

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 5ª (QUINTA) EMISSÃO DA CLASSE ÚNICA DO ÉXES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ/MF nº 41.076.851/0001-03 ("Fundo" ou "Classe")

ADMINISTRADORA

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, cidade e estado do Rio de Janeiro

CNPJ nº 59.281.253/0001-23

GESTORA

ÉXES GESTORA DE RECURSOS LTDA.

Avenida Rebouças, n.º 2.748, 12º Andar, Conjuntos 121 e 122, Sala 1, Pinheiros, CEP 05402-500, cidade e estado de São Paulo

CNPJ nº 31.960.567/0001-33

CÓDIGO ISIN DAS COTAS Nº BREXESCTF006

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO DA B3: EXES11

Tipo ANBIMA: FI Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa

Segmento de Atuação: Títulos e Valores Mobiliários

Registro Automático CVM nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/230, em 15 de agosto de 2025.

*concedido por meio do Rito de Registro Automático de distribuição, nos termos da Resolução

da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160").



Oferta pública primária de distribuição da 5ª (quinta) emissão ("Emissão") de, inicialmente, 10.070.494 (dez milhões, setenta mil e quatrocentos e noventa e quatro) novas cotas, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, todas nominativas e escriturais, em série e classe únicas ("Novas Cotas" e, em conjunto com as cotas já emitidas pela Classe, as "Cotas"), integrantes da 5ª (quinta) emissão de cotas da Classe ("Oferta"), com preço unitário de emissão de R\$ 9,62 (nove reais e sessenta e dois centavos) por Nova Cota ("Quinta Emissão" e "Preço de Emissão", respectivamente).

A Oferta contará com a cobrança de taxa de distribuição primária, apurada com base nos custos estimados da Oferta, no percentual de 3,09% (três inteiros e nove centésimos por cento) do Preço de Subscrição. Desta forma, no ato da subscrição primária das Novas Cotas, os subscritores das Novas Cotas deverão pagar a taxa de distribuição primária correspondente ao valor de R\$ 0,31 (trinta e um centavos) por cada Nova Cota ("Taxa de Distribuição Primária"), de maneira que cada Nova Cota custará R\$ 9,93 (nove reais e noventa e três), aos respectivos subscritores, considerando o Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição Primária, perfazendo este o preço de subscrição ("Preço de Subscrição"). A Oferta será realizada no montante inicial de, até,

R\$ 100.000.005,42*

(cem milhões e cinco reais e quarenta e dois centavos)

("Montante Inicial da Oferta")

*considerando a Taxa de Distribuição Primária e de **R\$96.878.152,28 (noventa e seis milhões, oitocentos e setenta e oito mil, cento e cinquenta e dois reais e vinte e oito centavos)** sem considerar a Taxa de Distribuição Primária ("Montante Inicial da Oferta"), podendo o Montante Inicial da Oferta ser: (i) aumentado em virtude do exercício total ou parcial do Lote Adicional; ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido) ou do Preço de Subscrição Atualizado (conforme abaixo definido). O Preço de Subscrição poderá ser atualizado e informado aos Cotistas e aos potenciais Investidores, a critério da Administradora e do Gestor em conjunto, através de fato relevante divulgado em até 5 (cinco) dias úteis antes do término do Período de Exercício do Direito de Preferência (conforme abaixo definido) ("Fato Relevante de Atualização de Preço"), pelo preço equivalente à média de fechamento do valor de mercado da cota do Fundo no período compreendido entre os 5 (cinco) dias de fechamento imediatamente anteriores à data de divulgação do Fato Relevante de Atualização de Preço, limitado a uma variação positiva ou negativa, conforme o caso, de até 3,00% (três por cento), sem que haja alteração na quantidade de Cotas objeto da Quinta Emissão ("Preço de Subscrição Atualizado"). Caso o Preço de Subscrição e Integralização não seja atualizado, os Cotistas e potenciais Investidores serão informados a respeito da manutenção do Preço de Subscrição e Integralização através do Fato Relevante de Atualização de Preço. Caso o Preço de Subscrição e Integralização seja atualizado, os Cotistas que não tiverem o interesse em exercer o Direito de Preferência em relação ao Preço de Subscrição Atualizado poderão cancelar as suas ordens para exercício do Direito de Preferência até o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso, sendo certo que, caso não haja manifestação do Cotista no prazo mencionado, será considerado que o referido Cotista deseja manter a sua ordem de subscrição, a qual ocorrerá pelo Preço de Subscrição Atualizado.

A Classe poderá, a seu critério, por meio da Administradora, em comum acordo com a Gestora e com o Coordenador Líder, optar por emitir um lote adicional de Cotas, aumentando em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade das Cotas originalmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160 ("Lote Adicional"), ou seja, em 2.517.624 (dois milhões, quinhentos e dezessete mil, seiscentos e vinte e quatro) Novas Cotas, equivalente a até R\$ 25.000.001,36 (vinte e cinco milhões e um real e trinta e seis centavos) ("Novas Cotas do Lote Adicional"), totalizando 12.588.118 (doze milhões, quinhentos e oitenta e oito mil, cento e dezoito) Novas Cotas, equivalente a R\$ 125.000.006,78 (cento e vinte e cinco milhões e seis reais e setenta e oito centavos) ("Montante Total da Oferta"), sendo certo que a definição acerca do exercício parcial ou total da opção de emissão das Novas Cotas do Lote Adicional ocorrerá no Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido), e, caso haja o exercício, deverá ocorrer nos mesmos termos e condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e/ou da Oferta. As Novas Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

A realização da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$ 1.000.000,65 (um milhão de reais e sessenta e cinco centavos) considerando o custo unitário de distribuição, correspondente a 100.705 (cem mil, setecentas e cinco) Novas Cotas ("Montante Mínimo da Oferta"). Attingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento pela Administradora e a Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, e as demais Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição (conforme abaixo definido) deverão ser canceladas pela Administradora.

As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, na data de liquidação da Oferta ("Data de Liquidação"), pelo Preço de Emissão.

As Novas Cotas serão registradas para (i) distribuição no mercado primário, por meio do DDA – Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA") e do Escriturador (conforme definido neste Prospecto Definitivo); e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"). As Novas Cotas por ele adquiridas estarão bloqueadas para negociação pelo Coordenador, sendo que referidas Novas Cotas somente passarão a ser livremente negociadas na B3 na data definida no formulário de liberação a ser divulgado, posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização enviada pela B3. O Escriturador (conforme definido neste Prospecto) será responsável pela custódia das Novas Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3.

O pedido de registro da Oferta foi realizado perante a CVM em 15 de agosto de 2025.

Os Termos de Aceitação e as Ordens de Investimento (conforme definidos neste Prospecto Definitivo) são irrevogáveis e irretiráveis e serão quitados após o início do Período de Distribuição (conforme definido neste Prospecto), conforme os termos e condições da Oferta. A responsabilidade do Cotista (conforme adiante definido) é limitada ao valor por ele efetivamente subscrito, nos termos da regulamentação aplicável, observado o disposto no Regulamento (conforme definido neste Prospecto Definitivo).

Os Investidores devem ler a seção "Fatores de Risco" deste Prospecto Definitivo, nas páginas 9 a 30.

O registro da presente Oferta não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, bem como sobre as Novas Cotas a serem distribuídas. Considerando que a Oferta foi submetida ao rito de registro automático de distribuição, os documentos relativos às Novas Cotas e à Oferta não foram objeto de revisão pela CVM, incluindo, sem limitação, todos os documentos da Oferta e este Prospecto Definitivo.

Este Prospecto Definitivo está, bem como o prospecto definitivo da Oferta ("Prospecto Definitivo e, em conjunto com este Prospecto Definitivo, "Prospectos") estará disponível nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder (conforme definidos neste Prospecto Definitivo), da Administradora, da CVM e da B3, por meio do Fundos.NET, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160.

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo, as Novas Cotas, a Oferta e este Prospecto Definitivo poderão ser obtidos junto ao Coordenador Líder, à Administradora e/ou CVM, por meio dos endereços, telefones e e-mails indicados neste Prospecto Definitivo.

A data deste Prospecto Definitivo é 15 de agosto de 2025.

COORDENADOR LÍDER

coordenadora
éxes

GESTORA

éxes

ADMINISTRADORA

btgpactual

ASSESSOR LEGAL DA OFERTA

LEITE,
TOSTO &
BARROS
ADVOGADOS

EXES11

investimentos
éxes



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	1
2.1 Breve descrição da oferta.....	2
2.2 Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que o administrador deseja destacar em relação àquelas contidas no regulamento	2
2.3 Identificação do público-alvo	3
2.4 Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados.....	4
2.5 Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição	4
2.6 Valor total da Oferta e valor mínimo da oferta.....	5
2.7 Quantidade de Cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso	5
3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	6
3.1 Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente.....	7
3.2 Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações.	8
3.3 No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários.....	8
4. FATORES DE RISCO	9
4.1 Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor. ...	10
5. CRONOGRAMA.....	31
5.1 Cronograma Indicativo das etapas da Oferta, destacando no mínimo:	32
6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS	35
6.1 Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses	36
6.2 Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas	36
6.3 Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem)	38
6.4 Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação	38
7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA	39
7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas	40
7.2 Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado	40
7.3 Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 69 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor	40
8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....	43
8.2 Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores	44
8.3 Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação.....	47
8.4 Regime de distribuição	47



8.5 Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa	48
8.6 Admissão à negociação em mercado organizado	50
8.7 Formador de mercado.....	50
8.8 Contrato de estabilização, quando aplicável.....	50
8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam	50
9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA	52
9.1 Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração.....	53
10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES.....	54
10.1 Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para o gestor ou administradora do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta	55
11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO	57
11.1 Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução	58
11.2 Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminado	61
12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS	62
12.1 Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM:.....	63
13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS.....	64
13.1 Regulamento do Fundo, contendo corpo principal e anexo de classe de cotas, se for o caso	65
13.2 Demonstrações financeiras da classe de cotas, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período	65
14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS	66
14.1 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador e do gestor.....	67
Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, Botafogo, CEP 22250-040, Rio de Janeiro/RJ	67
14.3 Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais.....	67
14.4 Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto aos Coordenadores e demais instituições consorciadas e na CVM	68
14.5 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado.....	68
14.6 Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto.....	68
15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS	69



ANEXOS

ANEXO I	REGULAMENTO DO FUNDO	75
ANEXO II	ATOS DE APROVAÇÃO DA OFERTA	109
ANEXO III	ESTUDO DE VIABILIDADE	117
ANEXO IV	INFORME ANUAL	159
ANEXO V	DECLARAÇÕES DO EMISSOR, ADMINISTRADOR E COORDENADOR LÍDER	195

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

2.1 Breve descrição da oferta

As Novas Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação para a totalidade das Novas Cotas (“**Emissão**”), conduzida, no Brasil, pela **ÉXES SERVIÇOS FINANCEIROS LTDA.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Rebouças, n.º 2.748, 12º Andar, Conjuntos 121 e 122, Sala 3, Pinheiros, CEP 05402-500, inscrita no CNPJ sob o nº 55.108.951/0001-70, na qualidade de instituição intermediária líder (“**Coordenador Líder**”) sob o rito automático na CVM, conforme procedimentos previstos na Resolução CVM 160, a Resolução CVM 175 e demais leis e regulamentações aplicáveis, observados os termos e condições do Regulamento (conforme abaixo definido), e do “*Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, Sob Regime de Melhores Esforços, da Oferta Pública de Distribuição da 5ª (Quinta) Emissão de Cotas do Exes Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*” celebrado em 13 de agosto de 2025, entre o Fundo, o Coordenador Líder e a **ÉXES GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Rebouças, n.º 2.748, 12º Andar, Conjuntos 121 e 122, Sala 1, Pinheiros, CEP 05402-500, inscrita no CNPJ/MF sob nº 31.960.567/0001-33, devidamente habilitada para a prestação de serviços de gestão de carteira de valores mobiliários perante a CVM, nos termos do Ato Declaratório nº 17.218, de 28 de junho de 2019, na qualidade de gestora do Fundo (“**Gestora**” e “**Contrato de Distribuição**”, respectivamente).

O Coordenador Líder reserva-se o direito de convidar outras instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, escolhidas a seu exclusivo critério, para participar da colocação das Novas Cotas (“**Participantes Especiais**” e, quando considerados em conjunto com o Coordenador Líder, “**Instituições Participantes da Oferta**”), podendo inclusive subestabelecer os poderes outorgados pela Classe de maneira irrevogável e irrevogável, mediante celebração, pelos Participantes Especiais, de um termo de adesão ao Contrato de Distribuição (“**Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição**”).

A Administradora, na qualidade de administradora da Classe e a Gestora, na qualidade de gestora da Classe, e o Fundo serão referidos, em conjunto, como os “**Ofertantes**”.

A constituição do Fundo foi aprovada por meio do “*Instrumento Particular de Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário – BRICK 64*”, celebrado pela Administradora em 01 de março de 2021, sendo que, posteriormente (i) em 02 de agosto de 2021, foi celebrado o “*Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário – BRICK 64*”, que alterou a denominação do Fundo para Exes Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada; e, (ii) em 25 de junho de 2025, foi realizado o “*Ato da Administradora do Exes Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*”, que retificou a adaptação do Regulamento do Fundo ao que dispõem a parte geral e o Anexo Normativo III da Resolução nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, da Comissão de Valores Mobiliários (“**Resolução CVM 175**”) ocorrida em 28 de maio de 2025, e aprovou a versão vigente do regulamento do Fundo (“**Regulamento**”).

Os termos e condições da Emissão e da Oferta, foram devidamente aprovados nos termos do Capítulo 6 - “Emissão, Subscrição, Integralização e Transferência das Cotas” do Anexo I ao Regulamento, de acordo com a recomendação da Gestora, a Administradora está autorizada a realizar a Emissão e a presente Oferta, independentemente de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas e de alteração do Regulamento, observado o capital máximo autorizado da Classe no valor de R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais), respeitado o direito de preferência dos atuais Cotistas para a subscrição de Novas Cotas. A realização da Emissão e da Oferta das Novas Cotas foi aprovada por meio do Ato do Conjunto da Administradora e da Gestora, realizado em 15 de agosto de 2025 (“**Ato de Aprovação da Oferta**”), objetos do Anexo II deste Prospecto.

2.2 Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que o administrador deseja destacar em relação àquelas contidas no regulamento

As Novas Cotas: (i) serão emitidas em classe e série únicas (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Novas Cotas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, patrimoniais e econômicos, e aos pagamentos de rendimentos e amortizações; (ii) corresponderão a frações ideais do patrimônio líquido da Classe; (iii) não serão resgatáveis; (iv) terão a forma escritural e nominativa; (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos da Classe, se houver; (vi) não conferirão aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira da Classe ou sobre fração ideal desses ativos; (vii) cada Nova Cota corresponderá um voto nas assembleias da Classe; e (viii) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pela Administradora, na qualidade de escriturador das Novas Cotas da Classe e pelo **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 6º andar, Botafogo, CEP 22250-911, inscrita no

CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45, na qualidade de custodiante das Novas Cotas da Classe (“**Escriturador**” ou “**Custodiante**”, respectivamente) em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Novas Cotas e a qualidade de cotista da Classe (“**Cotistas**”), sem emissão de certificados.

Cada Nova Cota terá as características que lhe forem asseguradas no Regulamento, nos termos da legislação e regulamentação vigentes.

2.3 Identificação do público-alvo

A Oferta é destinada a investidores em geral, quais sejam: **(i) (a)** instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil (“**BACEN**”); companhias seguradoras e sociedades de capitalização; entidades abertas e fechadas de previdência complementar; fundos patrimoniais e fundos de investimento registrados na CVM; **(b)** investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada, que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, em qualquer caso, com sede no Brasil; assim como **(c)** investidores que não se enquadrem na definição dos itens “(a)” e “(b)” acima, mas que formalizem Termo de Aceitação ou Ordem de Investimento (conforme abaixo definidos), conforme o caso, em valor igual ou superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) que equivale à quantidade mínima de 100.705 (cem mil, setecentas e cinco) Novas Cotas, considerando a Taxa de Distribuição Primária, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento (“**Investidores Institucionais**”); e **(ii)** investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais nos termos do item “(i)” acima e que formalizem Termo de Aceitação (conforme abaixo definidos), conforme o caso, em valor igual ou inferior a R\$999.999,99 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e nove reais e noventa e nove centavos) que equivale à quantidade máxima de 100.704 (cem mil, setecentos e quatro) Novas Cotas (“**Investidores Não Institucionais**” e, em conjunto com os Investidores Institucionais, “**Investidores**”), em qualquer caso, que se enquadrem no público-alvo da Classe, conforme previsto no Regulamento.

No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada. Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação de Cotas em qualquer outro país que não o Brasil.

Será garantido aos Investidores o tratamento equitativo, desde que a aquisição das Novas Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo ao Coordenador Líder a verificação da adequação do investimento nas Novas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes.

Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas (conforme definido abaixo) na Oferta. Para os fins da Oferta, serão consideradas pessoas vinculadas os Investidores que sejam, nos termos do inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM 160 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada (“**Resolução CVM 35**”): (i) controladores, diretos ou indiretos, ou administradores, da Administradora, da Gestora, do Escriturador e do Custodiante e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores, diretos ou indiretos, e/ou administradores do Coordenador Líder; (iii) funcionários, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder, da Administradora e da Gestora, diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) assessores de investimento que prestem serviços ao Coordenador Líder; (v) demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Coordenador Líder, pela Administradora e pela Gestora, ou por pessoas a eles vinculadas; (vii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “(iii)” a “(vi)” acima; e (viii) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas mencionadas nos itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados (“**Pessoas Vinculadas**”).

Fica estabelecido que os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar na Ordem de Investimento ou no Termo de Aceitação (conforme abaixo definidos), conforme o caso, a sua condição de Pessoa Vinculada.

Caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, não será permitida a colocação de Novas Cotas junto aos Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo as respectivas Ordens de Investimento e Termos de Aceitação da Oferta, conforme o caso, automaticamente cancelados, observadas as exceções previstas no §1º do artigo 56 da Resolução CVM 160.



Caso não seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, não haverá limitação para participação de Pessoas Vinculadas na Oferta, podendo as Pessoas Vinculadas representarem até 100% (cem por cento) dos Investidores.

2.4 Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados

As Novas Cotas serão registradas para: (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA e do Escriturador, conforme o caso; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3.

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor que adquirir Novas Cotas receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibos das Novas Cotas que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização enviada pela B3, não serão negociáveis e não receberão rendimentos provenientes da Classe. As Novas Cotas por ele adquiridas estarão bloqueadas para negociação pelo Coordenador Líder, sendo que tal recibo será convertido em Novas Cotas depois de divulgado o Anúncio de Encerramento, que somente passarão a ser livremente negociadas na B3 na data definida no formulário de liberação a ser divulgado, posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização enviada pela B3. O código de negociação do ativo na B3 é EXES11.

Caso, na respectiva data de liquidação, as Novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores e/ou do Coordenador Líder, a integralização das Novas Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação, pelo Preço de Subscrição.

2.5 Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição

Preço de Emissão: O Preço de Emissão de cada Nova Cota será, nos termos do Ato de Aprovação da Oferta, equivalente a R\$ 9,62 (nove reais e sessenta e dois centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária. O Preço de Emissão poderá ser atualizado e informado aos Cotistas e aos potenciais Investidores, a critério da Administradora e do Gestor em conjunto, através de fato relevante divulgado em até 5 (cinco) dias úteis antes do término do Período de Exercício do Direito de Preferência (conforme abaixo definido) ("**Fato Relevante de Atualização de Preço**"), pelo preço equivalente à média de fechamento do valor de mercado da cota da Classe no período compreendido entre os 5 (cinco) dias de fechamento imediatamente anteriores à data de divulgação do Fato Relevante de Atualização de Preço, limitado a uma variação negativa, de até 3,00% (três inteiros por cento), sem que haja alteração na quantidade de Cotas objeto da Quinta Emissão ("**Preço de Emissão Atualizado**").

Taxa de Distribuição Primária: Adicionalmente ao Preço de Emissão das Novas Cotas, será devida taxa no valor de R\$ 0,31 (trinta e um centavos) por Nova Cota, equivalente a 3,09% (três inteiros e nove centésimos por cento) do Preço de Subscrição, a ser paga pelos Investidores, cujos recursos serão utilizados exclusivamente para pagamento dos custos e despesas da Oferta, sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio da Classe; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade da Classe.

Preço de Subscrição: Assim, o valor total a ser pago por cada Investidor será equivalente ao Preço de Emissão ou ao Preço de Emissão/Subscrição Atualizado de cada Nova Cota, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, equivalente a R\$ 9,93 (nove reais e noventa e três centavos) ("**Preço de Subscrição**").

Caso o Preço de Emissão não seja atualizado, os Cotistas e potenciais Investidores serão informados a respeito da manutenção do Preço de Subscrição e Integralização através do Fato Relevante de Atualização de Preço. Caso o Preço de Subscrição e Integralização seja atualizado, os Cotistas que não tiverem o interesse em exercer o Direito de Preferência em relação ao Preço de Subscrição Atualizado poderão cancelar as suas ordens para exercício do Direito de Preferência até o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso, sendo certo que, caso não haja manifestação do Cotista no prazo mencionado, será considerado que o referido Cotista deseja manter a sua ordem de subscrição, a qual ocorrerá pelo Preço de Subscrição Atualizado.

As Novas Cotas serão integralizadas à vista e em moeda corrente nacional, pelo Preço de Subscrição.



2.6 Valor total da Oferta e valor mínimo da oferta

Montante da Oferta

O montante da Oferta será de, inicialmente, R\$100.000.005,42 (cem milhões e cinco reais e quarenta e dois centavos) sem considerar o Lote Adicional ("**Montante Inicial da Oferta**"), podendo o Montante Inicial da Oferta ser: (i) aumentado em virtude do exercício total ou parcial do Lote Adicional; ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).

O Administrador e o Gestor, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160, com a prévia concordância do Coordenador Líder, poderão optar por acrescentar o Montante Inicial da Oferta em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 2.517.624 (dois milhões, quinhentos e dezessete mil, seiscentas e vinte e quatro) Novas Cotas, correspondente ao volume de R\$ 25.000.001,36 (vinte e cinco milhões e um real e trinta e seis centavos), considerando o Preço por Nova Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária ("**Novas Cotas Adicionais**" e "**Lote Adicional**", respectivamente). Assim, considerando o Preço por Nova Cota, caso as Novas Cotas Adicionais sejam colocadas, a Oferta poderá compreender a emissão de até 12.588.118 (doze milhões, quinhentos e oitenta e oito mil, cento e dezoito) Novas Cotas, perfazendo o montante total da Oferta de até R\$ 125.000.006,78 (cento e vinte e cinco milhões e seis reais e setenta e oito centavos), considerando o Preço por Nova Cota ("**Montante Total da Oferta**").

As Novas Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão ofertadas nas mesmas condições, preço e características das Novas Cotas inicialmente ofertadas, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta, sendo que a colocação das Novas Cotas do Lote Adicional também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder. As Novas Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

Montante Mínimo da Oferta

A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$1.000.000,65 (um milhão de reais e sessenta e cinco centavos), correspondente a 100.705 (cem mil, setecentas e cinco) de Novas Cotas ("**Montante Mínimo da Oferta**"), considerando a Taxa de Distribuição Primária. Atingido tal montante, as demais Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição (conforme abaixo definido) deverão ser canceladas pela Administradora, na qualidade de administradora do Fundo. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e a Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderá encerrar a Oferta a qualquer momento.

2.7 Quantidade de Cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso

Conforme descrito no Regulamento e neste Prospecto, o Fundo possui uma classe única de Cotas, sendo que a quantidade de Novas Cotas será de, inicialmente, 10.070.494 (dez milhões, setenta mil e quatrocentos e noventa e quatro) de Novas Cotas, podendo tal quantidade ser: (i) aumentado em virtude do exercício total ou parcial do Lote Adicional; ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

Lote Suplementar

Não será outorgada pela Classe ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Novas Cotas, nos termos do artigo 51 da Resolução CVM 160.

3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

3.1 Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente.

Observada a política de investimentos da Classe, prevista no Capítulo 4 “Política de Investimentos” do Regulamento, os recursos líquidos da Oferta, serão aplicados pela Gestora, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao cotista uma remuneração para o investimento realizado, nos termos da cláusula 4.1. do Regulamento, objetivando a valorização e a rentabilidade de suas cotas por meio do investimento nos Ativos Alvo, auferindo rendimentos advindos destes, bem como auferir ganho de capital a partir da negociação dos Ativos Alvo..

A classe também poderá manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada nos Ativos Financeiros indicados na alínea (i) e (ii) da Cláusula 4.6 acima para atender suas necessidades de liquidez..

A Gestora deverá observar que, a alocação total de ativos de cotas de fundos de investimento imobiliário não poderá exceder 33% (trinta e três por cento) do patrimônio líquido do Classe por um período contínuo de 6 (seis) meses, observado, todavia, que referido prazo poderá ser prorrogado pela Gestora, por mais 6 (seis) meses, desde que o argumento para a extensão seja o gerenciamento de recursos da Classe para a realização do pagamento da aquisição de CRI.

A Gestora terá discricionariedade na seleção e diversificação dos Ativos e dos Ativos de Liquidez da carteira da Classe, desde que seja respeitada a Política de Investimento prevista no Regulamento, não tendo a Gestora nenhum compromisso formal de concentração em nenhum setor específico, respeitados eventuais limites que venham a ser aplicáveis por conta da ocorrência da concentração do patrimônio líquido da Classe em valores mobiliários. Sem prejuízo da Política de Investimento da Classe poderão ainda compor a carteira de investimento da Classe imóveis, gravados com ônus reais ou não, e direitos reais em geral sobre imóveis (em qualquer localidade dentro do território nacional), participações societárias de sociedades imobiliárias e/ou em outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que não os Ativos e/ou os Ativos de Liquidez, nas hipóteses de: (a) execução ou excussão de garantias relativas aos Ativos de titularidade da Classe e/ou (b) renegociação de dívidas decorrentes dos Ativos de titularidade da Classe.

Sem prejuízo da discricionariedade da Gestora na recomendação da aquisição de Ativos Imobiliários, nos termos dos parágrafos 4º e 5º do artigo 40 da Resolução CVM 175, **A CLASSE DEVERÁ RESPEITAR, CONFORME APLICÁVEL À SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS, OS LIMITES DE INVESTIMENTO POR EMISSOR E POR ATIVO FINANCEIRO PREVISTOS NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO CVM 175, OU NA REGULAMENTAÇÃO VIGENTE QUE VENHA A SER APLICÁVEL. PARA ACESSO À ÍNTEGRA DA RESOLUÇÃO CVM 175: [HTTPS://CONTEUDO.CVM.GOV.BR/LEGISLACAO/RESOLUCOES/RESOL175.HTML](https://conteudo.cvm.gov.br/legislacao/resolucoes/resol175.html) (NESTE WEBSITE, CLICAR EM “RESOLUÇÃO CVM 175 (TEXTO CONSOLIDADO)”**.

Para fins deste Prospecto Definitivo:

“**Ativos Alvo**” significam **(a)** Certificados de Recebíveis Imobiliários (“**CRI**”), que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação em vigor; **(b)** letras hipotecárias, debêntures, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII, cédulas de crédito imobiliário, letras de crédito imobiliário; **(c)** cotas de fundos de investimento imobiliário; **(e)** cotas de FIDC que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII; **(f)** LIG; **(g)** Outros ativos imobiliários, ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela regulamentação aplicável.

“**Ativos de Liquidez**” significam os seguintes ativos nos quais a Classe aplicará seus recursos: **(a)** cotas de fundos de investimento da classe “renda fixa”, assim definidos nos termos da regulamentação aplicável; **(b)** títulos de renda fixa, públicos ou privados; e **(c)** derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido da Classe.

“**Ativos**” significam os Ativos Alvo e os Ativos Financeiros, em conjunto.

“**Classe**” significa a CLASSE ÚNICA DE COTAS DO EXES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

A CLASSE NÃO POSSUI ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS PARA A AQUISIÇÃO COM OS RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA. DESSA FORMA, OS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA OFERTA SERÃO DESTINADOS PARA A AQUISIÇÃO DE ATIVOS, AINDA NÃO DEFINIDOS ATÉ A PRESENTE DATA.



3.2 Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações.

Caso a Classe venha a adquirir Ativos Alvo que estejam em situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, sua concretização dependerá de aprovação prévia e específica de cotistas, reunidos em assembleia geral de cotistas (**“Assembleia de Conflito de Interesses”**). Nesse sentido, caso a Classe pretenda adquirir Ativos Alvo em situações que caracterizem conflito de interesses, será realizada Assembleia de Conflito de Interesses, nos termos do artigo 12, IV, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, observados os prazos, quóruns, termos e condições estabelecidos na Resolução CVM 175 e no Regulamento.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS RISCOS DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO “RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE”, NA PÁGINA 20 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.

3.3 No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários

Em caso de distribuição parcial das Novas Cotas e desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta, os recursos captados serão aplicados em conformidade com o disposto nesta Seção 3 deste Prospecto Definitivo, não havendo fontes alternativas para obtenção de recursos pela Classe.

4. FATORES DE RISCO



4.1 Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor.

Antes de tomar uma decisão de investimento na Classe, os potenciais Investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis neste Prospecto Definitivo e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando a, aquelas relativas à política de investimento da Classe, à composição da carteira e aos fatores de risco descritos nesta seção, aos quais a Classe e os Investidores estão sujeitos.

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pela Classe, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estarão sujeitos os investimentos e aplicações da Classe, conforme descritos abaixo, não havendo garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

Os investimentos da Classe estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a Gestora mantenha rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.

A seguir encontram-se descritos os principais riscos inerentes à Classe, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos na Classe e no Brasil em geral. Os negócios, a reputação, situação financeira ou resultados da Classe podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento da Gestora ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

A ordem dos fatores de risco abaixo indicados foi definida de acordo com a materialidade de sua ocorrência, sendo expressa em uma ordem decrescente de relevância, conforme uma escala qualitativa de risco, nos termos do artigo 19, §4º, da Resolução CVM 160.

Risco de crédito

Consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos Ativos e os emissores de títulos de renda fixa que eventualmente integrem a carteira da Classe não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal, como os respectivos juros de suas dívidas para com a Classe. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira da Classe estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que 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. Nestas condições, a Administradora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, a Classe poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos da Classe poderá impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas. O Cotista poderá ser chamado para aportar valores financeiros adicionais ao investimento nas Novas Cotas para arcar com compromissos da Classe, caso a capacidade dos devedores em realizar pagamentos seja frustrada e acarrete o inadimplemento. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Fatores macroeconômicos relevantes

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Novas Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades da Classe, o patrimônio da Classe, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Novas Cotas. Variáveis exógenas tais como a

ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira da Classe e o valor das Novas Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Novas Cotas; e/ou de distribuição dos resultados da Classe; ou (b) liquidação da Classe, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. O Brasil, atualmente, está sujeito a acontecimentos que incluem, por exemplo, (i) a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos; (ii) o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão da Rússia em determinadas áreas da Ucrânia, dando início a uma das crises militares mais graves na Europa, desde a Segunda Guerra Mundial; (iii) os conflitos no oriente médio envolvendo Israel, Irã e seus aliados locais; e (iv) crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, produzindo uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, entre outras, que podem afetar negativamente a Classe.

Ainda, o atual governo dos Estados Unidos, sob a presidência de Donald Trump, anunciou recentemente a imposição de novas tarifas sobre determinados produtos importados, como parte de uma agenda comercial protecionista. Essas medidas têm potencial de gerar impactos relevantes na economia global, inclusive sobre o Brasil, a depender dos setores atingidos, das reações de parceiros comerciais e dos desdobramentos macroeconômicos associados. Entre os possíveis efeitos estão a elevação de pressões inflacionárias, volatilidade cambial, alteração nos custos de insumos importados (especialmente para setores como construção civil) e impactos no apetite de investidores estrangeiros por ativos brasileiros, o que pode afetar o setor imobiliário como um todo. Esses fatores podem influenciar negativamente o desempenho de ativos que integram a carteira da Classe, especialmente aqueles ligados a empreendimentos imobiliários com maior exposição a custos dolarizados ou a setores econômicos mais sensíveis ao comércio internacional. Conseqüentemente, o valor das cotas e a rentabilidade da Classe poderão ser afetados de maneira adversa.

Adicionalmente, os ativos financeiros da Classe devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das Novas Cotas de emissão da Classe poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia, de modo que o valor de mercado das Novas Cotas de emissão da Classe poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Assim, existe o risco de que em caso de venda de ativos integrantes da carteira da Classe e distribuição aos Cotistas o valor a ser distribuído ao Cotista não corresponda ao valor que este aferiria em caso de venda de suas Novas Cotas no mercado.

Não será devido pela Classe ou por qualquer pessoa, incluindo o Coordenador Líder, os demais Cotistas da Classe e a Administradora, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados da Classe; (b) a liquidação da Classe; ou, ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relativos ao setor imobiliário

A Classe adquirirá Ativos Alvo com retorno atrelado à exploração de imóveis e poderá, sem prejuízo da política de investimento, se tornar titular de imóveis ou direitos reais em razão da execução das garantias ou liquidação dos demais Ativos, conforme disposto no Regulamento. Tais ativos e eventualmente os valores mobiliários com retorno ou garantias a eles atrelados estão sujeitos aos Riscos Imobiliários, Risco do incorporador/construtor, Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento, Risco de Aumento dos Custos de Construção, Risco de desvalorização dos imóveis, Riscos relacionados à regularidade de área construída, Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos imóveis e relacionados à regularidade de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros, Risco de Atrasos e/ou não Conclusão das Obras de Empreendimentos Imobiliários, Risco de exposição associados à locação de imóveis, Riscos Ambientais, Risco de vacância, Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis cuja exploração está vinculada a cotas e/ou títulos investidos pela Classe, o que poderá dificultar a capacidade de alienar, renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos, Risco de sujeição dos imóveis a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário, Risco relacionado à aquisição de imóveis, Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis, Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde estão



localizados os imóveis, conforme descritos neste Prospecto, que, se concretizados, afetarão os rendimentos das Novas Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de execução das garantias atreladas aos CRI

O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à existência de bens imóveis na composição da carteira da Classe, conforme o previsto no Regulamento, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade da Classe ser afetada.

Em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pela Classe, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia constituída em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI.

Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Novas Cotas e a rentabilidade do investimento na Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários

O investimento nas Novas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pela Classe com receita e/ou a negociação dos Ativos em que a Classe venha a investir, bem como dependerão dos custos incorridos pela Classe. Assim, existe a possibilidade da Classe ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Novas Cotas.

Não obstante, os valores mobiliários objeto de investimento da Classe apresentam seus próprios riscos, que podem não ter sido analisados em sua completude, podendo inclusive serem alcançados por obrigações do originador ou de terceiros, em decorrência de pedidos de recuperação judicial ou de falência, ou planos de recuperação extrajudicial, processos judiciais ou em outros procedimentos de natureza similar.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI

Para os contratos que lastreiam a emissão dos CRI em que os devedores têm a possibilidade de efetuar o pagamento antecipado dos créditos imobiliários, esta antecipação poderá afetar, total ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRI, bem como a rentabilidade esperada do papel.

Para os CRI que possuam condições para a ocorrência de vencimento antecipado do contrato lastro dos CRI, a companhia securitizadora emissora dos CRI promoverá o resgate antecipado dos CRI, conforme a disponibilidade dos recursos financeiros. Assim, os investimentos da Classe nestes CRI poderão sofrer perdas financeiras no que tange à não realização do investimento realizado (retorno do investimento ou recebimento da remuneração esperada), bem como a Gestora poderá ter dificuldade de reinvestir os recursos à mesma taxa estabelecida como remuneração do CRI.

A capacidade da companhia securitizadora emissora dos CRI de honrar as obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento pelo(s) devedor(es) dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão CRI e da execução das garantias eventualmente constituídas. Os créditos imobiliários representam créditos detidos pela companhia securitizadora contra o(s) devedor(es), correspondentes aos saldos do(s) contrato(s) imobiliário(s), que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais. O patrimônio separado constituído em favor dos titulares dos CRI não conta com qualquer garantia ou coobrigação da companhia securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo da Classe e pelos demais titulares dos CRI dos montantes devidos, conforme previstos nos termos de securitização, depende do recebimento das quantias devidas em função dos contratos imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira dos devedores poderá afetar negativamente a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela companhia securitizadora.

Escala Qualitativa de Risco: Maior



Risco de não materialização das perspectivas contidas neste Prospecto

Este Prospecto contém informações acerca da Classe o, do mercado imobiliário, dos ativos que poderão ser objeto de investimento pela Classe, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro da Classe seja consistente com as perspectivas deste Prospecto. A Classe não conta com garantia da Administradora, do Coordenador Líder, da Gestora ou de qualquer mecanismo de seguro, ou da Classe Garantidor de Crédito ("FGC"). Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto e podem resultar em prejuízos para a Classe e os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de mercado das cotas da Classe

As cotas da Classe poderão ter liquidez baixa quando em comparação com outras modalidades de investimento, enfrentando, ainda, certa dificuldade para possível venda de cotas, mesmo sendo estas admitidas para negociação no mercado de balcão organizado, no mercado secundário, de modo que no curto prazo podem, inclusive, acarretar perdas do capital aplicado para o investidor que pretenda negociar sua cota, de modo que o investidor que adquirir as cotas da Classe deverá estar consciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de mercado dos Ativos da Classe

Os Ativos integrantes da carteira da Classe estão sujeitos, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados financeiro e de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Não é possível prever o comportamento dos participantes dos mercados financeiro e de capitais, tampouco dos fatores a eles exógenos e que os influenciam. Não há garantia de que as condições dos mercados financeiro e de capitais ou dos fatores a eles exógenos permanecerão favoráveis à Classe e aos Cotistas. Eventuais condições desfavoráveis poderão prejudicar de forma negativa as atividades da Classe, o valor dos Ativos que compõem a sua carteira, a rentabilidade dos Cotistas e o preço de negociação das Novas Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos de flutuações no valor dos Ativos Alvo

A Classe adquirirá Ativos Alvo com retorno atrelado à exploração de imóveis e, ainda, poderá deter imóveis ou direitos relativos a imóveis, de acordo com a política de investimentos prevista no Regulamento. O valor dos imóveis que eventualmente venham a integrar a carteira da Classe ou servir de lastro ou garantia em operações de securitização imobiliária relacionada aos CRI ou aos financiamentos imobiliários ligados a LCI e LH pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. Em caso de queda do valor de tais imóveis, os ganhos da Classe decorrentes de eventual alienação destes imóveis ou a razão de garantia relacionada aos Ativos Alvo poderão ser adversamente afetados, bem como o preço de negociação das Novas Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados. Além disso, a queda no valor dos imóveis pode implicar queda no valor de sua locação ou a reposição de créditos decorrentes de alienação em valor inferior àquele originalmente contratado, comprometendo o retorno, o lastro ou as garantias dos valores investidos pela Classe.

Adicionalmente, como os recursos da Classe destinam-se em parte à aplicação em CRI, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade da Classe é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis que gerarão os recebíveis dos CRI componentes de sua carteira. 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 Novas Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos do potencial uso de derivativos

A Classe poderá adquirir Ativos de Liquidez, bem como certos Ativos, incluindo Debêntures Imobiliárias, CRI, Letras Hipotecárias, Letras de Crédito Imobiliário, Letras Imobiliárias Garantidas e demais títulos e valores mobiliários admitidos nos termos da regulação aplicável, os quais são contratados a taxas pré-fixadas ou pós-fixadas, contendo condições distintas de pré-pagamento. A realização de operações pela Classe no mercado de derivativos pode ocasionar variações no patrimônio líquido que levem a perdas patrimoniais da Classe e consequentemente aos seus condôminos. Ademais, a contratação deste tipo de operação não conta com nenhum tipo de garantia da Classe, da Administradora, da Gestora, do Escriturador, de qualquer mecanismo de seguro ou do FGC de remuneração das cotas da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças

O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, epidemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de fundos de investimento, a Classe e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos Ativos. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, pode ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos Ativos. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário, podendo ainda resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de *lockdown* da população, que podem vir a prejudicar os resultados das operações, a capacidade de financiamento, receitas e desempenho da Classe ou a capacidade da Classe investir nos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetaria a valorização das cotas da Classe e de seus rendimentos.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Informações contidas neste Prospecto

Este Prospecto contém informações acerca da Classe, bem como perspectivas de desempenho da Classe que envolvem riscos e incertezas.

Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo BACEN, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes. As informações sobre o mercado imobiliário apresentadas ao longo deste Prospecto foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor.

Não há garantia de que o desempenho futuro da Classe seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto e podem resultar em prejuízos para a Classe e os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos institucionais

O Governo Federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades da Classe, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; alterações regulatórias; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de aumento da taxa de juros, por exemplo, os preços dos imóveis podem ser negativamente impactados em função da correlação existente entre a taxa de juros básica da economia e a taxa de desconto utilizada na avaliação de imóveis. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas.

Riscos tributários

As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários podem vir a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando a Classe ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente da Administradora quanto ao não enquadramento da Classe como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pela Classe. Nessas hipóteses, a Classe passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Novas Cotas. A Lei nº 9.779/99 estabelece que os fundos de investimento imobiliário não têm sua tributação equiparada à das pessoas jurídicas desde que não apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Novas Cotas. Ainda de acordo com a Lei nº 9.779/99, os rendimentos distribuídos aos Cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III, da Lei nº 11.033/04, ficam isentos do IR na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pela Classe cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal, nos termos do artigo 3º, parágrafo único, da mesma lei, **(i)** será concedido somente nos casos em que a Classe possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas, **(ii)** não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Novas Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Novas Cotas ou cujas Novas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe, e **(iii)** não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Novas Cotas que, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea “a” do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Novas Cotas ou cujas Novas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe. Assim, considerando que no âmbito da Classe não há limite máximo de subscrição por Investidor, não farão jus ao benefício tributário acima mencionado **(i)** o Cotista pessoa física que seja titular de Novas Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Novas Cotas ou cujas Novas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe, **(ii)** o Cotista pessoa física titular de Novas Cotas que, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea “a” do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Novas Cotas ou cujas Novas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe e/ou **(iii)** a Classe, na hipótese de ter menos de 100 (cem) Cotistas. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pela Classe estarão sujeitas à incidência do IR retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779/99, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Novas Cotas.

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 a Classe ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. O tratamento tributário da Classe pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a Administradora adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

Ainda, pode haver alterações futuras na legislação tributária sobre investimentos financeiros que fazem parte da política de investimentos da Classe, de forma que referidas alterações poderão eventualmente reduzir a rentabilidade da Classe em relação a esses investimentos, na qualidade de investidor e, consequentemente, reduzir a rentabilidade dos Cotistas.

À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis à Classe, aos Cotistas e aos investimentos da Classe, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas.

Em consonância ao dito acima, a Medida Provisória nº 1303, datada de 11 de junho de 2025, cuja entrada em vigor deve se dar em 1º de janeiro de 2026, possui em seu texto, entre outras matérias, uma modificação no Imposto de Renda incidente sobre os rendimentos auferidos por investidores de fundos de investimento, o que impactará principalmente os investidores pessoa física, que atualmente são isentos do Imposto de Renda na

fonte e na declaração de ajuste anual, uma vez que a Medida encerrará o modelo de isenção tributária atualmente aplicável aos investidores pessoa física, dentre outras alterações conforme descritas na Seção 15., subitem “Regras de Tributação do Fundo”, disposta na página 76 deste Prospecto Definitivo.

Tais modificações a serem implementadas pela Medida, caso confirmada, poderão desincentivar, bem como poderão afetar negativamente os Investidores, principalmente aqueles que são pessoa física e buscam tal modalidade de investimento justamente pelo benefício fiscal concedido.

Adicionalmente, em 16 de janeiro de 2025, foi promulgada a Lei Complementar nº 214, de 16 de janeiro de 2025, que institui o Imposto sobre Bens e Serviços (IBS), a Contribuição Social sobre Bens e Serviços (CBS) e o Imposto Seletivo (IS), bem como alterações significativas na legislação tributária. A implementação dessas alterações tributárias ainda depende de regulamentação e a finalização do período de transição, que encerrará em 2033, data em que o IBS e a CBS serão definitivamente implementados, observados os pareceres técnicos já publicados. No âmbito da “nova regulamentação” da reforma tributária, o presidente Luiz Inácio Lula da Silva vetou a isenção para fundos de investimento, fundos patrimoniais e fundos que realizam operações com bens imóveis, afetando, portanto, os Fundos de Investimento Imobiliário – FII e os Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais – FIAGRO, de forma que o CBS e o IBS poderão vir a incidir sobre a receita decorrente da carteira de fundos que invistam em imóveis. Com o veto presidencial, o Imposto sobre Valor Agregado (IVA) – composto pelo CBS e IBS – passará a incidir sobre o aluguel, ponto que alcança os fundos imobiliários – que, em boa parte, tem na locação de imóveis o resultado das suas operações. Nesse sentido, caso a regulamentação seja implementada sem que o veto do presidente seja derrubado, os valores recebidos pelas Cotas à título de rendimentos serão tributados, o que poderá afetar negativamente sua rentabilidade e seus cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

A legislação aplicável à Classe, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pela Classe, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Novas Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Novas Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar negativamente os resultados da Classe.

Existe o risco de tais regras serem modificadas 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 a Classe ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

O tratamento tributário da Classe pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a Administradora adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente. À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis à Classe, aos Cotistas e aos investimentos da Classe, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Novas Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relativos aos CRI, às LCI e às LH

O governo federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de IR sobre rendimentos decorrentes de investimentos em CRI, LCI e LH, bem como ganhos de capital na sua alienação, conforme previsto no artigo 55 da Instrução RFB 1.585. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI, das LCI e das LH para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada, os rendimentos advindos dos CRIs, das LCI e das LH auferidos pelos FIIs que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos do IR. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, as LCI e as LH, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI e às LH poderão afetar negativamente a rentabilidade da Classe.



Em maio de 2025, foi publicada a Medida Provisória nº 1.303/2025, que propõe mudanças relevantes no regime de isenção fiscal atualmente aplicável a diversos instrumentos do mercado de capitais lastreados em operações do setor imobiliário, tais como os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), as Letras de Crédito Imobiliário (LCI) e as Letras Imobiliárias Garantidas (LIG/LCH). A proposta prevê a tributação dos rendimentos auferidos por pessoas físicas, por meio da aplicação de alíquotas progressivas de Imposto de Renda, conforme o prazo e a natureza do ativo. Caso essa Medida Provisória seja convertida em lei nos termos em que foi originalmente editada, ou mesmo com ajustes, poderá haver redução significativa da atratividade desses instrumentos para investidores pessoas físicas. Tal mudança pode gerar impactos relevantes sobre a liquidez e precificação dos ativos que compõem a carteira da Classe, especialmente no caso de CRIs, além de afetar o custo de captação no mercado primário para emissores do setor imobiliário. Adicionalmente, o aumento da carga tributária pode reduzir a rentabilidade líquida dos ativos e, conseqüentemente, a distribuição de rendimentos pela Classe aos seus cotistas. Como o texto da Medida Provisória ainda está sujeito a alterações no processo legislativo, incluindo vetos ou emendas, não é possível prever com exatidão seus efeitos finais. No entanto, o risco de mudança no regime fiscal aplicável aos ativos que compõem a carteira do Fundo é relevante e deve ser considerado pelos investidores.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras

Os CRI poderão ser negociados com base no registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido por essa autarquia, a companhia securitizadora emissora destes CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a companhia securitizadora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI.

