotas de investimentos integralizadas	8.2	11.841	15.362
Pagamento de custos de colocação de cotas integralizadas	8.4	(462)	(30)
Rendimentos pagos	7	(9.759)	(4.941)
Caixa líquido das atividades de financiamento		1.620	10.391
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		15.907	(14.821)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício		814	15.635
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício		16.721	814

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

Exes Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado 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 dos exercicios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

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, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 2 de agosto de 2021, com prazo indeterminado de duração, tendo iniciado suas atividades em 2 de setembro de 2021.

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 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 2025:

EXES11 (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento
Julho	9,90
Agosto	9,50
Setembro	9,60
Outubro	9,60
Novembro	9,60
Dezembro	9,50
Janeiro	9,40
Fevereiro	9,40
Março	9,42
Abril	9,38
Maio	9,45
Junho	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 2025 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 5 de setembro de 2025.

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, 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 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.

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.

Exes Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado 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 dos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

3.4.2 Cotas de Fundos Imobiliários

a) Não negociados 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

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:

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 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:

- 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 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.

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.

Exes Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado 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 dos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

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 mitiga-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

- (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

30/06/2025	30/06/2024
4.037	814
5.855	-
6.829	-
16.721	814

(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

30/06/2025	30/06/2024
-	765
44.821	42.887
44.821	43.652

(a) Cotas de fundos de investimento imobiliários - FI

Cotas em Fundos de Investimentos Imobiliários são classificados como ativos financeiros mensurados a valor justo por meio do resultado por ter o propósito de negociação e 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.

Composição da carteira

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

30/06/2024						
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Percentual das cotas detidas	Quantidade de cotas detidas	Valor da Cota	Total
Jive Properties Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário	Não	Híbrido	0,3%	992.873	0,77	765
						765
Saldo em 30 de junho de 2023						3.624
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIs)						(2.608)
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIs)						(310)
Amortização de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)						(180)
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)						239
Saldo em 30 de junho de 2024						765
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIs)						-
Amortização de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)						(657)
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)						(2)
Ajuste ao valor justo de cotas de investimento imobiliário (FIs)						(106)
Saldo em 30 de junho de 2025						-

Exes Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado 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 dos exercicios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Rendimentos de cotas de fundos imobiliários a receber

Saldo em 30 de junho de 2023	-
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (Flis)	274
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (Flis)	(274)
Saldo em 30 de junho de 2024	-
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (Flis)	42
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (Flis)	(42)
Saldo em 30 de junho de 2025	-

(b) Certificado de recebíveis imobiliários (CRIs)

Certificados de recebíveis imobiliários, classificados como ativos financeiros para negociação, foram emitidos pela Companhia Provincia 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:

30/06/2025										
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
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22J1410467	(2)	N/A	74 / 1	01/11/22	15/12/2025	IPCA+10,00000%	7559	1.986	1.947
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22D0945203	(2)	N/A	1 / 424	15/04/22	19/04/2032	IPCA+8,61000%	7981	7.046	6.679
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	24A2346779	(2)	N/A	3 / 1	20/01/24	20/02/2026	100,00% DI+7,50000%	7623	129	129
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23L1279637	(3)	N/A	200 / 1	13/12/23	15/12/2033	IPCA+9,50000%	8048	7.092	6.671
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
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	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
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24B1861489	(2)	N/A	269 / 1	28/02/24	18/02/2037	IPCA+11,70000%	5843	6.743	6.824
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25B2866664	(2)	N/A	31 / 1	21/02/25	20/08/2027	100,00% DI+6,25000%	1992	1.981	1.981
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24J2085935	(2)	N/A	3 / 2	07/10/24	20/02/2026	100,00% DI+7,70000%	1356	240	240
								67.986	46.238	44.821