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu Artigo 76, estabelece que *“as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”*. Em seu Parágrafo Único, estabelece que: *“desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”*. Nesse sentido, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista que a companhia securitizadora eventualmente venha a ter poderão concorrer com a Classe, na qualidade de titular dos CRI, sobre o produto de realização dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão dos CRI, em caso de falência. Nesta hipótese, pode ser que tais créditos imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento das obrigações da companhia securitizadora, com relação às despesas envolvidas na emissão de tais CRI.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos de alterações nas práticas contábeis

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos Fundos de Investimento Imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM 516. Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei das Sociedades por Ações e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (*“CPC”*), diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos Fundos de Investimento Imobiliário editados até então. Referida instrução contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas, de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos Fundos de Investimento Imobiliário, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos regulatórios

A legislação aplicável à Classe, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pela Classe, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. As agências governamentais ou outras autoridades podem,



ainda, exigir novas licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios relativos aos Ativos, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos à Classe. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Novas Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Novas Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco imobiliário

O(s) empreendimento(s) investido(s) direta ou indiretamente pela Classe poderá(ão) sofrer eventual desvalorização, ocasionada por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia; (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda; (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontre(m), como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial; (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s); (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros; (vi) a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica; (vii) atraso e/ou não conclusão das obras dos empreendimentos imobiliários; (viii) aumento dos custos de construção; (ix) lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos ao imóvel investido; (x) flutuação no valor dos imóveis integrantes da carteira dos fundos investidos pela Classe; (xi) risco relacionados aos contratos de locação dos imóveis dos fundos investidos pela Classe e de não pagamento; (xii) risco de não contratação de seguro para os imóveis integrantes da carteira dos fundos investidos pela Classe; (xiii) riscos relacionados à possibilidade de aquisição de ativos onerados; e (xiv) riscos relacionados às garantias dos ativos e o não aperfeiçoamento das mesmas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de Atrasos e/ou não Conclusão das Obras de Empreendimentos Imobiliários

A Classe poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente, direta ou indiretamente, à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação e conseqüente rentabilidade da Classe, bem como os Cotistas poderão ainda ter que aportar recursos adicionais, direta ou indiretamente, nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos. O construtor dos referidos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos à Classe e, conseqüentemente aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco do incorporador/construtor

A empreendedora, construtora ou incorporadora de bens integrantes da carteira da Classe podem ter problemas financeiros, societários, operacionais e de performance comercial relacionados a seus negócios em geral ou a outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos aos empreendimentos imobiliários, causando alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento

Os veículos investidos pela Classe poderão ter na sua carteira de investimentos imóveis que sejam alugados ou arrendados cujos rendimentos decorrentes dos referidos aluguéis ou arrendamentos seja a fonte de remuneração dos cotistas/acionistas dos veículos investidos pela Classe. Referidos contratos de locação poderão

ser rescindidos ou revisados, o que poderá comprometer total ou parcialmente os rendimentos que são distribuídos aos cotistas/acionistas dos veículos investidos pela Classe e, consequentemente, à Classe e aos seus Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos jurídicos

A Classe poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que a Classe venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos arbitrais, judiciais ou administrativos propostos contra a Classe venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas. A despeito das diligências realizadas, é possível que existam contingências não identificadas ou não identificáveis que possam onerar a Classe e o valor de suas Novas Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco da morosidade da justiça brasileira

A Classe poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos Ativos, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. Em virtude da morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que a Classe obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos Ativos e, consequentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio da Classe, na rentabilidade dos Cotistas e no valor de negociação das Novas Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco do Estudo de Viabilidade

As estimativas do Estudo de Viabilidade foram elaboradas pela Gestora e não foram objeto de auditoria, revisão, compilação ou qualquer outro procedimento por parte de auditor independente ou qualquer outra empresa de avaliação. As conclusões contidas no Estudo de Viabilidade derivam da opinião da Gestora e são baseadas em dados que não foram submetidos à verificação independente, bem como de informações e relatórios de mercado produzidos por empresas independentes. O Estudo de Viabilidade está sujeito a importantes premissas e exceções nele contidas. Adicionalmente, o Estudo de Viabilidade não contém uma conclusão, opinião ou recomendação relacionada ao investimento nas Novas Cotas e, por essas razões, não deve ser interpretado como uma garantia ou recomendação sobre tal assunto. Ademais, devido à subjetividade e às incertezas inerentes às estimativas e projeções, bem como devido ao fato de que as estimativas e projeções são baseadas em diversas suposições sujeitas a incertezas e contingências significativas, não existe garantia de que as estimativas do Estudo de Viabilidade serão alcançadas. Ainda, em razão de não haver verificação independente do Estudo de Viabilidade, este pode apresentar estimativas e suposições enviesadas acarretando sério prejuízo ao Investidor.

A CLASSE NÃO POSSUI QUALQUER RENTABILIDADE ALVO OU ESPERADA OU PRETENDIDA. QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

A diligência jurídica foi realizada com escopo restrito

O processo de auditoria legal conduzido no âmbito da Oferta teve escopo restrito, limitado à verificação da veracidade das informações constantes da Seção “Destinação dos Recursos” deste Prospecto. Portanto, não foi realizada até o presente momento análise da documentação e do estado de potenciais ativos a serem adquiridos pela Classe que podem, após processo de diligência a ser conduzido futuramente, revelar passivo financeiro, ambiental, legal ou estrutural, ocasionando despesas inesperadas ou até mesmo inviabilizando a aquisição de referidos ativos por parte da Classe, o que poderá ser determinado discricionariamente pela Gestora. Portanto, o processo de diligência futuro pode não ser concluído de forma satisfatória às partes e identificar outros passivos não descritos neste Prospecto. A não aquisição dos ativos ou materialização de potenciais passivos não considerados no Estudo de Viabilidade podem impactar a rentabilidade da Classe e, consequentemente, dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior



Risco de potencial conflito de interesse

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre a Classe e a Administradora, entre a Classe e a Gestora, entre a Classe e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das cotas da Classe e entre a Classe e o(s) representante(s) de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos da Resolução CVM 175. Deste modo, não é possível assegurar que eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais à Classe e aos Cotistas. O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre a Classe e a Administradora, entre a Classe e os prestadores de serviço ou entre a Classe e a Gestora que dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, como por exemplo, e conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pela Classe, de imóvel de propriedade da Administradora, Gestora, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio da Classe tendo como contraparte a Administradora, Gestora, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pela Classe, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, gestor ou consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pela Classe, de pessoas ligadas à Administradora ou à Gestora, para prestação dos serviços referidos na Resolução CVM 175, exceto o de primeira distribuição de cotas da Classe; e (v) a aquisição, pela Classe, de valores mobiliários de emissão da Administradora, da Gestora ou de pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 41 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia Geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecidos, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco relativo ao potencial conflito de interesses na gestão e distribuição das Novas Cotas

As partes envolvidas na estruturação, distribuição e coordenação do Fundo podem pertencer ao mesmo grupo econômico da Gestora ou manter relações comerciais entre si, o que possibilita maior alinhamento estratégico e eficiência operacional. Em contrapartida, essa vinculação pode influenciar as tomadas de decisões como a seleção de ativos, a precificação das cotas e a condução da oferta, podendo impactar a independência e imparcialidade das relações intragrupo e do Fundo. Para assegurar a transparência e a equidade na gestão, a Gestora e empresas do mesmo grupo econômico adotam mecanismos regulatórios e de governança para mitigar esses riscos e assegurar a lisura na condução das operações, conforme detalhado em seu Código de Ética (disponível no website: www.exes.com.br). No entanto, não há garantia de que eventuais conflitos de interesse não possam influenciar determinados aspectos da operação do Fundo.

Ainda, as Cotas poderão ser adquiridas por investidores que sejam partes relacionadas aos Devedores e/ou ao Cedente dos Direitos Creditórios. Nessa hipótese, poderá haver situações de conflito de interesses entre os interesses desses investidores e o interesse dos demais Cotistas, podendo qualquer desses investidores, inclusive, aprovar deliberações contrárias aos interesses dos demais Cotistas caso sejam titulares da maioria das Cotas presentes à Assembleia, podendo resultar em prejuízos para os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados à liquidez das Novas Cotas e da carteira da Classe

Os ativos componentes da carteira da Classe poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento. O investidor deve observar o fato de que os FII são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das Novas Cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário da B3. Sendo assim, os FII encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas da Classe ter dificuldade em realizar a negociação de suas Novas Cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as Novas Cotas adquiridas. Desse modo, o investidor que adquirir as Novas Cotas deverá estar consciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo e que o investidor pode não encontrar condições de vender suas Novas Cotas no momento que desejar.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas neste Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação da Classe que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados ou de quaisquer



investimentos em que a Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pela Classe no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação e variação cambial.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de Aumento dos Custos de Construção

A Classe poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Assim, a Classe poderá contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, a Classe terá que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos e, consequentemente, os Cotistas poderão ter que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de ausência de proposta vinculante para o pipeline indicativo

Não obstante a determinação no Regulamento de que, nos termos da política de investimentos da Classe, os recursos deverão ser aplicados primordialmente em Ativos Alvo, a Classe não tem ativos alvo pré-definidos, tratando-se, portanto, de um fundo “genérico” que alocará seus recursos em Ativos Alvo regularmente estruturados e registrados junto à CVM, quando aplicável, ou junto aos órgãos de registro competentes. Desta forma, é possível que a Classe se comprometa a adquirir um ou mais ativos além do mencionado no pipeline indicativo constante deste Prospecto, utilizando os recursos provenientes desta Oferta. Porém, ainda que sejam assinadas propostas vinculantes, não é possível assegurar que as tratativas negociais com os vendedores dos ativos avancem, tendo em vista que a concretização dos negócios em questão dependerá da implementação de diversas condições estabelecidas, incluindo apontamentos identificados em *due diligence*, perda da exclusividade na aquisição de tais ativos, ou, ainda, por outros fatores exógenos e não factíveis de previsão neste momento. Nesse sentido, os Investidores devem considerar que os potenciais negócios ainda não podem ser considerados como ativos pré-determinados para aquisição com os recursos a serem captados na Oferta, de forma que a Classe poderá investir em ativos que não estejam ali indicados e, consequentemente, poderá afetar o resultado indicado no Estudo de Viabilidade. Nesse cenário, o Cotista estará sujeito à discricionariedade do Gestor na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos Ativos Alvos ou Outros Ativos pelo Gestor, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de desvalorização dos imóveis

Um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estarão localizados os imóveis objeto de investimento pela Classe. 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 do imóvel investido pela Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos da não colocação do Montante Total da Oferta

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da Oferta, não sejam subscritas ou adquiridas a totalidade das Novas Cotas ofertadas, inclusive as Novas Cotas do Lote Adicional, fazendo com que a Classe tenha um patrimônio inferior ao Montante Total da Oferta. O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade da Classe estará condicionada aos Ativos que a Classe conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar em decorrência da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido) das Novas Cotas.

Ainda, em caso de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), a quantidade de Novas Cotas distribuídas será inferior ao Montante Total da Oferta, ou seja, existirão menos cotas da Classe em negociação no mercado secundário, o que poderá reduzir a liquidez das cotas da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco da não colocação do Montante Mínimo da Oferta e consequente não concretização da Oferta

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, esta será cancelada e os Investidores terão seus Documentos de Aceitação cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Novas Cotas para o Coordenador Líder, a expectativa de rentabilidade de tais recursos, pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores serão devolvidos nos termos dos Critérios de Restituição de Valores, conforme descritos neste Prospecto Definitivo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de regularidade dos imóveis

A Classe e/ou os veículos investidos pela Classe poderão adquirir empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de alugá-los e, portanto, provocar prejuízos à Classe e/ou aos veículos investidos pela Classe (o que, consequentemente, também afeta à Classe e aos seus Cotistas).

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior

Os rendimentos da Classe decorrentes da exploração de imóveis estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos imóveis. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas à Classe e aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções

A Classe, a Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes deste Prospecto e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo, o Estudo de Viabilidade, incluindo sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data deste Prospecto e/ou do referido material de divulgação e do Estudo de Viabilidade, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de restrição na negociação

Alguns dos Ativos que compõem a carteira da Classe, incluindo títulos públicos, podem estar sujeitos a restrições de negociação pela bolsa de mercadorias e futuros ou por órgãos reguladores. Essas restrições podem estar relacionadas ao volume de operações, na participação nas operações e nas flutuações máximas de preço, dentre outros. Em situações em que tais restrições estão sendo aplicadas, as condições para negociação dos ativos da carteira, bem como a precificação dos ativos podem ser adversamente afetadas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco relacionado ao período de exercício do Direito de Preferência concomitante com o Período de Coleta de Intenção de Investimentos:

Considerando que o Período de Coleta de Intenção de Investimentos estará em curso concomitantemente com o Período de Exercício do Direito de Preferência, o Documento de Aceitação enviado pelos Investidores somente será acatado até o limite máximo de Novas Cotas remanescentes após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, conforme divulgado no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, observado, ainda a possibilidade de Distribuição Parcial. Neste caso, os Investidores que já tenham realizado o pagamento das Novas Cotas para o Coordenador Líder terão seus referidos valores devolvidos nos termos dos Critérios de Restituição de Valores.



Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na Política de Investimento

A Classe poderá não dispor de ofertas de Ativos suficientes ou em condições aceitáveis, a critério da Gestora, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que a Classe poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos. A ausência de Ativos para aquisição pela Classe poderá impactar negativamente a rentabilidade das Novas Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos relativos à rentabilidade do investimento

O investimento em cotas de FII é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização imobiliária e do resultado da administração dos imóveis do patrimônio da Classe. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado da Classe, que por sua vez, dependerá preponderantemente dos Ativos objeto de investimento pela Classe, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção da Classe. Adicionalmente, vale ressaltar que entre a data da integralização das Novas Cotas e a efetiva data de aquisição dos Ativos, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em títulos e valores mobiliários emitidos por entes públicos ou privados, de renda fixa, inclusive certificados de depósitos bancário, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco operacional

Os Ativos e Ativos de Liquidez objeto de investimento pela Classe serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora, portanto os resultados da Classe dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de decisões judiciais desfavoráveis

A Classe poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que a Classe venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra a Classe venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de Novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de concentração da carteira da Classe

O objetivo da Classe é o de investir preponderantemente em valores mobiliários. Dessa forma, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas. O risco da aplicação na Classe terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de a Classe sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo à concentração e pulverização

Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Novas Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Novas Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento da Classe e/ou dos Cotistas minoritários. Caso a Classe esteja muito pulverizado, determinadas matérias de competência objeto de Assembleia Geral de Cotistas que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão

ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outras consequências, a liquidação antecipada da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de mercado relativo aos Ativos de Liquidez

Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos de Liquidez integrantes da carteira da Classe, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação de ativos. Além disso, poderá haver oscilação negativa nas Novas Cotas pelo fato de a Classe poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços, são remunerados por uma taxa de juros, e sofrerão alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos Ativos de Liquidez que componham a carteira da Classe, o patrimônio líquido da Classe pode ser afetado negativamente. Desse modo, a Administradora pode ser obrigado a liquidar os Ativos de Liquidez a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente no valor das Novas Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

A importância da Gestora

A substituição da Gestora pode ter efeito adverso relevante sobre a Classe, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os ganhos da Classe provêm em grande parte da qualificação dos serviços prestados pela Gestora, e de sua equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos Ativos. Assim, a eventual substituição da Gestora poderá afetar a capacidade da Classe de geração de resultado.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento

A Gestora, instituição responsável pela gestão dos ativos integrantes da carteira da Classe, presta ou poderá prestar serviços de gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em ativos semelhantes aos Ativos objeto da carteira da Classe. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de gestor da Classe e de tais fundos de investimento, é possível que a Gestora acabe por decidir alocar determinados ativos em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os ativos alocados na Classe, de modo que não é possível garantir que a Classe deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo à não substituição da Administradora ou da Gestora

Durante a vigência da Classe, a Gestora poderá sofrer pedido de falência ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial, e/ou a Administradora poderá sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, a Classe será liquidada antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais à Classe e aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de governança

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a Administradora e/ou a Gestora; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora e/ou da Gestora; (c) empresas ligadas à Administradora e/ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços da Classe, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio da Classe; (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o da Classe, exceto quando (i) forem os únicos Cotistas da Classe, as pessoas mencionadas alíneas “a” a “d”; (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas da Classe, manifestada na própria assembleia ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia que se dará a permissão de voto; e (iii) todos os subscritores de Novas Cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de Novas Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do Artigo 8º da Lei 6.404. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas alíneas “a” a “f”, caso estas decidam adquirir Novas Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por: (i) 25% (vinte e

cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (ii) metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) cotistas. Tendo em vista que FII tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Participação de pessoas vinculadas na Oferta

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Documentos de Aceitação das Pessoas Vinculadas serão cancelados. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (a) reduzir a quantidade de Novas Cotas para o público em geral, reduzindo liquidez dessas Novas Cotas posteriormente no mercado secundário; e (b) prejudicar a rentabilidade da Classe da Classe. Nesse último caso favor ver o “Risco Relativo à Concentração e Pulverização” descrito abaixo. A Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Novas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Novas Cotas fora de circulação.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de falha de liquidação pelos Investidores

Caso na Data de Liquidação, os Investidores não integralizem as Novas Cotas conforme seus respectivos Documentos de Aceitação, o Montante Mínimo da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta. Nesta hipótese, os Investidores incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de não concretização da Oferta.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de liquidação antecipada da Classe

No caso de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas pela liquidação antecipada da Classe, os Cotistas poderão receber Ativos e/ou Ativos de Liquidez em regime de condomínio civil. Nesse caso: (a) o exercício dos direitos por qualquer Cotista poderá ser dificultado em função do condomínio civil estabelecido com os demais Cotistas; (b) a alienação de tais direitos por um Cotista para terceiros poderá ser dificultada em função da iliquidez de tais direitos.

Nos termos do Regulamento, dentro do Prazo para Migração, a Administradora, observando a recomendação da Gestora, poderá, a qualquer momento, providenciar a alteração do mercado em que as Novas Cotas estejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da Assembleia Geral de Cotistas, desde que se trate de alteração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores, ambos administrados pela B3 ou outra instituição autorizada pela CVM. Caso não ocorra a referida alteração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores até o final do Prazo para Migração, a Classe deverá obrigatoriamente iniciar o processo de liquidação antecipada, mediante o desinvestimento de seus Ativos para amortização e resgate da totalidade de suas Novas Cotas, observado o prazo máximo de 2 (dois) anos para liquidação da Classe, observados os procedimentos descritos no Regulamento. Caso tal liquidação antecipada ocorra, os Cotistas poderão não ter o retorno esperado da Classe e/ou poderão não encontrar outra oportunidade de investimento nas mesmas condições da Classe, de forma que poderão vir a ser afetados negativamente nesse cenário.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos

Os Ativos poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira da Classe em relação aos critérios de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pela Gestora de Ativos que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, a Gestora poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio da Classe e a rentabilidade das Novas Cotas, não sendo devida pela Classe, pela Administradora, pela Gestora ou pelo Escriturador, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos da Classe em caso de liquidação deste

No caso de dissolução ou liquidação da Classe, nos termos do Regulamento e do Código Civil, o patrimônio deste será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Novas Cotas, após a alienação dos ativos e do pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas da Classe. No caso de liquidação da Classe, não sendo possível a



alienação acima referida, os próprios ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles. Nos termos do descrito no Regulamento, os Cotistas poderão ser afetados pela baixa liquidez no mercado dos ativos integrantes da carteira da Classe, uma vez que o valor das cotas poderá aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação, podendo acarretar eventuais prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo à desvalorização ou perda dos imóveis que garantem os CRI

Os CRI podem ter como lastro direitos creditórios garantidos por hipoteca ou alienação fiduciária sobre imóveis. A desvalorização ou perda de tais imóveis oferecidos em garantia poderá afetar negativamente a expectativa de rentabilidade, a efetiva rentabilidade ou o valor de mercado dos CRI e, consequentemente, poderão impactar negativamente a Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos imóveis e relacionados à regularidade de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros

A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da prefeitura municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis e para os títulos da Classe a ele vinculados, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial; e (v) a interdição dos imóveis, podendo ainda, culminar na obrigação da Classe de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, consequentemente, o patrimônio, a rentabilidade da Classe e o valor de negociação das Novas Cotas.

Ademais, a não obtenção ou não renovação de tais licenças pode resultar na aplicação de penalidades que variam, a depender do tipo de irregularidade e tempo para sua regularização, de advertências e multas até o fechamento dos respectivos imóveis.

Nessas hipóteses, o impacto negativo que atinge os valores mobiliários vinculados a esses imóveis pode afetar adversamente a Classe, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas Novas Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos de despesas extraordinárias

A Classe estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias. Caso os recursos detidos pela Classe não sejam suficientes para arcar com tais despesas, a Classe poderá realizar nova emissão de Novas Cotas com vistas a arcar com as mesmas. A Classe estará sujeito, ainda, a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de valores ou execução de garantias relacionadas aos Ativos Alvo, caso, dentre outras hipóteses, os recursos mantidos nos patrimônios separados de operações de securitização submetidas a regime fiduciário não sejam suficientes para fazer frente a tais despesas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de disponibilidade de caixa

Caso a Classe não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, a Administradora, conforme recomendações da Gestora, poderá deliberar por realizar novas emissões das cotas da Classe, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao valor das Emissões Autorizadas, ou, conforme o caso, poderá convocar os Cotistas para que em Assembleia Geral de Cotistas estes deliberem pela aprovação da emissão de novas cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos à Classe. Os Cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário

Sem prejuízo do quanto estabelecido no Regulamento, na ocorrência de algum evento que a ensejar o desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar à Administradora, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de assembleia geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão da Classe, ou de ambas; (ii) incorporação a outra Classe; ou (iii) liquidação da Classe. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “i” e “ii” acima poderá afetar negativamente o valor das Novas Cotas e a rentabilidade da Classe. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “iii” acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos da Classe será favorável aos Cotistas,



bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas cotas da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado da Classe

Considerando que a Classe é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, não é permitido o resgate de Novas Cotas, salvo na hipótese de liquidação da Classe. Caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento na Classe, os mesmos terão que alienar suas cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar falta de liquidez na negociação das Novas Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Novas Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo às novas emissões de cotas

No caso de realização de novas emissões de cotas pela Classe, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas da Classe em eventuais emissões de novas cotas depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso ocorra uma nova oferta de cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões políticas da Classe reduzida. Na eventualidade de novas emissões de cotas, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital da Classe diluída.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco decorrente de alterações do Regulamento

O Regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências da CVM e/ou da B3, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM e/ou da B3 ou por deliberação da assembleia geral de Cotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação da Classe e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pela Classe, direta ou indiretamente, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora não serem suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada assembleia geral de cotistas para que os Cotistas deliberem o procedimento a ser adotado. Há, também, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, a Classe poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, a Classe poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de desapropriação

De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis direta ou indiretamente integrantes da carteira da Classe, poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades da Classe, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de desastres naturais

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos imóveis que integrem a carteira da Classe ou que representem lastro ou garantia dos títulos investidos pela Classe, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de



negociação das Novas Cotas. Não se pode garantir que o valor dos seguros contratados para os imóveis será suficiente para protegê-los de perdas. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, a Classe poderá, direta ou indiretamente, sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos ambientais

Os imóveis (incluindo seus proprietários e locatários) e os valores mobiliários que integram a carteira da Classe podem ter sua rentabilidade atrelada à exploração de imóveis sujeitos a riscos decorrentes de: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem da Classe e dos imóveis que podem compor, excepcionalmente, o portfólio da Classe, conforme previsto no Regulamento; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais à Classe; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos e seus resultados na rentabilidade ou no valor de mercado imóveis (nos casos excepcionais descritos no Regulamento) e/ou dos títulos detidos pela Classe pode afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas.

Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças, outorgas e autorizações eventualmente podem ser aplicadas sanções administrativas, tais como multas, indenizações, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil e das sanções criminais (inclusive seus administradores), afetando negativamente os valores mobiliários detidos pela Classe e, conseqüentemente, o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas. A operação de atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental é considerada infração administrativa e crime ambiental, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de eventuais danos ambientais. As sanções administrativas aplicáveis na legislação federal incluem a suspensão imediata de atividades e multa, que varia de R\$ 500,00 (quinhentos reais) a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais).

Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos de que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários e dos locatários, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários ou adquirentes tenham dificuldade em honrar com os aluguéis ou prestações dos imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado à Classe. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora e pela Administradora

A aquisição de ativos é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, ambientais, técnicas, entre outros. Considerando o papel ativo e discricionário atribuído à Gestora e à Administradora na tomada de decisão de investimentos pela Classe, nos termos do Regulamento, existe o risco de não se encontrar um Ativo para a destinação de recursos da Oferta em curto prazo, fato que poderá gerar prejuízos à Classe e, conseqüentemente, aos seus Cotistas. No processo de aquisição de tais ativos, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos ativos, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos poderá ser



adversamente afetado e, conseqüentemente, a rentabilidade da Classe também. Os Ativos objeto de investimento pela Classe serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora, portanto os resultados da Classe o dependerão de uma administração/ gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos diretamente relacionados à capacidade da Gestora e da Administradora na prestação dos serviços à Classe. Falhas na identificação de novos Ativos, na manutenção dos Ativos em carteira e/ou na identificação de oportunidades para alienação de Ativos, bem como nos processos de aquisição e alienação, podem afetar negativamente a Classe e, conseqüentemente, os seus Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de vacância

A Classe e os veículos investidos pela Classe poderão não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) nos quais a Classe vier a investir direta ou indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade da Classe, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda do(s) empreendimento(s). Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas ao(s) empreendimento(s) (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis cuja exploração está vinculada a cotas e/ou títulos investidos pela Classe, o que poderá dificultar a capacidade de alienar, renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas às que se situam os imóveis nos quais a Classe investe, direta ou indiretamente, poderá impactar a capacidade de alienação, locação ou de renovação da locação de espaços de tais imóveis em condições favoráveis, o que poderá impactar negativamente os rendimentos e o valor dos investimentos da Classe que estejam vinculados a esses resultados, podendo gerar também uma redução na receita da Classe e na rentabilidade das Novas Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de diluição imediata no valor dos investimentos

Tendo em vista que a presente Oferta compreende a distribuição de cotas de fundo de investimento que já se encontra em funcionamento e que realizou emissão anterior de cotas, os Investidores que aderirem à Oferta estão sujeitos de sofrer diluição imediata no valor de seus investimentos caso o Preço de Emissão seja superior ao valor patrimonial das Novas Cotas no momento da realização da integralização das Novas Cotas, o que pode acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas. A Classe poderá realizar novas emissões de cotas com vistas ao aumento de seu patrimônio e financiamento de investimentos, e nesse sentido, caso os Cotistas não exerçam o seu direito de preferência na subscrição de novas cotas, poderá existir uma diluição na sua participação, enfraquecendo o poder decisório destes Cotistas sobre determinadas matérias sujeitas à assembleia geral de Cotistas.

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco de sujeição dos imóveis a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário

Alguns contratos de locação comercial são regidos pela Lei nº 8.245/91, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada ("Lei de Locação"), que, em algumas situações, garante determinados direitos ao locatário, como, por exemplo, a ação renovatória, sendo que para a proposição desta ação é necessário que (i) o contrato seja escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a cinco anos (ou os contratos de locação anteriores tenham sido de vigência ininterrupta e, em conjunto, resultem em um prazo igual ou superior a cinco anos); (ii) o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos; (iii) o aluguel seja proposto de acordo com o valor de mercado; e (iv) a ação seja proposta com antecedência de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, do término do prazo do contrato de locação em vigor.

Nesse sentido, as ações renovatórias apresentam dois riscos principais que, caso materializados, podem afetar adversamente a condução de negócios no mercado imobiliário: (i) caso o proprietário decida desocupar o espaço ocupado por determinado locatário visando renová-lo, o locatário pode, por meio da propositura de ação renovatória, conseguir permanecer no imóvel; e (ii) na ação renovatória, as partes podem pedir a revisão do valor do contrato de locação, ficando a critério do Poder Judiciário a definição do valor final do contrato. Dessa forma, os títulos que têm seus rendimentos vinculados a locação podem ser impactados pela interpretação e



decisão do Poder Judiciário, sujeitando-se eventualmente ao recebimento de um valor menor pelo aluguel dos locatários dos imóveis.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo à ausência de garantia

As aplicações realizadas na Classe não contam com garantia da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, do Escriturador ou da Classe Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relacionado à aquisição de imóveis onerados

Nos termos da Política de Investimento, a Classe poderá investir em imóveis sobre os quais existam ônus, restrições ou sejam gravados por garantias constituídas pelos antigos proprietários, o que pode dificultar a transmissão da propriedade dos imóveis para a Classe, bem como a obtenção dos rendimentos relativos aos imóveis onerados, o que, por conseguinte, pode impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas. Adicionalmente, no período compreendido entre o processo de negociação da aquisição do imóvel e a efetiva transferência de titularidade para a Classe, mediante a inscrição do título aquisitivo na matrícula do imóvel, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade do imóvel à Classe ou acarretar a ineficácia da aquisição pela Classe. Ademais, caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a executar as garantias que recaem sobre os imóveis, a Classe perderá a propriedade do ativo, o que pode impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos de a Classe vir a ter patrimônio líquido negativo e de os cotistas terem que efetuar aportes de capital

Durante a vigência da Classe, existe o risco de a Classe vir a ter patrimônio líquido negativo e qualquer fato que leve a Classe a incorrer em patrimônio líquido negativo culminará na necessidade de os Cotistas serem chamados a deliberar aportes adicionais de capital na Classe, caso a Assembleia Geral de Cotistas assim decida e na forma prevista na regulamentação, de forma que este possua recursos financeiros suficientes para arcar com suas obrigações financeiras. Não há como garantir que tais aportes serão realizados, ou ainda, que após a realização de tal aporte, a Classe passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas.

A CLASSE TAMBÉM PODERÁ ESTAR SUJEITA A OUTROS RISCOS ADVINDOS DE MOTIVOS ALHEIOS OU EXÓGENOS AO CONTROLE DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA, TAIS COMO MORATÓRIA, GUERRAS, REVOLUÇÕES, ALÉM DE MUDANÇAS NAS REGRAS APLICÁVEIS AOS ATIVOS DE LIQUIDEZ, MUDANÇAS IMPOSTAS AOS ATIVOS DE LIQUIDEZ INTEGRANTES DA CARTEIRA, ALTERAÇÃO NA POLÍTICA ECONÔMICA E DECISÕES JUDICIAIS PORVENTURA NÃO MENCIONADOS NESTA SEÇÃO.

A DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO INCLUÍDA NESTE PROSPECTO NÃO PRETENDE SER COMPLETA OU EXAUSTIVA, SERVINDO APENAS COMO EXEMPLO E ALERTA AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUANTO AOS RISCOS A QUE ESTARÃO SUJEITOS OS INVESTIMENTOS NA CLASSE.

5. CRONOGRAMA

5.1 Cronograma Indicativo das etapas da Oferta, destacando no mínimo:

a) as datas previstas para o início e o término da oferta, a possibilidade de sua suspensão ou a sua prorrogação, conforme o caso, ou, ainda, na hipótese de não serem conhecidas, a forma como serão anunciadas tais datas, bem como a forma como será dada divulgação a quaisquer informações relacionadas à oferta; e

b) os prazos, condições e forma para: (i) manifestações de aceitação dos investidores interessados e de revogação da aceitação; (ii) subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados, conforme o caso; (iii) distribuição junto ao público investidor em geral; (iv) posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelo Coordenador Líder em decorrência da prestação de garantia; (v) devolução e reembolso aos investidores, se for o caso; e (vi) quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral.

Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta:

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista ⁽¹⁾ ⁽²⁾ ⁽³⁾
1	Registro Automático da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo e Lâmina	15/08/2025
2	Início das apresentações a potenciais Investidores (roadshow)	15/08/2025
3	Identificação dos Cotistas com Direito de Preferência (Data de Corte)	20/08/2025
4	Início do período de exercício e negociação do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador	22/08/2025
5	Data limite para divulgação do Fato Relevante de Atualização de Preço, se aplicável.	29/08/2025
6	Encerramento do período da negociação do Direito de Preferência na B3	01/09/2025
7	Encerramento do período do exercício do Direito de Preferência na B3 e Encerramento do período da negociação do Direito de Preferência no Escriturador	03/09/2025
8	Encerramento do período do exercício do Direito de Preferência no Escriturador; e Data de Liquidação do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador	04/09/2025
9	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência	05/09/2025
10	Início do Período de Subscrição	10/09/2025
11	Encerramento do Período de Subscrição	17/09/2025
12	Procedimento de Alocação	19/09/2025
13	Data de Liquidação da Oferta	24/09/2025
14	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	25/09/2025

⁽¹⁾ As datas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta. A modificação de Oferta realizada anteriormente à concessão do registro da oferta não demanda aprovação prévia da CVM, porém, no caso de oferta sujeita ao rito de registro ordinário, será analisada no decorrer do período de análise do registro, podendo configurar fato novo para fins do rito de análise, sendo que a modificação da oferta realizada após a concessão do registro da oferta, exceto se exclusivamente relacionada ao cronograma, deve ser submetida à aprovação prévia da CVM. No caso de oferta sujeita ao rito de registro automático, a modificação da oferta não depende de aprovação prévia da CVM.

⁽²⁾ Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.

⁽³⁾ Nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, a subscrição ou aquisição dos valores mobiliários objeto da Oferta deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do anúncio de início de distribuição. Dessa forma, eventuais novos “Períodos de Subscrição” e novas “Datas de Liquidação” poderão ser informadas ao mercado e à B3 até a Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento, mediante comunicado ao mercado.

NA HIPÓTESE DE SUSPENSÃO, CANCELAMENTO, MODIFICAÇÃO OU REVOGAÇÃO DA OFERTA, O CRONOGRAMA ACIMA SERÁ ALTERADO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A ESSE RESPEITO, INCLUINDO REVOGAÇÃO DA ACEITAÇÃO E DEVOLUÇÃO E REEMBOLSO PARA OS INVESTIDORES, VEJA O ITEM “7.3 ESCLARECIMENTO SOBRE OS PROCEDIMENTOS PREVISTOS NOS ARTIGOS 70 E 69 DA RESOLUÇÃO CVM 160 A RESPEITO DA EVENTUAL MODIFICAÇÃO DA OFERTA, NOTADAMENTE QUANTO AOS EFEITOS DO SILÊNCIO DO INVESTIDOR” NA PÁGINA 40 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.

DURANTE A COLOCAÇÃO DAS COTAS, O INVESTIDOR QUE SUBSCREVER COTAS NO ÂMBITO DA OFERTA TERÁ SUAS COTAS BLOQUEADAS PARA NEGOCIAÇÃO PELA ADMINISTRADORA, NA QUALIDADE DE ADMINISTRADORA DAS COTAS, E PELO COORDENADOR LÍDER, SENDO QUE REFERIDAS COTAS SOMENTE



PASSARÃO A SER LIVREMENTE NEGOCIADAS NA B3 NA DATA DEFINIDA NO FORMULÁRIO DE LIBERAÇÃO A SER DIVULGADO, POSTERIORMENTE À DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO DA OFERTA E DA OBTENÇÃO DE AUTORIZAÇÃO ENVIADA PELA B3.

Nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, a subscrição ou aquisição dos valores mobiliários objeto da Oferta de distribuição deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de divulgação do Anúncio de Início de distribuição e poderá ser encerrada antes do referido prazo a critério do Coordenador Líder em comum acordo com a Gestora, em caso de colocação do Montante Mínimo da Oferta (**“Período de Colocação”**). Assim, eventuais novos “Períodos de Subscrição” e novas “Datas de Liquidação” poderão ser informadas ao mercado e à B3 até a Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento, mediante comunicado ao mercado.

Os Investidores poderão encontrar, nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora, da CVM, e da B3, por meio do Fundos.NET, indicados abaixo: **(i)** este Prospecto Definitivo; **(ii)** os anúncios e comunicados da Oferta, conforme mencionados no cronograma desta seção 5.1; **(iii)** informações sobre a manifestação de aceitação à Oferta e manifestação de revogação da aceitação à Oferta; **(iv)** informações sobre a modificação, suspensão e cancelamento ou revogação da Oferta; **(v)** informações sobre prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas; e **(vi)** quaisquer outras informações referentes à Oferta:

Coordenador Líder: Acessar <https://www.exes.com.br/> - então selecionar “Áreas de Negócios”, clicar em “Éxes | Coordenadora”, depois em “Ofertas Públicas” e “5ª EMISSÃO DE COTAS ÉXES FII – EXES11”;

Administradora: <https://www.btgptual.com/asset-management/administracao-fiduciaria> (neste *website*, descer a página até o campo “digite aqui o nome ou o CNPJ do Fundo de Investimento”, pesquisar o “EXES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA” e, então, localizar o “Prospecto”, “Lâmina”, “Anúncio de Início” ou quaisquer comunicados ao mercado relativos à Oferta);

CVM: www.gov.br/cvm/pt-br (neste *website* acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas em Análise” e, na coluna “Primárias”, selecionar o volume em R\$ para “Quotas de Fundo Imobiliário”, buscar por “Exes Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”, e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada); e

B3: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Fundos Registrados”, buscar por e acessar “Exes Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada).

No ato da subscrição de Novas Cotas, cada subscritor **(i)** assinará um termo de adesão ao Regulamento (**“Termo de Adesão ao Regulamento”**), por meio do qual o Investidor deverá declarar que tomou conhecimento e os termos e cláusulas das disposições do Regulamento, em especial daqueles referentes à política de investimentos da Classe e aos fatores de risco; e **(ii)** se comprometerá, de forma irrevogável e irretratável, a integralizar as Novas Cotas por ele subscritas, nos termos do Regulamento e deste Prospecto Definitivo. As pessoas que sejam Pessoas Vinculadas deverão atestar esta condição quando da celebração do Termo de Aceitação ou Ordem de Investimento (conforme abaixo definido).

A quantidade de Novas Cotas adquiridas e o respectivo valor a ser integralizado dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor Não Institucional até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação pelo Coordenador Líder, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico indicado no(s) Termos (s) de Aceitação, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com o descrito abaixo limitado ao valor do(s) Termos(s) de Aceitação, e observada a possibilidade de Rateio (conforme abaixo definido). Caso tal relação resulte em fração de Novas Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Novas Cotas, desprezando-se a referida fração (arredondamento para baixo).

Os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado acima ao Coordenador Líder em recursos imediatamente disponíveis, até as 16:00 (dezesesseis) horas da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, o(s) Termos(s) de Aceitação, será (ão) automaticamente cancelado pelo Coordenador Líder.

A quantidade de Novas Cotas adquiridas e o respectivo valor a ser integralizado dos Investidores Institucionais serão informados a cada Investidor Institucional até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação pelo Coordenador Líder, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico indicado na(s) Ordem(ns) de Investimento ou nos(s) Termos(s) de Aceitação, conforme o caso, ou, na sua ausência, por telefone ou



correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com o disposto abaixo limitado ao valor da(s) Ordem(ns) de Investimento do(s) ou do(s) Termos(s) de Aceitação.

Os Investidores Institucionais deverão efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado no item acima ao Coordenador Líder em recursos imediatamente disponíveis, até as 16:00 (dezesseis) horas da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, os Termos(s) de Aceitação e/ou as Ordens de Investimento, conforme o caso, serão automaticamente cancelados pelo Coordenador Líder.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Novas Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Termos de Aceitação ou Ordens de Investimento (conforme abaixo definidos), conforme o caso, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelos investimentos temporários, nos termos do artigo 41 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero (**“Critérios de Restituição de Valores”**), no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis (conforme definido abaixo) contados da respectiva comunicação no âmbito da Oferta, observado que, mesmo com relação às Novas Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos e os Investidores deverão efetuar a devolução do Termo de Aceitação ou da Ordem de Investimento (conforme definido abaixo), conforme o caso, das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Para fins da Oferta, **“Dia Útil”** ou **“Dias Úteis”** significa qualquer dia exceto: **(i)** sábados, domingos ou feriados nacionais; e **(ii)** aqueles sem expediente na B3.

6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS

6.1 Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses

A tabela abaixo indica os valores de negociação máxima, média e mínima das Cotas para os períodos indicados:

Cotações Anuais - Últimos Cinco Anos ¹			
Valor de negociação por cota (em Reais)			
Data	Mín ⁽³⁾	Máx ⁽¹⁾	Méd ⁽²⁾
2024	8,76	9,95	9,41
2023	8,80	10,31	9,42
2022	10,28	10,37	10,31
2021	----	----	----

¹ Até 31 dezembro 2023. A primeira oferta do Fundo foi encerrada em 09 de junho de 2021.

Cotações Trimestrais - Últimos Dois Anos ¹			
Valor de negociação por cota (em Reais)			
Data	Mín ⁽³⁾	Máx ⁽¹⁾	Méd ⁽²⁾
1T25	9,27	9,5	9,42
4T24	9,07	9,6	9,55
3T24	9,21	9,95	9,67
2T24	8,76	9,87	9,60
1T24	8,76	8,84	8,83
4T23	8,8	9,00	8,92
3T23	-	-	-
2T23	8,8	10,31	9,67

Cotações Mensais - Últimos Seis Meses ¹			
Valor de negociação por cota (em Reais)			
Data	Mín ⁽³⁾	Máx ⁽¹⁾	Méd ⁽²⁾
fev	9,3	9,4	9,38
mar	9,27	9,5	9,41
abr	9,14	9,5	9,40
mai	9,30	9,50	9,43
jun	9,34	9,45	9,42
jul	9,25	9,40	9,37

⁽¹⁾ Valor Máximo: Valor máximo de fechamento da Cota.

⁽²⁾ Valor Médio: Média dos fechamentos da Cota no período.

⁽³⁾ Valor Mínimo: Valor mínimo de fechamento da Cota.

6.2 Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas

É assegurado aos atuais Cotistas que estejam em dia com suas obrigações para com a Classe, detentores de Cotas no dia 20 de agosto de 2025, que estejam devidamente integralizadas, o Direito de Preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas, equivalente a 1,41729271246%, conforme determinado no Ato de Aprovação da Oferta, de acordo com o disposto no Capítulo 6 – “Emissão, Subscrição, Integralização e Transferência das Cotas”, na cláusula 6.4.2. do Regulamento da Classe.

A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista ou terceiros cessionários no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração,



mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não haverá aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência.

Os Cotistas ou os terceiros cessionários poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que (a) até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (b) até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador, conforme o caso, e não perante o Coordenador Líder, no seguinte endereço do Escriturador:

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, Botafogo, Rio de Janeiro – RJ, CEP 22250-040

At.: Ricardo Ferrari

Telefone: (11) 3383-2715

Correio Eletrônico: ol-juridico@btgpactual.com e ol-reguladores@btgpactual.com

Website: <https://www.btgpactual.com/>

Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente: (i) por meio da B3, a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) e até o 7º (sétimo) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive), por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (ii) por meio do Escriturador, a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, e até o 8º (oitavo) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, observados os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência.

No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas (i) deverão indicar a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta a ser subscrita; e (ii) terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de exercício do Direito de Preferência e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta, observados os termos e condições descritos no Seção “Distribuição Parcial”, na página 44 deste Prospecto.

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência será realizada na Data de Liquidação da Oferta e do Direito de Preferência e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto ao Escriturador, e não havendo a subscrição da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta, será divulgado o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência por meio da página da rede mundial de computadores: (a) do Administrador; (b) do Coordenador Líder; (c) da CVM; e (d) do Fundos.net, administrado pela B3, informando o montante de Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão colocadas pelo Coordenador Líder para os Investidores da Oferta (“Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência”).

Durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, o Cotista que exercer seu Direito de Preferência e subscrever Novas Cotas receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Novas Cotas que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes da Classe, exceto pelos Investimentos Temporários, conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e de obtida a autorização da B3, momento em que as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

Durante o período em que os recibos de Novas Cotas ainda não estejam convertidos em Novas Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos pro rata relacionados aos Investimentos Temporários calculados desde a data de sua integralização até a divulgação do Anúncio de Encerramento.

Não haverá abertura de prazo para exercício de direito de subscrição de sobras e/ou montante adicional pelos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência.



6.3 Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem)

Os Cotistas que não subscreverem as Novas Cotas no exercício de seu Direito de Preferência estarão sujeitos à diluição de sua participação atual na Classe. Considerando o Montante Total da Oferta, referida diluição corresponderá ao coeficiente de até 63,92% % (sessenta e três inteiros e noventa e dois centésimos por cento).

6.4 Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação

O Preço de Emissão foi definido com base no valor patrimonial das Cotas da Classe, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado da Classe e o número de cotas emitidas, divulgado no informe mensal da Classe, referente ao mês de junho de 2025 e publicado em 15 de julho de 2025, nos termos do Capítulo 6 – “Emissão, Subscrição, Integralização e Transferência das Cotas”, cláusula 6.4.2. do Regulamento do Fundo. O Preço de Emissão será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento.

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA



7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor que subscrever Novas Cotas no âmbito da Oferta terá seu recibo de Novas Cotas bloqueado para negociação pela Administradora e pelo Coordenador Líder, sendo que referidas Novas Cotas somente passarão a ser livremente negociadas na B3 na data definida no formulário de liberação a ser divulgado, posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização enviada pela B3.

Nos termos da Resolução CVM 160, as Novas Cotas subscritas na presente Oferta não estão sujeitas às restrições para negociação no mercado secundário com o público investidor em geral, após a liquidação da Oferta e observado os procedimentos estabelecidos pela B3 e pela regulamentação aplicável.

7.2 Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado

O investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que (i) necessitem de liquidez imediata, tendo em vista a possibilidade de serem pequenas ou inexistentes as negociações das cotas de fundos de investimento imobiliário, a despeito da possibilidade de esses terem suas cotas negociadas em mercado de balcão; e (ii) não estejam dispostos a correr os demais riscos previstos na seção “4. Fatores de Risco”, na página 9 deste Prospecto Definitivo. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Novas Cotas no mercado secundário.

RECOMENDA-SE, PORTANTO, QUE OS INVESTIDORES LEIAM CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 9 A 30 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO, PARA A MELHOR VERIFICAÇÃO DE ALGUNS RISCOS QUE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS.

O INVESTIMENTO NESTA CLASSE É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS. O INVESTIMENTO NESTE CLASSE É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIOS.

NENHUMA DAS DISPOSIÇÕES DESTE PROSPECTO DEFINITIVO CONSTITUI GARANTIAS DE RETORNO AOS INVESTIDORES. PARA TANTO, EVENTUAIS COMPROMISSOS, EXPRESSOS OU IMPLÍCITOS, DECLARAÇÕES, VISÕES, PROJEÇÕES E/OU PREVISÕES AQUI CONTIDAS NÃO GARANTEM AOS INVESTIDORES QUE SUBSCREVEREM NOVAS COTAS UM RETORNO DE INVESTIMENTO.

7.3 Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 69 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor

Nos termos do artigo 67 e seguintes da Resolução CVM 160, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro automático da Oferta, ou que o fundamentem, a CVM poderá: (i) reconhecer a ocorrência de modificação da Oferta; ou (ii) caso a situação acarrete aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, deferir requerimento de revogação da Oferta, ressalvada a hipótese do parágrafo 2º do artigo 67 da Resolução CVM 160, de oferta submetida ao rito de registro automático, cuja modificação não depende de aprovação prévia da CVM.

Nos casos de oferta submetida ao rito de registro automático, nos termos do parágrafo 2º do artigo 67 da Resolução CVM 160, a modificação da Oferta não dependerá de aprovação prévia da CVM.

Por fim, nos termos do parágrafo 8º do artigo 67 da Resolução CVM 160, é sempre permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos Investidores, juízo que deverá ser realizado pelo Coordenador Líder em conjunto com a Administradora e a Gestora, ou para renúncia à condição da Oferta estabelecida pela Classe, a Administradora e a Gestora. Nestas hipóteses, é obrigatória a comunicação da modificação à CVM, conforme o disposto no parágrafo 9º do artigo 67 da Resolução CVM 160.

Nos termos do artigo 68 da Resolução CVM 160, a revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos aceitantes os valores, bens ou direitos dados em contrapartida às Novas Cotas ofertadas, na forma e condições previstas neste Prospecto e no Contrato de Distribuição.



Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 68 a 69 da Resolução CVM 160: (i) a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; e (ii) o Coordenador Líder deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições.

Nos termos do parágrafo 1º artigo 69, da Resolução CVM 160, em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, pela Instituição Participante da Oferta que tiver recebido seu Termo de Aceitação da Oferta, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem à referida instituição participante da Oferta, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação.

Nos termos do parágrafo 4º do artigo 69 da Resolução CVM 160, se o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização das Novas Cotas, os valores efetivamente integralizados serão devolvidos de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a CVM: (i) poderá suspender, a qualquer tempo, a Oferta se: (a) estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro da Oferta; (b) estiver sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários; ou (c) for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, após obtido o respectivo registro da Oferta; e (ii) deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis, sendo certo que o prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro ou indeferir o requerimento de registro caso este ainda não tenha sido concedido.

O Coordenador Líder, Administradora e a Gestora deverão dar conhecimento da suspensão aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta, ao menos pelos meios utilizados para a divulgação da Oferta, facultando-lhes a possibilidade de revogar a aceitação até às 16:00 (dezesseis) horas do 5º (quinto) dia útil subsequente à data em que foi comunicada ao investidor a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação.

Nos termos do parágrafo quarto do artigo 70 da Resolução CVM 160, a rescisão do Contrato de Distribuição, decorrente de inadimplemento de quaisquer das partes signatárias ou de não verificação da implementação das Condições Precedentes (conforme definidas no Contrato de Distribuição), importa no cancelamento do registro da Oferta.

Nos termos do parágrafo quinto do artigo 70 da Resolução CVM 160, a Resilição Voluntária (conforme definida no Contrato de Distribuição), por motivo distinto daqueles previstos acima, não implica revogação da Oferta, mas sua suspensão, até que novo contrato de distribuição seja firmado.

Nos termos do artigo 71 da Resolução CVM 160, a suspensão ou cancelamento deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, bem como dar conhecimento de tais eventos aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que, na hipótese de suspensão, informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) dias úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir da oferta.

Nos termos do parágrafo primeiro do artigo 71 da Resolução CVM 160, em caso de (i) suspensão da Oferta, se o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização de Novas Cotas; ou (ii) cancelamento da Oferta, todos os investidores que tenham aceitado a Oferta e já tenham efetuado a integralização das Novas Cotas; os valores efetivamente integralizados serão devolvidos de acordo com os Critérios de Restituição de Valores.

A documentação referente ao previsto acima deverá ser mantida à disposição da CVM, pelo prazo de 5 (cinco) anos após a data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

Nos termos do artigo 72 da Resolução CVM 160, a aceitação da Oferta somente poderá ser revogada pelos investidores se tal hipótese estiver expressamente prevista neste Prospecto, na forma e condições aqui definidas,



ressalvadas as hipóteses previstas nos parágrafos únicos dos artigos 69 e 71 da Resolução CVM 160, as quais são inafastáveis.

EM CASO DE SILÊNCIO, SERÁ PRESUMIDO QUE OS INVESTIDORES SILENTES PRETENDEM MANTER A DECLARAÇÃO DE ACEITAÇÃO. O COORDENADOR DEVERÁ ACAUTELAR-SE E CERTIFICAR-SE, NO MOMENTO DO RECEBIMENTO DAS ACEITAÇÕES DA OFERTA, DE QUE O INVESTIDOR ESTÁ CIENTE DE QUE A OFERTA FOI ALTERADA E/OU SUSPENSÃO E QUE TEM CONHECIMENTO DAS NOVAS CONDIÇÕES, CONFORME O CASO.

A rescisão do Contrato de Distribuição, decorrente de inadimplemento de quaisquer das partes signatárias ou de não verificação da implementação das Condições Suspensivas (conforme definido no item “Condições Suspensivas” da Seção “Contrato de Distribuição” deste Prospecto Definitivo), importa no cancelamento do registro da Oferta.

A Resilição Voluntária (conforme definida no Contrato de Distribuição) do Contrato de Distribuição, por motivo distinto daqueles previstos acima, não implica revogação da Oferta, mas sua suspensão, até que novo contrato de distribuição seja firmado.

Até a data deste Prospecto Definitivo, não houve a divulgação de qualquer comunicado referente à modificação da presente Oferta.

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

Distribuição Parcial

Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Novas Cotas (“**Distribuição Parcial**”), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Cotas no âmbito da Oferta.

Atingido o Montante Mínimo da Oferta, as Novas Cotas excedentes que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas pela Administradora, na qualidade de administradora da Classe.

Como condição de eficácia de seu Termo de Aceitação ou Ordem de Investimento (conforme abaixo definidos), que poderá ser enviado por Investidores Não Institucionais e/ou Investidores Institucionais, conforme o caso, durante o Período de Subscrição (conforme abaixo definido), os Investidores terão a faculdade de condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: **(i)** do Montante Total da Oferta; ou **(ii)** de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Total da Oferta.

No caso do item “(ii)” acima, o Investidor deverá, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber **(a)** a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou **(b)** uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Novas Cotas objeto da Ordem de Investimento ou do Termo de Aceitação (conforme abaixo definidos), conforme o caso (“**Critérios de Aceitação da Oferta**”).

Caso o Investidor indique o item “(b)” acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor, no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Novas Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores, eventualmente, depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Termos de Aceitação ou Ordens de Investimento, conforme o caso, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelos investimentos temporários nos termos do artigo 41 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, calculados pro rata temporis, a partir da respectiva Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero (“**Critérios de Restituição de Valores**”), no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis (conforme definido abaixo) contados da respectiva comunicação no âmbito da Oferta, observado que, mesmo com relação às Novas Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador.

Caso sejam subscritas e integralizadas Novas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Total da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, pela Administradora, de comum acordo com o Coordenador Líder e a Gestora, realizará o cancelamento das Novas Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Não haverá fontes alternativas de captação, em caso de Distribuição Parcial.

Ainda, a realização da Oferta está submetida às Condições Suspensivas, no termo do item “Condições Suspensivas” da Seção “Contrato de Distribuição”, na página 58 deste Prospecto Definitivo.

8.2 Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores

A presente Oferta é destinada ao público em geral, sendo dividida para fins de critério de colocação das Novas Cotas entre Investidores Não Institucionais, no âmbito da Oferta Não Institucional, e Investidores Institucionais, no âmbito da Oferta Institucional, conforme definido no item 2.3 deste Prospecto Definitivo.



Oferta Não Institucional

Durante o Período de Subscrição, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Novas Cotas objeto da Oferta deverão preencher e apresentar um ou mais Termos(s) de Aceitação, indicando, dentre outras informações, a quantidade de Novas Cotas que pretendem subscrever (observado o Investimento Mínimo por Investidor), ao Coordenador Líder. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no(s) seu(s) respectivo(s) Termos(s) de Aceitação, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) Termos(s) de Aceitação, ser(em) cancelado(s) pelo Coordenador Líder, conforme demanda a ser observada após o Procedimento de Alocação.

No mínimo 10% (dez por cento) do montante final da Oferta será destinado, prioritariamente aos Investidores Não Institucionais ("**Oferta Não Institucional**"), sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com a Gestora, poderá aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, até o limite máximo do Montante Total da Oferta.

Os Termos de Aceitação serão efetuados pelos Investidores Não Institucionais de maneira irrevogável e irretroatável, ressalvado o disposto no Contrato de Distribuição e neste Prospecto, devendo observar as seguintes condições, dentre outras previstas no próprio Termo de Aceitação, os procedimentos e normas de liquidação da B3, bem como os seguintes procedimentos:

- (i) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no(s) seu(s) respectivo(s) Termos(s) de Aceitação, a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Termos de Aceitação firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Novas Cotas para as Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas nos parágrafos do referido artigo;
- (ii) durante o Período de Subscrição, cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, deverá enviar Termo de Aceitação junto as Instituições Participantes da Oferta, podendo, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, condicionar sua adesão à Oferta, de acordo com os Critérios de Aceitação da Oferta;
- (iii) no âmbito do Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder alocará as Novas Cotas objeto dos Termos de Aceitação em observância aos Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional (conforme abaixo definido);
- (iv) a quantidade de Novas Cotas adquiridas e o respectivo valor a ser integralizado dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor Não Institucional até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação pelo Coordenador Líder, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico indicado no (s) Termos(s) de Aceitação, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com o item "(v)" abaixo limitado ao valor do(s) Termos(s) de Aceitação, e observada a possibilidade de Rateio (conforme abaixo definido). Caso tal relação resulte em fração de Novas Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Cotas, desprezando-se a referida fração (arredondamento para baixo); e
- (v) os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado no inciso "(iv)" acima ao Coordenador Líder em recursos imediatamente disponíveis, até às 11:00 (onze) horas da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, os Termos de Aceitação serão automaticamente cancelados pelo Coordenador Líder.

Critério de Rateio da Oferta Não Institucional

Caso, no âmbito da Oferta Não Institucional, o total de Novas Cotas objeto dos Termos de Aceitação apresentados pelos Investidores Não Institucionais durante o Período de Subscrição, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas ("**Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional**"):

- (i) seja igual ou inferior a 10% (dez por cento) do Montante Total da Oferta, não haverá rateio, sendo integralmente atendidos todos os Termos de Aceitação dos Investidores Não Institucionais, de modo que as Novas Cotas remanescentes, se houver, poderão ser destinadas à Oferta Institucional, nos termos do subitem "Oferta Institucional" abaixo; ou
- (ii) seja superior ao montante total das Novas Cotas destinado à Oferta Não Institucional (o qual será de, inicialmente, 10% (dez por cento) do montante final da Oferta, considerando a faculdade de referido

percentual ser aumentado pelo Coordenador Líder, em comum acordo com a Gestora, nos termos previstos no Contrato de Distribuição), será realizado rateio das Novas Cotas proporcional ao respectivo montante indicado nos Termos de Aceitação pelo respectivo Investidor Não Institucional, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada, não sendo consideradas frações de Cotas (“Rateio”). Caso seja aplicado o Rateio indicado acima, o Termo de Aceitação poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não Institucional e/ou ao Investimento Mínimo por Investidor, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Novas Cotas desejada, conforme indicada no Termo de Aceitação.

O Coordenador Líder, em comum acordo a Gestora, poderão manter a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, qual seja, 10% (dez por cento) do Montante Total da Oferta ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, aos referidos Termos de Aceitação.

Na Oferta Não Institucional não serão consideradas na alocação, em nenhuma hipótese, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder e/ou da Administradora e/ou da Gestora.

Oferta Institucional

Após o atendimento dos Termos de Aceitação apresentados pelos Investidores Não Institucionais, as Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, sendo admitidas, para tais Investidores Institucionais, por meio das Ordens de Investimento e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os seguintes procedimentos (“Oferta Institucional”):

- (i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Novas Cotas objeto da Oferta deverão apresentar suas Ordens de Investimento, exclusivamente ao Coordenador Líder, durante o Período de Subscrição, indicando a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, inexistindo limites máximos de investimento, observado o Investimento Mínimo por Investidor. As Ordens de Investimento, serão efetuados pelos Investidores Institucionais de maneira irrevogável e irretroatável, ressalvado o disposto no Contrato de Distribuição e neste Prospecto, devendo observar, ainda, as condições previstas na Ordem de Investimento;
- (ii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar na Ordem de Investimento, a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitas as Ordens de Investimento enviadas por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Novas Cotas para as Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas nos parágrafos do referido artigo;
- (iii) cada Investidor Institucional, incluindo os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, deverá formalizar a Ordem de Investimento junto ao Coordenador Líder, podendo, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, condicionar sua adesão à Oferta, de acordo com os Critérios de Aceitação da Oferta;
- (iv) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas Ordens de Investimento;
- (v) a quantidade de Novas Cotas adquiridas e o respectivo valor a ser integralizado dos Investidores Institucionais serão informados a cada Investidor Institucional até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação pelo Coordenador Líder, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico indicado na(s) Ordem(ens) de Investimento, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com o item “(vi)” abaixo limitado ao valor da(s) Ordem(ens) de Investimento; e
- (vi) os Investidores Institucionais deverão efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado no inciso “(v)” acima ao Coordenador Líder em recursos imediatamente disponíveis, até às 11:00 (onze) horas da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, as Ordens de Investimento, conforme o caso, serão automaticamente cancelados pelo Coordenador Líder.

Critério de Colocação da Oferta Institucional

Caso as Ordens de Investimento ou os Termos de Aceitação, conforme o caso, apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com a Gestora, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base

diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas da Classe e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimento imobiliário (“**Críticos de Colocação da Oferta Institucional**”).

Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor que subscrever a Nova Cota no âmbito da Oferta terá seu recibo de Novas Cotas bloqueada para negociação pela Administradora e pelo Coordenador Líder, sendo que referido recibo será convertido em Novas Cotas depois de divulgado o Anúncio de Encerramento, que somente passarão a ser livremente negociadas na B3 na data definida no formulário de liberação a ser divulgado, posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização enviada pela B3. Também não será atribuído aos Investidores recibo para as Novas Cotas com direito ao recebimento de quaisquer rendimentos sobre o valor eventualmente pago a título de preço de integralização.

As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Termos de Aceitação e às Ordens de Investimento, conforme o caso, feitos por Investidores titulares de conta nele abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor.

Nos termos da Resolução da CVM nº 27, de 8 de abril de 2021, conforme em vigor (“**Resolução CVM 27**”) e da Resolução CVM 160, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Novas Cotas subscritas. Para os Investidores que não se enquadrem na definição constante no artigo 2º, §2º da Resolução CVM 27 e no parágrafo 3º, do artigo 9º da Resolução CVM 160, o Termo de Aceitação a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM 27.

Os Investidores poderão desistir de sua adesão à Oferta caso seja verificada divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Definitivo e deste Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo investidor ou a sua decisão de investimento, nos termos do artigo 65, §5º da Resolução CVM 160, não obstante o disposto no artigo 69 da Resolução CVM 160. **Para mais informações veja a seção 7.3 “Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 69 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor”, na página 40 deste Prospecto Definitivo.**

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS NA SUBSCRIÇÃO DE NOVAS COTAS DA CLASSE QUE LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO(S) TERMOS(S) DE ACEITAÇÃO OU ORDEM(NS) DE INVESTIMENTO, CONFORME O CASO, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES NESTE PROSPECTO DEFINITIVO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NAS PÁGINAS 9 A 30 DESTES PROSPECTO DEFINITIVO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE A CLASSE ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS NOVAS COTAS, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO.

NO ÂMBITO DA OFERTA, NÃO HÁ POSSIBILIDADE DE OS INVESTIDORES INTEGRALIZAREM AS NOVAS COTAS EM BENS E DIREITOS.

8.3 Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação

A Emissão e a Oferta, o Preço de Emissão, dentre outros, foram deliberados e aprovados pela Administradora, por meio do Ato de Aprovação da Oferta, datado em 06 de agosto de 2025, constante no Anexo II deste Prospecto Definitivo.

8.4 Regime de distribuição

A Oferta consiste na oferta pública de distribuição primária de Novas Cotas da Classe do Fundo de, inicialmente, 10.070.494 (dez milhões, setenta mil e quatrocentos e noventa e quatro) Novas Cotas, todas nominativas e escriturais, em série única, ao Preço de Subscrição de R\$ 9,93 (nove reais e noventa e três centavos) por Nova Cota, perfazendo o montante total de, inicialmente, R\$ 100.000.005,42 (cem milhões e cinco reais e quarenta e dois centavos), considerando a Taxa de Distribuição Primária, realizada pelo Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Resolução CVM 160, com a Resolução CVM 175 e demais normas pertinentes e/ou legislações aplicáveis.



8.5 Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa

O Coordenador Líder e as Instituições Participantes realizarão a distribuição das Novas Cotas em regime de melhores esforços de colocação para o Montante Total da Oferta ("**Participantes da Oferta**").

A subscrição das Novas Cotas objeto da Oferta deverá ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta ("**Anúncio de Início**"), nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160 ("**Período de Distribuição**").

As Novas Cotas subscritas no âmbito da Oferta serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, na data de liquidação da Oferta ("**Data de Liquidação**").

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, os Participantes da Oferta realizarão a Oferta sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Resolução CVM 160, conforme o plano de distribuição adotado em cumprimento ao disposto nos artigos 49, 82 e 83 da Resolução CVM 160, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica dos Participantes da Oferta, exceto no caso da Oferta Não Institucional, na qual tais elementos não poderão ser considerados para fins de alocação, devendo assegurar durante todo o procedimento de distribuição (i) que as informações divulgadas e a alocação da Oferta não privilegiem Pessoas Vinculadas, em detrimento de pessoas não vinculadas; (ii) a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações constantes deste Prospecto e demais documentos da Oferta, e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta; (iii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores nos termos do artigo 64 da Resolução CVM 160 e diligenciar para verificar se os Investidores acessados podem adquirir as Novas Cotas ou se há restrições que impeçam tais Investidores de participar da Oferta; e (iv) as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, tanto do Coordenador Líder como do ofertante, não podem ser consideradas na alocação dos investidores na parcela destinada ao público investidor não qualificado no âmbito do plano de distribuição, nos termos do parágrafo único do artigo 49 da Resolução CVM 160 ("**Plano de Distribuição**").

A Oferta contará com Prospecto Definitivo, Prospecto Definitivo e lâmina ("**Lâmina**"), elaborados nos termos da Resolução CVM 160, a serem divulgados, com destaque e sem restrições de acesso, nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, da CVM e do Fundos.NET, administrado pela B3, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160 (em conjunto, "**Meios de Divulgação**").

O Plano de Distribuição será fixado nos seguintes termos:

- (i) a Oferta terá como público-alvo: **(a)** os Investidores Não Institucionais; e **(b)** os Investidores Institucionais que se enquadrem no público-alvo da Classe, conforme previsto no Regulamento;
- (ii) nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, a Oferta estará a mercado a partir da disponibilização deste Prospecto Definitivo, da Lâmina e da divulgação do anúncio de início da Oferta ("**Anúncio de Início**") nos Meios de Divulgação, podendo ser realizados esforços de venda, incluindo apresentações para potenciais Investidores, conforme determinado pelos Participantes da Oferta e observado o inciso "(iii)" abaixo;
- (iii) os materiais publicitários e/ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados no âmbito da Oferta serão encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil após sua utilização, nos termos do artigo 12, parágrafo 6º, da Resolução CVM 160;
- (iv) observados os termos e condições do Contrato de Distribuição e deste Prospecto e o artigo 59 da Resolução CVM 160, o Período de Distribuição somente terá início após: **(a)** a concessão do registro da Oferta pela CVM; **(b)** a disponibilização do Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação; e **(c)** a divulgação do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação, sendo certo que, as providências constantes dos itens "(b)" e "(c)" deverão, nos termos do parágrafo único do artigo 47 da Resolução CVM 160, ser tomadas em até 2 (dois) Dias Úteis contados da concessão do registro da Oferta pela CVM, sob pena de decadência do referido registro;
- (v) observado o disposto no item "(vi)" abaixo: **(a)** durante o Período de Subscrição da Oferta, previsto no cronograma indicativo da Oferta, constante deste Prospecto ("**Período de Subscrição**"), os Participantes da Oferta receberão os Termos de Aceitação da Oferta dos Investidores Não Institucionais ("**Termo de Aceitação**") e as ordens de investimento dos Investidores Institucionais ("**Ordens de Investimento**"), em qualquer caso inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, observado, em qualquer caso, o Investimento Mínimo por Investidor e o disposto no Contrato de Distribuição e neste Prospecto;

- (vi) os Participantes da Oferta deverá receber os Termos de Aceitação dos Investidores e Ordens de Investimento dos Investidores Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, durante todo o Período de Subscrição, ainda que o total de Novas Cotas correspondente aos Termos de Aceitação e/ou Ordens de Investimento, conforme o caso, recebidos durante o Período de Subscrição exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, de modo que eventual excesso de demanda possa ser corretamente verificado pelos Participantes da Oferta durante o Procedimento de Alocação;
- (vii) os Investidores, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, interessados na subscrição das Novas Cotas deverão enviar Termo de Aceitação ou Ordem de Investimento, conforme o caso, aos Participantes da Oferta, podendo indicar, em ambos os casos, a quantidade de Novas Cotas que desejam adquirir, observado o Investimento Mínimo por Investidor, e se desejam condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Montante Total da Oferta; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Total da Oferta, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial. Ainda, o Termo de Aceitação e a Ordem de Investimento, conforme o caso, deverão: (a) conter as condições de integralização e subscrição das Novas Cotas; (b) possibilitar a identificação da condição de Investidor como Pessoa Vinculada; e (c) incluir declaração assinada pelo subscritor de haver obtido exemplar do Regulamento, deste Prospecto e da Lâmina;
- (viii) para fins do Rateio de colocação das Novas Cotas no âmbito da Oferta Não Institucional, na hipótese de alteração e reenvio do Termo de Aceitação, durante o Período de Subscrição, será considerado apenas o valor total das Novas Cotas constantes do último Termo de Aceitação, enviado por cada Investidor, sendo desconsiderado qualquer outro envio;
- (ix) os Investidores que tiverem seus Termos de Aceitação ou as suas Ordens de Investimento, conforme o caso, alocados, deverão assinar o termo de adesão ao Regulamento ("**Termo de Adesão ao Regulamento**"), sob pena de cancelamento dos respectivos Termos de Aceitação ou Ordens de Investimento, conforme o caso;
- (x) posteriormente à (a) concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) disponibilização do Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação; e (c) divulgação do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação, será realizado o Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido), o qual deverá seguir os critérios estabelecidos nos Prospectos e no Contrato de Distribuição; e
- (xi) uma vez encerrada a Oferta, os Participantes da Oferta divulgarão o resultado da Oferta mediante a divulgação do Anúncio de Encerramento nos Meios de Divulgação, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

Não será concedido desconto de qualquer tipo pelos Participantes da Oferta aos Investidores interessados em adquirir as Novas Cotas.

Procedimento de Alocação

Haverá procedimento de alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pela B3 em conjunto ao Coordenador Líder, posteriormente ao término do Período de Subscrição, à obtenção do registro da Oferta e à divulgação do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Termos de Aceitação e as Ordens de Investimento, conforme o caso, sem lotes máximos (sendo certo que este não se aplica aos Investidores Não Institucionais), observado o Investimento Mínimo por Investidor, para: (i) verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; (ii) determinar o montante final da Oferta, considerando que o Montante Total da Oferta poderá ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial desde que observado o Montante Mínimo da Oferta; (iii) determinar o percentual do montante final da Oferta a ser destinado à Oferta Não Institucional (se 10% (dez por cento) ou maior, nos termos previstos no Contrato de Distribuição) e, assim, definir a quantidade de Novas Cotas a ser destinada à Oferta Não Institucional e se será necessário aplicar o Rateio, caso em que serão observados os critérios de Rateio da Oferta Não Institucional; e (iv) após a alocação da Oferta Não Institucional, realizar a alocação das Novas Cotas junto aos Investidores Institucionais, observados, se necessários, os Critérios de Colocação da Oferta Institucional ("**Procedimento de Alocação**").

Poderão participar do Procedimento de Alocação, os Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sem limite de participação em relação ao Montante Total da Oferta, observado, no entanto, que, caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Termos de Aceitação e as Ordens de Investimento das Pessoas Vinculadas serão

automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas nos parágrafos do referido artigo.

Observado o disposto no cronograma das etapas da Oferta, descrito no Capítulo 5 do presente Prospecto, no Dia Útil subsequente conclusão do Procedimento de Alocação será divulgado um comunicado ao mercado informando acerca do resultado do Procedimento de Alocação, assim como o prazo para subscrição e integralização das Novas Cotas pelos Investidores, qual seja, na Data de Liquidação estabelecida no cronograma das etapas da Oferta.

Liquidação da Oferta

A liquidação financeira dos Termos de Aceitação e das Ordens de Investimento se dará na Data de Liquidação e será realizada por meio e de acordo com os procedimentos operacionais da B3 ou do Escriturador, conforme o caso. Nova “Data de Liquidação” poderá ser informada ao mercado e à B3 até a data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento prevista no cronograma indicativo da Oferta, constante do Prospecto, mediante a divulgação de comunicado ao mercado, observado, no que aplicável, o disposto na Resolução CVM 160.

A integralização de cada uma das Novas Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço de Subscrição, não sendo permitida a aquisição de Novas Cotas fracionadas. Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Novas Cotas que subscrever, observados os procedimentos de colocação, aos Participantes da Oferta.

Caso, na Data de Liquidação, as Novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores e/ou dos Participantes da Oferta, a integralização das Novas Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação da Oferta, pelo Preço de Subscrição. Nos casos em que haja falha operacional na liquidação e haja necessidade de alteração da Data de Liquidação, esta poderá ser alterada.

Caso após a possibilidade de integralização das Novas Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores, de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e os Participantes da Oferta deverá devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

8.6 Admissão à negociação em mercado organizado

As Novas Cotas serão registradas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do DDA e do Escriturador; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, observado, conforme aplicáveis, as restrições à negociação previstas na Resolução CVM 160.

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor que subscrever Novas Cotas no âmbito da Oferta terá seu recibo de Novas Cotas bloqueado para negociação pela Administradora, sendo que referido recibo será convertido em Novas Cotas após a divulgação do Anúncio de Encerramento, que somente passarão a ser livremente negociadas na B3 na data definida no formulário de liberação a ser divulgado, posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização enviada pela B3.

O Escriturador será responsável pela custódia das Novas Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3.

8.7 Formador de mercado

Não haverá formador de mercado na Oferta.

8.8 Contrato de estabilização, quando aplicável

Não será: (i) constituído fundo de sustentação de liquidez; ou (ii) firmado contrato de garantia de liquidez para as Novas Cotas. Não será firmado contrato de estabilização de preço das Novas Cotas no âmbito da Oferta.

8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam

A quantidade mínima a ser subscrita por cada Investidor no contexto da Oferta será de 10 (dez) Novas Cotas, correspondente a R\$ 99,30 (noventa e nove reais e trinta centavos) (“Investimento Mínimo por Investidor”), considerando a Taxa de Distribuição Primária.



Não há valor máximo de aplicação por Investidor em Novas Cotas da Classe, observado o limite máximo de aplicação por Investidor Não Institucional, conforme previsto neste Prospecto Definitivo.

9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA



9.1 Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração

O estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira da Classe e do investimento nos ativos alvo da Oferta, que contempla, entre outros, o retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração, nos termos da Resolução CVM 175 e da Resolução CVM 160, consta devidamente assinado pela Gestora, no Anexo III deste Prospecto Definitivo ("**Estudo de Viabilidade**").

Para a elaboração do Estudo de Viabilidade foram utilizadas premissas que tiveram, como base, fatos históricos do mercado imobiliário e financeiro, visão da situação atual e, principalmente, as expectativas futuras da economia brasileira, do mercado de fundos de investimento (especialmente do mercado de fundos imobiliários), a visão do panorama atual e perspectivas para o mercado financeiro de uma forma geral, além da visão da Gestora, para a Classe e seus ativos-alvo durante os próximos anos.

No Estudo de Viabilidade foram utilizados dados históricos e, também, projeções baseadas em expectativas e premissas da Gestora, aplicáveis na data de realização do Estudo de Viabilidade. Assim sendo, as conclusões do Estudo de Viabilidade não devem ser assumidas como garantia de rentabilidade ou performance da Classe, de suas cotas e dos ativos de sua carteira. A Gestora e os demais prestadores de serviço da Classe não podem ser responsabilizados por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios e investimentos aqui apresentados.

As informações contidas no Estudo de Viabilidade não são fatos e não se deve confiar nelas como sendo necessariamente indicativas de resultados futuros. Os leitores deste Prospecto Definitivo são advertidos que as informações constantes do Estudo de Viabilidade podem não se confirmar, tendo em vista que estão sujeitas a diversos fatores.

A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. POTENCIAIS INVESTIDORES DEVEM OBSERVAR QUE AS PREMISSAS, ESTIMATIVAS E EXPECTATIVAS INCLUÍDAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE E NESTE PROSPECTO DEFINITIVO REFLETEM DETERMINADAS PREMISSAS, ANÁLISES E ESTIMATIVAS DA GESTORA.

10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES



10.1 Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para o gestor ou administradora do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta

Relacionamento entre a Éxes Serviços Financeiros Ltda., na qualidade de Coordenador Líder, e a Gestora da Classe

Na data deste Prospecto, o Fundo é gerido pela Éxes Gestora de Recursos Ltda., e suas cotas serão distribuídas, no âmbito da Oferta, pela Éxes Serviços Financeiros Ltda., como Coordenador Líder. Tanto a Gestora quanto o Coordenador Líder pertencem ao mesmo grupo econômico, o que pode proporcionar maior alinhamento estratégico e eficiência operacional. No entanto, essa vinculação também pode gerar potenciais conflitos de interesses, uma vez que as decisões relacionadas ao Fundo e à Oferta podem ser influenciadas por interesses do grupo econômico, em detrimento da independência e imparcialidade esperadas na gestão e distribuição das Cotas.

Para mitigar esses riscos, a Gestora e as demais empresas do mesmo grupo econômico adotam mecanismos regulatórios e de governança, buscando assegurar a transparência e a equidade na administração do Fundo. Essas medidas incluem a implementação de políticas internas para segregação de funções, controles de compliance e a observância de diretrizes estabelecidas em seu Código de Ética (disponível em www.exes.com.br).

Para mais informações, veja o fator de risco “Risco de Potencial Conflito de Interesses entre o Coordenador Líder e a Gestora” na página 20 deste Prospecto.

Relacionamento entre a Éxes Serviços Financeiros Ltda., na qualidade de Coordenador Líder e a Administradora da Classe

O Coordenador Líder e a Administradora, que será responsável pela distribuição das Novas Cotas, não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles restringe-se à atuação como contrapartes em operações regulares de mercado. A Administradora não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Coordenador Líder.

Não obstante, o Coordenador Líder poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Administradora, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para a realização de investimentos, incluindo a coordenação de outras ofertas de cotas da Classe e de outros fundos geridos pela Administradora, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a realização de negócios entre as partes.

Relacionamento entre a Administradora e a Gestora da Classe

Na data deste Prospecto, a Administradora e a Gestora da Classe, além das relações decorrentes da presente Oferta, a Administradora é responsável pela administração dos seguintes fundos geridos pela Gestora:

- ÉXES D90 FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS– CNPJ: 38.065.069/0001-76
- EXES PREVIDÊNCIA FIE FI EM COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO - CNPJ: 42.730.600/0001-55
- EXES PREVIDÊNCIA FIFE FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO – CNPJ: 49.014.064/0001-30
- EXES PREVIDÊNCIA II FIE FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO MULTIMERCADO - CNPJ: 60.859.486/0001-40
- EXES PREVIDÊNCIA FIFE II FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO MULTIMERCADO – CNPJ: 61.112.252/0001-05
- EXES SPECIAL OPPORTUNITIES FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS – CNPJ: 44.173.493/0001-37
- ÉXES CARAJÁ FI NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS - FIAGRO - DIREITOS CREDITÓRIOS RESP LIMITADA – CNPJ: 57.076.795/0001-39
- EXES CRÉDITO DIRETO FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO MULTIMERCADO– CNPJ: 34.718.807/0001-86

- EXES CRÉDITO DIRETO II FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO MULTIMERCADO–
CNPJ: 60.799.183/0001-89

A Administradora e a Gestora não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação à Classe.

Relacionamento entre a Administradora e o Custodiante e o Escriturador

Na data deste Prospecto, o Custodiante, do grupo econômico da Administradora, será responsável pela custódia das Novas Cotas e o Escriturador se concentra na mesma pessoa jurídica da Administradora.

A Administradora, o Escriturador e o Custodiante não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação à Classe.

Para mais informações sobre potenciais conflitos de interesse, veja a seção “Fatores de Risco” em especial o Fator de Risco “Risco de potencial conflito de interesses” na página 20 deste Prospecto Definitivo.

11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO



11.1 Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução

Por meio do Contrato de Distribuição, a Classe, representado pela Administradora, contratou o Coordenador Líder para atuar como responsável pelos serviços de distribuição das Novas Cotas.

O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder, no endereço indicado na Seção “Identificação das Pessoas Envolvidas”, na página 66 deste Prospecto Definitivo.

Condições Precedentes da Oferta

A liquidação da Oferta está condicionada à verificação, pelo Coordenador Líder, das seguintes condições precedentes (estabelecidas no Contrato de Distribuição como condições suspensivas nos termos, e para todos os fins e efeitos, do artigo 125 do Código Civil), até a data de concessão do registro da Oferta pela CVM, bem como a liquidação da Oferta, sem prejuízo de outras que vierem a ser convencionadas entre as partes nos documentos a serem celebrados posteriormente para regular a Oferta (“**Condições Precedentes**”):

- (i) acordo entre as partes e a Administradora quanto à estrutura da operação e da Oferta e do conteúdo da documentação da operação;
- (ii) negociação, preparação e formalização de toda documentação necessária à efetivação da Oferta, em forma e substância satisfatória ao Coordenador Líder, incluindo este Contrato, o Ato de Aprovação, Prospecto, Lâmina, o material de apoio que venha a ser utilizado durante o eventual processo de apresentação das Novas Cotas a Investidores, fatos relevantes, entre outros, conforme aplicáveis, os quais conterão todas as condições da Oferta aqui propostas, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas (“**Documentação da Oferta**”);
- (iii) obtenção de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, formalização, liquidação, conclusão e validade da Oferta e da documentação da Oferta junto a (a) órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; e (b) quaisquer terceiros, notadamente instituições financeiras e a ANBIMA, se aplicável;
- (iv) manutenção do registro da Administradora perante a CVM como administrador fiduciário, nos termos da regulamentação aplicável;
- (v) fornecimento pela Classe, pela Administradora e pela Gestora, em tempo hábil, ao Coordenador Líder, de todos os documentos e informações corretos, completos, suficientes, verdadeiros, precisos e necessários para atender às normas aplicáveis à Oferta, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, sendo que a Administradora será responsável pela veracidade, validade, completude e suficiência das informações fornecidas, sob pena do pagamento de indenização nos termos do Contrato de Distribuição;
- (vi) obtenção pela Classe, pela Administradora e pela Gestora, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, liquidação, boa ordem, transparência, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e da Documentação da Oferta, junto a, quando aplicáveis: (a) órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (b) quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras e outros, se aplicável; (c) órgão dirigente competente da Administradora;
- (vii) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão à Classe, à Administradora e à Gestora condição fundamental de funcionamento;
- (viii) que, na data de início da distribuição das Novas Cotas, todas as informações e declarações relativas à Classe e à Administradora e constantes na Documentação da Oferta sejam suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais;
- (ix) recolhimento de quaisquer taxas ou tributos incidentes sobre o registro da Oferta, inclusive as taxas da B3;



- (x) efetuar o pagamento da taxa de fiscalização da CVM e enviar o comprovante de pagamento para o Coordenador Líder, sendo certo que qualquer encargo decorrente do não pagamento da referida taxa será arcada com recursos provenientes da Taxa de Distribuição Primária;
- (xi) pagamento de todos os custos da Oferta, a serem arcados com recursos provenientes da Taxa de Distribuição Primária;
- (xii) inexistência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.846/13 e respectivo Decreto Regulamentar (Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015), a Circular BACEN nº 3.978, de 23 de janeiro de 2020, a Carta Circular BACEN nº 4.001, de 29 de janeiro de 2020, a Resolução CVM nº 50, de 31 de agosto de 2021, a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e o *UK Bribery Act 2010*, conforme aplicável ("**Leis Anticorrupção**"), pela Administradora /ou de qualquer de suas respectivas controladoras (ou grupo de controle), controladas ou coligadas (diretas ou indiretas) ou sociedades sob controle comum ("**Grupo Econômico**");
- (xiii) não ocorrência de (a) liquidação, dissolução, decretação de falência, intervenção, regime de administração especial temporária e situações análogas da Administradora e/ou de qualquer sociedade do respectivo Grupo Econômico; (b) pedido de autofalência da Administradora ou de qualquer sociedade do respectivo Grupo Econômico; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face da Administradora e/ou de qualquer sociedade do respectivo Grupo Econômico e não devidamente elidido antes da data de divulgação da Oferta; (d) propositura pela Administradora e/ou por qualquer sociedade de seus respectivos Grupos Econômicos de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (e) ingresso pela Administradora e/ou de qualquer sociedade do respectivo Grupo Econômico em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (xiv) não ocorrência de alterações na legislação e regulamentação relativa a fundos de investimento (inclusive em sua tributação ou tributação dos cotistas) ou mesmo indicações de possíveis alterações por parte das autoridades governamentais que afetem ou indiquem que possam vir a afetar negativamente o preço de mercado das Novas Cotas, conforme o caso, que tornem impossível ou desaconselhável a qualquer das partes o cumprimento das obrigações assumidas;
- (xv) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais da Administradora e/ou de qualquer sociedade ou pessoa do respectivo Grupo Econômico, que altere a razoabilidade econômica da Oferta e/ou tornem inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta, a exclusivo critério do Coordenador Líder;
- (xvi) cumprimento, pela Administradora, de todas as suas obrigações previstas neste Contrato e nos demais documentos decorrentes do Contrato de Distribuição, exigíveis até a data de encerramento da Oferta, conforme aplicáveis;
- (xvii) cumprimento, pela Classe, de todas as disposições da regulamentação aplicável à Oferta, incluindo, mas não se limitando, às normas referentes à vedação, à negociação e ao dever de sigilo previstas na Resolução CVM 160 e demais normas aplicáveis, que estabelecem as obrigações de a Classe não negociar papeis ou se manifestar na mídia sobre a Oferta, desde sua aceitação até o efetivo encerramento da Oferta;
- (xviii) rigoroso cumprimento, pela Administradora, da legislação ambiental e trabalhista em vigor aplicáveis à condição de seus negócios ("**Legislação Socioambiental**") e que sejam relevantes para a execução das suas atividades, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social. A Administradora obriga-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor, salvo nos casos em que, de boa-fé, esteja discutindo a sua aplicabilidade; e
- (xix) inexistência de violação, pela Administradora da legislação e regulamentação em vigor ambiental, quanto à não utilização de mão-de-obra infantil ou em condições análogas à de escravo, não incentivo à prostituição ou, ainda, relacionados à discriminação de raça e gênero.

Anteriormente ao registro da Oferta, a não implementação de qualquer das Condições Precedentes será tratada como uma hipótese de modificação da Oferta, para fins da Resolução CVM 160.



Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes, o Coordenador Líder poderá decidir pela não continuidade da Oferta. Caso o Coordenador Líder decida pela não continuidade da Oferta, a Oferta será efetivada e não produzirá efeitos com relação a qualquer das partes signatárias do Contrato de Distribuição, exceto pela obrigação da Gestora de reembolsar o Coordenador Líder por todas as despesas incorridas com relação à Oferta, nos termos do Contrato de Distribuição.

Remuneração do Coordenador Líder

A título de remuneração pelos serviços de coordenação, estruturação e colocação da Oferta, o Coordenador Líder fará jus a seguinte remuneração ("**Remuneração**"):

- (i) Comissão de Coordenação e Estruturação: equivalente a 0,60% (sessenta centésimos por cento) incidente sobre o montante efetivamente distribuído; e,
- (ii) Comissão de Distribuição: equivalente a 2,00% (dois por cento) sobre o montante efetivamente distribuído.

A Remuneração devida ao Coordenador Líder será paga com os recursos da Taxa de Distribuição Primária da Oferta.

A remuneração das Instituições Participantes da Oferta será paga diretamente pelo Coordenador Líder, preferencialmente por meio da B3, em conta corrente a ser indicada por tais Instituições Participantes da Oferta nos respectivos Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição.

O atraso no pagamento de quaisquer valores devidos ao Coordenador Líder nos termos deste Contrato ensejará multa moratória de 1% (um por cento) do saldo então devido, acrescido de correção monetária equivalente à variação positiva do IPCA/IBGE ou, no caso da sua extinção de outro índice que venha a substituí-lo, acrescido de juros equivalentes a 1% (um por cento) ao ano.

Nenhuma outra remuneração, além do comissionamento aqui previsto será contratada ou paga pela Classe ou pelos investidores ao Coordenador Líder, direta ou indiretamente, por força ou em decorrência deste Contrato.

Todos os custos da Oferta, incluindo a Remuneração, serão pagos com a Taxa de Distribuição Primária da Oferta. Fica admitida a antecipação das despesas da Oferta pela Gestora, a qual deverá ser reembolsada pela Classe, com os recursos da Taxa de Distribuição Primária da Oferta, nos termos da regulamentação em vigor.

Todos os tributos, incluindo impostos, contribuições e taxas, bem como quaisquer outros encargos que incidam ou venham a incidir, inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, com fulcro em norma legal ou regulamentar, sobre os pagamentos feitos pela Classe ao Coordenador Líder, no âmbito do presente Contrato ("**Tributos**") serão integralmente suportados pela Taxa de Distribuição Primária da Oferta, de modo que deverão acrescer a esses pagamentos valores adicionais suficientes para que o Coordenador Líder receba tais pagamentos líquidos de quaisquer Tributos, como se tais Tributos não fossem incidentes (*gross-up*). Para fins da presente Cláusula, sem prejuízo de quaisquer outros Tributos que incidam ou venham a incidir sobre os referidos pagamentos, considerar-se-ão os seguintes Tributos: a Contribuição ao Programa de Integração Social e Formação do Patrimônio do Servidor Público – PIS, a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS.

Da importância recebida a título de Remuneração, ou de acordo com cada um dos Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição firmados pelas Instituições Participantes da Oferta, qualquer das Instituições Participantes da Oferta oportunamente emitirão recibo ao Coordenador Líder.

Caso a Oferta não seja concluída por qualquer motivo, incluindo, mas não se limitando à hipótese de não subscrição do Montante Mínimo da Oferta, ou em razão de sua revogação, suspensão ou cancelamento, será devido ao Coordenador Líder apenas o valor da Remuneração Mínima, ficando o Contrato de Distribuição resolvido de pleno direito, sem quaisquer penalidades, ônus ou encargos às Partes

A Remuneração poderá ser repassada pelo Coordenador Líder, no todo ou em parte, conforme definido pelo Coordenador Líder nos termos da regulamentação vigente, sendo que neste caso, a critério do Coordenador Líder, poderão ser indicadas contas de titularidade as quais a Classe deverá utilizar para realizar diretamente o pagamento do comissionamento a ser repassado.

11.2 Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminado

a) a porcentagem em relação ao preço unitário de subscrição; b) a comissão de coordenação; c) a comissão de distribuição; d) a comissão de garantia de subscrição, se houver; e) outras comissões (especificar); f) os tributos incidentes sobre as comissões, caso estes sejam arcados pela classe de cotas; g) o custo unitário de distribuição; h) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e i) outros custos relacionados

A tabela abaixo demonstra os custos estimados, total e unitário, da Oferta, calculada com base no valor da Oferta na data de emissão, assumindo a colocação da totalidade das Novas Cotas inicialmente ofertadas, podendo haver alterações em razão da possibilidade de Distribuição Parcial.

Preço por Cota (em R\$)

Preço por Nova Cota (R\$)	Custo por Nova Cota (R\$)	% em relação ao valor unitário da Nova Cota	Valor Líquido por Nova Cota (R\$) ⁽¹⁾
9,93	0,31	3,09	9,62

⁽¹⁾ Líquido de comissões e de todas as despesas da Oferta.

Custos da Oferta, a ser arcada pela Classe com os recursos da Oferta:

Comissões e Despesas ⁽¹⁾	Custo Total da Oferta (R\$)	Custo Unitário por Nova Cota (R\$)	% em Relação ao Valor Total da Oferta
Comissão de Coordenação e Estruturação ¹	R\$ 600.000,00	0,60%	R\$ 0,060
Custo Impostos Comissão Coordenação	R\$ 64.084,00	0,06%	R\$ 0,006
Comissão de Distribuição ²	R\$ 2.000.000,00	2,00%	R\$ 0,199
Custo Impostos Comissão Distribuição	R\$ 213.614,00	0,21%	R\$ 0,021
Taxa para registro na CVM	R\$ 37.500,00	0,03%	R\$ 0,004
Marketing, Prospecto Definitivo e Outras despesas	R\$ 10.000,00	0,01%	R\$ 0,001
Taxa de Distribuição B3 Fixa	R\$ 47.528,00	0,05%	R\$ 0,005
Taxa de Distribuição B3 Variável	R\$ 43.750,00	0,04%	R\$ 0,004
Taxa de Análise B3	R\$ 15.843,00	0,02%	R\$ 0,002
Assessores Legais	R\$ 66.667,00	0,07%	R\$ 0,007
Prospecto e Outras Despesas	R\$ 10.000	0,01%	R\$ 0,001
Total de custos	R\$ 3.108.985,61	3,09%	R\$ 0,31

⁽¹⁾ Os valores da tabela consideram o Montante Inicial da Oferta

⁽²⁾ O montante devido aos Participantes Especiais pelo serviço de distribuição das Novas Cotas será descontado do valor total da Comissão de Distribuição devida pela Classe ao Coordenador Líder, incidente sobre o volume financeiro das Novas Cotas efetivamente adquiridas pelos Investidores vinculados aos respectivos Participantes Especiais.

⁽³⁾ Todos os custos e despesas da Oferta, incluindo a Comissão de Estruturação e Comissão de Distribuição, já considerando o acréscimo de tributos incidentes sobre a comissão, com base na colocação total das Novas Cotas, serão arcados pela Classe.

O CUSTO UNITÁRIO POR NOVA COTA E A PORCENTAGEM DOS CUSTOS EM RELAÇÃO AO MONTANTE TOTAL DA OFERTA DISPOSTOS ACIMA CONSIDERAM QUE A OFERTA ALCANCE O MONTANTE TOTAL DA OFERTA.

¹ Comissão de Coordenação e Estruturação: equivalente a 0,60% (sessenta centésimos por cento) incidente sobre o montante efetivamente distribuído, subscrito e integralizado, exclusivamente, por investidores captados diretamente por sua própria base comercial.

² Comissão de Distribuição: equivalente a 2,00% (dois inteiros por cento) sobre o montante efetivamente distribuído.

12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS



12.1 Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM:

- a) denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; e**
- b) informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência.**

Conforme previsto na Seção 3.1. deste Prospecto Definitivo, na data deste Prospecto Definitivo, a Classe não possui ativos pré-determinados ou específicos para a aquisição com os recursos decorrentes da Oferta.

Não obstante, caso, no curso da presente Oferta, seja identificado um Ativo no qual haja investimento dos recursos da Oferta de forma preponderante, a Classe se compromete a divulgar as seguintes informações relativas ao destinatário dos recursos destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM, conforme aplicável: **(a)** denominação social, CNPJ/MF, sede, página eletrônica e objeto social; e **(b)** informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência.

13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS



13.1 Regulamento da Classe, contendo corpo principal e anexo de classe de cotas, se for o caso

Para acesso ao Regulamento, consulte: <http://www.cvm.gov.br> (neste *website*, na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Fundos registrados”, buscar por e acessar “Exes Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, procure pelo “Regulamento”, e selecione a última versão disponível). Ainda, o referido Regulamento consta do Anexo I deste Prospecto Definitivo.

13.2 Demonstrações financeiras da classe de cotas, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período

As respectivas demonstrações financeiras do Fundo relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais ou ainda, os informes mensais, trimestrais e anuais podem ser consultadas nos seguintes endereços:

<https://www.gov.br/cvm/pt-br> – na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento”, clicar em “Fundos registrados”, buscar por e acessar “Exes Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”, clicar em “Fundos.NET” e, então, localizar as “Demonstrações Financeiras” e os respectivos “Informe Mensal”, “Informe Trimestral” e “Informe Anual”).

Ainda, o último Informe Anual do Fundo disponível, elaborado nos termos do Suplemento K da Resolução CVM 175, consta do Anexo IV deste Prospecto Definitivo.

14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS



14.1 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador e do gestor

Administradora	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, Botafogo, CEP 22250-040, Rio de Janeiro/RJ At.: Ricardo Ferrari Telefone: (11) 3383-2715 Correio Eletrônico: Sh-contatofundoimobiliario@btgpactual.com Website: https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria (neste website buscar por “EXES” e, então, clicar em “Prospecto”).
Gestora	ÉXES GESTORA DE RECURSOS LTDA. Avenida Rebouças, n.º 2.748, 12º Andar, Conjuntos 121 e 122, Sala 1, Pinheiros, CEP 05402-500, São Paulo/SP Telefone: (11) 3045-7528 E-mail: juridico@exes.com.br Website: https://www.exes.com.br/

14.2 Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto

Coordenador Líder	ÉXES SERVIÇOS FINANCEIROS LTDA. Avenida Rebouças, n.º 2.748, 12º Andar, Conjuntos 121 e 122, Sala 3, Pinheiros, CEP 05402-500, São Paulo/SP At. Tiago Licarião Telefone: (12) 98260-1371 E-mail: compliance@exes.com.br
Assessor Jurídico da Oferta	LEITE, TOSTO E BARROS ADVOGADOS Rua Renato Paes de Barros, nº 1.017, 5º andar, Itaim Bibi, São Paulo/SP At.: Francisco Timoni Telefone: (11) 3847-3939 E-mail: socemp@tostoadv.com
Escriturador e Custodiante	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, Botafogo, CEP 22250-040, Rio de Janeiro/RJ At.: Allan Hadid Telefone: (11) 3383-2715 Correio Eletrônico: Sh-contatofundoimobiliario@btgpactual.com

14.3 Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais

Auditor Independente	PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTE Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º, 4º, 5º andares, Itaim Bibi CEP 04538-132, São Paulo/SP Telefone: (11) 30034828 Correio Eletrônico: br_juridico@pwc.com
-----------------------------	--



14.4 Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto aos Coordenadores e demais instituições consorciadas e na CVM

QUAISQUER INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A CLASSE E/OU SOBRE A OFERTA PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AO COORDENADOR LÍDER, À ADMINISTRADORA E À GESTORA, CUJOS ENDEREÇOS E TELEFONES PARA CONTATO ENCONTRAM-SE INDICADOS ACIMA.

14.5 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado

O registro de funcionamento do Fundo foi concedido em 02 de agosto de 2021, sob o nº 0321099 e encontra-se atualizado.

14.6 Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto

A Administradora declara e garante, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que os documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas.

O Coordenador Líder garante, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações prestadas pelos Ofertantes, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do Fundo na CVM e as constantes do Estudo de Viabilidade, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

Não obstante, o Ofertante é o responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta.

15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS

Parte das informações contidas nesta Seção foram obtidas do Regulamento do Fundo, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto Definitivo, em sua forma consolidada, na forma do Anexo II. Para mais informações, recomenda-se ao potencial Investidor a leitura cuidadosa do Regulamento e da regulamentação aplicável, antes de tomar qualquer decisão de investimento na Classe.

Algumas das informações contidas nesta seção destinam-se ao atendimento pleno das disposições contidas no Código ANBIMA. O selo ANBIMA incluído neste Prospecto Definitivo não implica recomendação de investimento.

Antes de tomar uma decisão de investimento na Classe, os potenciais Investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis neste Prospecto Definitivo e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando a, aquelas relativas à política de investimento da Classe, à composição da carteira e aos fatores de risco descritos neste Prospecto, aos quais a Classe e os Investidores estão sujeitos.

Base Legal

A Classe é regida pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Resolução CVM 175, pelo Regulamento e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Prazo de duração da Classe

A Classe foi constituída sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, não obstante as hipóteses de liquidação da Classe previstas no regulamento da Classe, conforme aprovado por Assembleia Geral de Cotistas em comum acordo entre os cotistas e a Administradora, não sendo permitido o resgate das Cotas pelos seus cotistas (“Cotistas”), sendo regido pelo seu Regulamento, pela Lei 8.668/93, pela Resolução CVM 175 e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Objetivo e Política de Investimento

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 (i) dos Ativos Alvo (conforme definido no Regulamento); (ii) dos Ativos de Liquidez, caso os recursos da Classe não estejam alocados nos Ativos Alvo ou (iii) eventual comercialização dos Ativos Alvo, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes. Os Ativos Alvo que vierem a integrar o patrimônio da Classe poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pela Classe, a critério da Gestora, sem a necessidade de aprovação prévia por parte da Assembleia Geral de Cotistas, observada a política de investimentos no Regulamento.

A Classe pode manter parcela do seu patrimônio temporariamente aplicada, nos limites previstos na legislação aplicável, em: (i) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades da Classe, de acordo com as normas editadas pela CVM; (ii) títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em tais papéis; (iii) certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira; e (iv) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe.