30/06/2024										
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
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22D0945203	(2)	N/A	Série 1	15/04/22	19/04/2032	IPCA + 8,61%	5363	5.125	5.044
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	22I0053302	(4)	N/A	Série 1	08/09/22	30/08/2027	CDIE + 5%	9045	3.855	3.809
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22J1410467	(2)	N/A	Série 1	01/11/22	15/12/2025	IPCA + 10%	4894	5.337	5.282
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23K1456442	(2)	N/A	Série 1	16/11/23	16/11/2028	CDIE + 5%	5308	5.237	5.237
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24A2346779	(2)	N/A	Série 1	20/01/24	20/02/2026	CDIE + 7,5%	5405	4.834	4.834
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23L1279637	(3)	N/A	Série 1	13/12/23	15/12/2033	IPCA + 9,5%	5300	5.220	5.154
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24B1861489	(2)	N/A	Série 1	28/02/24	18/02/2037	IPCA + 11,7%	5300	5.411	5.206
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24D3163840	(2)	N/A	Série 1	15/04/24	20/10/2025	CDIE + 7%	5300	5.321	5.318
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24F1970219	(2)	N/A	Série 1	20/06/24	25/06/2027	CDIE + 5%	3000	3.002	3.003
								48.915	43.342	42.887

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

Composição por tipo de lastro e devedor

Emissor	Devedor	Garantia	30/06/2025
OPEA OPEA SECURITIZADORA S.A.	Grand Garden Rio Claro Emp. Imob. SPE Ltda.	(a), (b), (e), (g), (h), (i), (k)	1.947
OPEA OPEA SECURITIZADORA S.A.	Cavicchioli Negócios Imobiliários Ltda	(a), (b), (g), (i)	6.679
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	Construtora Cassio e Adriano S.A.	(a),(b),(e),(g),(h)	2.115
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	Amaral Gurgel ISQ-11 SPE LTDA	(a),(b),(e),(g),(h), (k)	129
OPEA SECURITIZADORA S.A.	GFGR Incorporações S.A.	(a),(e),(g),(i), (k)	6.671
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	SPE Bcanton The First Ltda.	(a),(b),(c),(e),(g),(h), (k)	6.907
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	TOTUS AD SOCIEDADE DE PROPÓSITO ESPECÍFICO LTC	(a), (c), (e), (f), (g), (h), (i), (k)	2.938
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	ÁVIDA CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.	(a),(b),(e),(g),(h)	5.383
OPEA SECURITIZADORA S.A.	Persa Emp. Imobiliários Ltda.	(a),(b),(c), (d),(e),(g),(i)	3.007
OPEA SECURITIZADORA S.A.	BOW-E Holding Ltd	(a),(b),(e),(g),(h), (i)	6.824
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	SPE BCANTON DOPPIO FIGUEIRAS 433 LTDA.	(a),(b),(c),(d),(e),(g),(h),(i) (k)	1.981
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	AMARAL GURGEL ISQ-11 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRI	(a),(b),(c),(e),(g),(h), (k)	240
			44.821
Emissor	Devedor	Garantia	30/06/2024
OPEA SECURITIZADORA S.A.	Cavicchioli Negócios Imobiliários Ltda	(a), (b), (d), (f), (g)	5.044
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	Construtora Cassio e Adriano S.A.	(a),(b),(e),(g),(h)	3.809
TRUE SECURITIZADORA S.A.	Grand Garden Rio Claro Emp. Imob. SPE Ltda.	(a), (b), (e), (g), (i), (k)	5.282
TRUE SECURITIZADORA S.A.	Martins Ribeiro Participações Ltda.	(a),(b),(e),(g),(h)	5.237
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	Amaral Gurgel ISQ-11 SPE LTDA	(a),(b),(e),(g),(h), (k)	4.834
OPEA SECURITIZADORA S.A.	GFGR Incorporações S.A.	(a),(e),(g),(i), (k)	5.154
TRUE SECURITIZADORA S.A.	BOW-E Holding Ltd	(a),(b),(e),(g),(h), (k)	5.206
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	SPE Bcanton The First Ltda.	(a),(b),(e),(g),(h), (k)	5.318
OPEA SECURITIZADORA S.A.	Persa Emp. Imobiliários Ltda.	(a),(b),(e),(g),(h)	3.003
			42.887