Política de divulgação de informações

A Administradora da Classe prestará aos Cotistas as seguintes informações periódicas sobre a Classe: (i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I da Resolução CVM 175; (ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento J da Resolução CVM 175; (iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem: (a) as demonstrações contábeis auditadas, acompanhadas do relatório do auditor independente; e (b) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K da Resolução CVM 175; (iv) anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas; (v) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral ordinária de cotistas; e (vi) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia ordinária de cotistas.

Os pedidos de registro de distribuições públicas de novas cotas deverão ser acompanhados do formulário eletrônico, atualizado pela Administradora na data do referido pedido de registro.



Política de exercício de direito de voto em assembleias de ativos detidos pela Classe, em conformidade com o disposto na regulação e autorregulação vigente

A Classe não participará obrigatoriamente das assembleias de detentores de títulos integrantes da carteira da Classe que contemplem direito de voto ou das assembleias das sociedades nas quais detenha participação ou de condomínios de imóveis integrantes do seu patrimônio. Não obstante, a Administradora acompanhará todas as pautas das referidas assembleias gerais e, caso considere, em função da política de investimento da Classe, relevante o tema a ser discutido e votado, a Administradora, em nome da Classe, poderá comparecer e exercer o direito de voto.

Remuneração da Administradora e dos demais prestadores de serviço

Taxa de Administração

A Classe pagará à Administradora uma taxa de administração ("**Taxa de Administração**"), a qual corresponde (a) 1,00% (um por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido da Classe; ou (a.2) caso as cotas da Classe tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pela Classe, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado da Classe, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão da Classe no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("**Base de Cálculo da Taxa de Administração**"), observado o valor mínimo mensal de R\$ 12.000,00 (doze mil reais) nos primeiros 12 meses a partir do primeiro investimento realizado pela Classe, sendo que o valor mínimo mensal a partir do 13º mês será de R\$ 22.000,00 (vinte e dois mil reais), atualizado anualmente pela variação do Índice de Preços do Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE ("**IPCA**"), a partir do mês subsequente à data de registro da Classe perante a CVM; e (b) caso as cotas encontrem-se registradas em central depositária da B3 para negociação em mercado de bolsa, o montante equivalente a 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de registro da Classe perante a CVM.

A Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

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

Breve histórico dos terceiros contratados em nome da Classe

Breve Histórico da Administradora

A BTG PSF administra R\$ 970 bilhões (dados Anbima, Jun/2025) e ocupa posição entre os 3 maiores administradores de recursos do Brasil, mais de 5900 fundos, dentre Fundos de Investimento Multimercado, Fundos de Investimento em Ações, Fundos de Renda Fixa, Fundos Imobiliários, Fundos de Investimento em Direitos Creditórios e Fundos de Investimento em Participações.

É líder dentre os administradores de recursos de Fundos Imobiliários do Brasil, com R\$ 80 bilhões sob administração (dados Anbima, Jun/2025), representando aproximadamente 22,54% do mercado de FIIs.

A empresa consolidou seu crescimento neste mercado unindo investimentos em tecnologia com a expertise da sua equipe de funcionários, de alta qualificação técnica e acadêmica. O desenvolvimento de produtos customizados às demandas dos clientes se tornou um fator chave na estratégia da empresa.

Breve Histórico da Gestora

Éxes Gestora de Recursos Ltda. foi fundada em 07 de novembro de 2018 por executivos com vasta experiência e reconhecimento nos mercados financeiros e de capitais. Seus fundos são focados primordialmente na aquisição de créditos, títulos e valores mobiliários nos mais diversos segmentos da economia e com ampla atuação no mercado imobiliário e agrícola brasileiro.



O Gestor replica em suas atividades as políticas de investimento e disciplina financeira das grandes mesas proprietárias dos melhores bancos do Brasil e internacionais de forma a buscar a melhor relação risco retorno para seus clientes, de modo a prover acesso aos investidores a ativos que tipicamente ficam restritos às mesas proprietárias dos bancos.

O Gestor atua sinergicamente com as demais empresas do Grupo Exes da qual faz parte. O Grupo Exes nasce com a fundação da EXES Assessoria em novembro de 2017. A Exes Assessoria prospecta, estrutura e executa transações de renda fixa focada em créditos privados visando a otimização de capital de seus clientes.

Política de exercício de direito de voto em assembleias de ativos detidos pela Classe, em conformidade com o disposto na regulação e autorregulação vigente

A Gestora da Classe deverá exercer o direito de voto nas assembleias decorrentes dos Ativos detidos pela Classe observado o disposto em sua política de decisão e exercício de direito de voto em assembleias (“**Política de Voto**”), a qual pode ser obtida no seu site, no seguinte endereço: https://www.exes.com.br/wp-content/uploads/2023/08/P06_Voto_Publica_07-06-2022.pdf.

Política de amortização e de distribuição de resultados

A Administradora distribuirá aos cotistas, independentemente da realização de Assembleia de Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pela Classe pela Classe, apurados segundo o regime de caixa, previsto no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/13 e no Ofício CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014, até o limite do lucro apurado conforme a regulamentação aplicável (“**Lucros Semestrais**”), com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, conforme Política de Distribuição de Resultados prevista no Capítulo 8 – “Política de Distribuição de Rendimentos e Resultados”, cláusula 8.2 do Regulamento da Classe.

Regras de Tributação da Classe

A presente seção destina-se a traçar breves considerações a respeito do tratamento tributário a que estão sujeitos a Classe e seus Cotistas. As informações abaixo baseiam-se na legislação pátria vigente à época da elaboração deste Prospecto Definitivo. Alguns titulares de cotas da Classe podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. Os Investidores não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto Definitivo para fins de avaliar o investimento na Classe, devendo consultar seus próprios assessores jurídicos a respeito das regras vigentes à época de cada investimento e dos impactos tributários vinculados às peculiaridades de cada operação. Para fins do disposto abaixo:

“IOF/Títulos” significa o Imposto sobre Operações Financeiras – Títulos e Valores Mobiliários, nos termos da Lei nº 8.894, de 21 de junho de 1994, conforme alterada, e do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado (“**Decreto 6.306**”).

“IOF/Câmbio” significa o Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio.

“IR” significa o Imposto de Renda.

Tributação Aplicável aos Cotistas da Classe

A) IOF/Títulos

O IOF/Títulos é calculado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação, cessão ou repactuação das Cotas, conforme preveem os artigos 28 e 32 do Decreto 6.306, mas a cobrança do imposto fica limitada a percentuais do rendimento previstos em tabela regressiva anexa ao Decreto 6.306, a depender do prazo do investimento.

Regra geral, os investimentos realizados pelos Cotistas da Classe ficarão sujeitos à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, tendo em vista que: **(i)** dificilmente o prazo para resgate ou liquidação será inferior a 30 (trinta) dias (prazo a partir do qual é aplicável a alíquota zero); e **(ii)** a cessão das Cotas é regularmente realizada em bolsa de valores.

Em qualquer caso, o Poder Executivo está autorizado a majorar a alíquota do IOF/Títulos até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

Nos termos dos artigos 29 e 30 do Decreto 6.306, aplica-se a alíquota de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) nas operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável, efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas de Fundo de Investimento Imobiliário, observado o limite de **(i)** 5% (cinco por cento) caso a Classe esteja constituído e em

funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou **(ii)** 10% (dez por cento) caso a Classe não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular.

B) IOF/Câmbio

As operações de câmbio realizadas por investidores estrangeiros para fins de investimento nos mercados financeiros e de capitais, incluindo investimentos em Cotas da Classe e/ou retorno ao exterior dos recursos aplicados estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio, conforme prevê o artigo 15-B, incisos III e XVI, do Decreto 6.306. Atualmente, as operações de câmbio realizadas para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos ao exterior também estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio, nos termos do inciso XIII, do artigo 15-B, do Decreto 6.306.

Em qualquer caso, Poder Executivo está autorizado a majorar a qualquer tempo a alíquota do IOF/Câmbio até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento).

C) IR

O IR devido pelos Cotistas da Classe temar-se-á por base: **(i)** a residência dos Cotistas da Classe, isto é, Brasil ou Exterior; e **(ii)** alguns eventos financeiros que caracterizam a obtenção de rendimento, quais sejam, a cessão ou alienação, o resgate e a amortização de Cotas da Classe, e a distribuição de lucros pela Classe.

A Classe deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

(i) Cotistas residentes no Brasil

Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pela Classe sujeitam-se ao IR, à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos do artigo 37 da Instrução Normativa nº 1.585, de 31 de agosto de 2015 ("**Instrução RFB 1.585**"), devendo o tributo ser apurado da seguinte forma:

a) Beneficiário pessoa física: o ganho de capital deverá ser apurado de acordo com as regras aplicáveis aos ganhos de capital auferidos na alienação de bens e direitos de qualquer natureza quando a alienação for realizada fora da bolsa de valores ou como ganho líquido, de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável, quando a alienação ocorrer em bolsa; e

b) Beneficiário pessoa jurídica: o ganho líquido será apurado de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável quando a alienação for realizada dentro ou fora da bolsa de valores.

O IR pago será considerado: **(i)** definitivo, no caso de investidores pessoas físicas; e **(ii)** antecipação do Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas ("**IRPJ**") para os investidores pessoa jurídica (nos regimes de lucro presumido, real e arbitrado). Ademais, no caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo da CSLL.

As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

Os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente conforme Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015. Por outro lado, no caso de pessoas jurídicas não-financeiras que apurem as contribuições pela sistemática cumulativa, os ganhos e rendimentos distribuídos pelo FII não integram a base de cálculo das contribuições do Programa de Integração Social ("**PIS**") e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social ("**COFINS**").

Sem prejuízo da tributação acima, conforme prevê o artigo 63 da Instrução RFB 1.585, haverá a retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento) sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação.

Nos termos do artigo 3º, inciso III e parágrafo único, da Lei nº 11.033, conforme alterada, o Cotista pessoa física gozará de tratamento tributário especial em que os rendimentos distribuídos pela Classe ficarão isentos do IR, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: **(i)** esse Cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) da totalidade das cotas da Classe e o Cotista confirme direito ao

recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe; (ii) esse cotista, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea “a” do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779, representem menos de 30% (trinta por cento) das cotas e lhe confirmam direito ao recebimento de rendimento inferior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe; (iii) a negociação de cotas da Classe seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e (iv) as cotas da Classe sejam distribuídas, no mínimo, 100 (cem) Cotistas.

Em maio de 2025, foi publicada a Medida Provisória nº 1.303/2025, que propõe mudanças relevantes no regime de isenção fiscal atualmente aplicável a diversos instrumentos do mercado de capitais lastreados em operações do setor imobiliário, tais como os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), as Letras de Crédito Imobiliário (LCI) e as Letras Imobiliárias Garantidas (LIG/LCH). A proposta prevê a tributação dos rendimentos auferidos por pessoas físicas, por meio da aplicação de alíquotas progressivas de Imposto de Renda, conforme o prazo e a natureza do ativo. Caso essa Medida Provisória seja convertida em lei nos termos em que foi originalmente editada, ou mesmo com ajustes, poderá haver redução significativa da atratividade desses instrumentos para investidores pessoas físicas. Tal mudança pode gerar impactos relevantes sobre a liquidez e precificação dos ativos que compõem a carteira da Classe, especialmente no caso de CRIs, além de afetar o custo de captação no mercado primário para emissores do setor imobiliário. Adicionalmente, o aumento da carga tributária pode reduzir a rentabilidade líquida dos ativos e, conseqüentemente, a distribuição de rendimentos pela Classe aos seus cotistas. Como o texto da Medida Provisória ainda está sujeito a alterações no processo legislativo, incluindo vetos ou emendas, não é possível prever com exatidão seus efeitos finais. No entanto, o risco de mudança no regime fiscal aplicável aos ativos que compõem a carteira da Classe é relevante e deve ser considerado pelos investidores.

(ii) Cotistas residentes no exterior

Regra geral, os Cotistas Residentes no Exterior estão sujeitos ao mesmo tratamento tributário aplicável aos Cotistas Residentes no Brasil.

Todavia, nos termos do artigo 89, inciso II, da Instrução RFB 1.585, os ganhos auferidos pelos investidores estrangeiros na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pela Classe serão tributados à alíquota de 15% (quinze por cento). Esse tratamento privilegiado aplica-se aos investidores estrangeiros que (i) não residirem em país ou jurisdição com tributação favorecida; e (ii) aplicarem seus recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada. Os ganhos auferidos pelos investidores na cessão ou alienação das Cotas em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado que atendam aos requisitos acima podem estar sujeitos a um tratamento específico (e.g. a isenção de IR prevista para pessoa física com residência no Brasil e investimento em Fundo de Investimento Imobiliário, conforme acima, alcança as operações realizadas por pessoas físicas residentes no exterior, inclusive em país com tributação favorecida). Para maiores informações sobre o assunto, aconselhamos que os investidores consultem seus assessores legais.

No entender das autoridades fiscais, são atualmente considerados países ou jurisdições de tributação favorecida (“JTF”), aqueles listados no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.037, de 4 de junho de 2010, conforme alterada.

Tributação aplicável ao Fundo

A) IOF/Títulos

Conforme prevê o artigo 32, parágrafo 2º, inciso II, do Decreto 6.306, as aplicações realizadas pela Classe estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, mas o Poder Executivo está autorizado a majorar essa alíquota até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

Não será aplicada a alíquota de 0% (zero por cento) quando a Classe detiver operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em Cotas da Classe, ocasião na qual será aplicada a correspondente alíquota, conforme o caso, nos termos da legislação aplicável.

B) IR

Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira da Classe não estarão sujeitos ao IR.

Ademais, como a política da Classe é no sentido de destinar recursos preferencialmente à aquisição de ativos financeiros imobiliários, em especial cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, conforme item “Destinação de Recursos” acima, a Classe se beneficiará de dispositivos da legislação de regência que determinam que não



estão sujeitos ao IR os rendimentos auferidos em decorrência de aplicações nos seguintes Ativos: **(i)** letras hipotecárias; **(ii)** CRI; **(iii)** letras de crédito imobiliário; e **(iv)** cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, quando negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e que cumpram com os demais requisitos previstos para a isenção aplicável aos rendimentos auferidos por pessoas físicas, acima mencionados.

Excepcionalmente, caso a Classe venha a investir em ativos financeiros de renda fixa ou de renda variável distintos daqueles listados acima, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos estarão sujeitos à incidência do IR de acordo com as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas em geral. Neste caso, o imposto pago pela carteira da Classe poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte pela Classe quando da distribuição de rendimentos aos seus Cotistas de forma proporcional, exceto com relação aos Cotistas isentos na forma do artigo 36, parágrafo 3º, da Instrução RFB 1.585.

Cabe ainda esclarecer que, a fim de mitigar o risco de questionamentos pela Receita Federal do Brasil, os ganhos de capital auferidos pela Classe na alienação de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário serão tributados pelo IR à alíquota de 20% (vinte por cento), conforme posicionamento manifestado por intermédio da Solução de Consulta Cosit nº 181, de 04 de julho de 2014.

O recolhimento do IR sobre as operações acima não prejudica o direito da Administradora, de tomar as medidas cabíveis para questionar tal entendimento e, em caso de êxito, suspender tal recolhimento, bem como solicitar a devolução ou a compensação de valores indevidamente recolhidos.

C) Outras considerações

Caso os recursos da Classe sejam aplicados em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas da Classe, a Classe ficará sujeita à tributação aplicável às pessoas jurídicas (IRPJ, CSLL, PIS e COFINS).

Considera-se pessoa ligada ao Cotista pessoa física: **(i)** os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e **(ii)** a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau. Considera-se pessoa ligada ao Cotista pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do artigo 243 da Lei 6.404. O investidor pessoa física, ao subscrever ou adquirir cotas desta Classe no mercado, deverá observar se as condições previstas acima são atendidas para fins de enquadramento na situação tributária de isenção de IRRF e na declaração de ajuste anual de pessoas físicas.

Conforme já informado, em 16 de janeiro de 2025, foi promulgada a Lei Complementar nº 214, de 16 de janeiro de 2025, que institui o Imposto sobre Bens e Serviços (IBS), a Contribuição Social sobre Bens e Serviços (CBS) e o Imposto Seletivo (IS), bem como alterações significativas na legislação tributária. A implementação dessas alterações tributárias ainda depende de regulamentação e a finalização do período de transição, que encerrará em 2033, data em que o IBS e a CBS serão definitivamente implementados. No âmbito da "nova regulamentação" da reforma tributária, o presidente Luiz Inácio Lula da Silva vetou a isenção para fundos de investimento, fundos patrimoniais e fundos que realizam operações com bens imóveis, afetando, portanto, os Fundos de Investimento Imobiliário – FII e os Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais – FIAGRO, de forma que o CBS e o IBS poderão vir a incidir sobre a receita decorrente da carteira de fundos que invistam em imóveis. Com o veto presidencial, o Imposto sobre Valor Agregado (IVA) – composto pelo CBS e IBS – passará a incidir sobre o aluguel, ponto que alcança os fundos imobiliários – que, em boa parte, tem na locação de imóveis o resultado das suas operações. Nesse sentido, caso a regulamentação seja implementada sem que o veto do presidente seja derrubado, os valores recebidos pela Cotas à título de aluguel serão tributados, o que poderá afetar negativamente sua rentabilidade e seus cotistas.

A ADMINISTRADORA E A GESTORA NÃO DISPÕEM DE MECANISMOS PARA EVITAR ALTERAÇÕES NO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO CONFERIDO À CLASSE OU AOS SEUS COTISTAS OU PARA GARANTIR O TRATAMENTO TRIBUTÁRIO MAIS BENÉFICO A ESTE.

ANEXO I – REGULAMENTO DO FUNDO

ATO DO ADMINISTRADOR

ÉXES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 41.076.851/0001-03

O **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a administrar fundos de investimento e gerir carteiras de títulos e valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Botafogo, CEP 22250-911, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 59.281.253/0001-23, na qualidade de instituição administradora ("Administrador"), do **ÉXES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 41.076.851/0001-23, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175" e "Fundo", respectivamente), serve-se do presente ato para:

- (i) Retificar o Regulamento do Fundo aprovado no "*Ato da Administradora do Éxes Fundo de Investimento Imobiliário*", divulgado aos Cotistas em 29 de maio de 2025, que, por um equívoco, realizou alterações nos seguintes itens, sem a devida deliberação dos Cotistas, de forma que passem a vigorar na forma do Anexo I ao presente instrumento:
 - (a) Público-Alvo;
 - (b) Capítulo 4 – Política de Investimentos;
 - (c) Capítulo 6 – Emissão, Subscrição, Integralização e Transferência de Cotas; e
 - (d) Capítulo 7 – Resgate, Amortização e Procedimento Aplicável à Liquidação da Classe;
- (ii) Em decorrência, o Regulamento retificado passará a vigor na forma do Anexo I ao presente instrumento.

Rio de Janeiro, 02 de julho de 2025.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

ANEXO

REGULAMENTO DO ÉXES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

*(Restante da página intencionalmente deixado em branco.
O inteiro teor do Regulamento segue na página seguinte.)*

Regulamento

EXES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 41.076.851/0001-03

PARTE GERAL

CAPÍTULO 1 – FUNDO

- 1.1 EXES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (“Fundo”),** regido pela Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (Código Civil), Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“**Lei 8.668**”), pela parte geral e Anexo Normativo III da Resolução nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, da Comissão de Valores Mobiliários (respectivamente, “**Resolução 175**” e “**CVM**”), terá como principais características:

Classe de Cotas	Classe única.
Prazo de Duração	Indeterminado, exceto se de outra forma vier a ser deliberado pelos cotistas reunidos em assembleia geral de cotistas.
Administrador	<u>BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS</u> , instituição financeira, com sede na cidade e estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 e credenciada como Administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006 (“ Administrador ”), responsável pela administração fiduciária.
Gestor	<u>EXES GESTORA DE RECURSOS LTDA.</u> , com sede na cidade e estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 411, 8º andar, cj. 84, CEP 04.551-060, inscrita no CNPJ sob o nº 31.960.567/0001-33, autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários de acordo com o Ato Declaratório nº 17.218, de 28 de junho de 2019 (“ Gestor ” e, quando referido conjuntamente com o Administrador, os “ Prestadores de Serviços Essenciais ”).
Foro Aplicável	Foro da cidade de São Paulo, estado de São Paulo.
Encerramento do Exercício Social	30 de junho de cada ano.

- 1.2** Este regulamento é composto por esta parte geral, um ou mais anexos, conforme o número de classes aqui previsto, e seus respectivos apêndices, relativos a cada subclasse de cotas (respectivamente, “**Regulamento**”, “**Parte Geral**”, “**Anexos**” e “**Apêndices**”).

Denominação da Classe	Anexo
Cotas de Classe Única	Anexo I

Regulamento

EXES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 41.076.851/0001-03

- 1.3** O Anexo de cada Classe de cotas, conforme aplicável, dispõe, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação, sobre as respectivas: (i) características gerais, incluindo a indicação dos demais prestadores de serviços; (ii) responsabilidade dos cotistas e regime de insolvência; (iii) condições de resgate e amortização; (iv) assembleia especial de cotistas e demais procedimentos aplicáveis às manifestações de vontade dos cotistas; (v) remuneração dos prestadores de serviços; (vi) política de investimentos e composição e diversificação da carteira, bem como os requisitos e critérios correlatos referentes a seleção e realização de investimentos e desinvestimentos; e (vii) fatores de risco.
- 1.4** O Apêndice de cada Subclasse de Cotas, conforme aplicável, dispõe, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação, sobre as respectivas: (i) características gerais, incluindo público-alvo e direito de preferência para aquisição de cotas em novas emissões; e (ii) bases de cálculo e percentuais para cálculo da Taxa de Administração, Taxa de Gestão e Taxa de Performance.
- 1.5** Para fins do disposto neste Regulamento, seus Anexos e Apêndices: (i) os termos e expressões indicados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os significados atribuídos a eles conforme as definições indicadas no Glossário apenso a este Regulamento e no decorrer do documento; (ii) referências a Artigos, parágrafos, incisos ou Cláusulas aplicam-se a Artigos, parágrafos, incisos ou Cláusulas deste Regulamento, seus Anexos e Apêndices, conforme aplicável; (iii) todos os prazos previstos neste Regulamento, seus Anexos e Apêndices serão contados na forma prevista no Artigo 224 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, isto é, excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o do vencimento; (iv) caso qualquer data em que venha a ocorrer evento nos termos deste Regulamento, seus Anexos e Apêndices não seja Dia Útil, conforme definição nele prevista, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte; (v) em caso de conflito de interpretações entre a Parte Geral, os Anexos e/os Apêndices, as disposições mais específicas deverão prevalecer em relação às disposições genéricas, isto é, as disposições do Apêndice se sobrepõem às disposições do seu respectivo Anexo e/ou da Parte Geral, e as disposições do Anexo se sobrepõem as da Parte Geral; e (vi) salvo quando expressamente disposto de forma distinta, as disposições dos Anexos e dos Apêndices são aplicáveis, exclusivamente, aos seus respectivos Anexos e Apêndices.

CAPÍTULO 2 – RESPONSABILIDADE DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

- 2.1** Os Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviços do FUNDO respondem perante a CVM, nas suas respectivas esferas de atuação, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao Regulamento do Fundo ou à regulamentação vigente, praticados com dolo ou má-fé, sem prejuízo do exercício do dever de fiscalizar, nas hipóteses previstas na regulamentação aplicável.
- 2.1.1** Não obstante as atribuições previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, cabe ao Administrador praticar os atos necessários à administração do Fundo, o que inclui, mas não se limita, à contratação, em nome do Fundo ou da classe de cotas, dos seguintes serviços: (a) tesouraria, controle e processamento dos ativos; (b) escrituração das cotas; (c) auditoria independente; (d) custódia; e, eventualmente, (e) outros serviços em benefício do Fundo ou da classe de cotas.
- 2.1.2** Não obstante as atribuições previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, cabe ao Gestor praticar os atos necessários à gestão da carteira de ativos do Fundo, o que inclui, mas não se limita, à contratação, em nome do Fundo ou da classe de cotas, dos seguintes serviços: (a) intermediação de operações para carteira de ativos; (b) distribuição de cotas; (c) consultoria de investimentos ou consultoria especializada; (d) classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito; (e) formador de mercado de classe fechada; (f) cogestão da carteira de ativos; e, eventualmente, (g) outros serviços em benefício do Fundo ou da classe de cotas.

Regulamento

EXES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 41.076.851/0001-03

- 2.1.3** Caso o prestador de serviço contratado pelos Prestadores de Serviços Essenciais não seja um participante de mercado regulado pela CVM, ou o serviço prestado ao Fundo não se encontre dentro da esfera de atuação da CVM, os Prestadores de Serviços Essenciais serão responsáveis apenas pela fiscalização de tal serviço. As atribuições e a responsabilidade pela prestação deste tipo de serviço perante o Fundo e seus cotistas continuarão a exclusivo cargo do respectivo prestador de serviço ora contratado.
- 2.2** Os Prestadores de Serviços Essenciais respondem, perante os cotistas, em suas respectivas esferas de atuação, por eventuais prejuízos causados em virtude de condutas contrárias a este Regulamento ou à regulamentação aplicável, comprovados em sentença judicial ou arbitral transitada em julgado.
- 2.2.1** Os Prestadores de Serviços Essenciais não serão responsabilizados por prejuízos, danos ou perdas, inclusive de rentabilidade, que o Fundo venha a sofrer em virtude da realização de suas operações.
- 2.3** Não há solidariedade entre os prestadores de serviços do Fundo, incluindo os Prestadores de Serviços Essenciais, e a contratação de outros prestadores de serviços não altera o regime de responsabilidade dos Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviço perante os cotistas, o Fundo ou a CVM.
- 2.4** Os investimentos no Fundo não são garantidos pelo Administrador, pelo Gestor, por qualquer mecanismo de seguro ou pelo FGC.

CAPÍTULO 3 – ENCARGOS E RATEIO DE DESPESAS E CONTINGÊNCIAS DO FUNDO

- 3.1** O Fundo terá encargos que lhe poderão ser debitados diretamente, nos termos da Resolução 175, e quaisquer despesas que não constituam encargos correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado.

CAPÍTULO 4 – ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

- 4.1.** A assembleia geral de cotistas é responsável por deliberar sobre as matérias comuns à todas as classes de cotas, conforme aplicável, na forma prevista na Resolução 175, observado que as matérias específicas de cada classe ou subclasse de cotas serão deliberadas em sede de assembleia especial de cotistas, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação vigente, sendo-lhe aplicáveis as mesmas disposições procedimentais da assembleia geral de cotistas.
- 4.1.1** A convocação da assembleia geral de cotistas deve ser feita com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das assembleias ordinárias; e no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias extraordinárias, exclusivamente por meio de correio eletrônico (e-mail) endereçado aos cotistas, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição, cadastro do cotista junto ao Administrador e/ou Escriturador, ou conforme posteriormente informados ao prestador de serviço responsável pelo recebimento de tal informação.
- 4.1.2** A instalação ocorrerá com a presença de qualquer número de cotistas.
- 4.1.3** A presença da totalidade dos cotistas suprirá eventual ausência de convocação.
- 4.1.4** Serão utilizados quaisquer meios ou canais, conforme especificados no respectivo aviso de convocação, para a coleta das manifestações dos cotistas.

Regulamento

EXES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 41.076.851/0001-03

- 4.1.5** A cada cotista cabe uma quantidade de votos representativa de sua participação na classe de cotas.
- 4.1.6** As deliberações da assembleia de cotistas serão tomadas por maioria de votos dos presentes, exceto as deliberações relativas a: (i) destituição ou substituição de Prestador de Serviço Essencial; (ii) fusão, incorporação, cisão, total ou parcial ou a transformação do Fundo; (iii) alteração do Regulamento; (iv) dissolução e liquidação do Fundo, desde que não prevista e disciplinada neste Regulamento, incluindo a hipótese de deliberação de alienação dos ativos do Fundo que tenham por finalidade a liquidação do Fundo (v) apreciação de laudos de avaliação de ativos utilizados para integralização de cotas do Fundo; (vi) deliberação sobre os atos que caracterizem conflito de interesse conforme as hipóteses previstas no art. 32, inc. IV do Anexo III da Resolução 175; e (vii) alteração da taxa de administração e da taxa de gestão do Fundo, que serão tomadas pelo voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na assembleia geral e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha até 100 (cem) cotistas.
- 4.1.7** As demonstrações contábeis cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a assembleia correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer cotistas.
- 4.2** As deliberações da assembleia geral de cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, por meio eletrônico, dirigido pelo Administrador a cada cotista.
- 4.3** Serão excluídos do cômputo dos quóruns de deliberação as Cotas de titularidade dos cotistas que se declarem em situação de conflito de interesses.
- 4.4** Este Regulamento pode ser alterado, independentemente da assembleia geral de cotistas, nos casos previstos na Resolução 175.
- 4.5** Exceto se o Anexo dispuser de forma contrária, aplicam-se às assembleias especiais de cada classe ou subclasse, quando houver, às disposições previstas neste CAPÍTULO 4 – quanto à assembleia geral de cotistas.

CAPÍTULO 5 – DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES E SERVIÇO DE ATENDIMENTO AO COTISTA

- 5.1** Os Prestadores de Serviços Essenciais disponibilizarão em suas páginas na rede mundial de computadores ou encaminharão de forma eletrônica as informações de envio obrigatório previstas na regulamentação aplicável.
- 5.2** O Administrador mantém serviço de atendimento ao cotista, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, que pode ser acessado nos meios abaixo:

Website	www.btgpactual.com
SAC	0800 772 2827
Ouvidoria	0800 722 0048

* * *

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO EXES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA

ANEXO I

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO EXES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CAPÍTULO 1 – CARACTERÍSTICAS GERAIS

1.1 As principais características da classe de cotas do Fundo estão descritas abaixo:

Tipo de Condomínio	Fechado.
Prazo de Duração	Indeterminado, exceto se de outra forma vier a ser deliberado pelos cotistas reunidos em assembleia geral de cotistas.
Categoria	Fundo de investimento imobiliário.
Classificação ANBIMA	Mandato “Papel”. Subclassificação Híbrido. Tipo de gestão “Ativa”. Segmento: “Multicategoria”.
Objetivo	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 FII, 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 FII; (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. Adicionalmente, a classe poderá investir em Ativos Financeiros, conforme disposto na política de investimento da classe definida no CAPÍTULO – 4 abaixo, e/ou outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Resolução 175, excetuados os ativos financeiros elencados

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO EXES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

	no artigo 2º, inciso I, do Anexo Normativo I da Resolução 175 (“Ativos Financeiros” e, quando em conjunto com os Ativos Alvo, “Ativos”). O objetivo da classe de cotas não representa, sob qualquer hipótese, garantia da classe ou de seus Prestadores de Serviços Essenciais quanto à segurança, rentabilidade e liquidez dos títulos componentes de sua carteira.
Público-Alvo	Investidores em geral.
Custódia e Tesouraria	Banco BTG Pactual S.A. , instituição financeira, com sede na cidade e estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45 e credenciado como custodiante, de acordo com o Ato Declaratório nº 7.204, de 25 de abril de 2003 (“ Custodiante ”).
Escrituração	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários , instituição financeira, com sede na cidade e estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, autorizada a prestar serviços de escrituração de cotas de fundos de investimentos, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.696, de 22 de março de 2006 (“ Escriturador ”).
Emissão e Regime de Distribuição de Cotas	O valor de cada emissão de cotas, volume e valor unitário da cota, bem como o regime de distribuição seguirão o disposto no instrumento que aprova a emissão de cotas, que disporá acerca da eventual existência de direito de preferência dos cotistas.
Capital Autorizado	Encerrada a Primeira Emissão, o Administrador, a exclusivo critério do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Cotistas, desde que limitadas ao montante total de R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais), ainda cabendo-lhe reduzir tal montante sem aprovação de Assembleia Especial de Cotistas, nos termos deste Anexo I.
Direito de Preferência em Novas Emissões Aprovadas	Aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas Cotas fica assegurado, nas futuras emissões de Cotas, o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção do número de Cotas que possuírem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) dias úteis, observado que, a critério do Administrador, conforme prévia e expressamente concordado com o Gestor, poderá ou não haver a possibilidade de cessão de tal direito a terceiros, observados ainda os

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO EXES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

	procedimentos operacionais dos mercados a que as Cotas estejam admitidas à negociação, se aplicável.
Negociação	As cotas poderão ser admitidas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”) e do Escriturador, conforme o caso; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão (“B3”), observado, conforme aplicáveis, as restrições à negociação previstas na Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”). Depois de as cotas estarem integralizadas e observados os procedimentos operacionais da B3, os titulares das cotas poderão negociá-las no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos neste Anexo. Conforme orientação do Gestor e quando aplicável, o Administrador fica, nos termos deste Anexo, autorizado a alterar o mercado em que as cotas sejam admitidas à negociação, independente de prévia autorização da assembleia geral de cotistas, desde que se trate de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado. Não haverá direito de preferência entre os cotistas para a negociação de Cotas no mercado secundário.
Procedimentos para pagamentos de rendimentos e amortização	Os pagamentos dos eventos de rendimentos e amortizações realizados por meio da B3 seguirão os seus prazos e procedimentos operacionais, bem como abrangerão todas as cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os cotistas, ressalvada a situação prevista na Cláusula 6.4.3 deste Anexo. Ainda, para fins de pagamento de rendimentos e amortização, deve ser observado o intervalo mínimo necessário de acordo com os procedimentos operacionais do respectivo ambiente de negociação.
Feriados	Em feriados de âmbito nacional, a classe de cotas não receberá aplicações e nem realizará resgates e amortizações, sendo certo que estas datas não serão consideradas dias úteis para fins de contagem de prazo de conversão de cotas e pagamento de resgates, caso aplicável. Nos feriados estaduais e municipais, a classe de cotas receberá aplicações e realizará resgates e amortizações, caso haja expediente da B3.
Integralização das Cotas	A integralização de cotas poderá ser realizada em moeda corrente nacional ou por meio da entrega de bens e direitos. A integralização de cotas por meio da entrega de bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada e aprovado pela assembleia especial de cotistas, sendo

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO EXES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

	certo que a integralização em bens e direitos será realizada fora do ambiente da B3. A integralização das cotas por meio da entrega de bens e direitos deve ser realizada no prazo máximo de 6 (seis) meses contados da data de subscrição.
Adoção de Política de Voto	O Gestor, em relação a esta classe de cotas, adota política de exercício de direito de voto, disponível em sua página na rede mundial de computadores.

CAPÍTULO 2 – RESPONSABILIDADE DOS COTISTAS E REGIME DE INSOLVÊNCIA

- 2.1** A responsabilidade do cotista está limitada ao valor por ele subscrito, observadas as exceções previstas na Cláusula 5.5 abaixo.
- 2.2** Os seguintes eventos obrigarão o Administrador a verificar se o Patrimônio Líquido da Classe está negativo:
- (i) qualquer pedido de declaração judicial de insolvência de Classe de Cotas do Fundo;
 - (ii) inadimplência de obrigações financeiras de devedor e/ou emissor de Ativos detidos pela Classe que representem mais de 10% (dez por cento) de seu Patrimônio Líquido, naquela data de referência;
 - (iii) pedido de recuperação extrajudicial, proposta de recuperação judicial, falência, intervenção, liquidação extrajudicial e/ou regime de administração temporária de devedor e/ou emissor de Ativos detidos pela Classe; e
 - (iv) condenação da Classe, de natureza judicial e/ou arbitral e/ou administrativa e/ou outras similares, ao pagamento de mais de 10% (dez por cento) de seu Patrimônio Líquido.
- 2.3** Caso o Administrador verifique que o Patrimônio Líquido está negativo, ou tenha ciência de pedido de declaração judicial de insolvência da Classe ou da declaração judicial de insolvência da Classe, deverá adotar as medidas aplicáveis previstas na Resolução 175.
- 2.4** Serão aplicáveis as disposições da Resolução 175 no que se refere aos procedimentos a serem adotados pelo Administrador na hipótese de Patrimônio Líquido negativo da Classe.

CAPÍTULO 3 – ENCARGOS DA CLASSE

- 3.1** A Classe terá encargos que lhe poderão ser debitados diretamente, nos termos da Resolução 175 e quaisquer despesas que não constituam encargos correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado.
- 3.2** As despesas incorridas na estruturação, distribuição e registro das ofertas primárias de cotas da Classe, conforme aplicável, poderão ser consideradas como encargos da classe, nos termos da regulamentação aplicável ou poderão ser arcados pelos subscritores das cotas, caso assim deliberado quando da aprovação de cada emissão subsequente de cotas da classe.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO EXES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CAPÍTULO 4 – POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

- 4.1** Os recursos da classe serão aplicados pelo Administrador, por indicação do Gestor, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao cotista uma remuneração para o investimento realizado, objetivando a valorização e a rentabilidade de suas cotas por meio do investimento nos Ativos Alvo, auferindo rendimentos advindos destes, bem como auferir ganho de capital a partir da negociação dos Ativos Alvo.
- 4.2** Os Ativos Alvo que vierem a integrar o patrimônio da classe poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pela classe sem a necessidade de aprovação prévia por parte da assembleia especial de cotistas, observada a política de investimentos prevista neste Anexo, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre a classe e o Administrador e/ou o Gestor e suas pessoas ligadas, nos termos da regulamentação aplicável.
- 4.3** O Gestor deverá observar que a alocação em cotas de outros FII não poderá exceder 33% (trinta e três por cento) do patrimônio líquido da classe por um período contínuo de 6 (seis) meses, observado, todavia, que o referido prazo poderá ser prorrogado pelo Gestor, por mais 6 (seis) meses, desde que o argumento para a extensão seja o gerenciamento de recursos da Classe para a realização do pagamento da aquisição de CRI.
- 4.4** Caso a classe de cotas invista preponderantemente em valores mobiliários deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de Ativos Financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I da Resolução 175, sem prejuízo do disposto no art. 40, §5º do Anexo III da Resolução 175.
- 4.5** O Gestor terá discricionariedade na seleção e diversificação dos Ativos da carteira da classe, desde que seja respeitada a Política de Investimento prevista neste Anexo, não tendo o Gestor nenhum compromisso formal de concentração em nenhum setor específico, respeitados eventuais limites que venham a ser aplicáveis por conta da ocorrência da concentração do patrimônio líquido da classe em valores mobiliários. Sem prejuízo da Política de Investimento da classe, poderão ainda compor a carteira de investimento da classe imóveis, gravados com ônus reais ou não, e direitos reais em geral sobre imóveis (em qualquer localidade dentro do território nacional), participações societárias de sociedades imobiliárias e/ou em outros Ativos Financeiros, títulos e valores mobiliários que não os Ativos Alvo, nas hipóteses de: (a) execução ou excussão de garantias relativas aos Ativos de titularidade da classe e/ou (b) renegociação de dívidas decorrentes dos Ativos de titularidade da classe.
- 4.6** As disponibilidades financeiras da classe que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Alvo, nos termos deste Anexo, serão aplicadas nos seguintes Ativos Financeiros (“**Ativos Financeiros**”):
- (i) cotas de fundos de investimento da classe “renda fixa”, assim definidos nos termos da regulamentação aplicável;
 - (ii) títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades da classe, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Resolução 175; e
 - (iii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da classe.
- 4.7** A classe também poderá manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada nos Ativos Financeiros indicados na alínea (i) e (ii) da Cláusula 4.6 acima para atender suas necessidades de liquidez.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO EXES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 4.8** A classe poderá adquirir, conforme observado pelo Gestor, Ativos Alvo e/ou Ativos Financeiros que tenham sido emitidos na forma da Resolução CMN nº 2.921 de 17 de janeiro de 2002.
- 4.9** O valor de aquisição dos Ativos da classe poderá ou não ser composto por um ágio e/ou deságio, conforme o caso, o que será estipulado pelo Gestor, a seu exclusivo critério, em cada aquisição de Ativos pela classe.
- 4.10** A classe não poderá realizar operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente de a classe possuir estoque ou posição anterior do mesmo Ativo e/ou Ativo Financeiro.
- 4.11** Caso a classe venha a ter bens Imóveis em sua composição, estes, por sua vez, deverão ser avaliados por empresa especializada independente no prazo exigido nos termos da regulamentação aplicável. O laudo de avaliação dos imóveis será preparado de acordo com o Suplemento H da Resolução 175 e deverá ser atualizado anualmente antes do encerramento de cada exercício social.
- 4.12** A estratégia de cobrança dos Ativos que eventualmente estiverem inadimplentes será estabelecida e implementada pelo Gestor, independentemente de aprovação em Assembleia Geral, mediante a adoção dos procedimentos pertinentes aos respectivos Ativos, observada a natureza e características de cada um dos Ativos de titularidade da classe.
- 4.13** O saldo de caixa existente na classe que não for compulsoriamente distribuído aos cotistas será aplicado em qualquer um dos Ativos Financeiros, a critério do Gestor, até que este encontre Ativos que atendam à Política de Investimento estabelecida neste Regulamento.
- 4.14** A classe de cotas pode emprestar ou tomar emprestado títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, bem como usá-los para prestar garantias de operações próprias.
- 4.15** A classe terá o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias após a data de encerramento de cada oferta de Cotas da classe para enquadrar a sua carteira de acordo com a Política de Investimento estabelecida neste Regulamento.
- 4.16** Caso a classe não enquadre a sua carteira de acordo com a Política de Investimento dentro do prazo mencionado acima, o Administrador convocará Assembleia Geral, sendo que, caso a Assembleia não seja instalada, ou uma vez instalada, não se chegue a uma conclusão a respeito das medidas a serem tomadas para fins de enquadramento da carteira, a Gestora deverá, a seu exclusivo critério, realizar a amortização de principal ou ainda, a liquidação antecipada da classe.
- 4.17** O objeto da classe e sua Política de Investimento não poderão ser alterados sem prévia deliberação da Assembleia Especial de Cotistas, tomada de acordo com o quórum estabelecido neste Anexo.
- 4.18** Os resgates de recursos da aplicação de renda fixa só serão permitidos para os eventos abaixo relacionados: (a) pagamento de Taxa de Administração e da Taxa de Gestão da classe; (b) pagamento de custos administrativos, despesas ou encargos devidos pela classe; e (c) investimentos em novos Ativos.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO EXES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 4.19** O Administrador poderá, mediante indicação do Gestor e sem prévia anuência dos cotistas, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos da classe, desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicável:
- (i) Celebrar, aditar, rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos com os prestadores de serviços da classe;
 - (ii) Vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Ativos integrantes do patrimônio da classe, para quaisquer terceiros, incluindo, mas não se limitando, para cotistas da classe;
 - (iii) Adquirir ou subscrever, conforme o caso, Ativos para a classe;
 - (iv) Realizar a emissão de novas cotas dentro do limite do Capital Autorizado (conforme definido na Cláusula 1.1 deste Anexo), ou caso necessário ao pagamento dos encargos e despesas da classe.

CAPÍTULO 5 – CARACTERÍSTICAS, CONDIÇÕES E COLOCAÇÃO DAS COTAS

- 5.1** O Patrimônio Líquido da Classe é constituído pela soma: (i) do caixa disponível; (ii) do valor da carteira, incluindo os Ativos Alvo e os Ativos Financeiros; e (iii) dos valores a receber, deduzidas de tal soma as exigibilidades.
- 5.2** As Cotas da Classe corresponderão a frações ideais de seu patrimônio, terão forma nominativa e escritural, conferindo aos seus titulares os mesmos direitos e obrigações, incluindo o direito de comparecer às assembleias de cotistas, sendo atribuído a cada cota um voto, ressalvadas as hipóteses de impedimento e/ou suspensão de direitos de voto previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável.
- 5.3** A propriedade das Cotas presumir-se-á pela conta de depósito das Cotas, aberta em nome de cada cotista e o extrato das contas de depósito representará o número inteiro ou fracionário de Cotas pertencentes a cada cotista.
- 5.4** Todas as cotas garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos, observado que, de acordo no art. 2º da Lei 8.668 o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas, a qualquer tempo, senão na data de liquidação da Classe e segundo os procedimentos previstos neste Anexo I.
- 5.5** O titular de cotas da classe: (i) não poderá exercer qualquer direito real sobre os Ativos integrantes do patrimônio da classe; (ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos Ativos integrantes do patrimônio da classe ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever, podendo ser chamado a aportar novos recursos única e exclusivamente nas hipóteses de ocorrência de patrimônio líquido negativo em função de obrigações contratuais e legais que não estejam relacionados aos Ativos da Classe, tais como dívidas da Classe com o Administrador, Gestor ou outro prestador de serviços; e (iii) deve exercer o seu direito de voto sempre no interesse da classe.

CAPÍTULO 6 – EMISSÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TRANSFERÊNCIA DAS COTAS

Emissão das Cotas

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO EXES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 6.1** A classe iniciou suas operações, tão logo foi atendido o patrimônio mínimo inicial de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), correspondente a 50.000 (cinquenta mil) cotas com valor unitário de emissão de R\$ 100,00 (cem reais).
- 6.2** A Primeira Emissão, incluindo o montante e demais características, foi aprovada no ato de constituição do Fundo e da Classe.
- 6.2.1** Caso sejam integralizadas Cotas durante o processo de distribuição, tais valores deverão ser alocados em Ativos Financeiros.
- 6.3** Após a Primeira Emissão, eventuais novas emissões de cotas somente poderão ocorrer mediante aprovação da assembleia especial de cotistas, sem limitação de valor, ou mediante simples deliberação do Administrador, desde que limitado ao Capital Autorizado para emissão de cotas.
- 6.4** O preço de Emissão das Cotas objeto da nova Emissão deverá ser fixado com base: (i) no valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido atualizado da Classe e o número de Cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova Emissão; (ii) nas perspectivas de rentabilidade da Classe; ou (iii) no valor de mercado das Cotas já emitidas, quando admitidas em mercado de bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão. Em caso de Emissões aprovadas em assembleia especial de cotistas, o preço de emissão de novas Cotas poderá ser fixado com base nas três alternativas descritas acima ou, ainda, com base em outro critério aprovado pela assembleia especial de cotistas, conforme indicação do Gestor. Em caso de emissões de novas Cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá ao Gestor a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas Cotas dentre as três alternativas acima, bem como o ônus de demonstrar, quando solicitado pelos cotistas, o cálculo do valor das Cotas objeto da nova emissão, segundo os critérios do Art. 20, §1º, da parte geral da Resolução 175.
- 6.4.1** A cada Emissão, poderá, a exclusivo critério do Administrador, ser cobrada uma taxa de distribuição, a qual será paga pelos subscritores das novas Cotas no ato da subscrição primária, conforme estabelecido no ato que aprovar a respectiva Emissão.
- 6.4.2** Aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas fica assegurado, nas futuras emissões de cotas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, sendo que, a data de corte para apuração dos cotistas elegíveis ao direito de preferência será definida nos documentos que aprovarem as novas emissões e será na proporção do número de cotas que possuírem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) dias úteis, observado que, a critério do Administrador, conforme prévia e expressamente acordado com o Gestor, poderá ou não haver a possibilidade de, cessação do direito de preferência pelos cotistas entre os próprios cotistas ou a terceiros, bem como, a abertura de prazo para exercício de direito de subscrição das sobras do direito de preferência, nos termos e condições a serem previstos no ato do Administrador ou ata da assembleia geral de cotistas, conforme o caso, que aprovar a emissão de novas cotas, observados ainda os procedimentos operacionais da B3 ou dos mercados a que as cotas estejam admitidas à negociação, bem como a regulamentação em vigor.
- 6.4.3** Os Investidores que não tenham subscrito Cotas no âmbito da Primeira Emissão e que venham a subscrever Cotas em emissões subsequentes, incluindo após a Classe ter efetuado seu primeiro investimento, receberão tratamento similar ao concedido aos cotistas existentes, sem prejuízo de serem previstos termos e condições distintos em cada Emissão e distribuição de Cotas, na forma da regulamentação aplicável.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO EXES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

6.4.4 É admitido que nas novas emissões de cotas o ato que aprovar a oferta pública disponha sobre a parcela da nova emissão que poderá ser cancelada, caso não seja subscrita a totalidade das cotas da nova emissão, devendo ser especificada a quantidade mínima de cotas ou o montante mínimo de recursos para os quais será mantida a oferta, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas nos artigos 73 e 74 da Resolução CVM nº 160.

6.4.5 Não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas antes de totalmente subscrita ou cancelada a distribuição anterior.

6.5 Se a data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em assembleia geral de cotistas, coincidir com um feriado nacional, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo dia útil.

Subscrição das Cotas

6.6 Ao subscrever ou adquirir Cotas, o investidor deverá assinar (i) Termo de Adesão, no qual declarará que conhece e está ciente de todos os termos e condições do Fundo, em especial dos riscos aplicáveis ao investimento nas Cotas; e (ii) para a subscrição de Cotas, Compromisso de Investimento e/ou Boletim de Subscrição, conforme o caso.

6.6.1 No momento da subscrição das Cotas, caberá à instituição intermediária da Oferta ou ao Administrador, conforme aplicável, averiguar a adequação do investidor ao Público-Alvo da Classe.

6.7 Ao celebrar o Compromisso de Investimento, o investidor se comprometerá, de forma irrevogável e irretratável, a integralizar as Cotas por ele subscritas em atendimento às Chamadas de Capital que venham a ser realizadas pelo Administrador, nos termos e condições previstos no Compromisso de Investimento e neste Anexo I.