Legendas

- (1) - Lastro em financiamento imobiliário.
- (2) - Nota comercial
- (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 Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado 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 dos exercicios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

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:			
Saldo em 30 de junho de 2023			13.452
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)			37.312
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)			(4.801)
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)			3.622
Resultado em transações de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)			82
Recebimento de juros e atualização monetária de (CRIs)			(3.641)
Recebimento de amortização de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)			(2.467)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)			(672)
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
6. Encargos e taxa de administração			
Taxa de administração			
		30/06/2025	30/06/2024
		713	559
		713	559

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:

Rendimentos	30/06/2025	30/06/2024
Lucro líquido do exercício	13.133	5.016
Ajuste de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(2.814)	19
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)	106	(239)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(671)	672
Despesas não pagas	13	-
Ajuste a valor justo de valores a receber	98	(86)
Receita de juros e correção monetária sobre venda de ações de companhias fechadas - não recebido	-	98
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	9.865	5.480
Retenção de rendimentos - até 5%	114	(123)
(-) Parcela dos rendimentos retidos no Fundo	114	(123)
Rendimentos declarados	9.979	5.357
Rendimentos a distribuir	(924)	(704)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	704	288
Rendimentos líquidos pagos no exercício	9.759	4.941
Rendimentos médio pagos por cota (valores expressos em reais)	1,37	0,84
% do resultado do exercício declarados (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	101,16%	97,76%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos declarados	114	(123)

8. Patrimônio Líquido

8.1 Cotas de investimentos integralizadas

Cotas de investimentos integralizadas

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, 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 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 o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 1, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

30/06/2025		30/06/2024	
Quantidade	R\$	Quantidade	R\$
7.105.444	66.747	5.870.727	54.906
7.105.444	66.747	5.870.727	54.906
	9,39		9,35

Exes Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado 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 dos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

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 o Fundo 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 do fundo, 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 o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 462, 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.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024, não houve amortização de cotas.

8.4 Gastos com colocação de cotas

Gastos com colocação de cotas

30/06/2025	30/06/2024
582	120
582	120

No exercício findo em 30 de junho de 2025 o Fundo incorreu em gasto com colocação de cotas no montante de R\$ 462 (2024 - R\$30).

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 refiram 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.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024, o Fundo não constituiu reserva de contingência

9. Retorno sobre patrimônio líquido

Lucro líquido do exercício

Patrimônio líquido inicial

30/06/2025	30/06/2024
13.133	5.016
53.500	38.509
11.841	15.362
(462)	(30)
11.379	15.332
20,24%	9,32%

Adições/deduções

Cotas de investimentos integralizadas

Gastos com colocação de cotas

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

Taxa de administração

Taxa de fiscalização da CVM

Despesas/(receitas) operacionais

30/06/2025		30/06/2024	
Valores	Percentual	Valores	Percentual
713	1,08%	559	1,10%
13	0,02%	11	0,02%
240	0,36%	324	0,64%
966	1,46%	894	1,76%
66,262		50,951	

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 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 os exercícios, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas 5.1, 5.2 (a), 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

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Cotas de fundo de renda fixa

Certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)

Total do ativo

30/06/2025			
Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
-	16.721	-	16.721
-	44.821	-	44.821
-	61.542	-	61.542

Ativos

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Cotas de fundo de renda fixa

Certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)

Cotas de fundos de investimento imobiliário (FIsIs)

Total do ativo

30/06/2024			
Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
-	814	-	814
-	42.887	-	42.887
765	-	-	765
765	43.701	-	44.466

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 Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado 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 dos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