6.8 Em emissões subsequentes de cotas, as cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas e a partir da data de sua integralização, sendo que no mês em que forem integralizadas o rendimento será calculado *pro rata temporis*, podendo: (i) participar integralmente dos rendimentos dos meses subsequentes; ou (ii) permanecer recebendo o pro rata até que haja a fungibilidade das cotas.

Integralização das Cotas

6.9 As Cotas poderão ser integralizadas à vista ou mediante Chamadas de Capital em moeda corrente nacional ou mediante a entrega de Ativos Alvo e/ou de Ativos Financeiros, conforme estipulado no ato que aprovar a respectiva Emissão de Cotas, observadas as condições estabelecidas nos respectivos Boletins de Subscrição e Compromissos de Investimento, conforme o caso.

6.9.1 A integralização de Cotas por meio da entrega de Ativos Financeiros será feita de acordo com a legislação em vigor. O Administrador se reserva no direito de apurar eventuais tributos devidos e exigir, como condição para a efetivação da operação e a seu exclusivo critério, o prévio recebimento dos recursos necessários à quitação desses. Ainda, o Administrador se reserva no direito de reclassificar operações que, na essência, sejam equivalentes a aportes para a elas aplicar as exigências previstas nesta Cláusula.

6.9.2 Para garantir a integralização das cotas, os cotistas: (i) cederão à classe, no boletim de subscrição, os direitos decorrentes de seus rendimentos, com condição suspensiva, cessão

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO EXES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

esta que, em virtude da condição suspensiva, somente será efetiva quando da mora do cotista; e (ii) empenharão em favor da classe as cotas subscritas e integralizadas, ficando o Administrador autorizada a proceder ao imediato bloqueio de tais cotas, que não poderão ser alienadas enquanto não forem integralmente quitadas as importâncias devidas.

- 6.9.3** Em caso de inadimplência decorrente de falha operacional, será concedido aos cotistas o prazo de 3 (três) Dias Úteis contado da data de seu vencimento original para a realização do pagamento da integralização de Cotas sem a incidência de qualquer penalidade, multa ou mora.

Transferência de Cotas

- 6.10** Não haverá direito de preferência aos cotistas da Classe em relação às transferências de Cotas no mercado secundário.
- 6.11** No caso de alienação voluntária de cotas, o cotista alienante deverá solicitar por escrito ao Administrador e ao Gestor, a transferência parcial ou total de suas cotas, indicando o nome e qualificação do cessionário, bem como o preço, condições de pagamento e demais condições.
- 6.11.1** A transferência de titularidade das cotas fica condicionada à verificação, pelo Administrador do atendimento das formalidades estabelecidas neste Regulamento, na Resolução 175 e alterações posteriores e demais regulamentações específicas.
- 6.11.2** As cotas somente poderão ser transferidas se estiverem totalmente integralizadas ou, caso não estejam, se o cessionário assumir, por escrito, todas as futuras obrigações do cotista cedente perante o Fundo no tocante à sua integralização.

CAPÍTULO 7 – RESGATE, AMORTIZAÇÃO E PROCEDIMENTO APLICÁVEL À LIQUIDAÇÃO DA CLASSE

- 7.1** Não haverá resgate de cotas a não ser pela amortização total da classe de cotas.
- 7.2** A critério do Gestor, o saldo de caixa eventualmente existente na classe poderá ser distribuído aos cotistas, a título de amortização de rendimentos (distribuição adicional de rendimentos) e/ou amortização de principal, sendo que, nesta hipótese, o Gestor deverá informar ao Administrador a parcela dos recursos pagos aos respectivos cotistas a título de amortização de rendimentos (distribuição adicional de rendimentos) e/ou amortização de principal.
- 7.3** Caso a classe efetue amortização de capital, o Administrador poderá solicitar aos cotistas que comprovem o custo de aquisição de suas cotas. Os cotistas que não apresentarem tal comprovação terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.
- 7.4** No caso de dissolução ou liquidação da classe, o patrimônio da classe será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas da classe.
- 7.4.1** Na hipótese de liquidação da classe, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação da classe.
- 7.4.2** Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras da classe análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO EXES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

7.4.3 Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro da classe, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias da documentação necessária e aplicável.

7.5 A classe poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de Ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

7.6 A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio da classe implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

CAPÍTULO 8 – POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADOS

8.1 Sem prejuízo do disposto na Cláusula 8.2 abaixo, a assembleia geral ordinária de cotistas, a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

8.2 A classe deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) 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, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis (**"Montante Mínimo de Distribuição"**).

8.3 Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo o regime de caixa poderá, a critério do Gestor, ser distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre no 18º (décimo oitavo) dia útil do mês subsequente ao mês de competência (**"Mês de Competência"** e **"Data de Distribuição"**, respectivamente), sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação poderá ser pago no 18º (décimo oitavo) 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 pelo Administrador, com base em recomendação do Gestor.

8.4 Os 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, que excedam ao Montante Mínimo de Distribuição e que não tenham sido distribuídos nos termos da Cláusula anterior, serão, a critério do Gestor, em comum acordo com o Administrador, reinvestidos em Ativos Alvo e/ou Ativos Financeiros, para posterior distribuição aos cotistas, em qualquer das Datas de Distribuição e/ou destinados à Reserva de Contingência (conforme abaixo definida), admitindo-se sua posterior distribuição aos cotistas, observadas as restrições decorrentes da legislação e/ou regulamentação aplicáveis, exclusivamente nas hipóteses: (i) de deliberação dos cotistas; (ii) de liquidação da classe, nos termos do deste Anexo.

8.5 O percentual mínimo a que se refere o caput será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido percentual mínimo.

8.6 Farão jus aos rendimentos de que trata o caput os titulares de cotas da classe no fechamento do 5º (quinto) dia útil anterior (exclusive) à Data de Distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO EXES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 8.6.1** Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber da classe e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência (“**Reserva de Contingência**”). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados a classe. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima referida no caput deste artigo.
- 8.6.2** Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.
- 8.6.3** A classe manterá sistema de registro contábil, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

CAPÍTULO 9 – PRESTADORES DE SERVIÇOS

Administração

- 9.1** A classe será administrada pelo Administrador. Observadas as limitações estabelecidas neste regulamento e nas demais disposições legais e regulamentares vigentes, o Administrador tem poderes para praticar todos os atos necessários à administração da classe, observadas as competências inerentes ao Gestor.
- 9.2** O Administrador deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com boa fé, transparência, diligência e lealdade ao Fundo e manter reserva sobre seus negócios.
- 9.3** O Administrador será, nos termos e condições previstas na Lei 8.668, o proprietário fiduciário dos bens imóveis adquiridos pela classe, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação ou neste Anexo
- 9.4** O Administrador tem amplos poderes para:
- (i) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da classe de cotas;
 - (ii) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da classe de cotas;
 - (iii) abrir e movimentar contas bancárias
 - (iv) representar a classe de cotas em juízo e fora dele
 - (v) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação de cotas em mercado organizado; e
 - (vi) deliberar sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições estabelecidos no regulamento, nos termos do inciso VII do § 2º do art. 48 da parte geral da Resolução 175.
- 9.5** Os poderes constantes da Cláusula 9.4 são outorgados ao Administrador pelos cotistas da classe, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura aposta pelo cotista no

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO EXES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

boletim de subscrição, mediante a assinatura aposta pelo cotista no termo de adesão a este regulamento, ou ainda, por todo cotista que adquirir cotas da classe no mercado secundário ou por sucessão a qualquer título. A aquisição das cotas pelo investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições deste regulamento e, se houver, do prospecto, em especial às disposições relativas à política de investimento.

9.6 Os custos com a contratação de terceiros para os serviços abaixo relacionados devem ser arcados pelo Administrador:

- (i) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- (ii) atividades de tesouraria, de controle e processamento de Ativos;
- (iii) escrituração de cotas; e

9.7 O Administrador deverá prover a classe com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente, por meio da contratação de prestadores de serviços:

- (a) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; e
- (b) custódia de Ativos Financeiros.

9.7.1 Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos Ativos Alvo da classe compete exclusivamente ao Administrador, que deterá a propriedade fiduciária dos bens da classe.

9.7.2 É dispensada a contratação do serviço de custódia para os Ativos Financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido da classe, desde que tais Ativos estejam admitidos à negociação mercado organizado de valores mobiliários ou registrados em sistema de registro e de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

9.7.3 Os serviços de gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira só são obrigatórios caso a classe invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu patrimônio em valores mobiliários.

Obrigações e responsabilidades do Administrador

9.8 Em acréscimo às obrigações previstas neste Anexo e na regulamentação aplicável, cabe ao Administrador;

- (i) Selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio da classe de cotas, de acordo com a política de investimento prevista neste Anexo e conforme indicado e acordado com o Gestor;
- (ii) Providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei 8.668, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira que tais Ativos Alvo:

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO EXES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- (a) não integram o ativo do Administrador;
 - (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;
 - (c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
 - (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;
 - (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e
 - (f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;
- (iii) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
- (a) os registros dos cotistas e de transferências de cotas;
 - (b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais;
 - (c) a documentação relativa aos imóveis e às operações da classe;
 - (d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio da classe; e
 - (e) os relatórios dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos Arts. 26 e 27 do Anexo Normativo III da Resolução 175, quando for o caso;
- (iv) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à classe;
- (v) custear as despesas de propaganda da classe, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas, que podem ser arcadas pela classe; e
- (vi) fiscalizar o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituem ativo da classe.

Da divulgação de informações

9.9 O Administrador prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as cotas do Fundo estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Resolução 175.

9.10 Para fins do disposto neste Anexo, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o Administrador e os cotistas, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal.

9.10.1 O envio de informações por meio eletrônico previsto acima dependerá de autorização do cotista.

9.11 Compete ao cotista manter o Administrador atualizado a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando o

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO EXES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

Administrador de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos da classe, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

- 9.12** O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre o Administrador e a CVM.

Substituição do Administrador

- 9.13** O Administrador deve ser substituído nas hipóteses de descredenciamento por decisão da CVM, renúncia ou destituição por deliberação da assembleia de cotistas.

- 9.14** Na hipótese de renúncia, o Administrador fica obrigado a permanecer no exercício de suas funções até a averbação, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de ativos, da ata da assembleia de cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos

9.14.1 É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da assembleia de cotistas prevista na Cláusula 9.14 acima, caso o Administrador não a convoque, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

9.14.2 Aplica-se o disposto na Cláusula 9.14 acima, mesmo quando a assembleia de cotistas deliberar a liquidação do Fundo ou da classe, conforme o caso, em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à assembleia, nestes casos, eleger novo Administrador para processar a liquidação.

9.14.3 Se a assembleia geral de cotistas não eleger novo Administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil deve nomear uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

9.14.4 Nas hipóteses referidas na Cláusula 9.13, bem como na sujeição do Administrador ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da assembleia de cotistas que eleger novo Administrador constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio da classe de cotas.

9.14.5 A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio da classe não constitui transferência de propriedade.

Gestão

- 9.15** O Gestor, observadas as disposições previstas na regulamentação e autorregulação aplicáveis e as limitações legais e as previstas na regulamentação aplicável, tem poderes para praticar os atos necessários à gestão da carteira de Ativos, na sua respectiva esfera de atuação.

- 9.16** Compete ao Gestor negociar os Ativos da carteira, bem como firmar, quando for o caso, todo e qualquer contrato ou documento relativo à negociação de Ativos, qualquer que seja a sua natureza, representando a classe para essa finalidade.

Obrigações e responsabilidades do Gestor

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO EXES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

9.17 Em acréscimo às obrigações previstas neste Anexo e na regulamentação aplicável, cabe ao Gestor;

- (i) Identificar, selecionar, avaliar, adquirir, acompanhar e alienar, sem necessidade de aprovação em assembleia especial de cotistas, os Ativos que poderão vir a fazer parte do patrimônio da classe, de acordo com a Política de Investimento definida neste Anexo, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras;
- (ii) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão da carteira de Ativos da classe, fiscalizando os serviços prestados por terceiros, incluindo quaisquer serviços relativos aos Ativos integrantes do patrimônio da classe que eventualmente venham a ser contratados;
- (iii) monitorar o desempenho da classe, a forma de valorização das Cotas e a evolução do valor do patrimônio líquido da classe;
- (iv) sugerir ao Administrador modificações neste Anexo e no Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos da classe;
- (v) conduzir e executar estratégia de desinvestimento em Ativos da classe;
- (vi) elaborar relatórios de investimento realizados pela classe; e
- (vii) implementar, utilizando-se dos recursos da classe, benfeitorias visando à manutenção, conservação e reparos dos imóveis que eventualmente venham a integrar o patrimônio da classe.

Consultoria Especializada

9.18 O Administrador, mediante prévia anuência do Gestor, conforme disposto no Anexo Normativo III da Resolução 175, poderá contratar Consultoria Especializada para que preste os seguintes serviços (“**Consultoria Especializada**”):

- (i) Analisar, selecionar, avaliar e acompanhar, de acordo com a Política de Investimentos deste Anexo, os Ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira da classe do Fundo;
- (ii) Participar de negociações e propor negócios à classe, observada a Política de Investimentos constante deste Anexo;
- (iii) Administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da classe, a exploração do direito de superfície; e
- (iv) Monitorar, acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento.

9.18.1 Ocorrendo a contratação, a Consultoria Especializada receberá pelos seus serviços uma remuneração máxima a ser definida no Contrato de Prestação de Serviços a ser firmado entre as partes, remuneração esta devida a partir da data de sua efetiva contratação e enquanto esta vigorar.

Vedações Aplicáveis aos Prestadores de Serviços Essenciais

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO EXES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

9.19 É vedado aos Prestadores de Serviços Essenciais, praticar os seguintes atos em nome da classe:

- (i) receber depósito em conta corrente;
- (ii) contrair ou efetuar empréstimos, exceto na situação de empréstimo contraído para fazer frente ao inadimplemento de cotistas que deixem de integralizar as cotas que subscrevem, observado que o valor do empréstimo estará limitado ao montante necessário para assegurar o cumprimento do compromisso de investimento previamente assumido pela classe ou para garantir a continuidade de suas operações;
- (iii) vender cotas à prestação, sem prejuízo da possibilidade de integralização a prazo de cotas subscritas;
- (iv) garantir rendimento predeterminado aos cotistas;
- (v) utilizar recursos da classe para pagamento de seguro contra perdas financeiras de cotistas; e
- (vi) praticar qualquer ato de liberalidade.

Vedações Aplicáveis ao Gestor

9.20 Em acréscimo às vedações previstas na Cláusula 9.19 acima, é vedado ao Gestor, utilizando os recursos da classe de cotas:

- (i) conceder crédito sob qualquer modalidade;
- (ii) aplicar no exterior recursos captados no País;
- (iii) ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia de cotistas, nos termos do art. 31 do Anexo Normativo III da Resolução 175, realizar operações da classe de cotas quando caracterizada situação de conflito de interesses entre:
 - (a) a classe de cotas e o Administrador, Gestor ou Consultoria Especializada;
 - (b) a classe de cotas e cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da classe;
 - (c) a classe de cotas e o representante de cotistas; e
 - (d) classe de cotas e o empreendedor;
- (iv) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da classe de cotas, exceto para garantir obrigações assumidas pela classe;
- (v) realizar operações com Ativos Financeiros ou modalidades operacionais não previstas neste Anexo e no Anexo Normativo III da Resolução 175;
- (vi) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO EXES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização; e

- (vii) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido.

9.20.1 A vedação prevista na alínea (v) acima não impede a aquisição de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio

9.21 É vedado ao Gestor o recebimento de qualquer remuneração, benefício ou vantagem, direta ou indiretamente, que potencialmente prejudique sua independência na tomada de decisão.

CAPÍTULO 10 TAXAS DE ADMINISTRAÇÃO, GESTÃO E DISTRIBUIÇÃO

10.1 As seguintes remunerações serão devidas pela Classe para remunerar os seus prestadores de serviços (base 1/12):

Taxa	Base de cálculo e percentual
Taxa Global	(i) 1% (um por cento) ao ano, apropriada diariamente e paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês que se refere, aplicado (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido da classe de cotas 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 da classe de cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado da classe de cotas do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento da classe de 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\$12.000,00 (doze mil reais) 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\$22.000,00 (vinte e dois mil reais), atualizado anualmente pela variação do Índice de Preços do Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, a partir do mês subsequente à data de registro do Fundo perante a CVM; e (ii) 0,05%% (cinco centésimos por cento) ao ano, caso as cotas encontrem-se registradas em central depositária da B3 para negociação em mercado de bolsa ou de balcão, aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observada a remuneração mínima mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), a ser corrigida anualmente, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da classe perante a CVM, pela variação positiva do IGP-M, ou por índice distinto de correção monetária, desde que o valor seja inferior à correção pelo IGP-M.
Taxa Máxima Global	À Taxa Global da classe poderá ser acrescida das taxas dos fundos de investimento ou fundos de investimento em cotas de fundo de investimento

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO EXES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

	em que a classe invista, atingindo, contudo, no máximo, o percentual anual de 1% (um por cento) ao ano. A Taxa Máxima Global acima indicada não será aplicável a (i) classes de fundos de investimento negociadas em mercados organizados; e (ii) classes de fundos de investimento que não se encontrem sob gestão do Gestor.
A Descrição completa da Taxa Global, aplicável à classe e sua respectiva segregação, pode ser encontrada no link: https://www.exes.com.br/exes-investimentos/#nossos-fundos	
Taxa de Ingresso	Não serão cobradas taxas de ingresso da Classe ou dos Cotistas. Não obstante, a cada nova Emissão de Cotas, poderá ser cobrada taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da Oferta da nova Emissão de Cotas, a ser paga pelos subscritores das novas Cotas no ato da sua respectiva integralização, se assim for deliberado em assembleia de cotistas ou no ato do Administrador que aprovar a respectiva Oferta no âmbito do Capital Autorizado, conforme o caso.
Taxa de Saída	A cobrança da classe ou dos cotistas de taxas de saída é vedada.
Taxa de Performance	Não será cobrada da Classe taxa de performance.

CAPÍTULO 11 – ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS E DEMAIS PROCEDIMENTOS APLICÁVEIS ÀS MANIFESTAÇÕES DAS VONTADES DOS COTISTAS

11.1 A assembleia especial de cotistas desta classe é responsável por deliberar sobre as matérias específicas da referida classe de cotas, na forma da Resolução 175 e alterações posteriores e, privativamente, sobre:

- (a) demonstrações contábeis
- (b) substituição do Administrador e do Gestor;
- (c) emissão e distribuição de novas cotas em quantidade superior ao Capital Autorizado da classe;
- (d) fusão, incorporação, cisão, total ou parcial, transformação ou liquidação da classe;
- (e) alteração do presente anexo;
- (f) plano de resolução do patrimônio líquido negativo;
- (g) pedido de declaração judicial de insolvência da classe de cotas;

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO EXES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- (h) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas;
- (i) eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade, caso aplicável;
- (j) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do § 1º do art. 27, do art. 31 e do inciso IV do art. 32, do Anexo Normativo III da Resolução 175;
- (k) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração e Taxa de Gestão, caso sejam alteradas para valor superior ao definido no presente Anexo;
- (l) alteração do prazo de duração da classe; e
- (m) deliberar sobre a distribuição de rendimentos em periodicidade diversa daquela prevista no presente Anexo, observadas as limitações legais.

11.2 Compete ao Administrador convocar a assembleia especial, respeitados os seguintes prazos:

- (a) no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das assembleias ordinárias, observado que a referida assembleia apenas poderá ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado, exceto se comparecerem todos os cotistas, hipóteses em que este prazo poderá ser dispensado; e
- (b) no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias extraordinárias.

11.3 A assembleia especial poderá também ser convocada pelo Gestor ou diretamente por cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pela classe ou pelo representante dos cotistas, observado o disposto no CAPÍTULO 12 – abaixo, deste Anexo.

11.4 A convocação referida na Cláusula 11.3 acima ou dos representantes de cotistas será dirigida ao Administrador, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da assembleia especial às expensas dos requerentes, salvo se a assembleia especial assim convocada deliberar em contrário.

11.5 A convocação da assembleia especial deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista, observadas as seguintes disposições:

- (a) da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia;
- (b) a convocação de assembleia especial deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia; e

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO EXES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- (c) o aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da assembleia.

11.5.1 A assembleia especial se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

11.5.2 A presença da totalidade dos cotistas suprirá eventual ausência de convocação.

11.5.3 Serão utilizados quaisquer meios ou canais, conforme especificados no respectivo aviso de convocação, para a coleta das manifestações dos cotistas.

11.5.4 O Administrador deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias:

- (i) em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da assembleia;
- (ii) na página da CVM na rede mundial de computadores, por meio de sistema eletrônico disponível na rede ou de sistema eletrônico disponibilizado por entidade que tenha formalizado convênio ou instrumento congênere com a CVM para esse fim; e
- (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas da classe sejam admitidas à negociação.

11.5.5 Por ocasião da assembleia especial ordinária, os cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas da classe ou o(s) representante(s) de cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia, que passará a ser assembleia especial ordinária e extraordinária.

11.5.6 O pedido de que trata a Cláusula 11.5.5 acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do art. 14 do Anexo Normativo III da Resolução 175, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia especial ordinária.

11.5.7 Para fins das convocações das assembleias especiais dos cotistas da classe e dos percentuais previstos na Cláusula 11.6.1 deste Anexo, será considerado pelo Administrador os cotistas inscritos no registro de cotistas na data de convocação da assembleia.

11.5.8 Os cotistas inadimplentes com qualquer chamada de capital na data da convocação da Assembleia Geral não têm direito a voto sobre a respectiva parcela subscrita e não integralizada.

11.5.9 Têm qualidade para comparecer à assembleia geral de cotistas os representantes legais dos cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

11.6 Todas as decisões em assembleia especial deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Anexo. Por maioria simples entende-se o voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na assembleia especial (**"Maioria Simples"**).

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO EXES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 11.6.1** Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pela classe, caso esta tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das cotas emitidas pela classe, caso esta tenha até 100 (cem) cotistas (“**Quórum Qualificado**”), as deliberações relativas às matérias elencadas nos incisos (b), (d), (e), (h), (j) e (k) da Cláusula 11.1, acima.
- 11.6.2** Cabe ao Administrador informar na convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.
- 11.7** O Administrador poderá encaminhar aos cotistas pedidos de representação, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.
- 11.7.1** O pedido de representação deverá: (a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; (b) facultar ao cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; (c) ser dirigido a todos os cotistas.
- 11.7.2** É facultado a cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais cotistas da classe, desde que sejam obedecidos os requisitos do item (a) da Cláusula 11.7.1 acima, bem como (i) reconhecimento da firma do signatário do pedido; e (ii) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.
- 11.7.3** O Administrador deverá encaminhar, em nome do cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.
- 11.7.4** Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador em nome de cotistas devem ser arcados pela classe.
- 11.8** As deliberações relativas, exclusivamente, às demonstrações contábeis que não contiverem opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a assembleia correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer cotistas.
- 11.9** As deliberações privativas de assembleia de cotistas poderão ser adotadas em consulta formal, por meio eletrônico, dirigido pelo Administrador a cada cotista, observados os prazos mínimos aplicáveis às convocações previstos na Cláusula 11.2, acima.
- 11.9.1** Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.
- 11.10** Este Anexo pode ser alterado, independentemente da assembleia especial de cotistas, nos casos previstos na Resolução 175.
- 11.11** Não podem votar nas assembleias de cotistas: (i) o prestador de serviço, essencial ou não; (ii) os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço; (iii) partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados; (iv) o cotista que tenha interesse conflitante com o fundo, a classe ou subclasse no que se refere à matéria em votação; e (v) o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO EXES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

11.11.1 Não se aplica a vedação prevista na Cláusula 11.11 acima quando (i) os únicos cotistas forem, no momento de seu ingresso no Fundo, na Classe ou subclasse, conforme o caso, as pessoas mencionadas acima ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas do Fundo, da mesma Classe ou subclasse, conforme o caso, que pode ser manifestada na própria assembleia ou constar de permissão previamente concedida pelo cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pelo administrador.

CAPÍTULO 12 – REPRESENTANTE DOS COTISTAS

12.1 A classe poderá ter até 3 (três) representantes de cotistas, a serem eleitos e nomeados pela assembleia especial, com prazos de mandato unificado, a se encerrar na próxima assembleia especial ordinária, permitida a reeleição, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, tendo por competência exclusiva as matérias previstas no art. 22 do Anexo Normativo III da Resolução 175.

12.2 Somente pode exercer as funções de representante dos cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos, conforme regulamentação aplicável:

- (i) seja cotista da classe de cotas;
- (ii) não exerça cargo ou função no Administrador ou no controlador do Administrador ou do Gestor, em sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- (iii) não exerça cargo ou função no empreendedor do empreendimento imobiliário que constitua objeto da classe de cotas, ou prestar-lhe serviço de qualquer natureza;
- (iv) não seja Administrador, Gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;
- (v) não esteja em conflito de interesses com a classe de cotas; e
- (vi) não esteja impedido por lei ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem tenha sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

12.3 Compete ao representante de cotistas já eleito informar ao Administrador e aos cotistas da classe a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

12.4 A eleição dos representantes de cotistas pode ser aprovada pela maioria simples dos cotistas presentes na assembleia e que, cumulativamente, representem, no mínimo: (a) 3% (três por cento) do total de cotas emitidas, quando a classe tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas, quando a classe tiver até 100 (cem) cotistas.

12.5 A função de representante dos cotistas é indelegável.

12.6 Sempre que a assembleia especial da classe for convocada para eleger representantes de cotistas, devem ser disponibilizadas as seguintes informações sobre o(s) candidato(s): (a) declaração dos

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO EXES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

candidatos de que atendem os requisitos previstos no art. 21 do Anexo Normativo III da Resolução 175; e (b) as informações exigidas no item 12.1 do Suplemento K da Resolução 175.

12.7 Compete ao representante dos cotistas:

- (i) Fiscalizar os atos dos prestadores de serviços essenciais e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- (ii) Emitir opinião sobre as propostas a serem submetidas à: a) assembleia de cotistas relativas à emissão de novas cotas, exceto e aprovadas nos termos do inciso IV do art. 29 do Anexo III da Resolução 175; e b) transformação, incorporação, fusão ou cisão;
- (iii) Denunciar ao administrador e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses da classe de cotas, à assembleia de cotistas, os erros, fraudes ou crimes de que tiverem conhecimento, e sugerir providências;
- (iv) Analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras da classe de cotas;
- (v) Examinar as demonstrações contábeis do exercício social e sobre elas opinar;
- (vi) Elaborar relatório que contenha, no mínimo: a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo; b) indicação da quantidade de cotas de emissão da classe de cotas detida por cada um dos representantes de cotistas; c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e d) opinião sobre as demonstrações contábeis da classe de cotas e o formulário cujo conteúdo reflita o Suplemento K do Anexo III da Resolução 175, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia; e
- (vii) Exercer essas atribuições durante a liquidação da classe.

12.8 O Administrador é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso vi do art. 22 do Anexo Normativo III da Resolução 175.

12.9 Os representantes de cotistas podem solicitar ao Administrador esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

12.10 Os pareceres e opiniões dos representantes de cotistas deverão ser encaminhados ao Administrador no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do inciso VI do art. 22 do Anexo Normativo III da Resolução 175 e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o Administrador proceda à divulgação nos termos do art. 61 da parte geral da Resolução 175 e do art. 38 do Anexo Normativo III da Resolução 175.

12.11 Os representantes de cotistas devem comparecer às assembleias gerais do Fundo e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

12.12 Os pareceres e representações, individuais ou conjuntos, dos representantes de cotistas podem ser apresentados e lidos na assembleia geral do Fundo, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO EXES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 12.13** Os representantes de cotistas devem exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação à classe de cotas e aos cotistas, sendo vedada a negociação com o uso indevido de informação privilegiada, nos termos do artigo 39 do Anexo Normativo III da Resolução 175.
- 12.14** Os representantes de cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse da classe de cotas.

CAPÍTULO 13 – TRIBUTAÇÃO

- 13.1** O disposto neste CAPÍTULO 13 – foi elaborado com base na legislação e regulamentação em vigor e produzindo efeitos, tem por objetivo descrever de forma sumária o tratamento tributário aplicável em regra aos cotistas e ao Fundo, não se aplicando aos cotistas sujeitos a regras de tributação específicas, na forma da legislação e regulamentação em vigor.
- 13.2** Há exceções (inclusive relativas à natureza ou ao domicílio do investidor) e tributos adicionais que podem ser aplicados, motivo pelo qual os cotistas devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável nos investimentos realizados no FUNDO.

Tributação aplicável às operações da carteira:

I. Imposto de Renda na Fonte (“IRF”):

Como regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira do Fundo não estão sujeitos à incidência do IRF, exceto ganhos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou variável, que se sujeitam às regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas.

Para os investimentos realizados pelo Fundo em letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário (“FII”), admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão, há regra de isenção do IRF, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.

Na Solução de Consulta – Cosit nº 181, expedida pela Coordenação Geral de Tributação, publicada em 4 de julho de 2014, a RFB manifestou o entendimento de que os ganhos de capital auferidos na alienação de cotas de fundos de investimento imobiliário por outros fundos de investimento imobiliário, sujeitam-se à incidência do IRF à alíquota de 20% (vinte por cento).

O IRF pago pela carteira do Fundo poderá ser proporcionalmente compensado com o imposto a ser retido pelo Fundo no momento da distribuição de rendimentos aos seus cotistas sujeitos à tributação.

Por fim, nos termos da Lei nº 9.779 de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, o percentual máximo do total das cotas emitidas pelo Fundo que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento). Caso tal limite seja ultrapassado, o Fundo estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas¹.

¹ O limite também é aplicável para cada classe.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO EXES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

Tributação na fonte dos rendimentos auferidos pelos cotistas:	
II. IRF:	
Cotistas Residentes no Brasil:	
Os ganhos e rendimentos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das cotas, bem como os lucros distribuídos pelo Fundo a qualquer cotista pelo regime de caixa, sujeitam-se à incidência do IRF à alíquota de 20% (vinte por cento). O IRF pago será considerado: (i) definitivo, no caso de investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas ("IRPJ") para os investidores pessoa jurídica. Não obstante o disposto na Cláusula acima, em conformidade com o disposto na Lei 11.033, o cotista pessoa física ficará isento do IRF e na declaração de ajuste anual, sobre as distribuições de lucro apurado sob o regime de caixa realizadas pelo Fundo, exclusivamente na hipótese de o Fundo, cumulativamente: a) possuir, no mínimo, 100 (cem) cotistas; e b) as cotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O benefício não será concedido ao cotista que for pessoa física, titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. O benefício não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea "a" do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelos Fundos de Investimento Imobiliário ou pelos Fiagro, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo. O Fundo terá prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, contado da data da primeira integralização de cotas, para se enquadrar no disposto no inciso(a) acima. Não há garantia de que o benefício fiscal atualmente vigente não venha a ser posteriormente restringido, suspenso, revogado ou extinto por legislação superveniente, ocasião na qual poderá vir a incidir a tributação sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo, de acordo com os termos da legislação que vier a estabelecer a incidência tributária.	
Cotistas Não-Residentes (INR):	
Como regra geral, os cotistas INR sujeitam-se às mesmas normas de tributação pelo IRF previstas para os residentes ou domiciliados no país. Não obstante, tratamento tributário mais benéfico poderá ser aplicado aos cotistas residentes no exterior que, cumulativamente, (i) não sejam residentes ou domiciliadas em jurisdição de tributação favorecida, conforme definição do artigo 24 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996 ("JTF"), e (ii) cujo investimento seja realizado por intermédio dos mecanismos previstos na	

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO EXES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.373, de 29 de setembro de 2014. Neste caso, os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos cotistas residentes no exterior ficam sujeitos à incidência do IR, retido na fonte, à alíquota de 15% (quinze por cento). Os lucros apurados sob o regime de caixa e distribuídos pelo Fundo aos cotistas pessoas físicas residentes no exterior também serão isentos de tributação pelo IRF, inclusive se tais cotistas forem residentes em JTF, observadas as mesmas condições para os cotistas residentes.	
Cobrança do IRF:	Em regra, os rendimentos auferidos pelos cotistas serão tributados pelo IRF no momento da amortização de rendimentos das cotas, da alienação de cotas a terceiros e do resgate das cotas, em decorrência do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada do Fundo.
III. IOF:	
IOF/TVM:	O IOF/TVM incide à alíquota de 1% (um por cento) ao dia, sobre o valor do resgate, limitado ao rendimento da aplicação em função do prazo de acordo com tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/2007. Atualmente, o IOF limita-se a 96% (noventa e seis por cento) do rendimento para resgates no 1º (primeiro) dia útil subsequente ao da aplicação. Resgates e alienações em prazo inferior a 30 (trinta) dias da data de aplicação na classe de cotas podem sofrer a tributação pelo IOF/TVM, conforme tabela decrescente em função do prazo. A partir do 30º (trigésimo) dia de aplicação não há incidência de IOF/TVM. Ficam sujeitas à alíquota zero as operações do mercado de renda variável. Ressalta-se que a alíquota do IOF/TVM pode ser alterada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia. Nos termos dos artigos 29 e 30 do Decreto nº 6.306, de 2007, aplica-se a alíquota de 1,5% (um vírgula cinco por cento) nas operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável, efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas de fundo de investimento imobiliário, observado o limite de (i) 5% (cinco por cento) caso o fundo esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou (ii) 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular.
IOF/Câmbio:	As operações de conversões de moeda estrangeira para moeda Brasileira, bem como de moeda Brasileira para moeda estrangeira, estão sujeitas ao IOF-Câmbio. Atualmente, as operações de câmbio referentes ao ingresso no País para investimentos nos mercados financeiros e de capitais e retorno estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento). De igual modo, as operações para remessas e ingressos de recursos, realizadas pelo Fundo relativas às suas

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO EXES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

	aplicações no mercado internacional, nos limites e condições fixados pela CVM, também estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento). Ressalta-se que a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento).
--	--

CAPÍTULO 14 – FATORES DE RISCO E POLÍTICA DE ADMINISTRAÇÃO DE RISCOS

- 14.1** A carteira da Classe está sujeita às flutuações de preços e/ou cotações do mercado, conforme o caso, aos riscos de crédito e liquidez e às variações de preços e cotações inerentes aos seus Ativos Financeiros, o que pode acarretar perda patrimonial à Classe e aos cotistas.
- 14.2** Dentre os fatores de risco a que a classe de cotas está sujeita, incluem-se, sem limitação: **Riscos de mercado; Riscos Relativos ao Investimento em Fundos de Investimento Imobiliário – FIIs; Riscos relacionados aos CRIs; Riscos de potencial conflitos de interesses; Risco Proveniente do Uso de Derivativos; Riscos Tributários e de não atendimento das condições impostas para a isenção tributária; Riscos relacionados à liquidez; Risco da Marcação a Mercado; Risco de concentração; Riscos relativos à Oferta e Demais riscos relacionados ao produto.**
- 14.3** O inteiro teor dos fatores de riscos e a métrica completa adotada pelo Gestor e o Administrador, descritos neste Capítulo, podem ser consultados no link: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>, bem como no Informe Anual elaborado em conformidade com o Suplemento K da Resolução 175, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.
- 14.3.1** Os fatores de risco ora descritos poderão sofrer alterações circunstanciais, e, portanto, poderão ser reavaliados no devido contexto, a exclusivo critério dos Prestadores de Serviços Essenciais. O Administrador esclarece que quaisquer mudanças no teor constante no link descrito acima serão devidamente informadas aos cotistas através do envio de fato relevante.
- 14.4** Não obstante o emprego, pelo Administrador e pelo Gestor, de plena diligência e da boa prática de administração e gestão de fundos de investimento e da estrita observância da política de investimento definida no Anexo desta classe de cotas, das regras legais e regulamentares em vigor, este estará sujeito a outros fatores de risco, que poderão ocasionar perdas ao seu patrimônio e, conseqüentemente, ao cotista.

CAPÍTULO 15 – DISPOSIÇÕES FINAIS

- 15.1** Se a data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em Assembleia Geral coincidir com um dia não útil, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo dia útil. É considerado dia útil: qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3.
- 15.2** A assinatura, pelo subscritor, do Termo de Adesão implica na sua expressa ciência e concordância com todos os termos, condições e documentos deste Regulamento, a cujo cumprimento estará obrigado.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO EXES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 15.3** Em caso de morte ou incapacidade do cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante o Administrador, que cabiam ao *de cujus* ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.
- 15.4** Os cotistas deverão manter em sigilo: (i) as informações constantes de estudos e análises de investimento elaborados pelo ou para o Administrador e/ou o Gestor; (ii) as suas atualizações periódicas, que venham a ser a eles disponibilizadas; e (iii) os documentos relativos às operações da Classe, não podendo revelar utilizar ou divulgar, no todo ou em parte, isolada ou conjuntamente com terceiros, qualquer destas informações, salvo com o consentimento prévio e por escrito do Gestor ou se obrigado por ordem de autoridades governamentais, sendo que nesta última hipótese, o Administrador e o Gestor deverão ser informados por escrito de tal ordem, previamente ao fornecimento de qualquer informação.

* * *

ANEXO II – ATO DE APROVAÇÃO DA OFERTA

**ATO CONJUNTO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR DA CLASSE ÚNICA
DO EXES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 41.076.851/0001-03

(“Classe”)

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, com sede no município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Torre Corcovado, 5º andar – parte, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para a atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, de acordo com o Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, neste ato representada na forma do seu estatuto social (“Administradora”); e a **ÉXES GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Rebouças, n.º 2.748, 12º Andar, Conjuntos 121 e 122, Sala 1, Pinheiros, CEP 05402-500, inscrita no CNPJ/MF sob nº 31.960.567/0001-33, devidamente habilitada para a prestação de serviços de gestão de carteira de valores mobiliários perante a CVM, nos termos do Ato Declaratório nº 17.218, de 28 de junho de 2019, neste ato representada na forma do seu estatuto social (“Gestora”), na qualidade de Prestadores de Serviços Essenciais da Classe, considerando que a Classe: (i) encontra-se devidamente registrado perante a CVM; (ii) pode aprovar novas emissões de cotas sem a necessidade de aprovação em assembleia especial de cotistas, desde que limitadas ao montante total de R\$ 5.000.000.000,00 (cincobilhões de reais) (“Capital Autorizado”); e (iii) o Capital Autorizado atual é de R\$ 4.569.999.987,56 (quatro bilhões, quinhentos e sessenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e oitenta e sete reais e cinquenta e seis centavos), resolve:

1. Aprovar a nova emissão de Cotas pela Classe, no montante total de emissão de até R\$ 125.000.006,78 (cento e vinte e cinco milhões e seis reais e setenta e oito centavos), conforme as características constantes do Regulamento e de seu Anexo (“Novas Cotas” e “Nova Emissão”, respectivamente), e descritas abaixo:

a) **Rito:** a Nova Emissão seguirá o rito de registro automático de distribuição, nos termos do Art. 26, inciso VI, da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160” e “Oferta Pública”, respectivamente);

b) **Público-Alvo:** A Oferta é destinada a investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que sejam, ou não, investidores institucionais, e que formalizem Pedido de Subscrição;

c) **Destinação dos recursos:** Os recursos líquidos provenientes da Nova Emissão serão aplicados pela Classe Única, de acordo com a política de investimentos estabelecida no Anexo, objetivando: (i) a valorização e a rentabilidade de suas cotas por meio do investimento nos Ativos Alvo, auferindo rendimentos advindos destes, bem como (ii) auferir ganho de capital a partir da negociação dos Ativos Alvo.

d) **Coordenador líder e regime de distribuição das novas cotas:** A distribuição primária

das novas cotas será realizada no Brasil, em regime de melhores esforços de colocação, sob coordenação do **ÉXES SERVIÇOS FINANCEIROS LTDA.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Rebouças, n.º 2.748, 12º Andar, Conjuntos 121 e 122, Sala 3, Pinheiros, CEP 05402-500, inscrita no CNPJ sob o nº 55.108.951/0001-70, na qualidade de instituição intermediária líder ("Coordenador Líder");

e) Montante da Nova Emissão: Até R\$125.000.006,78 (cento e vinte e cinco mil e seis reais e setenta e oito centavos), incluindo a subscrição por meio do exercício do Direito de Preferência, a subscrição no âmbito da Oferta Pública e o Lote Adicional, já considerando a Taxa de Distribuição Primária, podendo tal quantidade ser: (i) aumentado em virtude do exercício total ou parcial do Lote Adicional; ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta. O montante final captado por meio da Oferta será informado na data do encerramento da Oferta mediante a divulgação, pelo Administrador, de Anúncio de Encerramento, nos termos da Resolução CVM 160;

f) Quantidade de Cotas da Nova Emissão: Serão emitidas até 12.588.118 (doze milhões, quinhentos e oitenta e oito mil, cento e dezoito) Novas Cotas, considerando o Lote Adicional;

g) Preço de Emissão por Cota da Nova Emissão: O preço inicial e unitário de emissão das cotas será correspondente a R\$9,62 (nove reais e sessenta e dois centavos), observado que o Preço de Emissão não inclui a Taxa de Distribuição Primária ("Preço de Emissão");

h) Preço de Integralização: O Preço de Integralização corresponderá: R\$9.93 (nove reais e noventa e três centavos), o qual corresponde ao Preço de Emissão acrescido do Taxa de Distribuição Primária;

i) Taxa de Distribuição Primária: R\$0,31 (trinta e um centavos), que compreende os custos da Oferta Pública, tais como taxa de distribuição devida ao Coordenador Líder e Instituições Participantes da Oferta Pública, da taxa de registro da Oferta Pública junto à CVM, custos com assessores legais dentre outros, sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio da Classe; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade da Classe, desde que passíveis de pagamento pela Classe, nos termos da regulamentação aplicável;

j) Direito de Preferência: É assegurado aos Cotistas, detentores de cotas no terceiro dia útil subsequente à publicação do Anúncio de Início da Oferta Pública ("Anúncio de Início") e que estejam em dia com suas obrigações perante a Classe Única, o exercício do direito de preferência na subscrição de Novas Cotas, com as seguintes características ("Direito de Preferência");

a. Período para exercício do Direito de Preferência: O período de exercício do Direito de Preferência será de: (i) 10 (dez) dias úteis, para exercício junto ao Escriturador

das Cotas, e de **(ii)** 09 (nove) dias úteis, para o exercício junto à B3, contados a partir do 5º (quinto) dia útil da data de divulgação do Anúncio de Início, inclusive (“Data de Início do Direito de Preferência” e “Período do Direito de Preferência”, respectivamente), conforme cronograma indicativo das datas, apresentado a seguir:

<i>Evento</i>	<i>Data Prevista</i>
Registro Automático da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo e Lâmina	15/08/2025
Início das apresentações a potenciais Investidores (roadshow)	15/08/2025
Identificação dos Cotistas com Direito de Preferência (Data de Corte)	20/08/2025
Início do período de exercício e negociação do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador	22/08/2025
Data limite para divulgação do Fato Relevante de Atualização de Preço, se aplicável.	29/08/2025
Encerramento do período da negociação do Direito de Preferência na B3	01/09/2025
Encerramento do período do exercício do Direito de Preferência na B3 e Encerramento do período da negociação do Direito de Preferência no Escriturador	03/09/2025
Encerramento do período do exercício do Direito de Preferência no Escriturador; e Data de Liquidação do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador	04/09/2025

b. Posição dos Cotistas a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência: Posição de fechamento do 3º (terceiro) dia útil após a publicação do Anúncio de Início (“Data-Base”);

c. Percentual de subscrição: Na proporção do número de cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na Data-Base, conforme a aplicação, ao número de Cotas de titularidade de cada Cotista na Data-Base, do fator de proporção equivalente a 1,41729271246% para subscrição de Novas Cotas no âmbito do Direito de Preferência. A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de novas cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro e com arredondamento para baixo. Ressalvada a impossibilidade de aquisição de frações de Cotas e o Preço de Emissão, não haverá aplicação mínima para a subscrição de novas cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência;

d. Direito de subscrição de sobras do Direito de Preferência: Não será concedido aos Cotistas, qualquer direito de subscrição adicional referente as Novas Cotas que não tenham sido subscritas no âmbito do exercício do Direito de Preferência;

e. Negociação: Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, total ou parcialmente, seu Direito de Preferência exclusivamente a outros Cotistas, por meio: **(i)** do Escriturador e em relação às Cotas que estejam custodiadas no Escriturador,

observados os prazos e procedimentos do Escriturador ou (ii) da B3, e em relação às Cotas que estejam custodiadas na B3, observados os prazos e procedimentos da B3;

k) Período de colocação: A subscrição ou aquisição das Cotas, objeto da 5ª Emissão, deverão ser realizadas no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contando do anúncio de início de distribuição, conforme art. 48 da Resolução CVM 160;

l) Forma de Integralização: As Cotas serão integralizadas, pelo Preço Integralização, à vista, na data de liquidação do Direito de Preferência, junto ao seu respectivo agente de custódia e/ou da Administradora na qualidade de Escriturador das cotas, e na data de liquidação da Oferta Pública, em moeda corrente nacional;

m) Distribuição Parcial: Será admitida a distribuição parcial da Oferta considerando o montante mínimo de R\$1.000.000,65 (um milhão de reais e sessenta e cinco centavos), já considerando a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 100.705 (cem mil, setecentos e cinco) de novas Cotas ("Captação Mínima"), nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM nº 160. Caso não seja atingida a Captação Mínima, a Oferta será cancelada, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM nº 160. Caso a Oferta seja cancelada em razão do não atingimento da Captação Mínima, os valores já integralizados serão devolvidos aos investidores e cotistas que tenham exercido seu Direito de Preferência, acrescidos dos respectivos rendimentos líquidos auferidos pelos investimentos temporários, nos termos do Art. 27 da parte geral da Resolução CVM 175, calculados *pro rata temporis*, a partir da data de liquidação da Oferta Pública ou da data de liquidação do Direito de Preferência, conforme o caso, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados do anúncio de cancelamento da Oferta Pública que será divulgado pelo Administrador. Na hipótese de colocação parcial da 5ª Emissão, o saldo das Novas Cotas não colocados será cancelado pelo Administrador.

n) Lote Adicional: Até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade das Novas Cotas originalmente ofertada;

o) Lote Suplementar: Não será outorgada pela Classe ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Novas Cotas;

p) Aplicação Mínima por Investidor: Cada investidor deverá subscrever, no mínimo, o montante de 10 (dez) novas Cotas, correspondente a R\$99,30 (noventa e nove reais e trinta centavos);

q) Prospecto: Necessário, nos termos do Art. 9º da Resolução CVM 160;

r) Lâmina: Necessária nos termos do Art. 23 da Resolução CVM 160;

s) Limitações à negociação: Não há; e

t) **Outras Disposições:** Os demais termos e condições da Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta. A Administradora fica autorizada a tomar as providências necessárias para a realização da Emissão e da Oferta, incluindo realização de ato próprio para atualização do Preço de Emissão, Preço de Integralização e redefinição da Taxa de Distribuição Primária, respeitados os parâmetros ora aprovados.

São Paulo, 15 de agosto de 2025.

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS**

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

ÉXES GESTORA DE RECURSOS LTDA.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

EXES11_5ª Emissão - Ato Aprovação_Novo - Exes.pdf

Documento número #3c1386b0-3643-4f98-9ec3-d473e1ca22f6

Hash do documento original (SHA256): eec53e1fa652caea8c122c40ff335b940d60ca4496538bca54ae29fba11e9d22

Assinaturas

✓ **Sandra Camacho**
CPF: 086.957.228-80
Assinou como parte em 15 ago 2025 às 18:25:56

✓ **Reinaldo Adão**
CPF: 092.052.267-00
Assinou como parte em 15 ago 2025 às 18:24:29

✓ **Tiago Licario**
CPF: 349.949.868-51
Assinou como parte em 15 ago 2025 às 18:29:23



Tiago Licario

✓ **Ricardo Krauss Rodrigues**
Assinou como parte em 15 ago 2025 às 19:30:19



Ricardo Krauss Rodrigues

Log

15 ago 2025, 18:17:41 Operador com email tamires.rigoni@btgpactual.com na Conta 7c542f02-c631-49d0-bbc4-cfebd4943670 criou este documento número 3c1386b0-3643-4f98-9ec3-d473e1ca22f6. Data limite para assinatura do documento: 28 de setembro de 2025 (14:33). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.

15 ago 2025, 18:17:49 Operador com email tamires.rigoni@btgpactual.com na Conta 7c542f02-c631-49d0-bbc4-cfebd4943670 adicionou à Lista de Assinatura: ol-documentacao-fundos@btgpactual.com para assinar como parte, via E-mail.

Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Reinaldo Adão e CPF 092.052.267-00.