16. Outras informações	
16.1	Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que o Fundo, no exercício findo em 30 de junho de 2025, 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 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 2025, o saldo a receber é de R\$ 935 (2024 - R\$1.906).
Em 11 de outubro de 2023, o Fundo 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, o Fundo 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 2025, o saldo a receber é de R\$ 6.577. (2024 - R\$ 6.232).	
Saldo de valores a receber - 30 de junho de 2023	
Recebimento de juros e correção monetária sobre venda de ações de companhias fechadas	
Recebimento de principal sobre venda de ações de companhias fechadas	
Receita de juros e correção monetária sobre venda de ações de companhias fechadas	
Venda de ações de companhias fechadas adquiridas no exercício	
Saldo de outros valores a receber - 30 de junho de 2024	
Recebimento de juros e correção monetária sobre venda de ações de companhias fechadas	
Recebimento de principal sobre venda de ações de companhias fechadas	
Receita de juros e correção monetária sobre venda de ações de companhias fechadas	
Saldo de outros valores a receber - 30 de junho de 2025	
16.4	Em fevereiro de 2023, ocorreu o vencimento antecipado dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 43ª Série da 3ª Emissão da Companhia Província 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. Em 23 de dezembro de 2024, foi publicado pela Securitizadora, a Companhia Província de Securitização, a Rerratificação ao Quarto Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 43ª Série da 3ª Emissão da Companhia Província de Securitização que promove a definição sobre a alteração na Data de Aniversário de cada pagamento do CRI Ávida. Com a repactuação e regularização do fluxo, o CRI Ávida retornou à carteira de ativo de Certificados de Recebíveis Imobiliários do Fundo.
Saldo de outros valores a receber - 30 de junho de 2023	
Ajuste a valor justo de valores a receber	
Recebimentos de certificados de recebíveis imobiliários vencido antecipadamente	
Despesas de certificados de recebíveis imobiliários vencido antecipadamente	
Saldo de outros valores a receber - 30 de junho de 2024	
Recebimentos de certificados de recebíveis imobiliários vencido antecipadamente	
Valor nominal atualizado do CRI Ávida repactuado	
Saldo de outros valores a receber - 30 de junho de 2025	
16.5	Em 25 de junho de 2025 a Administradora publicou o Instrumento Particular de Alteração do Regulamento, servindo-se do presente para adaptar o regulamento do Fundo ao que dispõe a parte geral e o Anexo Normativo nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, da Comissão de Valores Mobiliários ("Resolução nº 175"), passando a ser um fundo de investimento imobiliário com Classe Única de Cotas. Em decorrência da adaptação resta aprovada a constituição da Classe Única de Cotas do Fundo, de modo que o Fundo passará a ser regido nos termos da parte geral do Novo Regulamento mantido junto à Administradora ("Novo Regulamento"), e a Classe Única de Cotas nos termos do respectivo Anexo I ao Novo Regulamento ("Classe Única" e "Anexo I", respectivamente), além disso, a denominação do Fundo passará a ser "Exes Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada" e a nova Classe Única será denominada "Classe Única De Cotas Do Exes Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada". Aprovada também a instituição da responsabilidade limitada dos cotistas da Classe Única do Fundo, de acordo com o previsto na Resolução 175 e no novo capítulo que trata da "Responsabilidade Dos Cotistas E Regime De Insolvência" do Anexo I do Novo Regulamento. O presente Regulamento do Fundo foi atualizado para refletir essas alterações, sem necessidade de prévia aprovação dos Cotistas reunidos em assembleia geral. Ressalta-se que tais mudanças não impactam a política de investimento ou estrutura de remuneração do Fundo, preservando-se integralmente as disposições anteriormente estabelecidas.
17. Eventos subsequentes	
Em 15 de agosto de 2025, ocorreu o anúncio de início da Oferta Pública da Distribuição Primária de Cotas Única da 5ª emissão do Exes Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada com preço unitário de R\$ 9,82 (nove reais e sessenta e dois centavos) ("Preço de Emissão"), sem considerar a taxa de distribuição primária no valor de R\$ 0,31 (trinta e um centavos) por Nova Cota ("Taxa de Distribuição Primária"), perfazendo o preço de subscrição de R\$ 9,93 (nove reais e noventa e três), totalizando o montante de, inicialmente, até R\$ 100.000.005,42(cem milhões e cinco reais e quarenta e dois centavos) ("Montante Total da Oferta"), a ser realizada em conformidade com a Resolução CVM 160 ("Oferta").	