15 ago 2025, 18:17:49	Operador com email tamires.rigoni@btgpactual.com na Conta 7c542f02-c631-49d0-bbc4-cfebd4943670 adicionou à Lista de Assinatura: tiago.licario@exes.com.br para assinar como parte, via E-mail. Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Tiago Licario.
15 ago 2025, 18:17:49	Operador com email tamires.rigoni@btgpactual.com na Conta 7c542f02-c631-49d0-bbc4-cfebd4943670 adicionou à Lista de Assinatura: artur@exes.com.br para assinar como parte, via E-mail. Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Artur Carneiro da Silva e CPF 091.959.147-73.
15 ago 2025, 18:17:49	Operador com email tamires.rigoni@btgpactual.com na Conta 7c542f02-c631-49d0-bbc4-cfebd4943670 adicionou à Lista de Assinatura: ol-documentacao-fundos@btgpactual.com para assinar como parte, via E-mail. Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Sandra Camacho e CPF 086.957.228-80.
15 ago 2025, 18:24:29	Reinaldo Adão assinou como parte. Pontos de autenticação: Token via E-mail ol-documentacao-fundos@btgpactual.com. CPF informado: 092.052.267-00. IP: 24.239.168.211. Componente de assinatura versão 1.1282.3 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
15 ago 2025, 18:25:56	Sandra Camacho assinou como parte. Pontos de autenticação: Token via E-mail ol-documentacao-fundos@btgpactual.com. CPF informado: 086.957.228-80. IP: 24.239.168.211. Componente de assinatura versão 1.1282.3 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
15 ago 2025, 18:29:23	Tiago Licario assinou como parte. Pontos de autenticação: Token via E-mail tiago.licario@exes.com.br. CPF informado: 349.949.868-51. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 134696(...), vide anexo manuscript_15 ago 2025, 18-29-19.png. IP: 189.47.42.227. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.5684776 e longitude -46.6865405. URL para abrir a localização no mapa: https://app.clicksign.com/location. Componente de assinatura versão 1.1282.3 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
15 ago 2025, 19:28:49	Operador com email tamires.rigoni@btgpactual.com na Conta 7c542f02-c631-49d0-bbc4-cfebd4943670 fez alteração em artur@exes.com.br: ricardo.rodrigues@exes.com.br para assinar como parte. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Ricardo Krauss Rodrigues
15 ago 2025, 19:30:19	Ricardo Krauss Rodrigues assinou como parte. Pontos de autenticação: Token via E-mail ricardo.rodrigues@exes.com.br. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo ca9d9b(...), vide anexo manuscript_15 ago 2025, 19-30-15.png. IP: 189.47.42.227. Componente de assinatura versão 1.1282.3 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
15 ago 2025, 19:30:21	Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 3c1386b0-3643-4f98-9ec3-d473e1ca22f6.



Documento assinado com validade jurídica.

Para conferir a validade, acesse <https://www.clicksign.com/validador> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 3c1386b0-3643-4f98-9ec3-d473e1ca22f6, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

Anexos

Tiago Licario

Assinou o documento enquanto parte em 15 ago 2025 às 18:29:23

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 134696(...)

Tiago Licario
manuscript_15 ago 2025, 18-29-19.png

Ricardo Krauss Rodrigues

Assinou o documento enquanto parte em 15 ago 2025 às 19:30:19

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo ca9d9b(...)



Ricardo Krauss Rodrigues
manuscript_15 ago 2025, 19-30-15.png

ANEXO III – ESTUDO DE VIABILIDADE



Estudo de Viabilidade

Exes Gestora de Recursos Ltda.

Agosto 2025

éxes

ESTUDO DE VIABILIDADE – ÉXES FUNDO IMOBILIÁRIO (“EXESI”)

Introdução

Nos termos da Resolução CVM nº 175 de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 175”) e considerando que as novas cotas da 5ª emissão do **ÉXES FUNDO IMOBILIÁRIO** (“EXESI”) serão objeto de oferta pública de distribuição, seguindo o rito automático da Resolução CVM 160, a **ÉXES GESTORA DE RECURSOS LTDA.** (“ÉXES Gestora” ou “Gestora”), na qualidade de gestora do EXESI, elaborou o presente estudo de viabilidade (o “Estudo” ou “Estudo de Viabilidade”).

Para a realização deste Estudo, a ÉXES Gestora utilizou premissas que tiveram como base fatos históricos, situação de mercado atual e, principalmente, expectativas futuras da economia, dos mercados de capitais em geral, imobiliário e de crédito no momento da realização. Em adição a estes fatores, acrescentamos, quando apropriado, a visão da ÉXES Gestora.

As conclusões deste Estudo não devem ser, em nenhuma hipótese, interpretadas como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade, considerando os eventos ou circunstâncias que possam vir a afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e as declarações acerca do futuro constantes deste Estudo de Viabilidade podem não vir a ocorrer e, ainda, os resultados futuros e o desempenho do Fundo podem diferir substancialmente daqueles previstos nas estimativas, em razão, inclusive, dos fatores mencionados acima. Por conta dessas incertezas, o investidor não deve se basear nestas estimativas e declarações futuras para tomar uma decisão de investimento. Declarações prospectivas envolvem riscos, incertezas e premissas, pois se referem a eventos futuros e, portanto, dependem de circunstâncias que podem ou não ocorrer. As condições da situação financeira futura do Fundo e de seus resultados futuros poderão apresentar diferenças significativas se comparados àquelas expressas ou sugeridas nas referidas declarações prospectivas. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da sua capacidade de controle ou previsão. Em vista dos riscos e incertezas envolvidos, nenhuma decisão de investimento deve ser tomada somente baseada nas estimativas e declarações futuras contidas neste documento.

O investidor deve estar ciente de que os fatores mencionados acima, além de outros discutidos na seção “Fatores de Risco” do Prospecto Definitivo, poderão afetar os resultados futuros do Fundo e poderão levar a resultados diferentes daqueles contidos, expressa ou implicitamente, nas estimativas contidas neste Estudo de Viabilidade. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que a ÉXES Gestora não assume a obrigação de atualizar publicamente ou revisar quaisquer dessas estimativas e declarações futuras em razão da ocorrência de nova informação, eventos futuros ou de qualquer outra forma. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da capacidade de controle ou previsão da ÉXES Gestora.

Por meio deste Estudo, a ÉXES Gestora apresenta sua estimativa de alocação dos possíveis recursos disponíveis em caixa no EXES11 levando-se em consideração às regras previstas em seu Regulamento e em sua Política de Investimentos. Por fim, estimamos a viabilidade financeira para as novas cotas emitidas.

O objetivo do EXES11 é a obtenção de renda e ganho de capital a serem auferidos mediante o investimento em transações em empreendimentos imobiliários que sintetizem transações de crédito por meio da compra de títulos e valores mobiliários – primordialmente por meio de: (a) certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”); (b) letras hipotecárias, debêntures, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII, cédulas de crédito imobiliário, letras de crédito imobiliário; (c) cotas de fundos de imobiliário; (d) cotas de FIDC que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII; (e) LIQ; e (g) outros ativos imobiliários, ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Resolução CVM 175 (“Ativos Alvo”). Além disso e de forma remanescente, a liquidez do fundo será investida em instrumentos mais líquidos tais como: (a) cotas de fundos de investimentos da classe “renda fixa”, assim definidos nos termos da regulamentação aplicável; (b) títulos de renda fixa, públicos ou privados; e (c) derivativos, exclusivamente, para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja, sempre, no máximo o valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

Em conclusão, o EXES11 pretende adquirir, com os recursos líquidos advindos da Oferta, ativos pertencentes ao setor de imobiliário que somem o valor de R\$ 100.000.005,42 (cem milhões e cinco reais e quarenta e dois centavos). Este valor inclui os custos inerentes à oferta pública de cotas do EXES11, conforme indicado nos documentos da Oferta.

QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO SÃO GARANTIDOS PELA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA, PELO GESTOR, POR QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, TAMPOUCO PELO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO, POR QUALQUER MECANISMO DE SEGURO TAMPOUCO PELO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS -FGC. O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS DO FUNDO É UM INVESTIMENTO DE RISCO.

Gestora

A ÉXES é uma gestora com foco em crédito privado. Sendo que é formado por profissionais com grande experiência no segmento e com passagem anterior em grandes instituições financeiras. Além disso, com amplo conhecimento na

análise, estruturação e acompanhamento nos mais variados produtos de crédito.

A ÉXES Gestora replica em suas atividades as políticas de investimento e disciplina financeira das grandes mesas proprietárias dos melhores bancos do Brasil e internacionais de forma a buscar a melhor relação risco retorno para seus investidores. Promove acesso dos investidores a ativos que tipicamente ficam restritos às mesas proprietárias dos bancos. A ÉXES Gestora atua sinergicamente com as demais empresas do Grupo ÉXES da qual faz parte e por isso consegue acessar produtos exclusivos.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

A Éxes é uma gestora de fundos de investimentos de crédito privado.

Fundada por profissionais com expertise e histórico de sucesso de mais de 20 anos nos mercados financeiro e de capitais brasileiro.

Fonte: Éxes



19 + R\$1,5 Bi + 20anos

Fundos de Investimentos¹ sob AuM¹ de experiência

¹Data Base: agosto/2025
Fonte: Éxes

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO "FATORES DE RISCO".

1

AMPLA REDE DE ORIGINAÇÃO COM PRESENÇA NACIONAL



Cenário Atual

A volatilidade gerada pelas incertezas fiscais e a falta de visibilidade sobre as políticas que serão adotadas pelo novo governo, faz o investidor buscar alternativas de investimento mais estáveis e seguras. A Selic em patamares elevados torna os ativos de renda fixa ainda mais atraentes, na visão da Gestora.



Como atua o mercado?

Mercado é concentrado em bancos privados e públicos, onde são praticadas operações com boa razão de garantias e taxas atrativas.



Prospecção Própria

A Éxes utiliza a ampla rede de relacionamentos construída ao longo de anos atuando no mercado de crédito para originar operações.



Rede de Parceiros

A Éxes possui uma rede de parceiros distribuídos em diferentes regiões, que estendem o raio de atuação de sua originação.

Fonte: Éxes



LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTATANTE NAS PÁGINAS 9 a 29 DO PROSPECTO DEFINITIVO.

¹ data base: Agosto/2025

O Grupo ÉXES nasce com a fundação da ÉXES Assessoria e Investimentos Ltda. (“ÉXES Assessoria”) em novembro de 2017. A ÉXES Assessoria prospecta, estrutura e executa transações de renda fixa focada em créditos privados visando a otimização de capital de seus clientes.

A gestão da ÉXES Gestora no setor imobiliário está pautada nos seguintes pilares:

- Participação ativa na estrutura das transações;
- Análise de viabilidade dos projetos imobiliários;
- Análise fundamentalista das incorporadoras, construtoras e demais contrapartes dos ativos que são adquiridos pelos veículos de investimentos;
- Análise pormenorizada dos ativos dados em garantia com visitas *in loco* e com a revisão de laudos por especialistas internos;
- Inteligência de mercado proprietária para análise creditícia e *data base* proprietária para comparação dos projetos imobiliários;
- Visitas periódicas do *sênior management* nos projetos imobiliários para obter informações intangíveis, tais como qualidade de execução da obra, como o produto está sendo promovido (vendas), liquidez de garantias entre outras informações que possam impactar os créditos concedidos;
- Acompanhamento mensal de todos os relatórios periódicos disponibilizados pelos prestadores de serviço das operações, tais como, relatório de espelhamento de recebíveis, relatório de acompanhamento de obra e outros;
- Utilização de estruturas jurídicas testadas e eficazes sem renunciar à criação de alternativas inovadoras que conjuguem referidas estruturas;
- Acompanhamento do crédito periódico de forma a antecipar movimentos necessários a satisfação do crédito;
- Elaboração de estruturas customizadas de forma a atender o fluxo de pagamento do devedor e assim mitigar riscos de crédito por conta de eventual falta de liquidez;
- Criação de estruturas protetivas que proporcionem agilidade na tomada de decisão em eventual necessidade de excussão das garantias;
- Modelo proprietário e preditivo para LGD – *Loss Given Default* (Perda Dado o Inadimplemento) de acordo com a estrutura de garantias prestadas.

Além disso, importante destacar que a ÉXES Gestora tem uma cultura forte e pautada em verdadeiro *partnership* que proporciona alinhamento de

interesses de longo, médio e curto prazos entre colaboradores, *sênior management*, investidores e clientes.

PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE A DISCRICIONARIEDADE DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR, VER FATOR DE RISCO “RISCO DE DISCRICIONARIEDADE DE INVESTIMENTO PELA GESTORA E PELA ADMINISTRADORA” DO PROSPECTO.

Diferencial do Time Real Estate

O Time Real Estate da ÉXES é composto por executivos experientes e comprovado *track record*, com relacionamentos de longo prazo com incorporadoras e construtoras. Além disso, são detentores de tecnologia própria para a concessão de crédito ao setor imobiliário.

Como geramos **ALPHA**

A Éxes, por meio da sua rede de parceiros, consegue diariamente receber inúmeras oportunidades de investimentos originadas de várias regiões do país e de variados setores da economia. Com isso, os fundos de investimentos sob sua gestão adquirem ativos que visam buscar uma relação de risco e retorno que seja atrativa para o investidor, que estão fora do radar do mercado de capitais.

Nota: As informações contidas neste slide tratam-se de opiniões do Gestor embasadas em suas políticas internas. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofram alterações no longo ou curto prazo, podendo ocorrer alterações nas políticas internas de atuação do Gestor.



LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTATANTE NAS PÁGINAS 9 a 29 DO PROSPECTO DEFINITIVO.

TIME ÉXES

QUADRO SOCIETÁRIO



Artur Carneiro
Sócio Fundador

Fundador do Grupo **Éxes**. Anteriormente foi sócio da **Alps Capital** onde estruturou transações de dívida, participação acionária e investimentos, como a captação de um FIP-IE para investimentos em linhas de transmissão. **Trabalhou por 11 anos no BTG PACTUAL**, atuando em mais de 35 projetos em diversos setores como co-head e fundador da área de *Project Finance*, e, anteriormente, foi diretor da área de crédito, na qual participou do aumento em 20 vezes da carteira de crédito proprietária.



Bruno Licarião
Sócio Fundador

Fundador do Grupo **Éxes** e atual membro independente dos Conselhos de Administração da **Grendene S.A.** e **Too Seguros S.A.** Tornou-se sócio do Grupo **BTG PACTUAL** em 2009, tendo ingressado neste grupo em 1999. Foi membro permanente do comitê de crédito por 7 anos e co-head do departamento jurídico do **BTG PACTUAL** de janeiro de 2011 a junho de 2014. Nos anos 2007 e 2008 afastou-se do BTG PACTUAL e atuou como *Foreign Associate* no escritório de advocacia nova iorquina **Skadden, Arps, Slate, Meagher & Flom LLP**. Formado em direito pela **Faculdade de Direito da USP** (Universidade de São Paulo) em 2002.



Paula Jorge
Sócia - Crédito

Na **Éxes** desde março de 2020. Atuou por 8 anos na área de risco de crédito do **BTG PACTUAL**, onde foi diretora e credit risk officer, contribuindo no aumento em 20 vezes da carteira de crédito proprietária. Cobriu diversos setores, como imobiliário, varejista, telecomunicações, bancário, entre outros. Anteriormente trabalhou na **Coca Cola** em M&A.



QUADRO SOCIETARIO

 Paula Andrade Sócia - Operações	Na Éxes desde 2020. Atuou como gerente de operações no Quinto Andar. De janeiro de 2015 a maio de 2019, atuou no BTG PACTUAL onde foi diretora associada do Compliance, contribuindo na reestruturação do Programa de Compliance e monitoramento de PLD-FT do grupo. Passou 2 anos na área de relacionamento com gestores e investidores da administração fiduciária.	
 Ricardo Krauss Sócio - Crédito	Na Éxes desde agosto de 2019. Atuou por mais de 7,5 anos no Banco Finaxis, onde contribuiu com a estruturação da área de administração custódia de Fundos. Na Éxes atua na gestão, ativos financeiros e análise de investimentos cobrindo variados setores sendo principalmente <i>real estate</i> e ativos pulverizados. Formado em Administração de Empresas e MBA em Mercado Financeiro e de Capitais pela FGV. Possui Certificação de Gestores ANBIMA (CGA), Certificado ANBIMA de Fundamentos de Gestão (CFG), Certificação de Gestores ANBIMA para Fundo Estruturados (CGE) e é Administrador de Carteira de Valores Mobiliários CVM.	
 Felipe Malta Associado - Jurídico	Advogado formado pela Universidade Presbiteriana Mackenzie, ingressou na Éxes em setembro de 2020, atuando nas áreas de jurídico e compliance. Associado desde junho de 2025, é responsável pela estruturação e execução das operações de mercado de capitais realizadas, pelo grupo Éxes.	

O capital humano da ÉXES é excepcional. Contamos com profissionais altamente competentes, especializados e com larga experiência de mercado. Atuação com foco, determinação e postura incansável na busca de resultados sustentáveis e de longo prazo. São eles:

Artur Carneiro (*Gestão de Portfólio*)

Fundou a Exes em 2017. Anteriormente foi sócio da Alps Capital onde estruturou transações de dívida, participação acionária e investimentos, como a captação de um FIP-IE para investimentos em linhas de transmissão. Em 2005, entrou no BTG Pactual, onde trabalhou por 11 anos, atuando em mais de 35 projetos em diversos setores como *co-head* e fundador da área de *Project Finance*, anteriormente, foi diretor da área de crédito, na qual participou do aumento em 20 vezes da carteira de crédito proprietária. Anteriormente trabalhou na Embratel e Lojas Americanas S.A. Formado em Engenharia de Produção e Empreendedorismo na PUC-RJ, em 2005.

Bruno Licarião (*Legal & Compliance*)

Fundador do Grupo Exes e atual membro independente dos Conselhos de Administração da Grendene S.A e Too. Seguros S.A. Tornou-se sócio do Grupo BTG Pactual em 2009, tendo ingressado neste grupo em 1999. Foi membro permanente do comitê de crédito por 7 anos e *co-head* do departamento jurídico do BTG Pactual de janeiro de 2011 a junho de 2014. Nos anos 2007 e 2008, afastou-se do BTG Pactual e atuou como *Foreign Associate* no escritório de advocacia nova iorquino Skadden, Arps, Slate, Meagher & Flom LLP. Formado em direito pela Faculdade de Direito da USP (Universidade de São Paulo) em 2002.

Paula Jorge (*Head de Crédito*)

Ingressou no Grupo Exes em março de 2020, no qual hoje é sócia. Atuou por 8 anos na área de risco de crédito do BTG Pactual, na qual foi *director* e *credit risk officer*, contribuindo no aumento em 20 vezes da carteira de crédito proprietária. Cobriu diversos setores, como imobiliário, varejista,

telecomunicações e bancário. Anteriormente, trabalhou em M&A na Coca Cola. Formada em Administração de Empresas pela PUC-RJ, em 2008.

Paula Andrade (*Sócia de Operações & Risco*)

Ingressou na Exes em julho de 2020. Anteriormente, atuou como gerente de operações no Quinto Andar, onde cuidava da experiência do cliente no pós-contrato da *startup*. De janeiro de 2015 a maio de 2019, atuou no BTG Pactual onde foi *associate diretor* do Compliance, contribuindo na reestruturação do Programa de Compliance e monitoramento de PLD-FT do grupo. Passou 2 anos na área de relacionamento com gestores e investidores da administração fiduciária. Formada em Administração de Empresas pela Universidade do Estado do Rio de Janeiro, em 2014.

Ricardo Krauss (*Sócio de análise e estruturação de Crédito*)

Na Éxes desde agosto de 2019. Atuou por mais de 7,5 anos no Banco Finaxis, onde contribuiu com a estruturação da área de administração custódia de Fundos. Na Éxes atua na gestão, ativos financeiros e análise de investimentos cobrindo variados setores sendo principalmente real estate e ativos pulverizados. Formado em Administração de Empresas e MBA em Mercado Financeiro e de Capitais pela FGV. Possui Certificação de Gestores ANBIMA (CGA), Certificado ANBIMA de Fundamentos de Gestão (CFG), Certificação de Gestores ANBIMA para Fundo Estruturados (CGE) e é Administrador de Carteira de Valores Mobiliários CVM.

Eduardo Botura (*Análise e estruturação de Crédito*)

Ingressou na Exes em março 2022 onde atua na análise e estruturação de operações complexas com enfoque em infraestrutura e agronegócio. Estruturou mais de R\$395 milhões em operações de crédito entre debentures de infraestrutura, CRAs e CCBs. É voluntário no maior Endowment ligado a uma Universidade no Brasil, o Fundo Patrimonial Amigos da Poli. Graduado em Engenharia Elétrica na Escola Politécnica da USP (Universidade de São Paulo).

Breno Martins Frazão (*Análise e estruturação de Crédito*)

Ingressou na Exes em janeiro de 2024. Antes disso, atuou no Itaú BBA por 6 anos, sendo 2 anos no time de crédito *middle market* do Rio de Janeiro, 2 anos e meio na área de riscos de crédito com atuação nos segmentos agro, imob, large e unidades externas e 1 ano e meio na equipe de crédito agro cobrindo o estado de Goiás, com uma carteira de aproximadamente R\$ 900 milhões. Formado em Ciências Contábeis pela UFRJ, com especialização em Agronegócios pela Esalq/USP.

Hugo Van Der Put (*Análise e estruturação de Crédito*)

Ingressou na Éxes em outubro de 2024. Atuou como analista de crédito e mercado de capitais na Paramis Capital, com foco na estruturação de operações nos segmentos agro, imobiliário e infraestrutura. Antes disso, atuou

na assessoria de operações estruturadas para clientes PJ (Middle Market) da InvestSmartXP. É formado em Engenharia de Produção pela UFF, com MBA em Finanças Corporativas e Mercado de Capitais pela mesma instituição.

Felipe Moreira *(Legal & Compliance)*

Ingressou na Exes em setembro de 2020. Antes disso, atuou no escritório de advocacia Braga Nascimento e Zílio Advogados na área consumerista, atuou também como estagiário na área de Contencioso Cível no Escritório de Advocacia Malta Moreira e Arouca Advogados Associados. Graduado em Direito pela Universidade Presbiteriana Mackenzie (UPM).

Tiago Licarião *(Legal & Compliance)*

Ingressou na Exes em outubro de 2023. Iniciou sua carreira como advogado no escritório Binari Sociedade de Advogados (IBS Advogados), onde atuou na área de Mercado de Capitais e Fundos de Investimentos por 2 anos e meio. Posteriormente, atuou como advogado no Banco Daycoval, na área de Serviços ao Mercado de Capitais, onde desenvolveu atividades estruturação e societário de fundos de investimentos, atendendo a área de administração fiduciária do banco. Formado em Direito pelo Centro Universitário das Faculdades Metropolitanas Unidas, em 2020.

Luis Felipe Oliveira *(Comercial Real Estate)*

Ingressou na Exes em dezembro de 2022. Antes disso, foi Head de Debt Capital Markets na FRAM CAPITAL por 2 anos e 10 meses, onde atuou na área de estruturação de operações de Real Estate e Gestão de Fundos Imobiliários. Em 2021, juntou-se à REFI como Partner e responsável pela área de Estruturação e Distribuição das operações originadas, operações essas focadas no mercado imobiliário, sendo dívida ou *equity*. No mesmo ano, estruturou aproximadamente R\$ 480 milhões e, em 2022, antes de se juntar a Éxes, já tinha estruturado aproximadamente R\$ 150 milhões. Formado em Gestão Financeira em 2020.

André Galvão *(Comercial)*

Ingressou na Exes em 2022. Atuou anteriormente em gestão de fazenda no Mato Grosso do Sul durante 1 ano e meio, onde foi responsável pela profissionalização de sua administração, pela implantação sistemas de gestão financeira e de produtividade e pelo treinamento de equipe. Também trabalhou em Business Development em uma foodtech, sendo responsável pela prospecção e desenvolvimento da base de fornecedores (produtores). Formado em Administração de Empresas pela PUC-SP, com diversas especializações no mercado financeiro e agronegócio.

Guilherme Trombini *(Comercial)*

Ingressou na Exes em agosto de 2024. É um empresário com uma carreira diversificada que abrange vários setores. Começou no mercado de papel e celulose, fundando e gerindo uma empresa de 2009 a 2015, especializada em importação, distribuição e conversão de papéis especiais, culminando na

venda da empresa. Desde 2014, tem se dedicado à gestão de propriedades rurais, com foco em planejamento estratégico e sustentabilidade, promovendo a conversão de áreas de silvicultura em pequenas propriedades de alto padrão. De 2016 a 2024, foi sócio e responsável pela gestão comercial de uma indústria metalúrgica voltada para o mercado automotivo de aftermarket. Desde 2021, lidera a gestão de ativos financeiros da família e atualmente participa do conselho da Trombini Embalagens S/A.

Juliana Silva (*Operações & Risco*)

Ingressou na Exes em agosto de 2021. Atuou por 9 anos no mercado de bebidas, sendo 5 desses na área de Trade Marketing. Foi Consumer Marketing Manager na Monster Energy Brasil, onde participou de 2 transações de distribuidores, inicialmente Globalbev para Ambev e em outubro de 2016 para Coca-Cola. Atuou no crescimento do *market-share* saindo de 6º para 2º lugar no Brasil, ampliação de portfólio, com lançamentos de novos sabores e relançamento da nova marca de Burn. Anteriormente, trabalhou por 4 anos na Ambev. Formada em Propaganda e Marketing pela ESPM-RJ, em 2006.

Isabella Folco (*Operações & Risco*)

Em novembro de 2023, tornou-se membro da equipe da Exes. Anteriormente, trabalhou na CM Capital Markets DTVM pelo período de 2 anos e 3 meses, onde adquiriu sua primeira experiência profissional no mercado financeiro, desempenhando atividades na área de operações de fundos de investimentos. Concluiu seu curso de Administração de Empresas na FECAP em 2023.

Kathelin Vitoria (*Operações & Risco*)

Ingressou na Éxes em 2024. Advogada, graduada em Direito pela Universidade Nove de Julho em 2022, época em que estagiou na área de Real Estate LATAM na PepsiCo do Brasil. Além disso, atuou no jurídico do Santander (2023) e possui certificação CPA-20 da ANBIMA.

Brenda Barros (*Estagiária – Jurídico*)

Ingressou na Exes em janeiro de 2025. Antes disso, atuou como estagiária jurídica no Lefosse Advogados, na área de Mercado de Capitais, onde auxiliou na estruturação e oferta de valores mobiliários. Também teve experiência na área de Direito Societário e Mercado de Capitais no Yazbek Advogados. Graduanda em Direito pela Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo (USP).

Pedro Maurique (*Comercial*)

Ingressou na Éxes em novembro de 2024 na área de Real Estate e Agro originando e acompanhando operações. Antes disso, atuou por 1 ano e meio na área de Relacionamento com Investidores na Kinea Investimentos, onde foi responsável pela coordenação de uma carteira de clientes institucionais, incluindo EFPCs e RPPS, com foco em fundos líquidos. Graduando em

administração pela faculdade Instituto Brasileiro de Mercados Capitais (IBMEC-SP).

Sofia Sanchez (Estagiária - Comercial)

Ingressou na Exes em agosto de 2025 na área de Real Estate e Agro, originando e acompanhando operações. Antes disso, atuou na Canal Securitizadora na área do patrimônio separado, onde foi responsável pela gestão de fundos de reserva e despesa das operações. Graduando em Administração pela faculdade Instituto Brasileiro de Mercados Capitais (IBMEC-SP).

Vinicius Melo (Desenvolvimento Estratégico)

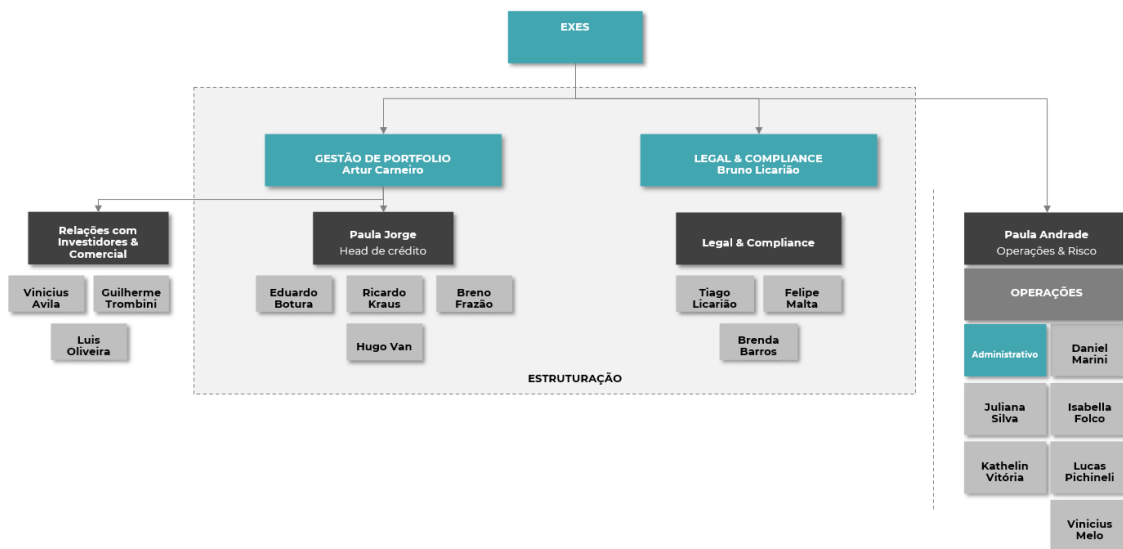
Ingressou na Exes em novembro de 2024. Anteriormente, atuou como estagiário na Berkley International do Brasil Seguros S/A na área Atuarial, Dados e Produtos. Colaborando no cálculo de provisões, nas análises de carteira, na automatização de processos e na criação de visões de inteligência de mercado. Graduando em Ciências Atuariais pela Universidade de São Paulo (USP) e técnico de eletrônica pela ETEC Albert Einstein.

Daniel Marini (Operações & Risco)

Ingressou na Exes em fevereiro de 2025. Antes disso, atuou por 2 anos como analista de Allocation na Riza Asset e analista de operações na XP Asset, onde auxiliou na estruturação e ofertas de valores mobiliários, nas tomadas de decisão para alocação de portfólio e obteve ampla experiência no Back e MiddleOffice. Também teve experiência em Wealth Management no BS2 Asset como estagiário. Graduando em Engenharia de Produção pela Faculdade Anhembí Morumbi.

ORGANOGRAMA

A interação constante entre nossos atores visa a máxima eficiência e troca de experiências e conhecimentos. Estimulamos um ambiente colaborativo e proativo em que a hierarquia formal dá lugar as melhores ideias e soluções.



Outros Fundos Éxes

A ÉXES, além da estratégia imobiliária feita no EXES11, possui vários outros fundos com atuação nos mais variados setores da economia. Sendo todos com foco em crédito privado.



Estratégia de Investimento

A ÉXES Gestora usará todo o seu patrimônio intelectual para levar a cabo a seguinte estratégia de investimento do EXES11:



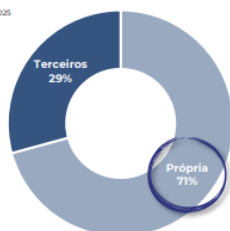
Originação

Os gestores do EXES11 não aguardam as oportunidades chegarem. Atuamos de forma proativa. Percorremos quilômetros e mais quilômetros buscando as melhores oportunidades de investimento. Além disso, construímos uma ampla rede de colaboradores e parceiros que nos ajudam na identificação destas oportunidades. Mais de 70% do portfólio do EXES11 foi construído através de originação e estruturação do time ÉXES.

EXPERTISE EM ORIGINAÇÃO E ESTRUTURAÇÃO PRÓPRIAS

Originação dos Ativos Investidos

Fonte: Éxes, data base: 30/06/2025

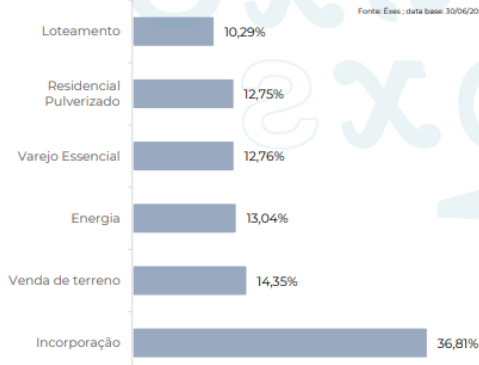


Na visão do gestor, a **originação e estruturação própria** dos ativos investidos pelo EXES11 é uma **vantagem competitiva** em relação aos demais fundos, porque, além de o EXES11 investir em oportunidades feitas pelo mercado (terceiros), também tem outras oportunidades de investimento exclusivas onde é possível negociar **melhores termos, garantias e spreads**.

Nota: As análises baseiam-se na visão do Gestor e em diversas estimativas. O desempenho real pode diferir das previsões. Não há garantia de sucesso na identificação de oportunidades, na implementação de estratégias ou na prevenção de perdas. Desempenhos passados não garantem resultados futuros.

Concentração Segmentos do Setor Imobiliário

Fonte: Éxes, data base: 30/06/2025



Processo de Aprovação e Acompanhamento dos Investimentos

A ÉXES Gestora conta com uma equipe robusta de analistas de crédito dedicada à área de gestão de recursos de terceiros e que tem como função avaliar operações através da elaboração de estudos específicos das oportunidades de investimento, pelas quais avaliam a capacidade operacional e financeira das construtoras, incorporadoras e demais contrapartes, além de, em determinados casos, estruturar o instrumento de investimento.

As análises – elaboradas com tecnologia proprietária – consideram, dentre outros fatores, o histórico de performance das contrapartes, ou, conforme o caso, da empresa, o setor de atuação, a experiência dos sócios e executivos, estrutura de governança, *recovery value* caso os investimentos não avancem conforme esperado, compliance e riscos de imagem, custódia e de entrega do ativo. Uma vez na carteira, a análise da contraparte assim como do histórico da operação é refeita anualmente, salvo em casos que demandem uma revisão com menor periodicidade. Além disso, os investimentos em carteira são constantemente monitorados e avaliados à luz de novas notícias relevantes sobre os projetos imobiliários/empresas e/ou divulgação de resultados, além de alterações relevantes em seu segmento de atuação ou condições macroeconômicas, dentre outros fatores.

Abaixo descrevemos o processo de seleção de ativos:

Primeiramente, é feita uma análise prévia de compliance com *background check* completo das empresas, sócios e partes da operação, bem como a análise de informações financeiras, estudo do endividamento, estrutura societária, setor de atuação, composição acionária, *track-record* das contrapartes, razão de garantia, viabilidade financeira, estrutura da transação etc.

A análise prévia sendo favorável, o analista então elabora um relatório para um primeiro comitê (“Primeiro Comitê”) no qual é sugerida a estrutura da operação com termos e condições que, baseado nas informações recebidas até aquele momento, a ÉXES Gestora estaria disposta a propor. Quando uma operação é aprovada pelo Primeiro Comitê, envia-se ao cliente uma proposta. Quando esta proposta é assinada, passa-se para a próxima etapa.

Na segunda etapa, é realizada a diligência legal e financeira aprofundada na contraparte assim como nas garantias a serem ofertadas para a operação. São realizados questionamentos que são respondidos em reuniões presenciais ou virtuais. São avaliados em detalhe os fundamentos da contraparte, com forte ênfase em fluxo de caixa, viabilidade financeira e estrutura de capital. É efetuada uma ampla análise dos aspectos qualitativos, na qual se dará especial atenção à qualidade do *management*, estrutura acionária, orientação estratégica, fluxo de recebíveis, revisão de orçamentos (para os casos que envolvam risco de obra) dentre outros fatores. A análise será

direcionada de acordo com a natureza da contraparte, sopesando os riscos (*downsides*) e benefícios (*upsides*) contidos nas diferentes oportunidades. É efetuada uma análise de estresse, através da qual o analista procura antecipar o impacto de possíveis eventos (distratos, estouro de custo obras etc.) que possam, de qualquer maneira, comprometer a capacidade de pagamento da dívida em questão. Eventuais mudanças na estrutura da operação que se façam necessárias por conta da análise são negociadas em paralelo. Toda esta análise é compilada em um memorando de investimento, que é apresentado em Comitê Final composto pelo sênior management da Éxes, equipe de crédito e jurídico.

Neste comitê, são definidos os controles, monitoramento e perfil de governança específicos para cada operação, bem como as pessoas da equipe chave que ficarão responsáveis por cada atividade relacionada ao respectivo investimento. Em determinados casos, pode ser identificada a necessidade de a empresa buscar profissionais que os auxilie na gestão financeira e de governança, por exemplo. Nesses casos, a equipe chave utilizará seu amplo *network* para buscar os profissionais adequados para auxiliar o devedor no desenvolvimento de melhor estrutura de governança.

A ÉXES Gestora produz um relatório de acompanhamento das operações, podendo ser mensal, trimestral, semestral e anual de acordo com as características de cada operação. Quando identificamos que há risco de performance em alguma das contrapartes, as operações entram em um relatório de *Watch List* e o monitoramento torna-se mais constante, passando a seguir a periodicidade indicada no relatório. Adicionalmente, todos os investimentos passam por revisão completa anualmente, estudo realizado e consolidado nos relatórios de *Annual Review*.

Em suma:

- antes de iniciar qualquer análise de investimento, a ÉXES Gestora verificará a compatibilidade do crédito que se pretende adquirir com a regulação em vigor, a política de investimento dos fundos, incluindo a verificação de eventuais limites para a realização da operação;
- efetuar a análise sobre aspectos como a reputação do emissor no mercado, a existência de pendências financeiras e protestos, possíveis pendências tributárias, multas e outros indicadores relevantes, quando aplicável;
- efetuar análises quantitativas e qualitativas da contraparte e das garantias a serem constituídas no âmbito da operação;
- análise das características das garantias, visando à sua exequibilidade, inclusive com relação à observância dos requisitos formais para sua constituição e às avaliações cabíveis com relação à sua relevância, suficiência e à liquidez dos ativos em caso de execução;
- elencar os principais riscos relacionados a operação e avaliar se os mitigantes são suficientes para permitir o investimento atendendo ao objetivo de risco e retorno do fundo;

- constituir documento contendo os pontos analisados para a realização da operação, destacando eventuais controles a serem realizados ao longo do período de investimento e pontos de atenção a serem monitorados;
- inserir *covenants* que permitam o acesso às informações e documentos necessários para o devido acompanhamento do ativo.

PROCESSO DE INVESTIMENTO

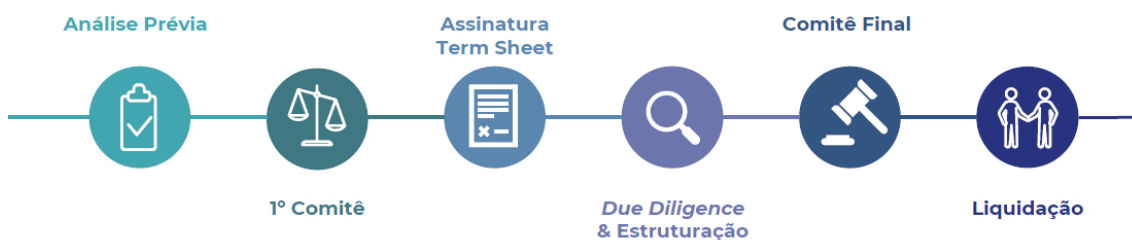


Fonte: Éxes

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTATANTE NAS PÁGINAS 9 a 29 DO PROSPECTO DEFINITIVO.

PROCESSOS DE APROVAÇÃO

A Éxes tem um diligente processo de análise para a aprovação de cada ativo que poderá ser adquirido pelo fundo. O processo inicia-se com a análise prévia da contraparte e a realização de um cuidadoso estudo setorial e dos riscos que a cercam. Em seguida, o caso é apresentado ao Comitê de Crédito da gestora, onde são definidos os termos da operação. Caso o cliente aceite os termos, este passa por uma minuciosa investigação financeira, jurídica e contábil, que embasará os documentos para um comitê final que irá aprovar ou negar o desembolso para o requerente.



Fonte: Éxes

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTATANTE NAS PÁGINAS 9 a 29 DO PROSPECTO DEFINITIVO.

Compliance

O Departamento de Compliance desempenha funções essenciais, por meio de (a) conhecimento de suas contrapartes, (b) implementação das políticas, procedimentos e controles internos existentes; (c) monitoramento do seu cumprimento; e (d) aperfeiçoamento de tais políticas, procedimentos e controles internos, com o fim de elevar os padrões éticos, de melhores práticas de governança e regulatórios que lhe são aplicáveis.

Faz parte da rotina da área de *Compliance* o acompanhamento das principais normas e alertas emitidos por órgãos reguladores e autorreguladores, de forma a manter a agenda regulatória da ÉXES Gestora sempre atualizada.

Implementação de controles: em conjunto com as demais áreas, analisa os pontos sensíveis e as formas de controles para os mitigar, sobretudo, no que tange aos controles estabelecidos nas políticas do Manual de *Compliance*, descrevendo, se necessário, tais procedimentos por escrito em documentos, planilhas ou sistemas.

Adicionalmente, a ÉXES Gestora conta com uma agenda regulatória em que todos os compromissos referentes à regulamentação vigente assim como todos os controles internos estão descritos e devidamente documentados.

Em relação à Prevenção à Lavagem de Dinheiro e Financiamento ao Terrorismo:

Os riscos de PLDFT de cada um dos clientes são aferidos por *Background Check* realizado antes do início das análises da operação e são refeitos de maneira simétrica às diretrizes dadas pela Política de PLD-FT da ÉXES Gestora.

Há uma dupla checagem nos *backgrounds checks* do processo KYC, de modo que seja realizada uma análise prévia aprofundada de mídias (notícias, site do Jusbrasil, diários oficiais), com auxílio de planilhas e palavras chaves relevantes e uma segunda verificação utilizando o sistema de *compliance* contratado. Dessa forma será possível se antecipar a possíveis ocorrências antes que a análise da operação avance.

Acompanhamento da Carteira e Monitoramento

O mercado de renda fixa possui baixa volatilidade comparado aos demais mercados, não sendo excessivamente suscetível aos acontecimentos diários. Consequentemente, não há alteração significativa na precificação diária dos ativos. Apesar disso, instrumentos listados poderão oscilar consideravelmente devido a marcação de mercado e alteração diária na curva de juros.

É necessário o acompanhamento constante de eventuais fluxos de recebíveis cedidos em garantia para as operações e monitoramento periódico da saúde financeira dos projetos imobiliários/contrapartes, dos *covenants* estabelecidos nas operações de financiamento e eventuais garantias reais. Da mesma forma, é importante analisar a performance global dos projetos e razões de garantia estabelecidos.

Como parte significativa das informações dos ativos alvo do EXES11 não são públicas, a ÉXES exige, dentre as obrigações das contrapartes, o fornecimento periódico de informações que permitam tal acompanhamento. A partir destas informações, são realizados relatórios de acompanhamento anuais das posições investidas, com base nos quais pode ser avaliada a evolução da operação e estabelecido o grau de acompanhamento necessário de cada ativo investido levando-se em considerações, também, o seguinte:



ESG – Aspectos Ambientais, Sociais e de Governança

Necessário também destacar a importância que os aspectos ambientais, sociais e de governança têm em nosso processo decisório. Antes de seguir com qualquer transação, é realizada uma diligência minuciosa que endereça estes aspectos. Na esfera ambiental, são feitas consultas nos órgãos públicos e certidões. Na esfera social, pesquisamos processos judiciais e administrativos de forma a mitigar o risco de qualquer transação com contrapartes que tenham tido problemas de ordem social, principalmente com condições análogas à escravidão. Quanto aos aspectos de governança, sempre estimulamos e, em alguns casos, enfatizamos a necessidade de melhorar a governança por meio de implementação de auditoria, implementação de sistemas de controle, entre outras iniciativas. Sendo que para os projetos imobiliários são estabelecidos antes do investimento de qualquer investimento quem serão os prestadores de serviço para acompanhamento, tais como para: espelhamento de recebíveis, administração financeiro, monitoramento de obras, revisão de orçamentos, etc. Os resultados das diligências são levados a discussão nos comitês de aprovação das transações.

DILIGÊNCIA ESG



NOVA DINÂMICA DE MERCADO

A ÉXES Gestora prima por transações que tenham boa relação entre risco e retorno e que façam sentido tanto para o captador quanto para o investidor. Entendemos que há uma dinâmica perversa na qual muitas das vezes não é oferecida a transação mais apropriada para os empreendedores.

Exemplificamos: em um país volátil como o Brasil, é fundamental para os empreendedores terem suas dívidas alongadas, evitando a rolagem de parte significativa destas dívidas em períodos em que a economia não esteja favorável. Adicionalmente, quando a companhia alonga o seu passivo melhora o risco de liquidez e, conseqüentemente, o seu risco de crédito. Isso lhe permite reduzir a taxa junto a financiadores do curto prazo.

Da mesma maneira, ao diversificar as opções de financiamento e diminuir a dependência das poucas opções de bancos disponíveis, o tomador aumenta seu poder de barganha nas negociações e fica menos susceptível ao posicionamento de determinado credor.

Além disso, para projetos imobiliários como, por exemplo, incorporação de empreendimentos imobiliários é avaliado o fluxo de recebíveis e estoques vs. o saldo devedor da dívida. Sendo que busca entender o grau de alavancagem máximo do projeto e se há a necessidade de aportes adicionais de *equity* ou eventualmente trazer novas garantias para a transação.

A ÉXES Gestora entende a necessidade da busca por uma nova dinâmica de mercado e, por isso, busca ter em seu portfólio transações com um perfil de garantia adequado para o risco associado, com foco na manutenção da saúde financeira da contraparte.

OPORTUNIDADE

O mercado bancário brasileiro consolidou-se ao longo dos anos a ponto de concentrar-se em três grandes instituições financeiras privadas e duas públicas que consolidaram parcela significativa dos produtos financeiros, seja para os investidores, seja para as empresas e para os agentes do setor imobiliário.

A ÉXES Gestora vê uma oportunidade nesta concentração. A ÉXES Gestora está muito bem-posicionada frente aos potenciais concorrentes. Nossos executivos geriram uma carteira de crédito de grande porte em um banco nacional e passaram por diversos ciclos econômicos, muitos dos quais adversos. A ÉXES Gestora disponibiliza esta vasta expertise na gestão do EXES11. Prospectaremos oportunidades junto aos empresários, construtoras, incorporadoras e demais agentes com lastro na cadeia imobiliária.

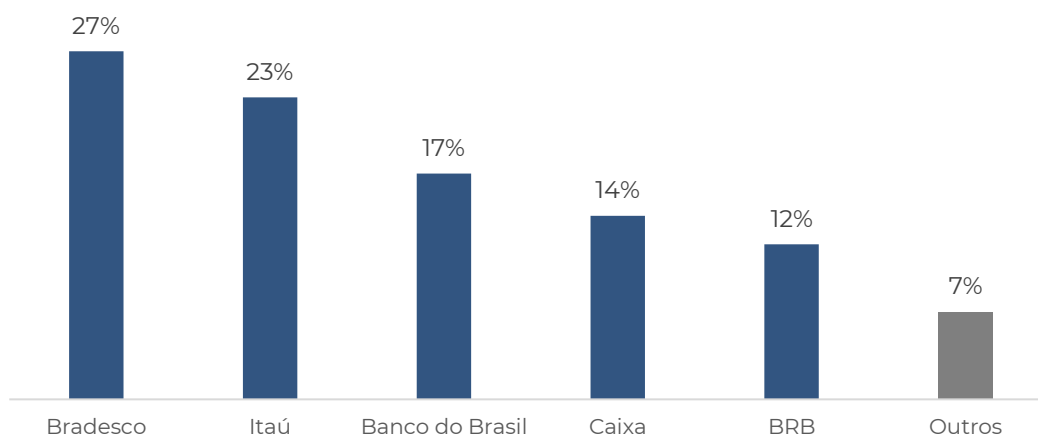
Os fatores que limitam a ampliação deste mercado de forma a absorver a demanda reprimida causada pela concentração dos financiadores está evidente. Dentre elas, podemos destacar:

- I. carência de profissionais com amplo conhecimento na estruturação e análise de crédito e, conseqüentemente, a restrição das equipes de análise deste perfil de investimentos por parte dos investidores.
- II. os investidores que possuem equipe com profissionais com experiência em crédito, costumam ter um time dedicado bastante enxuto e, por isso, não têm tempo suficiente para originar, estruturar, tomar a decisão de investimento e acompanhar as operações, preferindo muitas vezes investir diretamente em gestores de confiança.
- III. os investidores não possuem uma rede de relacionamento com as empresas ou equipes que possam auxiliá-los na originação de oportunidades de investimentos que tenham risco e retorno adequado.
- IV. o investimento em operações de crédito demanda o acompanhamento das operações adquiridas e, em determinados casos, pode demandar a execução das garantias da operação, processo que a grande maioria dos investidores não possui experiência.
- V. a política de investimento de determinados investidores restringe o volume mínimo de cada investimento realizado, que em muitos casos são muito altos para a realidade da grande maioria dos tomadores de recursos. Outros investidores possuem como política não serem os únicos investidores de determinado ativo, demandando a pulverização entre outros investidores. Estas políticas, muitas vezes existentes simultaneamente, dificultam muito o investimento diretamente nos ativos.
- VI. muitas oportunidades de investimento que surgem demandam o desembolso em tempo curto e isso não se adequa ao perfil de grande parte dos investidores. Desta forma, é muito importante a existência de uma gestora que consiga concluir os processos de análise e coleta das informações da contraparte, estruturação da operação, *due diligence*, confecção dos documentos, culminando na confirmação do interesse

de investimento e desembolso em um prazo equivalente ao utilizado pelos bancos.

Através da gestão do EXESII, a ÉXES Gestora pode permitir a muitos investidores absorverem as oportunidades de investimentos em crédito existentes no Brasil no setor imobiliário.

A atuação da ÉXES Gestora na gestão de recursos também potencializa o atendimento aos agentes do setor imobiliário, que carecem de alternativas de investidores e, por isso, em muitos casos, estão limitados aos recursos de bancos tradicionais – observa que para o financiamento a construção o crédito ainda está muito concentrado em 6 instituições financeiras:



Fonte: ABECIP e ÉXES, data base: Junho/2025

<https://www.abecip.org.br/admin/assets/uploads/anexos/data-abecip-2025-06.pdf>

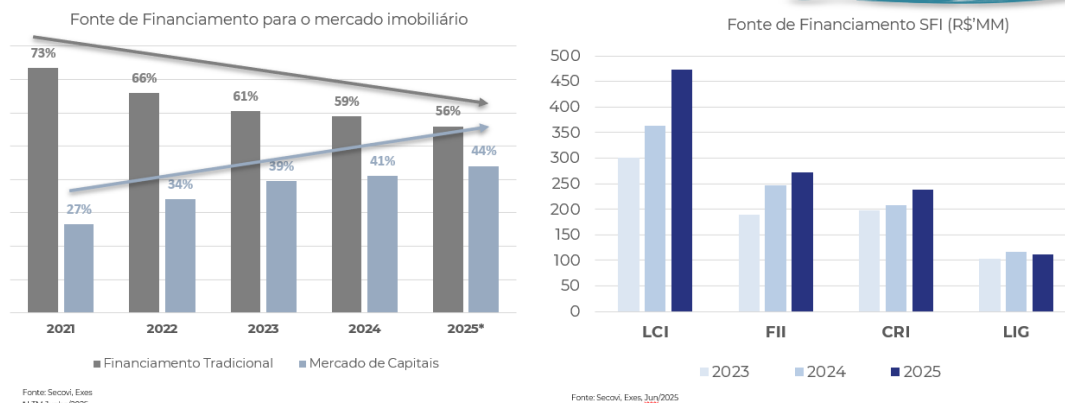
Na visão do Gestor, o mercado de crédito imobiliário pode ser resumido em dois modelos: Sistema Financeiro de Habitação (“SFH” e “Financiamento Tradicional”) e o Sistema Financiamento Imobiliário (“SFI” e “Mercado de Capitais”). Sendo que o primeiro é muito menos versátil e possuem regras que limitam o seu crescimento como, por exemplo, limitação de taxa de juros e valor máximo do imóvel e é operado basicamente por instituições financeiras. Já no SFI, é onde ocorre os demais financiamentos imobiliários que não são abarcados pelo SFH e que por sua vez é um modelo de livre negociação entre as partes e que podem ser financiados os mais variados segmentos do setor imobiliário.

Pelo ângulo de *Funding* do mercado imobiliário é possível observar o crescimento do Mercado de Capitais (Sistema Financeiro Imobiliário - SFI) em relação Financiamento Tradicional (Sistema Financeiro de Habitação -SFH, representado por FGTS e SBPE).

Ao mesmo tempo observa que os principais valores mobiliários transacionados no mercado de capitais apresentam crescimento ano após ano.

MERCADO DE CAPITAIS AVANÇA NO FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO

Aumento do volume de títulos negociados no ambiente de mercado de capitais



Fonte: ÉXES e Secovi

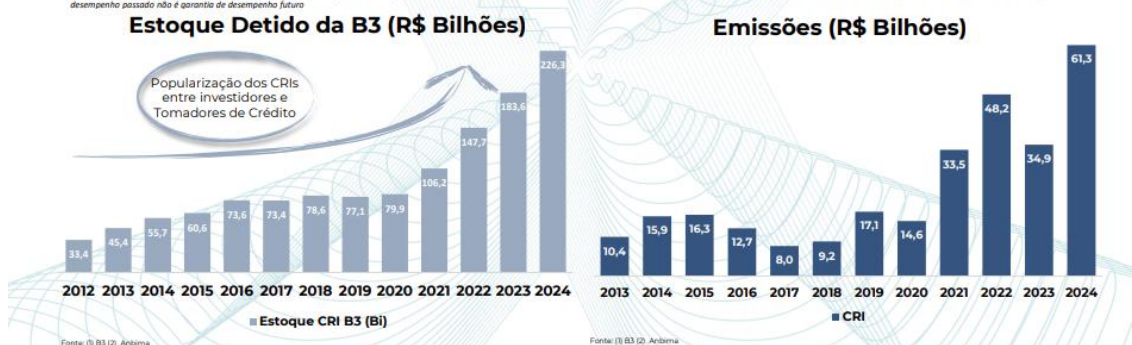
<https://secovi.com.br/wp-content/uploads/2025/08/202506-pmi.pdf>

<https://secovi.com.br/wp-content/uploads/2024/02/202312-pmi.pdf>
<https://v6.secovi.com.br/downloads/pesquisas-e-indices/pmi/2022/arquivos/202212-pmi.pdf>

Desenvolvimento do Mercado de Capitais

Na visão do Gestor, o cenário de queda na concentração bancária, fortalecimento do mercado de capitais e solidez do sistema financeiro, traz o cenário benigno de aumento do tamanho do mercado e emissões realizadas nos últimos anos para o setor imobiliário.

As análises aqui contidas são baseadas na visão do Gestor em relação ao desempenho do mercado imobiliário, além de diversas modelos, estimativas e premissas adotadas pelo Gestor, incluindo estimativas e premissas sobre potenciais eventos futuros. O desempenho passado não é garantia de desempenho futuro.

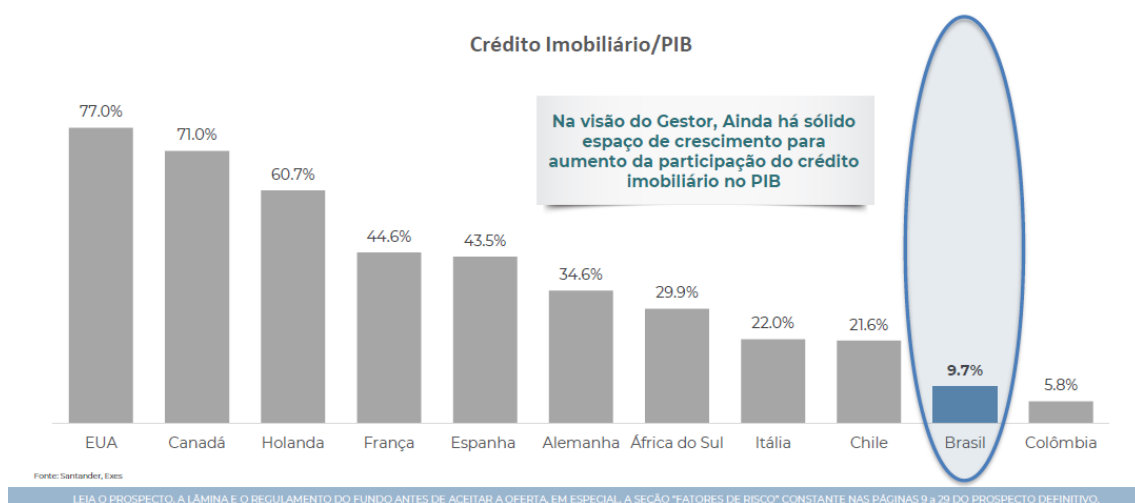


Fonte: https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/relatorios/mercado-de-capitais/boletim-de-mercado-de-capitais/integra.htm

https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/consultas/boletim-diario/boletim-diario-do-mercado/

Em relação ao mercado imobiliário brasileiro, na visão do Gestor, observa-se que o país apresenta enorme avenida de crescimento dado a comparação com outros países quando verificada a relação de crédito imobiliário/PIB:

FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO ABAIXO DO POTENCIAL

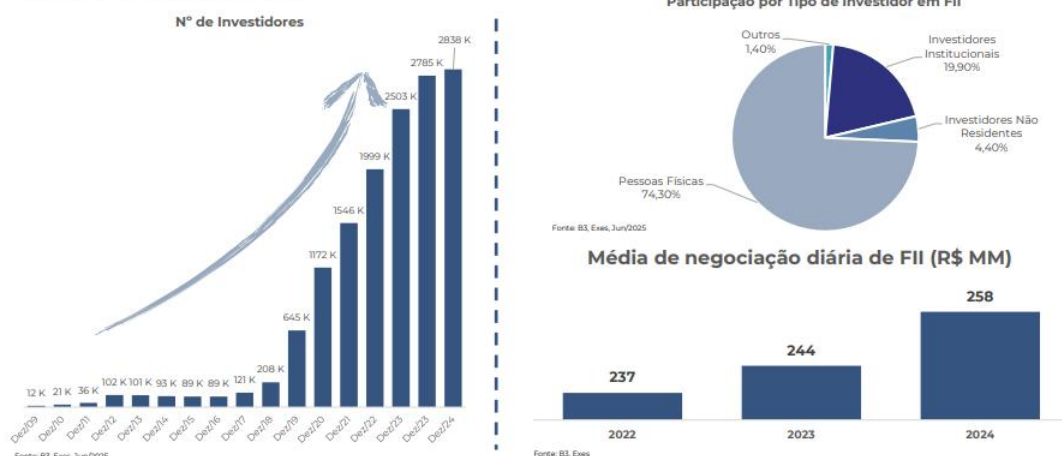


Fonte: <https://cbic.org.br/industria/immobiliaria/wp-content/uploads/sites/20/2018/03/Apresenta%C3%A7%C3%A3o-Banco-Santander.pdf>

É possível constatar que os fundos imobiliários têm se popularizado cada vez e tem demonstrado crescimento ano após ano seja pelo número de investidores como pelo volume de negociações.

Além disso, a maioria esmagadora dos investidores é representado por pessoas físicas. Na visão do Gestor, os fundos imobiliários têm se mostrado como um investimento simples e que ainda tem muito potencial crescimento quando observado o indicador Crédito Imobiliário/PIB do Brasil em relação aos demais países do mundo.

Desenvolvimento do Mercado de Fundos Imobiliários



Fonte: <https://www.b3.com.br/data/files/65/07/9B/AB/CD98D8103152D4C8AC094EA8/Boletim%20FII%20-%2001M24.pdf>

https://www.b3.com.br/data/files/73/27/49/4A/9DAF7910A3717F79AC094EA8/Boletim%20FII_06M25.pdf

https://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/fundos-de-investimento-imobiliario-fii.htm

PANORAMA DE MERCADO

Financiamento a Construção

CBIC

"Segundo dados da Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC), houve uma retração de 49% no financiamento bancário em comparação ao ano anterior [2024]."

21 de julho de 2025

Na visão do Gestor, com a redução do financiamento para o setor de construção, abre uma janela de investimento onde é possível escolher melhores contrapartes, melhores projetos imobiliários e que apresentem melhores razões de garantias (margem de segurança) para os Fundos Imobiliários.

Fonte: CBIC, Exats

Absorção de Escritórios

CBRE

Em São Paulo, o 1S2025 acumulou 435k m², que representa um aumento de 23% em relação ao mesmo semestre de 2024. Sendo a **maior Absorção Bruta da série histórica para um primeiro semestre**.

A **Taxa de Vacância geral é a menor em 5 anos**. Sendo que 4 principais setores responsáveis com maior relevância na absorção: Financeiro (14%), Saúde (11%), Comércio (9%) e Tecnologia (9%).

Em Rio de Janeiro também houve aumento de 6,3% na Absorção Bruta relação ao 1S2024 e queda na Taxa de Vacância Geral de 2 p.p. nos últimos 12 meses. Sendo que os setores que mais contribuíram para a Absorção Bruta: Governo (12%), Saúde (11%), Advocacia (9%) e Comércio (9%)

Fonte: CBRE, Exats

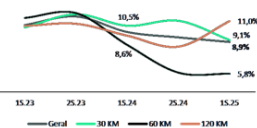
<https://cbic.org.br/deu-na-midia-financiamento-as-construtoras-cai-49-em-2025-e-acende-alerta-no-setor-aponta-cbic/>

PANORAMA DE MERCADO

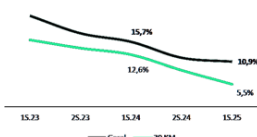
Absorção Condomínios Logísticos

CBRE

Em São Paulo, a taxa de vacância no mercado geral registrou queda de 0,5 p.p., atingindo 8,9%. Destaca-se um pequeno aumento para o raio de 120km devido a entrega pontual de um novo condomínio Logístico



Já em Rio de Janeiro, a queda na Taxa de Vacância Geral no 1S2025 teve queda de 11 p.p. em relação ao 1S2023. Ainda acima de São Paulo, mas apresentou uma melhora relevante.



Fonte: CBRE, Exats

InfoMoney

Galpões Logísticos valorizam 34% no m² em 3 anos e atingem a menor taxa de vacância

A demanda por espaços no primeiro trimestre de 2025 foi duas vezes superior à entrega de novo estoque; números de pesquisas refletem bom momento do setor.

06 de junho de 2025

Fonte: Infomoney

<https://www.infomoney.com.br/business/galpoes-logisticos-alto-padrao-brasil-mercado-em-alta/>

Resumo do EXES11

O fundo possui como objetivo obter a valorização e a rentabilidade de suas cotas, por meio da aquisição dos Ativos Alvo, sendo que hoje a sua carteira é composta principalmente por CRI's e títulos e valores mobiliários lastreados em ativos imobiliários.

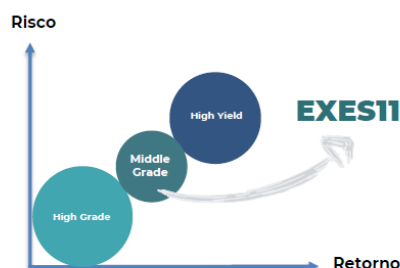
Público-alvo: Investidores em geral

Início do fundo: 02 de agosto de 2021

EXES FUNDO IMOBILIÁRIO – EXES11

O EXES11 possui como objetivo obter a valorização e a rentabilidade de suas cotas, por meio da aquisição dos Ativos Alvo, sendo que hoje sua carteira é composta, principalmente, por **recebíveis imobiliários** com perfil **middle grade**, representados majoritariamente por meio de CRIs. Um dos grandes diferenciais do EXES11 em relação aos demais fundos do mercado é o profundo conhecimento do time de gestão na análise de crédito de contrapartes e o time próprio de originação e estruturação.

Todos os ativos investidos pelo EXES11 são pautados pelos principais pilares de crédito abaixo:

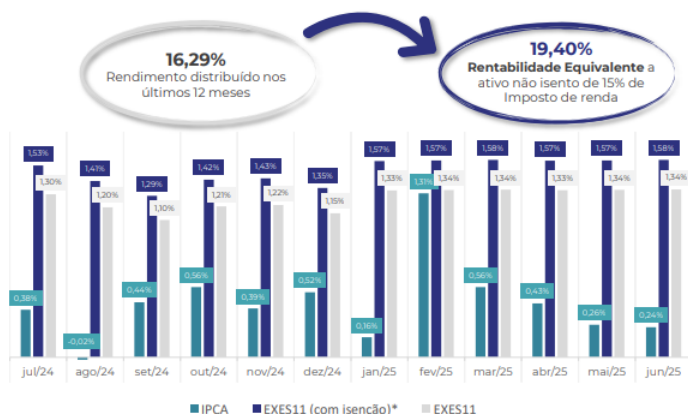


Na visão do gestor, os ativos imobiliários **middle grade** são onde se encontram as melhores oportunidades de investimentos, dado que proveem maiores rendimentos em relação aos fundos **high grade** e menor risco do que fundos **high yield**.

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE NAS PÁGINAS 9 a 29 DO PROSPECTO DEFINITIVO.

Na 4ª emissão de cotas do EXES11, o *guidance* de rentabilidade projetado foi de aproximadamente 13%. E nos últimos meses foi entregue aproximadamente 300bps acima do *guidance*.

PERFORMANCE EXES11 – FUNDO IMOBILIÁRIO



Nota: O HISTÓRICO DE RENTABILIDADE ACUMULADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

68,9 milhões
em Patrimônio Líquido

IPCA + 10,2%
CDI + 6,2%
Retorno médio dos ativos alvo investidos

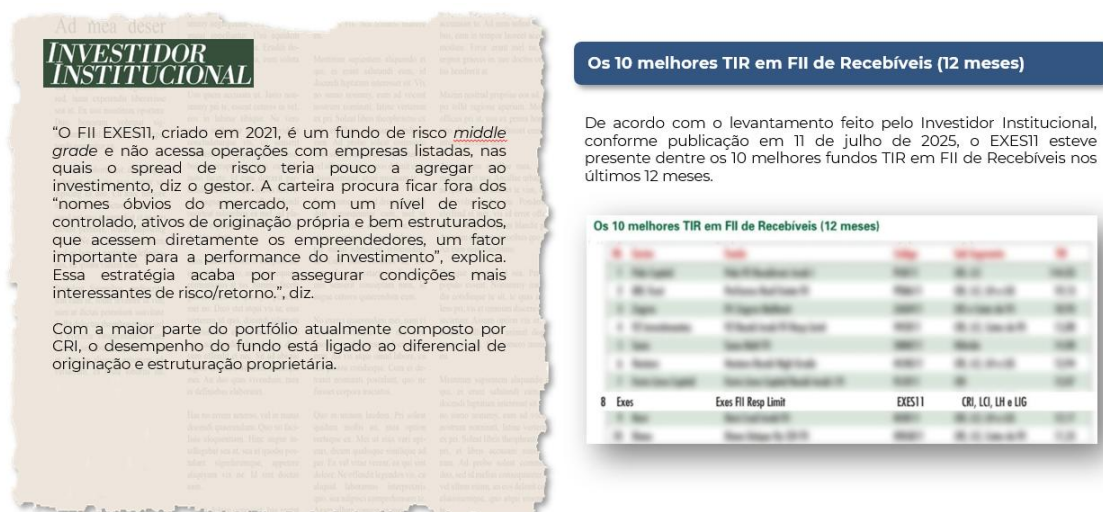
72,5% em IPCA
27,5% em CDI
Exposição em indexador dos Ativos Alvo

Fonte: Exes.
Data base: 30/06/2025

- O rendimento de 16,29% é calculado com base na cota patrimonial e é feito o produtório (juros compostos) dos meses demonstrados acima da coluna EXES11.

- A carteira do EXES11 busca trazer a composição entre ativos indexados em CDI e IPCA.

Conforme noticiado pelo portal Investidor Institucional, o EXES11 ficou entre os 10 melhores FIIs de Recebíveis em termos de TIR:



<https://investidorinstitucional.com.br/rankings/de-olho-nas-garantias-reais/>

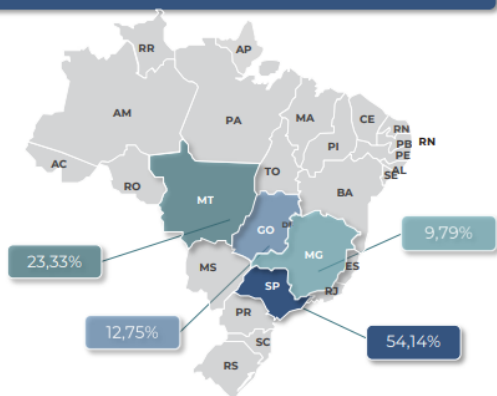
Tudo isso é demonstração do trabalho do time Éxes e resultados entregues pelo EXES11 aos seus investidores.

QUALQUER RENTABILIDADE PASSADA, ESPERADA OU PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

O EXES11 busca ter várias contrapartes, subsetores e dispersão geográfica com o intuito de cada vez mais minimizar o risco de concentração, conforme carteira abaixo do fundo:

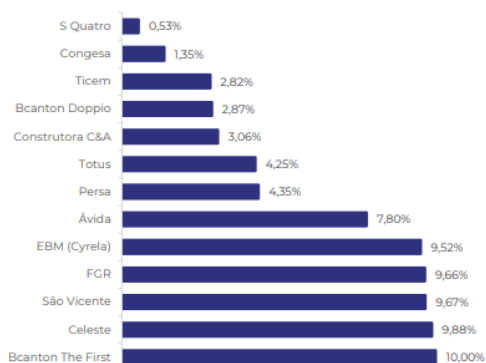
PULVERIZAÇÃO GEOGRÁFICA E SETORIAL DA ENTRADA NA OFERTA

Alocação Geográfica dos Ativos Alvo



Fonte: Éxes; data base: 30/06/2025

Concentração por Devedor sobre o PL



Fonte: Éxes; data base: 30/06/2025

Fonte: Éxes, Carta Mensal do EXES11

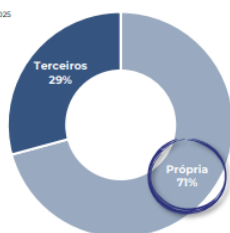
É possível constatar que o EXES11 possui uma vantagem competitiva em relação aos demais fundos de recebíveis do mercado dado o seu time de parceiros que originam oportunidades em todo o Brasil e com um time comercial que consegue fazer um grande filtro do que deve ser encaminhado para o time de analistas de crédito.

Na etapa de análise de crédito, são feitas inúmeras análises e que são filtradas ainda mais as oportunidades. E são essas que são estruturadas e investidas pelo EXES11.

EXPERTISE EM ORIGINAÇÃO E ESTRUTURAÇÃO PRÓPRIAS

Originação dos Ativos Investidos

Fonte: Éxes; data base: 30/06/2025



Na visão do gestor, a **originação e estruturação própria** dos ativos investidos pelo EXES11 é uma **vantagem competitiva** em relação aos demais fundos, porque, além de o EXES11 investir em oportunidades feitas pelo mercado (terceiros), também tem outras oportunidades de investimento exclusivas onde é possível negociar **melhores termos, garantias e spreads**.

Nota: As análises baseiam-se na visão do Gestor e em diversas estimativas. O desempenho real pode diferir das previsões. Não há garantia de sucesso na identificação de oportunidades, na implementação de estratégias ou na prevenção de perdas. Desempenhos passados não garantem resultados futuros.

Concentração Segmentos do Setor Imobiliário

Fonte: Éxes; data base: 30/06/2025



Fonte: Éxes

A carteira atual do FII EXES11 possui uma posição tática em caixa, mas que será investida em 5 CRIs que estão em fase de estruturação. Sendo que parte já será pelo caixa atual e o restante pelos recursos captados pela 5ª Oferta.

CARTEIRA ATUAL FII EXES

Contraparte	Operação	Estado	Indexador	Valor da emissão (R\$)	Volume (R\$)	Taxa (CDI)	% Atual
Bcanton - The First	Incorporação	SP	CDI	R\$ 11.100.000	R\$ 6.907.202	IPCA + 7,00%	10,0%
Celeste	Energia	MT	IPCA	R\$ 36.605.000	R\$ 6.823.869	IPCA + 11,70%	9,9%
São Vicente	Varejo Essencial	SP	IPCA	R\$ 70.000.000	R\$ 6.679.481	IPCA + 8,60%	9,7%
FCR	Residencial Pulverizado	GO	IPCA	R\$ 160.000.000	R\$ 6.671.310	IPCA + 9,50%	9,7%
EBM	Venda de terreno	SP	IPCA	R\$ 6.040.000	R\$ 6.576.978	IPCA + 10,00%	7,2%
Ávida	Loteamento	MT	IPCA	R\$ 30.000.000	R\$ 5.382.711	IPCA + 15,00%	7,8%
Persa - Spot Smart Living	Incorporação	MG	CDI	R\$ 23.500.000	R\$ 3.006.710	IPCA + 5,00%	4,4%
Totus - Spot	Incorporação	SP	IPCA	R\$ 24.000.000	R\$ 2.938.094	IPCA + 12,00%	4,3%
C&A - Solar do Serrado	Incorporação	MG	CDI	R\$ 20.000.000	R\$ 2.114.575	IPCA + 5,00%	3,1%
Bcanton - Doppio	Incorporação	SP	CDI	R\$ 30.000.000	R\$ 1.981.430	IPCA + 6,25%	2,9%
Ticem	Incorporação	SP	IPCA	R\$ 20.000.000	R\$ 1.946.595	IPCA + 10,00%	2,8%
Congesa	Venda de terreno	SP	IPCA	R\$ 3.500.000	R\$ 934.716	IPCA + 9,00%	1,4%
S Quatro II	Incorporação	SP	CDI	R\$ 9.000.000	R\$ 239.836	IPCA + 7,70%	0,3%
S Quatro I	Incorporação	SP	CDI	R\$ 1.600.000	R\$ 128.892	IPCA + 7,50%	0,2%
Caixa	Caixa	N/A	CDI	N/A	R\$ 16.720.585	CDI	24,2%
				R\$ 445.345.000	R\$ 69.052.984		

Está em andamento a estruturação de 5 CRIs que serão investidos com o caixa atual do fundo e com os valores que serão captados pela 5ª emissão de cotas.

Nome Pipeline	Segmento	Classe	Estado	Status	Valor da emissão (R\$)	Valor a ser alocado com o Caixa Atual (R\$)	Taxa Alvo	% Fundo Pré-Oferta
Operação 6	Loteamento	Única	SP	Em estruturação	R\$ 16.500.000	R\$ 3.300.000	IPCA + 12,00%	4,8%
Operação 7	Incorporação	Única	SP	Em estruturação	R\$ 55.000.000	R\$ 3.300.000	CDI + 4,00%	4,8%
Operação 8	Loteamento	Única	GO	Em estruturação	R\$ 24.000.000	R\$ 3.300.000	IPCA + 12,00%	4,8%
Operação 9	Incorporação	Sênior	GO	Em estruturação	R\$ 46.000.000	R\$ 3.300.000	CDI + 4,00%	4,8%
Operação 10	Incorporação	Sênior	MG	Em estruturação	R\$ 50.000.000	R\$ 3.300.000	CDI + 3,75%	4,8%
Total					R\$ 191.500.000	R\$ 16.500.000		

Fonte: Éxex, data base: 10/08/2025

O CRI Ávida foi repactuado em outubro de 2024. O fluxo de pagamento foi retomado e a cobrança dos recebíveis está sendo feita em conjunto pelo servicer e a Ávida. Novas garantias foram adicionadas aos CRI e estão ainda em processo de cumprimento de condições precedentes para a formalização perfeita.

Pipeline

Os ativos-alvo deverão respeitar os critérios estabelecidos no regulamento. Aqui destacamos as operações que estão sendo negociadas atualmente.

PIPELINE INDICATIVO

R\$923,5mi
Volume Total Emissão

+ 16
Transações

Nota: NÃO HÁ GARANTIA DE QUE O FUNDO INVESTIRÁ, DIRETA OU INDIRETAMENTE, EM QUALQUER DOS ATIVOS INDICADOS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO. AS INFORMAÇÕES APRESENTADAS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO SÃO BASEADAS NA ANÁLISE E NA ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO QUE O GESTOR PRETENDE ADOPTAR PARA O FUNDO. OS RESULTADOS REAIS DO FUNDO PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A CARTEIRA DO FUNDO APRESENTARÁ CARACTERÍSTICAS SEMELHANTES ÀS APRESENTADAS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO. A RENTABILIDADE PASSADA, INCLUSIVE DOS ATIVOS, NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.



As operações de 6 a 10 estão em fase de *due diligence* e estruturação dos documentos (sendo que totalizam o montante de **R\$ 191,5 milhões**) com previsão de assinatura e cumprimento de condições precedentes até Setembro/2025. Cabe ressaltar que durante o período de *due diligence*, pode ocorrer desistência da transação pela ÉXES, a depender do resultado da *due diligence*.

PIPELINE INDICATIVO

Operação	Segmento	Estado	Status	Valor da emissão (R\$)	Valor a ser alocado (R\$)	Taxa Alvo	% Fundo Teórico
Operação 1	Varejo Essencial	SP	Warehouse	R\$ 70.000.000	R\$ 1.430.646	IPCA + 8,61%	0,9%
Operação 2	Residencial Pulverizado	GO	Warehouse	R\$ 160.000.000	R\$ 1.069.354	IPCA + 9,50%	0,6%
Operação 3	Incorporação	MG	Warehouse	R\$ 23.500.000	R\$ 9.000.000	CDI + 4,00%	5,4%
Operação 4	Incorporação	SP	Warehouse	R\$ 28.000.000	R\$ 3.000.000	CDI + 6,25%	1,8%
Operação 5	Incorporação	SP	Warehouse	R\$ 58.500.000	R\$ 3.000.000	IPCA + 11,00%	1,8%
Operação 6	Loteamento	AL	Em estruturação	R\$ 16.500.000	R\$ 11.000.000	IPCA + 12,00%	6,6%
Operação 7	Incorporação	SP	Em estruturação	R\$ 55.000.000	R\$ 8.700.000	CDI + 4,00%	5,2%
Operação 8	Loteamento	SP	Em estruturação	R\$ 24.000.000	R\$ 10.400.000	IPCA + 12,00%	6,3%
Operação 9	Incorporação	GO	Em estruturação	R\$ 46.000.000	R\$ 10.000.000	CDI + 4,00%	6,0%
Operação 10	Incorporação	MG	Em estruturação	R\$ 50.000.000	R\$ 3.000.000	CDI + 3,75%	1,8%
Operação 11	Residencial Pulverizado	GO	Em negociação	R\$ 123.000.000	R\$ 2.000.000	IPCA + 10,00%	1,2%
Operação 12	Incorporação	MG	Em negociação	R\$ 60.000.000	R\$ 7.000.000	CDI + 4,00%	4,2%
Operação 13	Incorporação	GO	Em negociação	R\$ 55.000.000	R\$ 5.397.460	CDI + 4,00%	3,3%
Operação 14	Loteamento	GO	Em negociação	R\$ 25.000.000	R\$ 3.505.692	IPCA + 11,00%	2,1%
Operação 15	Incorporação	SP	Em negociação	R\$ 50.000.000	R\$ 15.375.000	CDI + 4,00%	9,3%
Operação 16	Incorporação	PR	Em negociação	R\$ 79.000.000	R\$ 3.000.000	CDI + 3,75%	1,8%
Total				R\$ 923.500.000	R\$ 96.878.152		

NOTA: O PIPELINE PODE SER ALTERADO NO SEGUNDO PROTOCOLO.

Fonte: Evas

NOTA: NÃO HÁ GARANTIA DE QUE O FUNDO INVESTIRÁ, DIRETA OU INDIRETAMENTE, EM QUALQUER DOS ATIVOS INDICADOS NESTE MATERIAL TÉCNICO. AS INFORMAÇÕES APRESENTADAS NESTE MATERIAL TÉCNICO SÃO BASEADAS NA ANÁLISE E NA ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO QUE O GESTOR PRETENDE ADOPTAR PARA O FUNDO. OS RESULTADOS REAIS DO FUNDO PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A CARTEIRA DO FUNDO APRESENTARÁ CARACTERÍSTICAS SEMELHANTES ÀS APRESENTADAS NESTE MATERIAL TÉCNICO. A RENTABILIDADE PASSADA, INCLUSIVE DOS ATIVOS INCENTIVADOS, NÃO REPRESENTA GARANTIA OU PROMESSA DE RENTABILIDADE FUTURA.

Valor a ser alocado é o montante total da oferta descontado as Despesas da Oferta.

O FUNDO NÃO CELEBROU QUALQUER INSTRUMENTO VINCULANTE QUE LHE GARANTA O DIREITO À AQUISIÇÃO DE QUAISQUER ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS COM A UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, DE MODO QUE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS ORA DESCRITA É ESTIMADA, NÃO CONFIGURANDO QUALQUER COMPROMISSO DO FUNDO OU DO GESTOR EM RELAÇÃO À EFETIVA APLICAÇÃO DOS RECURSOS OBTIDOS NO ÂMBITO DA OFERTA, CUJA CONCRETIZAÇÃO DEPENDERÁ, DENTRE OUTROS FATORES, DA EXISTÊNCIA DE ATIVOS DISPONÍVEIS PARA INVESTIMENTO PELO FUNDO.

Carteira pós Pipeline

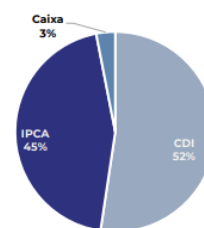
Com os recursos captados e após o encerramento da oferta, a concentração máxima por devedor deverá ser de no máximo 10% em relação ao patrimônio líquido do fundo.

CARTEIRA ESTIMADA PÓS OFERTA EXES FII

Operação	Segmento de Atuação	Estado	Valor alocado (R\$)	Taxa Alvo	% Fundo Teórico
Operação 1	Incorporação	SP	R\$ 14.000.000	CDI + 4,00%	8,4%
Operação 2	Loteamento	SO	R\$ 13.700.000	IPCA + 12,00%	8,3%
Operação 3	Incorporação	GO	R\$ 13.300.000	CDI + 4,00%	8,0%
Operação 4	Incorporação	MG	R\$ 12.006.710	CDI + 5,00%	7,2%
Operação 5	Loteamento	SP	R\$ 11.300.000	IPCA + 12,00%	6,8%
Operação 6	Incorporação	SP	R\$ 11.000.000	CDI + 4,00%	6,6%
Operação 7	Varejo Essencial	SP	R\$ 8.110.127	IPCA + 8,61%	4,9%
Operação 8	Residencial Pulverizado	GO	R\$ 7.740.664	IPCA + 9,50%	4,7%
Operação 9	Incorporação	MG	R\$ 7.000.000	CDI + 4,00%	4,2%
Operação 10	Incorporação	SP	R\$ 6.907.202	CDI + 7,00%	4,2%
Operação 11	Energia	MT	R\$ 6.823.869	IPCA + 11,70%	4,1%
Operação 12	Venda de terreno	SP	R\$ 6.576.978	IPCA + 10,00%	4,0%
Operação 13	Incorporação	MG	R\$ 6.300.000	CDI + 3,75%	3,8%
Operação 14	Incorporação	GO	R\$ 5.397.460	CDI + 4,00%	3,3%
Operação 15	Loteamento	MT	R\$ 5.382.771	IPCA + 15,00%	3,2%
Operação 16	Incorporação	GO	R\$ 4.981.430	CDI + 6,25%	3,0%
Operação 17	Loteamento	SP	R\$ 3.505.692	IPCA + 11,00%	2,1%
Operação 18	Incorporação	GO	R\$ 3.000.000	CDI + 3,75%	1,8%
Operação 19	Incorporação	SP	R\$ 3.000.000	CDI + 5,00%	1,8%
Operação 20	Incorporação	MG	R\$ 2.930.094	IPCA + 12,00%	1,8%
Operação 21	Residencial Pulverizado	SP	R\$ 2.930.094	IPCA + 10,00%	1,8%
Operação 22	Incorporação	GO	R\$ 1.946.595	IPCA + 10,00%	1,2%
Operação 23	Incorporação	GO	R\$ 1.946.595	IPCA + 10,00%	1,2%
Operação 24	Venda de terreno	SP	R\$ 934.716	IPCA + 9,00%	0,6%
Operação 25	Caixa	SP	R\$ 5.078.888	CDI	3,1%
Total			R\$ 165.931.136		100%

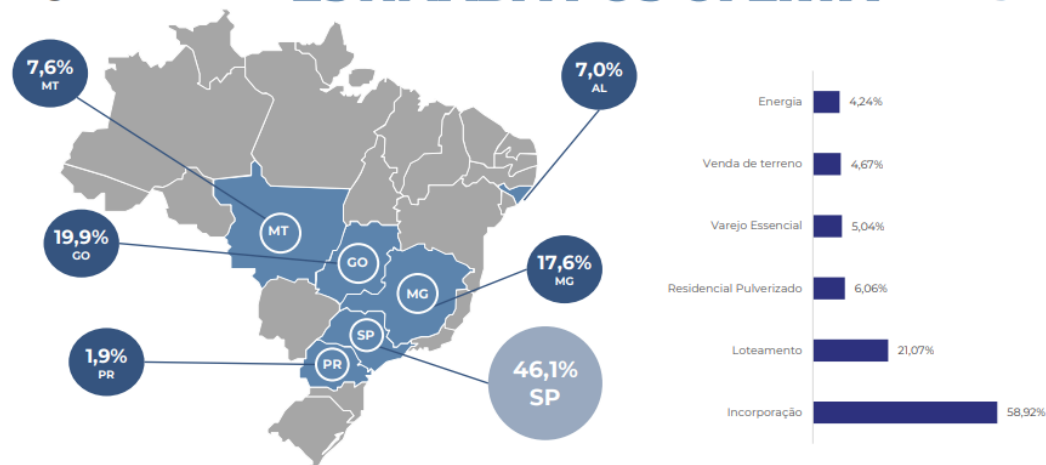
CDI + 4,51%
Retorno Médio dos Ativos
Alvo em CDI

IPCA + 11,17%
Retorno Médio dos Ativos
Alvo em IPCA



NOTA: NÃO HÁ GARANTIA DE QUE O FUNDO INVESTIRÁ, DIRETA OU INDIRETAMENTE, EM QUALQUER DOS ATIVOS INDICADOS NESTE MATERIAL TÉCNICO. AS INFORMAÇÕES APRESENTADAS NESTE MATERIAL TÉCNICO SÃO BASEADAS NA ANÁLISE E NA ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO QUE O GESTOR PRETENDE ADOPTAR PARA O FUNDO. OS RESULTADOS REAIS DO FUNDO PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A CARTEIRA DO FUNDO APRESENTARÁ CARACTERÍSTICAS SEMELHANTES ÀS APRESENTADAS NESTE MATERIAL TÉCNICO. A RENTABILIDADE PASSADA, INCLUSIVE DOS ATIVOS INCENTIVADOS, NÃO REPRESENTA GARANTIA OU PROMESSA DE RENTABILIDADE FUTURA.

CARTEIRA ESTIMADA PÓS OFERTA EXES FII



NOTA: NÃO HÁ GARANTIA DE QUE O FUNDO INVESTIRÁ, DIRETA OU INDIRETAMENTE, EM QUALQUER DOS ATIVOS INDICADOS NESTE MATERIAL PÚBLICITÁRIO. AS INFORMAÇÕES APRESENTADAS NESTE MATERIAL PÚBLICITÁRIO SÃO BASEADAS NA ANÁLISE E NA ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO QUE O GESTOR PRETENDE ADOPTAR PARA O FUNDO. OS RESULTADOS REAIS DO FUNDO PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A CARTEIRA DO FUNDO APRESENTARÁ CARACTERÍSTICAS SEMELHANTES ÀS APRESENTADAS NESTE MATERIAL PÚBLICITÁRIO. A RENTABILIDADE PASSADA, INCLUSIVE DOS ATIVOS INCENTIVADOS, NÃO REPRESENTA GARANTIA OU PROMESSA DE RENTABILIDADE FUTURA.

NOTA: NÃO HÁ GARANTIA DE QUE O FUNDO INVESTIRÁ, DIRETA OU INDIRETAMENTE, EM QUALQUER DOS ATIVOS INDICADOS NESTE MATERIAL TÉCNICO. AS INFORMAÇÕES APRESENTADAS NESTE MATERIAL TÉCNICO SÃO BASEADAS NA ANÁLISE E NA ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO QUE O GESTOR PRETENDE ADOPTAR PARA O FUNDO. OS RESULTADOS REAIS DO FUNDO PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A CARTEIRA DO FUNDO APRESENTARÁ CARACTERÍSTICAS SEMELHANTES ÀS APRESENTADAS NESTE MATERIAL TÉCNICO. A RENTABILIDADE PASSADA, INCLUSIVE DOS ATIVOS INCENTIVADOS, NÃO REPRESENTA GARANTIA OU PROMESSA DE RENTABILIDADE FUTURA.

Análise de Viabilidade do FUNDO IMOBILIÁRIO EXES11

A análise de viabilidade do Fundo Imobiliário EXES11 considera as estimativas e premissas internas e de entidades externas para realização de cálculos de custos, orçamentos e projeções.

QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

i. Premissas Macroeconômicas

A estimativa do indexador Certificado de Depósitos Interbancários ("CDI") foi feito com base nas Taxas Referenciais BM&F do dia 04 de agosto de 2025.

A estimativa do Índice de Preços do Consumidor Amplo ("IPCA") foi feita com base na Estrutura a Termo das Taxas de Juros Estimada, publicada pela ANBIMA no dia 05 de agosto de 2025.

ii. Valor da Oferta

Itens	Unidade	Valores
Data da Oferta	Data	15/08/2025
Quantidade Total de Cotas (sem lote adicional)		10.070.494
Quantidade Total de Cotas (com lote adicional)	#	12.588.118
Valor da Cota	R\$	9,93
Valor Bruno da Oferta (sem lote adicional)	R\$	R\$ 100.000.005,42
Valor Bruto da Oferta (com lote adicional)	R\$	R\$ 125.000.006,78

*já considerando a Taxa de Distribuição Primária

iii. Despesas da Oferta

Valores dispostos na Tabela de Custos abaixo considerando a Oferta base de R\$ 100.000.005,42 (cem milhões e cinco reais e quarenta e dois centavos).

Tabela de Custos Indicativos da Oferta do FII	Custos Indicativos da Oferta FII - Base (R\$)		% em relação à Oferta	Valor por Cota (R\$)	
Comissão de Coordenação e Estruturação	R\$	600.000	0,60%	R\$	0,060
Custo Impostos Comissão Coordenação	R\$	64.084	0,06%	R\$	0,006
Comissão de Distribuição	R\$	2.000.000	2,00%	R\$	0,199
Custo Impostos Comissão Distribuição	R\$	213.614	0,21%	R\$	0,021
Taxa para registro na CVM	R\$	37.500	0,03%	R\$	0,004
Publicação, Marketing, Roadshow	R\$	10.000	0,01%	R\$	0,001
Taxa de Distribuição B3 Fixa	R\$	47.528	0,05%	R\$	0,005
Taxa de Distribuição B3 Variável	R\$	43.750	0,04%	R\$	0,004
Taxa de Análise na B3	R\$	15.843	0,02%	R\$	0,002
Assessores Legais	R\$	66.667	0,07%	R\$	0,007
Prospecto e Outras Despesas	R\$	10.000	0,01%	R\$	0,001
TOTAL	R\$	3.108.985,61	3,09%	R\$	0,31

*sem considerar lote adicional.

iv. Taxa de Administração e Taxa de Performance

A taxa de administração do FUNDO IMOBILIÁRIO EXES11 é equivalente a 1,00% (um inteiro por cento) sobre o patrimônio líquido do Fundo. Não há taxa de performance.

v. Montante Base da Oferta

O Gestor desenvolveu estimativas de resultado do FUNDO IMOBILIÁRIO EXES11 e o potencial retorno para os cotistas levando em consideração os custos estimados para o fundo e baseado nas premissas de investimento. O montante base leva em consideração o volume de negócios levantados em sua base de originação para alocação em espaço de tempo satisfatório.

Nesta seção, leva-se em consideração o montante base da oferta equivalente a R\$ 100.000.005,42 (cem milhões e cinco reais e quarenta e dois centavos), considerando a Taxa de Distribuição Primária. Além disso, na projeção, soma-se o patrimônio líquido do FUNDO IMOBILIÁRIO EXES11 previsto no dia da emissão, levando em conta a atual carteira e o pipeline:

Fluxo de Caixa EXES11	Unidade	1º Ano	2º Ano	3º Ano	4º Ano	5º Ano
Receita Operacional	R\$	29.614.440	28.934.514	28.179.423	28.716.130	29.800.708
(-) Taxa de Administração	R\$	1.659.311	1.662.107	1.664.834	1.667.486	1.670.190
(-) Outras Despesas	R\$	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000
(=) Lucro Operacional	R\$	27.835.129	27.152.407	26.394.589	26.928.644	28.010.518
(-) Reserva de Lucros	R\$	278.351	271.524	263.946	269.286	280.105
(=) Dividendos	R\$	27.556.778	26.880.883	26.130.643	26.659.358	27.730.412
Dividend Yield em relação a cota integralizada na oferta	% a.a	16,16%	15,76%	15,32%	15,63%	16,26%
Yield IPCA + %	% a.a.	11,7%	9,9%	9,3%	9,0%	9,1%
Yield% IPCA	% a.a.	402%	297%	278%	258%	249%
Yield IPCA + isento*	% a.a.	14,4%	12,6%	11,9%	11,6%	11,8%

- Nota: Dividend Yield calculado sobre o valor da cota oferta, sem incidência de correção com o tempo;
- Rentabilidade mínima de um título que tributa o rendimento em 15% deve oferecer para ter a mesma rentabilidade líquida do EXES11;
- O valor aplicado em ativos é o valor captado menos os custos da oferta.

A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

vi. Montante Mínimo da Oferta

Nesta seção, leva-se em consideração o montante mínimo da oferta equivalente a R\$ 1.000.000,65 (um milhão e sessenta e cinco centavos), considerando a Taxa de Distribuição Primária. Além disso, na projeção, soma-se o patrimônio líquido do FUNDO IMOBILIÁRIO EXES11 previsto no dia da emissão, levando em conta a atual carteira e o pipeline proporcional ao volume captado:

Fluxo de Caixa EXES11	Unidade	1º Ano	2º Ano	3º Ano	4º Ano	5º Ano
Receita Operacional	R\$	12.462.202	12.176.079	11.858.325	12.084.180	12.540.587
(-) Taxa de Administração	R\$	698.263	699.440	700.587	701.703	702.841
(-) Outras Despesas	R\$	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000
(=) Lucro Operacional	R\$	11.643.939	11.356.640	11.037.738	11.262.477	11.717.745
(-) Reserva de Lucros	R\$	116.439	113.566	110.377	112.625	117.177
(=) Dividendos	R\$	11.412.225	11.130.642	10.818.087	11.038.353	11.484.562
Dividend Yield em relação a cota patrimonial	% a.a	15,95%	15,55%	15,12%	15,43%	16,05%
Yield IPCA + %	% a.a.	11,5%	9,7%	9,1%	8,8%	8,9%
Yield% IPCA	% a.a.	397%	293%	274%	255%	246%
Yield IPCA + isento*	% a.a.	14,2%	12,3%	11,6%	11,4%	11,6%

- Nota: Dividend Yield calculado sobre o valor da cota da oferta, sem incidência de correção com o tempo;
- Rentabilidade mínima de um título que tributa o rendimento em 15% deve oferecer para ter a mesma rentabilidade líquida do EXES11;
- O valor aplicado em ativos é o valor captado menos os custos da oferta.

A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

Conclusões

Concluimos que o mercado de crédito imobiliário no Brasil ainda tem muito para crescer e os fundos imobiliários têm um potencial gigantesco para figurar como os principais veículos de financiamento imobiliário do país.

Do ponto de vista dos investidores, é um veículo de investimento que tem se popularizado cada vez e que por consequência tem melhorado a sua liquidez ano após ano. Sendo que passa a ser mais um dos ativos para compor carteira de investimentos. Sendo que para pessoas físicas há o benefício adicional de isenção de imposto de renda para distribuição de rendimentos (observar legislação vigente).

Neste contexto, acreditamos que a ÉXES Gestora cria muito valor aos seus investidores na medida em que estrutura de forma ativa as transações, analisa de forma pormenorizada os devedores e, especialmente, as garantias prestadas, dispõe de tecnologia proprietária para análise creditícia e data base proprietária para a concessão dos créditos, os executivos seniores estão no dia a dia das operações.

Na visão de Gestor, o EXES11 é um veículo que usufrui de vantagens competitivas em relação dos demais fundos de recebíveis imobiliários como, por exemplo: origem e estruturação proprietária, time de crédito com amplo conhecimento e vivência nos mais variados estágios. Sendo que pode observar o nível de rendimento dos ativos alvo investidos muito descolado dos demais fundos de recebíveis imobiliários. Portanto, o investidor consegue usufruir de todos esses benefícios através do investimento em cotas do EXES11.

As premissas adotadas neste estudo representam mera expectativa de rentabilidade do FUNDO IMOBILIÁRIO EXES11 com base nas receitas dos ativos alvo do fundo. O estudo não pretende estimar qualquer valorização no

preço de mercado da cota do FUNDO IMOBILIÁRIOS EXES11 advindo da oscilação da referida cota na B3. Tal estudo não deve servir de forma isolada como base para a tomada de decisão quanto ao investimento.

Os modelos construídos e os potenciais ativos em negociação permitem inferir que é viável a expectativa de obtenção de um nível sustentável de rendimentos distribuídos ao longo dos próximos anos. O fundo adotará técnicas de gestão originadora ativa e especializada com a finalidade de obter ganhos superiores ao adotado neste estudo.

O PRESENTE ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NÃO CARACTERIZA PROMESSA OU GARANTIA DE RENDIMENTO PREDETERMINADO OU RENTABILIDADE POR PARTE DA ADMINISTRADORA DO FUNDO, DA ÉXES GESTORA E DO COORDENADOR LÍDER DA OFERTA OU DE QUALQUER OUTRO PARTICIPANTE A OFERTA, TENDO SIDO ELABORADO COM BASE EM DADOS DO PASSADO OU ESTIMATIVAS DE TERCEIROS. ENTRETANTO, MESMO QUE TAIS PREMISSAS E CONDIÇÕES SE MATERIALIZEM, NÃO HÁ GARANTIA QUE A RENTABILIDADE ESTIMADA SERÁ OBTIDA.

O GESTOR FOI RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DESTE ESTUDO DE VIABILIDADE, O QUAL É EMBASADO EM DADOS E LEVANTAMENTOS DE DIVERSAS FONTES, BEM COMO EM PREMISSAS E PROJEÇÕES REALIZADAS PELO PRÓPRIO GESTOR. ESTES DADOS PODEM NÃO RETRATAR FIELMENTE A REALIDADE DO MERCADO NO QUAL O FUNDO ATUA, PODENDO O GESTOR E A ADMINISTRADORA DO FUNDO OPTAREM PELA AQUISIÇÃO DE ATIVOS DE FORMA DIVERSA À APRESENTADA NESTE ESTUDO.