Beatriz Reis
Contadora
1SP296266

Gustavo Piersanti
Diretor
CPF: 016.697.087-56

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 17930C08-A8AD-4312-A9B1-929C1FD29B31

Status: Concluído

Assunto: Complete com o Docusign: DF_EXES CRI FII_Junho25.pdf

LoS / Área: Assurance (Audit, CMAAS)

Tipo de Documento: Relatórios ou Deliverables

Envelope fonte:

Documentar páginas: 16

Assinaturas: 1

Remetente do envelope:

Certificar páginas: 8

Rubrica: 0

Jefferson Pereira

Assinatura guiada: Ativado

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3732, 16º e 17º

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

andares, Edifício Adalmino Dellape Baptista B32, Itai

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

São Paulo, São Paulo 04538-132

jefferson.pereira@pwc.com

Endereço IP: 134.238.160.202

Rastreamento de registros

Status: Original

Portador: Jefferson Pereira

Local: DocuSign

05 de setembro de 2025 | 16:40

jefferson.pereira@pwc.com

Status: Original

Portador: CEDOC Brasil

Local: DocuSign

05 de setembro de 2025 | 17:00

BR_Sao-Paulo-Arquivo-Atendimento-Team

@pwc.com

Eventos do signatário

Fabio de Oliveira Araújo

ID: 273.828.148-66

Cargo do Signatário: Sócio

fabio.araujo@pwc.com

PwC BR

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP-Brasil

Emissor: AC SERASA RFB v5

CPF do signatário: 27382814866

Cargo do Signatário: Sócio

Assunto: CN=FABIO DE OLIVEIRA

ARAUJO:27382814866

Assinatura

DocuSigned by:
Fabio de Oliveira Araújo
1295B63D319F49F...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 134.238.159.50

Política de certificado:

[1]Certificate Policy:

Policy Identifier=2.16.76.1.2.3.10

[1,1]Policy Qualifier Info:

Policy Qualifier Id=CPS

Qualifier:

<http://publicacao.certificadodigital.com.br/reppositorio/dpc/declaracao-rfb.pdf>

Registro de hora e data

Enviado: 05 de setembro de 2025 | 16:47

Visualizado: 05 de setembro de 2025 | 16:59

Assinado: 05 de setembro de 2025 | 17:00

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 09 de maio de 2022 | 17:26

ID: 036696e5-148b-4b66-a10f-2d73c6e1688b

Nome da empresa: PwC

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data
Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data
Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data

Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Alexandra Lyrio alexandra.lyrio@pwc.com PwC BR Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não oferecido através da DocuSign	Copiado	Enviado: 05 de setembro de 2025 16:47
Ana Masciotro ana.masciotro@pwc.com PwC BR Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não oferecido através da DocuSign	Copiado	Enviado: 05 de setembro de 2025 16:47 Visualizado: 05 de setembro de 2025 16:57
Jefferson Pereira jefferson.pereira@pwc.com Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não oferecido através da DocuSign	Copiado	Enviado: 05 de setembro de 2025 17:00 Visualizado: 05 de setembro de 2025 17:00 Assinado: 05 de setembro de 2025 17:00
João Machado joao.m.machado@pwc.com Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não oferecido através da DocuSign	Copiado	Enviado: 05 de setembro de 2025 16:47
Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	05 de setembro de 2025 16:47
Entrega certificada	Segurança verificada	05 de setembro de 2025 16:59
Assinatura concluída	Segurança verificada	05 de setembro de 2025 17:00
Concluído	Segurança verificada	05 de setembro de 2025 17:00
Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico		

CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTROS ELETRÔNICOS E DIVULGAÇÕES DE ASSINATURA

Registro Eletrônicos e Divulgação de Assinatura

Periodicamente, a PwC poderá estar legalmente obrigada a fornecer a você determinados avisos ou divulgações por escrito. Estão descritos abaixo os termos e condições para fornecer-lhe tais avisos e divulgações eletronicamente através do sistema de assinatura eletrônica da DocuSign, Inc. (DocuSign). Por favor, leia cuidadosa e minuciosamente as informações abaixo, e se você puder acessar essas informações eletronicamente de forma satisfatória e concordar com estes termos e condições, por favor, confirme seu aceite clicando sobre o botão “Eu concordo” na parte inferior deste documento.

Obtenção de cópias impressas

A qualquer momento, você poderá solicitar de nós uma cópia impressa de qualquer registro fornecido ou disponibilizado eletronicamente por nós a você. Você poderá baixar e imprimir os documentos que lhe enviamos por meio do sistema DocuSign durante e imediatamente após a sessão de assinatura, e se você optar por criar uma conta de usuário DocuSign, você poderá acessá-los por um período de tempo limitado (geralmente 30 dias) após a data do primeiro envio a você. Após esse período, se desejar que enviemos cópias impressas de quaisquer desses documentos do nosso escritório para você, cobraremos de você uma taxa de R\$ 0.00 por página. Você pode solicitar a entrega de tais cópias impressas por nós seguindo o procedimento descrito abaixo.

Revogação de seu consentimento

Se você decidir receber de nós avisos e divulgações eletronicamente, você poderá, a qualquer momento, mudar de ideia e nos informar, posteriormente, que você deseja receber avisos e divulgações apenas em formato impresso. A forma pela qual você deve nos informar da sua decisão de receber futuros avisos e divulgações em formato impresso e revogar seu consentimento para receber avisos e divulgações está descrita abaixo.

Consequências da revogação de consentimento

Se você optar por receber os avisos e divulgações requeridos apenas em formato impresso, isto retardará a velocidade na qual conseguimos completar certos passos em transações que te envolvam e a entrega de serviços a você, pois precisaremos, primeiro, enviar os avisos e divulgações requeridos em formato impresso, e então esperar até recebermos de volta a confirmação de que você recebeu tais avisos e divulgações impressos. Para indicar a nós que você mudou de ideia, você deverá revogar o seu consentimento através do preenchimento do formulário “Revogação de Consentimento” da DocuSign na página de assinatura de um envelope DocuSign, ao invés de assiná-lo. Isto indicará que você revogou seu consentimento para receber avisos e divulgações eletronicamente e você não poderá mais usar o sistema DocuSign para receber de nós, eletronicamente, as notificações e consentimentos necessários ou para assinar eletronicamente documentos enviados por nós.

Todos os avisos e divulgações serão enviados a você eletronicamente

A menos que você nos informe o contrário, de acordo com os procedimentos aqui descritos, forneceremos eletronicamente a você, através da sua conta de usuário da DocuSign, todos os avisos, divulgações, autorizações, confirmações e outros documentos necessários que devam ser fornecidos ou disponibilizados a você durante o nosso relacionamento. Para mitigar o risco de você inadvertidamente deixar de receber qualquer aviso ou divulgação, nós preferimos fornecer todos os avisos e divulgações pelo mesmo método e para o mesmo endereço que você nos forneceu. Assim, você poderá receber todas as divulgações e avisos eletronicamente ou em formato impresso, através do correio. Se você não concorda com este processo, informe-nos conforme descrito abaixo. Por favor, veja também o parágrafo imediatamente acima, que descreve as consequências da sua escolha de não receber de nós os avisos e divulgações eletronicamente.

Como contatar a PwC:

Você pode nos contatar para informar sobre suas mudanças de como podemos contatá-lo eletronicamente, solicitar cópias impressas de determinadas informações e revogar seu consentimento prévio para receber avisos e divulgações em formato eletrônico, conforme abaixo:

To contact us by email send messages to: fiche.alessandra@pwc.com

Para nos contatar por e-mail, envie mensagens para: fiche.alessandra@pwc.com

Para informar seu novo endereço de e-mail a PwC:

Para nos informar sobre uma mudança em seu endereço de e-mail, para o qual nós devemos enviar eletronicamente avisos e divulgações, você deverá nos enviar uma mensagem por e-mail para o endereço fiche.alessandra@pwc.com e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail anterior, seu novo endereço de e-mail. Nós não solicitamos quaisquer outras informações para mudar seu endereço de e-mail. We do not require any other information from you to change your email address.

Adicionalmente, você deverá notificar a DocuSign, Inc para providenciar que o seu novo endereço de e-mail seja refletido em sua conta DocuSign, seguindo o processo para mudança de e-mail no sistema DocuSign.

Para solicitar cópias impressas a PwC:

Para solicitar a entrega de cópias impressas de avisos e divulgações previamente fornecidos por nós eletronicamente, você deverá enviar uma mensagem de e-mail para fiche.alessandra@pwc.com e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal no Brasil e número de telefone. Nós cobraremos de você o valor referente às cópias neste momento, se for o caso.

Para revogar o seu consentimento perante a PwC:

Para nos informar que não deseja mais receber futuros avisos e divulgações em formato eletrônico, você poderá:

(i) recusar-se a assinar um documento da sua sessão DocuSign, e na página seguinte, assinalar o item indicando a sua intenção de revogar seu consentimento; ou

(ii) enviar uma mensagem de e-mail para fiche.alessandra@pwc.com e informar, no corpo da mensagem, seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal no Brasil e número de telefone. Nós não precisamos de quaisquer outras informações de você para revogar seu consentimento. Como consequência da revogação de seu consentimento para documentos online, as transações levarão um tempo maior para serem processadas. We do not need any other information from you to withdraw consent. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process.

Hardware e software necessários:**

(i) Sistemas Operacionais: Windows® 2000, Windows® XP, Windows Vista®; Mac OS®

(ii) Navegadores: Versões finais do Internet Explorer® 6.0 ou superior (Windows apenas); Mozilla Firefox 2.0 ou superior (Windows e Mac); Safari™ 3.0 ou superior (Mac apenas)

(iii) Leitores de PDF: Acrobat® ou software similar pode ser exigido para visualizar e imprimir arquivos em PDF.

(iv) Resolução de Tela: Mínimo 800 x 600

(v) Ajustes de Segurança habilitados: Permitir cookies por sessão

** Estes requisitos mínimos estão sujeitos a alterações. No caso de alteração, será solicitado que você aceite novamente a divulgação. Versões experimentais (por ex.: beta) de sistemas operacionais e navegadores não são suportadas.

Confirmação de seu acesso e consentimento para recebimento de materiais eletronicamente:

Para confirmar que você pode acessar essa informação eletronicamente, a qual será similar a outros avisos e divulgações eletrônicos que enviaremos futuramente a você, por favor, verifique se foi possível ler esta divulgação eletrônica e que também foi possível imprimir ou salvar eletronicamente esta página para futura referência e acesso; ou que foi possível enviar a presente divulgação e consentimento, via e-mail, para um endereço através do qual seja possível que você o imprima ou salve para futura referência e acesso. Além disso, caso concorde em receber avisos e divulgações exclusivamente em formato eletrônico nos termos e condições descritos acima, por favor, informe-nos clicando sobre o botão “Eu concordo” abaixo.

Ao selecionar o campo “Eu concordo”, eu confirmo que:

(i) Eu posso acessar e ler este documento eletrônico, denominado CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTRO ELETRÔNICO E DIVULGAÇÃO DE ASSINATURA; e

(ii) Eu posso imprimir ou salvar ou enviar por e-mail esta divulgação para onde posso imprimi-la para futura referência e acesso; e (iii) Até ou a menos que eu notifique a PwC conforme descrito acima, eu consinto em receber exclusivamente em formato eletrônico, todos os avisos, divulgações, autorizações, aceites e outros documentos que devam ser fornecidos ou disponibilizados para mim por PwC durante o curso do meu relacionamento com você.

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, PwC (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format,

and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact PwC:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: fiche.alessandra@pwc.com

To advise PwC of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at fiche.alessandra@pwc.com and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from PwC

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to fiche.alessandra@pwc.com and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with PwC

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to fiche.alessandra@pwc.com and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify PwC as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by PwC during the course of your relationship with PwC.