OS FUNDOS SÃO SUPERVISIONADOS E FISCALIZADOS PELA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS – CVM. LEIA O REGULAMENTO E DEMAIS DOCUMENTOS LEGAIS DO FUNDO ANTES DE INVESTIR, DISPONÍVEIS EM [HTTP://WWW.CVM.GOV.BR/](http://www.cvm.gov.br/).

FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO SÃO GARANTIDOS PELA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA, PELO GESTOR, POR QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, TAMPOUCO PELO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC.

A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS.

RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

O INVESTIMENTO EM DETERMINADOS ATIVOS PELO FUNDO PODE SUJEITAR O INVESTIDOR A SUBSTANTIVAS PERDAS PATRIMONIAIS, EM ESPECIAL EM CASO DE DEFAULT DE ALGUM ATIVO INVESTIDO.

DETERMINADOS FUNDOS, COMO OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO E, POR CONSEQUÊNCIA, FIAGRO—FII, SÃO CONSIDERADOS PRODUTOS DE INVESTIMENTO COMPLEXOS, NOS TERMOS DA AUTORREGULAMENTAÇÃO. VERIFIQUE, DE ACORDO COM A SUA EXPERTISE, A CONVENIÊNCIA EM CONTRATAR CONSULTORES

ESPECIALIZADOS E INDEPENDENTES PARA A SUA ANÁLISE DE INVESTIMENTO, BEM COMO ASSESSORES LEGAIS EM CASO DE DÚVIDAS, INCLUSIVE SOBRE TRIBUTAÇÃO.

São Paulo/SP, 15 de agosto de 2025.

ÉXES Gestora de Recursos Ltda.

ANEXO IV – INFORME ANUAL

[Imprimir](#)

Informe Anual

Nome do Fundo:	EXES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	CNPJ do Fundo:	41.076.851/0001-03
Data de Funcionamento:	02/09/2021	Público Alvo:	Investidor Qualificado
Código ISIN:	BREXESCTF006	Quantidade de cotas emitidas:	5.870.727,00
Fundo Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Mandato: Títulos e Valores Mobiliários Segmento de Atuação: Títulos e Val. Mob. Tipo de Gestão: Ativa	Prazo de Duração:	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		Encerramento do exercício social:	30/06
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa	Entidade administradora de mercado organizado:	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM	CNPJ do Administrador:	59.281.253/0001-23
Endereço:	Praia de Botafogo, 501, 6º Andar- Botafogo- Rio de Janeiro- RJ- 22250-040	Telefones:	(11)3383-3102
Site:	www.btgactual.com	E-mail:	ri.fundolistados@btgpactual.com
Competência:	06/2024		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: EXES GESTORA DE RECURSOS LTDA.	31.960.567/0001-33	R FUNCHAL, 411, ANDAR 8 CONJ 84 - VILA OLIMPIA, SAO PAULO - SP - 04.551-060	(11) 7180-7378
1.2	Custodiante: BANCO BTG PACTUAL SA - AQUICARD	30.306.294/0018-93	AV BRIG FARIA LIMA, 3477, 140 AND - ITAIM BIBI, SAO PAULO - SP - 04538-133	(11) 33832000
1.3	Auditor Independente: PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTE	61.562.112/0001-20	AV BRIGADEIRO FARIA LIMA, 3500, 1º, 2º, 3º, 4º, 5º ANDARES, ITAIM BIBI, SÃO PAULO - SP - 04538132	(11) 30034828
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas: BTG PACTUAL SERVICOS FINANCEIROS S/A DTVM	59.281.253/0001-23	PR DE BOTAFOGO, 501, 5 AND - PARTE - BOTAFOGO, RIO DE JANEIRO - RJ - 22250-040	(21) 32629600
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		
1.8	Outros prestadores de serviços¹: Não possui informação apresentada.			
2.	Investimentos FII			
2.1	Descrição dos negócios realizados no período			
	Relação dos Ativos adquiridos no período	Objetivos	Montantes Investidos	Origem dos recursos
	CRI 22J1410467	Lucro na Venda	5.160.813,18	Capital
	CRI 23K1456442	Lucro na Venda	5.314.310,99	Capital
	CRI 23L1279637	Lucro na Venda	5.302.885,88	Capital
	CRI 24A2346779	Lucro na Venda	5.404.760,70	Capital
	CRI 24B1861489	Lucro na Venda	5.300.000,00	Capital
	CRI 24D3163840	Lucro na Venda	5.300.000,00	Capital
	CRI 24F1970219	Lucro na Venda	3.001.759,22	Capital
3.	Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:			
	O Fundo tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, por meio da aquisição dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez, caso os recursos do Fundo não estejam alocados em Ativos Alvo ou eventual comercialização dos Ativos Alvo, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.			
4.	Análise do administrador sobre:			

4.1	Resultado do fundo no exercício findo																																																
	O programa de investimento do Fundo para os exercícios seguintes seguirá a política de investimentos, em conformidade com o regulamento do Fundo.																																																
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo																																																
	A preocupação do Banco Central (BC) aliada aos impasses políticos quanto à pressão inflacionária, relacionada a alta da taxa de juros, e em conjunto com as incertezas internacionais, contribuíram para um cenário macroeconômico conservador. Consequentemente, o IFIX encerrou o mês de junho de 2024 com uma queda de -1,04%, refletindo a desconfiança recente do mercado em relação à velocidade da redução da taxa básica de juros e a possibilidade de taxação da classe de investimento de fundos de investimento imobiliário ("FIIs"), que são alvo do grupo de trabalho da reforma tributária. Entretanto, junho de 2024 apresentou sua maior correção no ano de 2024, fechando o semestre com um acumulado (YTD) de 1,08% - superando o Ibovespa que registrou -7,66%																																																
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira																																																
	O cenário para o 2º semestre encontra-se incerto dada a condução da taxa Selic pelo Banco Central - no patamar atual de 10,50% ao ano - e de quem estará no comando do BC a partir de 2025. Contudo, o cenário para os FIIs é misto, pois apesar da estimativa de crescimento econômico e a expansão dos investimentos serem positivas - dado superávit e o déficit de 1,1% do PIB e sua perspectiva de crescimento -, os desafios fiscais e a inflação precisam ser monitorados.																																																
5.	Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:																																																
	Ver anexo no final do documento. Anexos																																																
6.	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII</th><th rowspan="2">Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)</th><th rowspan="2">Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período</th></tr> <tr> <th>Relação de ativos imobiliários</th><th>Valor (R\$)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>CRI 22D0945203</td><td>5.044.080,81</td><td>SIM</td><td>8,35%</td></tr> <tr> <td>CRI 22I0053302</td><td>3.809.301,53</td><td>SIM</td><td>4,55%</td></tr> <tr> <td>CRI 22J1410467</td><td>5.282.233,16</td><td>SIM</td><td>11,88%</td></tr> <tr> <td>CRI 23K1456442</td><td>5.237.260,76</td><td>SIM</td><td>6,38%</td></tr> <tr> <td>CRI 23L1279637</td><td>5.154.495,71</td><td>SIM</td><td>6,57%</td></tr> <tr> <td>CRI 24A2346779</td><td>4.834.033,93</td><td>SIM</td><td>6,97%</td></tr> <tr> <td>CRI 24B1861489</td><td>5.205.713,40</td><td>SIM</td><td>1,25%</td></tr> <tr> <td>CRI 24D3163840</td><td>5.317.893,74</td><td>SIM</td><td>2,81%</td></tr> <tr> <td>CRI 24F1970219</td><td>3.001.766,04</td><td>SIM</td><td>0,00%</td></tr> <tr> <td>JIVE P FII SN</td><td>765.391,72</td><td>SIM</td><td>-30,95%</td></tr> </tbody> </table>			Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período	Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)	CRI 22D0945203	5.044.080,81	SIM	8,35%	CRI 22I0053302	3.809.301,53	SIM	4,55%	CRI 22J1410467	5.282.233,16	SIM	11,88%	CRI 23K1456442	5.237.260,76	SIM	6,38%	CRI 23L1279637	5.154.495,71	SIM	6,57%	CRI 24A2346779	4.834.033,93	SIM	6,97%	CRI 24B1861489	5.205.713,40	SIM	1,25%	CRI 24D3163840	5.317.893,74	SIM	2,81%	CRI 24F1970219	3.001.766,04	SIM	0,00%	JIVE P FII SN	765.391,72	SIM	-30,95%
Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período																																														
Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)																																																
CRI 22D0945203	5.044.080,81	SIM	8,35%																																														
CRI 22I0053302	3.809.301,53	SIM	4,55%																																														
CRI 22J1410467	5.282.233,16	SIM	11,88%																																														
CRI 23K1456442	5.237.260,76	SIM	6,38%																																														
CRI 23L1279637	5.154.495,71	SIM	6,57%																																														
CRI 24A2346779	4.834.033,93	SIM	6,97%																																														
CRI 24B1861489	5.205.713,40	SIM	1,25%																																														
CRI 24D3163840	5.317.893,74	SIM	2,81%																																														
CRI 24F1970219	3.001.766,04	SIM	0,00%																																														
JIVE P FII SN	765.391,72	SIM	-30,95%																																														
6.1	Critérios utilizados na referida avaliação																																																
	Os CRI's estão demonstrados pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através taxa de negociação, que são calculadas com base em modelos internos baseados em premissas de mercado para ativos com pouca liquidez; Valor escritural das cotas dos fundos investidos divulgada no Fundos.Net;																																																
7.	Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes																																																
	Não possui informação apresentada.																																																
8.	Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes																																																
	Não possui informação apresentada.																																																
9.	Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:																																																
	Não possui informação apresentada.																																																
10.	Assembleia Geral																																																
10.1	Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:																																																
	Aos cuidados do time de Eventos Estruturados, no endereço abaixo: Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3477 - 14º andar - Itaim Bibi - São Paulo/SP Documentos relativos à Assembleia Geral estarão disponíveis na sede do Administrador bem como no site da B3 S.A. - Brasil, Bolsa e Balcão e do Banco BTG Pactual, os quais podem ser acessados respectivamente nos endereços eletrônicos abaixo: http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/ https://www.btgactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria Aos cuidados do time de Eventos Estruturados, no endereço abaixo: Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3477 - 14º andar - Itaim Bibi - São Paulo/SP Documentos relativos à Assembleia Geral estarão disponíveis na sede do Administrador bem como no site da B3 S.A. - Brasil, Bolsa e Balcão e do Banco BTG Pactual, os quais podem ser acessados respectivamente nos endereços eletrônicos abaixo: http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/ https://www.btgactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria																																																
10.2	Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.																																																
	O Administrador disponibiliza aos cotistas o endereço de e-mail abaixo para solicitações referentes as assembleias bem como dúvidas em geral: ri.fundolistados@btgpactual.com																																																
10.3	Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.																																																
	i – Quanto às formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em Assembleia: Nos termos do Art. 22 da instrução CVM 472, somente poderão votar os Cotistas inscritos no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito das cotas na data de convocação da Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente construídos há menos de 1 (um) ano. Ainda importante que todos os documentos de identificação/representação sejam devidamente apresentados. Quais sejam: (a) Para Cotistas Pessoas Físicas: cópia de um documento de identificação, tal qual, RG, RNE ou CNH; (b) Para Cotistas Pessoas Jurídicas: Cópia do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação ao(s) signatário(s) da declaração referida no item “a” acima; (c) Para Cotistas Fundos de Investimento: Cópia autenticada do último regulamento consolidado do fundo e estatuto social do seu administrador, além da documentação societária outorgando poderes de representação (ata de eleição dos diretores e/ou procuração com firma reconhecida). (d) Caso o cotista seja representado, o procurador deverá encaminhar, também, a respectiva procuração com firma reconhecida, lavrada há menos de 1 (um) ano, outorgando poderes específicos para a prática do ato. ii - Quando previsto em regulamento, é possível a realização de consultas formais. Tais Consultas são realizadas por meio do envio de uma Carta Consulta para a base de cotistas do Fundo, através dos endereços de e-mail dos Cotistas disponibilizados pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa e Balcão ou anteriormente informados ao serviço de escrituração de cotas do Fundo para os Cotistas que não tenham suas cotas depositadas em bolsa. Na consulta formal, constará exposição do Administrador sobre os itens a serem deliberados, data limite para manifestação do voto, prazo para apuração dos votos e orientação sobre o envio da manifestação, bem como documentos que devem ser anexados, como, por exemplo, os documentos de poderes de representação. Além disso, segue anexa à																																																

Consulta Formal uma carta resposta modelo com os itens em deliberação, campo para voto e itens para preenchimento de dados do cotistas e assinatura; iii – Quanto as regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto, solicitamos que os cotistas mandem na forma da carta resposta anexa à consulta formal, dentro do prazo limite de manifestação de voto, por meio de envelope digital enviado, ou, em caso de recebimento de correspondência via e-mail ou em via física, por meio do e-mail ri.fundolistados@btgpactual.com. Para manifestação por meio eletrônico é dado ao Cotista a possibilidade de manifestar sua intenção de voto pela plataforma de assinatura eletrônica reconhecida pelos padrões de abono do Banco BTG Pactual, por meio da Cuore ou plataforma de assinatura eletrônica.																															
10.3	Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico. A Assembleia em meio eletrônico (“Assembleia Virtual”) é realizada à distância com o objetivo de auxiliar os investidores do Fundo em um momento de necessidade de distanciamento social, o Administrador segue as disposições do Ofício nº 36/2020 emitido pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), e informa através do Edital de Convocação (“Convocação”) e a Proposta do Administrador da referida Assembleia que são disponibilizadas no Site do Administrador na rede mundial de computadores e no Sistema Integrado CVM e B3 (“Fundos Net”). Diante disso, os documentos de Assembleia não são enviados no formato físico para o endereço dos investidores, salvos os casos em que a Gestão do Fundo optar por enviar a via física. Adicionalmente, com o intuito de conferir maior publicidade e transparência à realização da Assembleia, o Administrador envia a Convocação também para os endereços de e-mail dos Cotistas disponibilizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão ou anteriormente informados ao serviço de escrituração de cotas do Fundo, para os Cotistas que não tenham suas cotas depositadas em bolsa. Nos termos do Art. 22 da instrução CVM 472, somente poderão votar os Cotistas inscritos no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito das cotas na data de convocação da Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano. No que diz respeito ao acesso as Assembleia Virtual, os representantes cadastram através do link presente no edital de convocação para acesso a Assembleia Virtual o ocorre por meio da plataforma Webex, para o cadastro é exigido que os documentos de identificação/representação sejam devidamente apresentados para validação do acesso ao cotista. Concluído o pré-cadastro, os dados dos cotistas serão validados: (a) os documentos informados pelos cotista; (b) se o cotista está presente na base de cotistas da data base da convocação. Se os dados apresentados estiverem de acordo com os critérios supracitados, é enviado ao endereço de e-mail informado o link final para acesso à Plataforma da Assembleia. Durante a realização da Assembleia é eleito um Presidente e um Secretário, para que posteriormente e apresentado aos cotistas a proposta a ser deliberada. Por fim, é dado aos cotistas a oportunidade sanar possíveis dúvidas sobre os conteúdos que permeiam a Assembleia, através de um Chat All Participants (“Chat” ou “Plataforma de Bate-Papo”). Após o encontro inicial a Assembleia é suspensa e reinstalada alguns dias após seu início com a presença de qualquer número de cotistas, nos termos do Art. 19 da Instrução CVM 472, combinado com o Art. 70 da Instrução CVM 555. Os Cotistas que conectarem-se à Plataforma nos termos acima serão considerados presentes e assinantes da ata e do livro de presença, ainda que se abstenham de votar. Após aprovado pelo Presidente e o Secretário, é publicado o Termo de Apuração e do Sumário de Decisões Site da Administradora na rede mundial de computadores e no Fundos Net.																														
11.	Remuneração do Administrador																														
11.1	Política de remuneração definida em regulamento: A Administradora receberá 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 (um doze avos), 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\$ 12.000,00 (doze mil reais) 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\$ 22.000,00 (vinte e dois mil reais) , 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% (cinco centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de registro do Fundo perante a CVM. <table><tr><td>Valor pago no ano de referência (R\$):</td><td>% sobre o patrimônio contábil:</td><td>% sobre o patrimônio a valor de mercado:</td></tr><tr><td>558.742,81</td><td>1,04%</td><td>0,97%</td></tr></table>			Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:	558.742,81	1,04%	0,97%																						
Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:																													
558.742,81	1,04%	0,97%																													
12.	Governança																														
12.1	Representante(s) de cotistas Não possui informação apresentada.																														
12.2	Diretor Responsável pelo FII <table><tr><td>Nome:</td><td>Gustavo Cotta Piersanti</td><td>Idade:</td><td>40 anos</td></tr><tr><td>Profissão:</td><td>Administrador</td><td>CPF:</td><td>016.697.087-56</td></tr><tr><td>E-mail:</td><td>ol-reguladores@btgpactual.com</td><td>Formação acadêmica:</td><td>Graduado em administração pela Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro em 2005.</td></tr><tr><td>Quantidade de cotas detidas do FII:</td><td>0,00</td><td>Quantidade de cotas do FII compradas no período:</td><td>0,00</td></tr><tr><td>Quantidade de cotas do FII vendidas no período:</td><td>0,00</td><td>Data de início na função:</td><td>31/01/2023</td></tr></table> Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos <table><tr><td>Nome da Empresa</td><td>Período</td><td>Cargo e funções inerentes ao cargo</td><td>Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram</td></tr><tr><td>Banco BTG Pactual S.A</td><td>De julho de 2007 até o momento.</td><td>Ingressou como analista em Fund Services no Banco UBS Pactual e se tornou sócio do Banco BTG Pactual em 2016, passando a ser head da área em 2023.</td><td>Atualmente, ocupa o cargo de MD Partner(Manager Director Partner), Head de Fund Services.</td></tr></table> Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos			Nome:	Gustavo Cotta Piersanti	Idade:	40 anos	Profissão:	Administrador	CPF:	016.697.087-56	E-mail:	ol-reguladores@btgpactual.com	Formação acadêmica:	Graduado em administração pela Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro em 2005.	Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00	Quantidade de cotas do FII compradas no período:	0,00	Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00	Data de início na função:	31/01/2023	Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram	Banco BTG Pactual S.A	De julho de 2007 até o momento.	Ingressou como analista em Fund Services no Banco UBS Pactual e se tornou sócio do Banco BTG Pactual em 2016, passando a ser head da área em 2023.	Atualmente, ocupa o cargo de MD Partner(Manager Director Partner), Head de Fund Services.
Nome:	Gustavo Cotta Piersanti	Idade:	40 anos																												
Profissão:	Administrador	CPF:	016.697.087-56																												
E-mail:	ol-reguladores@btgpactual.com	Formação acadêmica:	Graduado em administração pela Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro em 2005.																												
Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00	Quantidade de cotas do FII compradas no período:	0,00																												
Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00	Data de início na função:	31/01/2023																												
Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram																												
Banco BTG Pactual S.A	De julho de 2007 até o momento.	Ingressou como analista em Fund Services no Banco UBS Pactual e se tornou sócio do Banco BTG Pactual em 2016, passando a ser head da área em 2023.	Atualmente, ocupa o cargo de MD Partner(Manager Director Partner), Head de Fund Services.																												

	Evento		Descrição				
	Qualquer condenação criminal		Não há				
	Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas		Não há				
13.	Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.						
	Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ	
	Até 5% das cotas	127,00	302.260,73	5,15%	1,43%	3,72%	
	Acima de 5% até 10%	2,00	807.954,55	13,76%	0,00%	13,76%	
	Acima de 10% até 15%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%	
	Acima de 15% até 20%	1,00	931.076,18	15,86%	0,00%	15,86%	
	Acima de 20% até 30%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%	
	Acima de 30% até 40%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%	
	Acima de 40% até 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%	
	Acima de 50%	1,00	3.829.435,80	65,23%	0,00%	65,23%	
14.	Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008						
14.1		Ativo negociado	Natureza da transação (aquisição, alienação ou locação)	Data da transação	Valor envolvido	Data da assembleia de autorização	Contraparte
		COTAS DE FII - MAUA CAPITAL HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	aquisição	30/06/2023	2.656.503,30	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
		COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	30/06/2023	1.390.689,89	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
		COTAS DE FUNDO - RESERVA EXES FUNDO DE INVESTIMENTO EM RENDA FIXA CREDITO PRIVADO	aquisição	30/06/2023	15.169.925,11	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
		COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	03/07/2023	12.648,40	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
		COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	05/07/2023	3.000.000,00	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
		COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	07/07/2023	19.916,01	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
		COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	07/07/2023	4,80	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
		COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	12/07/2023	650.000,00	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
		COTAS DE FUNDO - RESERVA EXES FUNDO DE INVESTIMENTO EM RENDA FIXA CREDITO PRIVADO	alienação	12/07/2023	650.000,00	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
		COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	13/07/2023	1.460.092,78	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
		COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	13/07/2023	1.123,74	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
		COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA	alienação	13/07/2023	650.347,13	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM

REFERENCIADO CREDITO PRIVADO					
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	14/07/2023	7.983,29	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	14/07/2023	8.140,45	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	17/07/2023	100,00	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	17/07/2023	199,87	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	17/07/2023	17.504,43	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	17/07/2023	130,04	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	17/07/2023	0,02	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	17/07/2023	100,00	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	17/07/2023	100,00	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	19/07/2023	262.454,93	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	20/07/2023	160.562,17	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	20/07/2023	160.562,17	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	20/07/2023	1.532.673,00	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	20/07/2023	8.000,85	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	20/07/2023	8.028,08	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	20/07/2023	200,20	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM

COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	20/07/2023	17.433,45	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	20/07/2023	262.600,67	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	20/07/2023	75.697,25	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	20/07/2023	233.519,73	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	20/07/2023	12.738,45	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	25/07/2023	2.700.000,00	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	26/07/2023	286.334,43	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	27/07/2023	4.274,67	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	27/07/2023	1,05	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	28/07/2023	196.788,57	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	31/07/2023	30.151,51	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	31/07/2023	5.037,95	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	31/07/2023	0,58	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	04/08/2023	4.407,25	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	07/08/2023	2.880,84	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	07/08/2023	30.233,62	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA	alienação	07/08/2023	4.409,55	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM

REFERENCIADO CREDITO PRIVADO					
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	11/08/2023	260,32	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	14/08/2023	5.023,45	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	15/08/2023	33.803,80	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	16/08/2023	3.663,18	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	17/08/2023	189.553,59	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	18/08/2023	1,38	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	18/08/2023	10.765,65	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	18/08/2023	10.764,27	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	22/08/2023	10.734,21	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	24/08/2023	168.470,90	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	24/08/2023	10.744,97	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	24/08/2023	57.309,84	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	24/08/2023	190.533,73	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	24/08/2023	5.044,32	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	24/08/2023	30.252,36	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	28/08/2023	1.710,41	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM

COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	29/08/2023	9.773,64	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	30/08/2023	204.976,16	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	04/09/2023	4.122,08	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	04/09/2023	4.122,08	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	04/09/2023	4.122,08	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	04/09/2023	1,44	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	04/09/2023	4.122,08	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	04/09/2023	4.122,08	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	08/09/2023	27,06	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	08/09/2023	4.127,24	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	08/09/2023	38.139,90	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	11/09/2023	40.912,48	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	15/09/2023	42.390,25	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	15/09/2023	28.350,00	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	18/09/2023	100,00	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	18/09/2023	30,02	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA	alienação	18/09/2023	100,00	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM

REFERENCIADO CREDITO PRIVADO					
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	19/09/2023	166.966,83	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	21/09/2023	24.722,90	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	25/09/2023	8.583,09	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	27/09/2023	28.716,51	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	27/09/2023	167.463,85	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	27/09/2023	16.179,96	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	27/09/2023	28.716,51	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	27/09/2023	44.663,80	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	27/09/2023	1.728,74	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	27/09/2023	9.873,30	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	27/09/2023	168.546,93	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	27/09/2023	41.158,57	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	27/09/2023	14.066,18	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	28/09/2023	1.351,08	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	29/09/2023	15.771,44	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	29/09/2023	115.821,36	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM

COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	06/10/2023	36.405,50	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	09/10/2023	5.000.000,00	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	16/10/2023	32.300,76	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	16/10/2023	7.106,51	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	18/10/2023	156.651,57	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	19/10/2023	485.570,62	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	19/10/2023	156.726,21	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	19/10/2023	1.360,49	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	19/10/2023	15.873,69	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	19/10/2023	80.023,31	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	19/10/2023	5.017.340,42	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	19/10/2023	32.347,85	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	19/10/2023	7.116,87	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	19/10/2023	1.189.211,16	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	19/10/2023	12.305,79	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FII - MAUA CAPITAL HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	alienação	25/10/2023	888,00	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	25/10/2023	7.019,56	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM

COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	25/10/2023	283,81	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	25/10/2023	486.594,04	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FII - MAUA CAPITAL HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	alienação	26/10/2023	11.650,52	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	26/10/2023	6.867,03	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	26/10/2023	375.051,25	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FII - MAUA CAPITAL HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	alienação	27/10/2023	30.153,00	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	27/10/2023	884,61	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FII - MAUA CAPITAL HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	alienação	30/10/2023	711,40	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	30/10/2023	206.277,58	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FII - MAUA CAPITAL HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	alienação	31/10/2023	113.944,97	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	31/10/2023	860.000,00	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	31/10/2023	4.977.612,37	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	31/10/2023	750.415,10	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	31/10/2023	4.261,75	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FII - MAUA CAPITAL HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	alienação	01/11/2023	106.180,00	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	01/11/2023	708,59	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	03/11/2023	20.000,00	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	03/11/2023	20.000,00	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE	aquisição	03/11/2023	113.727,34	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM

INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO					
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	03/11/2023	708,97	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	03/11/2023	19.291,03	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	03/11/2023	20.000,00	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	03/11/2023	4,50	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	03/11/2023	4,59	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	06/11/2023	106.039,07	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	06/11/2023	900.000,00	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	06/11/2023	74.584,44	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	06/11/2023	7,90	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	07/11/2023	1.520.000,00	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	08/11/2023	41.909,86	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	08/11/2023	4,86	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	13/11/2023	2.728,00	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	14/11/2023	7.780,49	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	16/11/2023	100,00	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	16/11/2023	38.019,07	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM

COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	16/11/2023	0,10	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	16/11/2023	101,62	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	16/11/2023	0,01	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	16/11/2023	907,54	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	20/11/2023	83.204,82	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	20/11/2023	128,83	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	20/11/2023	0,03	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	21/11/2023	59.449,55	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	21/11/2023	290,00	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	24/11/2023	48.289,03	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	28/11/2023	59.301,43	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	28/11/2023	48.334,18	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	28/11/2023	151.491,51	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	28/11/2023	2.740,99	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	28/11/2023	6.800,79	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	28/11/2023	100,38	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA	alienação	28/11/2023	38.035,13	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM

REFERENCIADO CREDITO PRIVADO					
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	28/11/2023	83.443,20	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	29/11/2023	226.998,40	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	30/11/2023	144.856,21	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	30/11/2023	13.927,11	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	07/12/2023	46.955,78	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	11/12/2023	152.000,00	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	11/12/2023	219.147,08	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	11/12/2023	84.354,25	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - RESERVA EXES FUNDO DE INVESTIMENTO EM RENDA FIXA CREDITO PRIVADO	alienação	11/12/2023	4.000.000,00	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	12/12/2023	1.380.000,00	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	12/12/2023	4.000.001,00	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	13/12/2023	505,60	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	13/12/2023	3.623.874,82	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	13/12/2023	1.380.678,74	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	14/12/2023	719,95	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	14/12/2023	505,84	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM

COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	14/12/2023	719,95	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	14/12/2023	107.393,12	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	14/12/2023	911.492,45	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	14/12/2023	1.344.040,98	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	14/12/2023	8.711,06	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	14/12/2023	152.219,01	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	14/12/2023	378.272,54	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	14/12/2023	2.030.228,34	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	14/12/2023	20.264,92	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	14/12/2023	20.264,92	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	14/12/2023	39.688,95	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	15/12/2023	52.700,28	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	18/12/2023	173,33	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	18/12/2023	200,02	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	18/12/2023	0,04	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	19/12/2023	105.884,83	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA	aquisição	20/12/2023	599,39	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM

REFERENCIADO CREDITO PRIVADO					
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	20/12/2023	105.934,61	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	20/12/2023	599,39	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	20/12/2023	44.317,48	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	20/12/2023	173,49	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	26/12/2023	418,12	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	27/12/2023	48.404,93	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	27/12/2023	48.404,93	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	27/12/2023	48.404,93	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	27/12/2023	383.688,22	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	27/12/2023	7.850,54	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	27/12/2023	48.404,93	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	28/12/2023	144.400,35	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	02/01/2024	138.200,87	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	05/01/2024	1.054,74	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	05/01/2024	287.000,00	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	05/01/2024	217.559,46	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM

COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	05/01/2024	144.733,28	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	05/01/2024	138.390,28	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	08/01/2024	1.091,60	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	08/01/2024	48.949,74	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	08/01/2024	1.055,20	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	15/01/2024	64.813,37	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	15/01/2024	95.040,47	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	15/01/2024	102,08	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	15/01/2024	1.037,07	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	15/01/2024	1.094,05	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	17/01/2024	82.319,92	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - RESERVA EXES FUNDO DE INVESTIMENTO EM RENDA FIXA CREDITO PRIVADO	alienação	17/01/2024	57.574,45	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	18/01/2024	17.806,88	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	25/01/2024	4.069,91	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	25/01/2024	82.545,48	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	25/01/2024	17.847,63	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA	alienação	25/01/2024	191.458,90	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM

REFERENCIADO CREDITO PRIVADO					
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	25/01/2024	65.052,73	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	25/01/2024	95.391,46	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	25/01/2024	102,46	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - RESERVA EXES FUNDO DE INVESTIMENTO EM RENDA FIXA CREDITO PRIVADO	alienação	25/01/2024	2.000.000,00	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	26/01/2024	2.000.000,00	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - RESERVA EXES FUNDO DE INVESTIMENTO EM RENDA FIXA CREDITO PRIVADO	alienação	26/01/2024	32.975,85	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	29/01/2024	50.861,54	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	29/01/2024	5.000.000,00	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	29/01/2024	12.922,44	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	29/01/2024	5.000.000,00	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - RESERVA EXES FUNDO DE INVESTIMENTO EM RENDA FIXA CREDITO PRIVADO	alienação	29/01/2024	22,34	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	30/01/2024	37.956,64	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	30/01/2024	212.289,98	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	30/01/2024	884.635,78	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	30/01/2024	1.637.562,67	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	30/01/2024	47.156,92	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA	alienação	30/01/2024	4.075,43	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM

REFERENCIADO CREDITO PRIVADO					
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	30/01/2024	2.001.802,67	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	30/01/2024	17.325,93	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	30/01/2024	910,87	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	31/01/2024	146.667,95	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	05/02/2024	555.442,24	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	05/02/2024	146.857,71	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	06/02/2024	4.405,38	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	07/02/2024	45.814,48	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	07/02/2024	4.407,45	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	08/02/2024	12.953,74	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	14/02/2024	9.125,39	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	15/02/2024	38.431,06	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	15/02/2024	124.997,18	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	16/02/2024	1.721,05	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	19/02/2024	85.225,18	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	20/02/2024	50.237,91	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM

COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	21/02/2024	17.806,88	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	26/02/2024	67.399,12	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	26/02/2024	85.408,69	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	26/02/2024	50.324,42	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	26/02/2024	17.829,43	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	27/02/2024	186.841,13	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - RESERVA EXES FUNDO DE INVESTIMENTO EM RENDA FIXA CREDITO PRIVADO	alienação	27/02/2024	407.469,75	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	28/02/2024	118.621,30	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	29/02/2024	30.002,85	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	06/03/2024	13.973,78	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	07/03/2024	3.506,50	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	07/03/2024	56.443,40	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	07/03/2024	187.405,17	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	07/03/2024	13.979,61	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	07/03/2024	88.858,06	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - RESERVA EXES FUNDO DE INVESTIMENTO EM RENDA FIXA CREDITO PRIVADO	alienação	07/03/2024	5.403.117,37	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	14/03/2024	6.256,92	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM

COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	15/03/2024	180.657,60	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	15/03/2024	11.659,85	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	18/03/2024	14.246,46	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	18/03/2024	100,00	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	18/03/2024	100,00	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	18/03/2024	27,93	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - RESERVA EXES FUNDO DE INVESTIMENTO EM RENDA FIXA CREDITO PRIVADO	alienação	18/03/2024	733.556,07	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - RESERVA EXES FUNDO DE INVESTIMENTO EM RENDA FIXA CREDITO PRIVADO	alienação	18/03/2024	3.239.526,34	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	19/03/2024	3.983.037,65	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	20/03/2024	163.760,22	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	21/03/2024	22.063,45	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	26/03/2024	46.674,31	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	26/03/2024	100,00	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	26/03/2024	100,00	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	26/03/2024	260.558,68	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	26/03/2024	164.030,87	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	26/03/2024	22.090,50	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM

	COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	26/03/2024	0,06	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
	COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	26/03/2024	46.674,25	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
	COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	27/03/2024	143.786,11	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	28/03/2024	105.312,19	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM	
COTAS DE FIL - MAUA CAPITAL REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	alienação	01/04/2024	1.688.526,77	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM	
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	02/04/2024	1.752,80	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM	
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	03/04/2024	1.686.360,44	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM	
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	05/04/2024	608.407,97	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM	
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	08/04/2024	100,03	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM	
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	08/04/2024	771.980,86	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM	
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL	alienação	08/04/2024	608.649,45	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS	

YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO					FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	08/04/2024	100,03	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	10/04/2024	3.593,29	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	12/04/2024	1.000.000,00	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	12/04/2024	8.900,16	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	15/04/2024	96.594,31	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	15/04/2024	104.320,84	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	16/04/2024	47.181,77	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO	aquisição	17/04/2024	89.169,53	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM

CREDITO PRIVADO					
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	18/04/2024	27.761,51	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	19/04/2024	418,04	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	22/04/2024	157.434,18	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	24/04/2024	47.300,17	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	24/04/2024	89.350,89	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	24/04/2024	27.388,31	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	24/04/2024	157.567,03	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	24/04/2024	1.391,72	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL	aquisição	26/04/2024	108.580,29	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS

YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO					FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	26/04/2024	104.708,12	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	26/04/2024	95.560,06	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	26/04/2024	108.580,29	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	26/04/2024	106.170,75	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	26/04/2024	1.765,73	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	26/04/2024	921.684,02	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	26/04/2024	3.610,96	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO	alienação	26/04/2024	1.004.119,40	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM

CREDITO PRIVADO					
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	26/04/2024	8.936,82	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	26/04/2024	2.810.159,17	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	26/04/2024	145.017,10	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	29/04/2024	263.156,78	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	30/04/2024	98.155,88	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	06/05/2024	1.752,80	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	08/05/2024	48.634,32	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	08/05/2024	1.754,22	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL	aquisição	09/05/2024	100,00	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS

YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENTA FIJA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO					FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENTA FIJA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	09/05/2024	112,59	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENTA FIJA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	09/05/2024	101,86	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENTA FIJA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	09/05/2024	10,73	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENTA FIJA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	09/05/2024	90,25	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENTA FIJA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	10/05/2024	5.931,18	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENTA FIJA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	10/05/2024	6.774,65	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENTA FIJA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	10/05/2024	9,75	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENTA FIJA REFERENCIADO	alienação	10/05/2024	5.931,18	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM

CREDITO PRIVADO					
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	13/05/2024	24.524,86	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	15/05/2024	220.228,40	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	15/05/2024	40.730,47	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	17/05/2024	90.883,25	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	20/05/2024	299.240,51	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	20/05/2024	22.215,74	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	24/05/2024	22.251,51	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	24/05/2024	120,55	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL	aquisição	27/05/2024	105.725,46	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS

YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENTA FIJA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO					FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENTA FIJA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	27/05/2024	26.418,52	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENTA FIJA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	27/05/2024	163.118,32	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENTA FIJA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	27/05/2024	105.725,46	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENTA FIJA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	27/05/2024	26.418,52	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENTA FIJA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	28/05/2024	49.503,22	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENTA FIJA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	28/05/2024	14.113,75	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENTA FIJA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	29/05/2024	50.033,78	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENTA FIJA REFERENCIADO	aquisição	29/05/2024	100.244,77	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM

CREDITO PRIVADO					
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	31/05/2024	403,49	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	31/05/2024	578,87	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	31/05/2024	998,05	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	31/05/2024	2.578,89	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	31/05/2024	39,20	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	31/05/2024	42,50	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	31/05/2024	44,75	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	31/05/2024	47,70	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL	alienação	31/05/2024	309,65	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS

YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENTA FIJA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO					FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENTA FIJA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	31/05/2024	345,63	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENTA FIJA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	31/05/2024	1,48	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENTA FIJA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	31/05/2024	1,87	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENTA FIJA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	31/05/2024	5,20	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENTA FIJA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	31/05/2024	10,34	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENTA FIJA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	31/05/2024	26,18	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENTA FIJA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	31/05/2024	37,39	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENTA FIJA REFERENCIADO	alienação	31/05/2024	0,19	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM

CREDITO PRIVADO					
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	31/05/2024	0,31	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	03/06/2024	13.973,78	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	03/06/2024	13.973,78	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	06/06/2024	6.827,26	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	07/06/2024	49.830,13	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	07/06/2024	6.829,93	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	07/06/2024	16.180,63	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	07/06/2024	33.649,50	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL	alienação	07/06/2024	9.350,70	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS

YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO					FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	14/06/2024	34.902,69	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	14/06/2024	5.044,33	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	17/06/2024	165.451,54	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	17/06/2024	88.288,16	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	17/06/2024	98.298,85	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	19/06/2024	81.190,04	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	20/06/2024	395.016,09	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO	aquisição	20/06/2024	500.000,00	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM

CREDITO PRIVADO					
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	24/06/2024	419,85	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	26/06/2024	74.656,58	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	26/06/2024	22.136,08	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	26/06/2024	44.287,80	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	26/06/2024	30.368,78	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	26/06/2024	417.751,62	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	26/06/2024	22.136,08	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	27/06/2024	47.316,12	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL	alienação	27/06/2024	165.990,08	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS

YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENTA FIJA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO					FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENTA FIJA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	27/06/2024	88.575,54	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENTA FIJA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	27/06/2024	81.380,20	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENTA FIJA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	27/06/2024	395.785,78	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENTA FIJA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	27/06/2024	82.640,12	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENTA FIJA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	27/06/2024	47.316,12	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENTA FIJA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	27/06/2024	14.237,00	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENTA FIJA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	27/06/2024	50.435,39	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENTA FIJA REFERENCIADO	alienação	27/06/2024	86.132,70	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM

CREDITO PRIVADO					
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	27/06/2024	35.030,14	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	27/06/2024	5.062,75	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	27/06/2024	98.618,81	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	27/06/2024	24.847,62	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	27/06/2024	222.947,24	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	27/06/2024	41.233,31	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	27/06/2024	91.933,29	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	27/06/2024	137.847,30	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL	alienação	27/06/2024	49.935,53	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS

YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENTA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO					FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENTA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	27/06/2024	2.754,16	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENTA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	27/06/2024	971.342,22	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENTA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	27/06/2024	267.591,77	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENTA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	27/06/2024	43.569,57	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENTA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	28/06/2024	32.107,58	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENTA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	aquisição	28/06/2024	148.672,31	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO RENTA FIXA REFERENCIADO CREDITO PRIVADO	alienação	28/06/2024	1.764,50	02/09/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM

15. Política de divulgação de informações

15.1 Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.

De acordo com o previsto no Art. 41 da instrução normativa da Comissão de Valores Mobiliários nº 472 nossa política de divulgação define prioritariamente como fato relevante eventos significativos na estrutura do Fundo como: vacância, inadimplência, novas locações e que possam

	representar 5% ou mais da Receita ou Distribuição do Fundo na data da divulgação, bem como demais situações que podem afetar de forma ponderável intenção dos investidores de realizar a aquisição ou venda de cotas. Para outras situações, todas são devidamente analisadas para que se confirme se devem ou não ser classificadas como um fato relevante e consequentemente serem divulgadas de acordo com a política do Administrador. A divulgação é feita antes da abertura ou depois do fechamento do mercado através dos seguintes canais:
15.2	Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores. https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria
15.3	Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores. A política de exercício do direito de voto decorrente de ativos do fundo pode ser consultada a partir do regulamento do fundo, disponível no site do Administrador, por meio do endereço eletrônico: https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria
15.4	Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso. Bruno Duque Horta Nogueira – Diretor Executivo nomeado em 29 de abril de 2020. Advogado com especialização de direito empresarial formado pela Faculdade de Direito do Largo São Francisco - Universidade de São Paulo (USP). É responsável pelo Departamento Jurídico do BTG Pactual na América Latina, ingressou no Pactual em 2000 e tornou-se sócio em 2009.
16.	Regras e prazos para chamada de capital do fundo: Será de acordo com estabelecido em Assembleia Geral Extraordinária respeitando as regras do regulamento.

Anexos	
	5.Riscos

Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	---

ANEXO V – DECLARAÇÕES DO EMISSOR, ADMINISTRADOR E COORDENADOR LÍDER

DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

São Paulo/SP, 15 de agosto de 2025.

À

ÉXES SERVIÇOS FINANCEIROS LTDA.

Avenida Rebouças, n.º 2.748, 12º Andar, Conjuntos 121 e 122, Sala 3, Pinheiros, CEP 05402-500

São Paulo - SP

EXES GESTORA DE RECURSOS LTDA., sociedade com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Rebouças, n.º 2.748, 12º Andar, Conjuntos 121 e 122, Sala 1, Pinheiros, CEP 05402-500, inscrita no CNPJ/MF sob nº 31.960.567/0001-33, devidamente habilitada para a prestação de serviços de gestão de carteira de valores mobiliários perante a CVM, nos termos do Ato Declaratório nº 17.218, de 28 de junho de 2019 ("Gestora"), vem, na qualidade de Gestora do fundo **EXES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 41.076.851/0001-00 ("Fundo" ou "Classe"), administrado pela **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na cidade e estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 59.281.253/0001-23 ("Administrador"), devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, vem por este ato, considerando a **5ª (quinta)** emissão de cotas da Classe Única do Fundo no montante de 10.070.494 (dez milhões setenta mil quatrocentas e noventa e quatro) novas cotas, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, em série e classe únicas, da Classe ("Novas Cotas"), com preço unitário de R\$ 9,62 (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"), 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. Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, desde que respeitado o montante mínimo da Oferta, correspondente a R\$ 1.000.000,65 (um milhão de reais e sessenta e cinco centavos), correspondente a 100.705 (cem mil, setecentos e cinco) Novas Cotas Novas Cotas ("Montante Mínimo da Oferta"). É assegurado aos atuais Cotistas que estejam em dia com suas obrigações para com a Classe, detentores de Cotas no terceiro dia útil subsequente à publicação do Anúncio de Início da Oferta ("Anúncio de Início"), e que estejam em dia com suas obrigações perante a Classe, o exercício do Direito de Preferência

na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas, de acordo com o disposto no subitem 1.1., “Direito de Preferência em Novas Emissões Aprovadas” do Anexo I ao Regulamento da Classe, que serão objeto de oferta pública sob o regime de melhores esforços de colocação, a ser realizada nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Oferta Pública”), declarar, em caráter irrevogável e irretratável, que:

- (i) na data de início da Oferta Pública e na presente data, todas as informações prestadas na documentação da Oferta Pública e no processo de auditoria legal, fornecidas à **EXES SERVIÇOS FINANCEIROS LTDA.**, sociedade com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Rebouças, n.º 2.748, 12º Andar, Conjuntos 121 e 122, Sala 3, Pinheiros, CEP 05402-500, inscrita no CNPJ sob nº 55.108.951/0001-70, na qualidade de coordenador líder da Oferta Pública (“Coordenador Líder”), e às demais partes envolvidas na Oferta Pública, são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta Pública;
- (ii) as informações prestadas ao Coordenador Líder para estruturação e coordenação da Oferta Pública constituem todas as informações relevantes sobre a Gestora e a Classe, conforme aplicável;
- (iii) não há quaisquer outros fatos ou informações relevantes sobre sua situação financeira, reputação, resultados operacionais e/ou sobre suas atividades que não tenham sido informados ao Coordenador Líder que tornem quaisquer das declarações ou informações prestadas ao Coordenador Líder, no âmbito da Oferta Pública e no processo de auditoria legal, falsas, incorretas, inconsistentes ou imprecisas;
- (iv) é responsável pela veracidade, consistência, certeza, qualidade e suficiência das informações prestadas em razão da Oferta Pública e em todos os documentos referentes à Oferta Pública preparados em conjunto com o Coordenador Líder. Caso referidas informações se tornem inverídicas, inconsistentes, sem qualidade, imprecisas, incompletas e/ou insuficientes durante todo o prazo de duração da Oferta Pública, a Gestora se compromete a notificar tal fato, por escrito, ao Coordenador Líder, reconhecendo e reafirmando sua obrigação de indenizar, no que for comprovada a devida perda, o Coordenador Líder por eventuais prejuízos decorrentes de informações inverídicas, insuficientes, incompletas, de má qualidade ou inconsistentes disponibilizadas, nos limites e termos descritos no Contrato de Distribuição celebrado no âmbito da Oferta Pública;
- (v) cumpriu e cumprirá, conforme o caso, com todas as suas obrigações previstas na regulamentação específica; e

(vi) as declarações e garantias prestadas pela Gestora no Material Publicitário disponibilizado ou em qualquer outro documento da Oferta Pública permanecem integralmente verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes.

Sendo o que nos cumpria para o momento, colocamo-nos à inteira disposição de V. Sas. para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

A presente declaração é feita sob livre e espontânea vontade da declarante.

EXES GESTORA DE RECURSOS LTDA.

TIAGO AUGUSTO
DOS SANTOS SILVA
LICARIAO:349949868
51

Assinado de forma digital por
TIAGO AUGUSTO DOS SANTOS
SILVA LICARIAO:34994986851
Dados: 2025.08.15 19:00:03 -03'00'

Nome: Tiago Augusto dos Santos Silva Licarião

CPF: 349.949.868-51

RICARDO KRAUSS
RODRIGUES:0826159796
2

Assinado de forma digital por
RICARDO KRAUSS
RODRIGUES:08261597962
Dados: 2025.08.15 19:01:54 -03'00'

Nome: Ricardo Krauss Rodrigues

CPF: 082.615.979-62

**DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER
PARA FINS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160**

do **ÉXES SERVIÇOS FINANCEIROS LTDA.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Rebouças, n.º 2.748, 12º Andar, Conjuntos 121 e 122, Sala 3, Pinheiros, CEP 05402-500, inscrita no CNPJ sob o nº 55.108.951/0001-70, na qualidade de instituição intermediária líder ("Coordenador Líder") da oferta pública de distribuição primária de cotas da 5ª (quinta) emissão do **EXES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ nº 41.076.851/0001-03 ("Fundo" e "Oferta", respectivamente), administrado pelo **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na cidade e estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006 ("Administrador"), que será objeto de registro automático junto à CVM, vem, nos termos do artigo 24 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), expor e declarar o quanto segue: (i) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que (a) as informações prestadas, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta das cotas do Fundo, por ocasião do registro e durante o período de realização da Oferta sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, e (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o período de realização da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas e aquelas constantes do estudo de viabilidade econômico-financeira dos ativos imobiliários nos quais o Fundo aplicará seus recursos e que integram o prospecto do Fundo e da Oferta são suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; (ii) os documentos referentes ao Fundo estão regulares e atualizados perante a CVM nesta data; e (iii) o prospecto do Fundo e da Oferta contém e conterá na datas de sua divulgação, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, da Oferta, das Novas Cotas ofertadas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes em vigor.

São Paulo, 15 de agosto de 2025.

ÉXES SERVIÇOS FINANCEIROS LTDA.

**KATHELIN VITORIA DE
OLIVEIRA
MENDES:39078605863**

Assinado de forma digital por
KATHELIN VITORIA DE OLIVEIRA
MENDES:39078605863
Dados: 2025.08.15 18:39:28
-03'00'

Nome: Kathelin Vitória de Oliveira Mendes
CPF: 390.786.058-63

**TIAGO AUGUSTO DOS
SANTOS SILVA
LICARIO:34994986851**

Assinado de forma digital por
TIAGO AUGUSTO DOS SANTOS
SILVA LICARIO:34994986851
Dados: 2025.08.15 18:26:30
-03'00'

Nome: Tiago Augusto dos Santos Silva Licaríão
CPF: 349.949.868-51

DECLARAÇÃO DO EMISSOR
PARA FINS DO ITEM 14.5 DO ANEXO C DA RESOLUÇÃO CVM 160

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, de acordo com o Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006 (“Administrador”), na qualidade de Administrador do **EXES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** (“Fundo”), inscrito no CNPJ nº 41.076.851/0001-03, o qual realizará a sua 5ª (quinta) oferta pública de distribuição primária de cotas (“Oferta”), que será objeto do pedido de registro automático junto à CVM, observado o Convênio CVM-ANBIMA, vem, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), declarar que o registro do Fundo está devidamente atualizado nesta data, sob o código nº 0321099.

São Paulo/SP, 04 de agosto de 2025.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Administrador do

EXES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

Nome: [=] SANDRA IRENE
ZUNIGA
CPF: [=] CAMACHO:0869
5722880

Digitally signed by
SANDRA IRENE ZUNIGA
CAMACHO:08695722880
Date: 2025.08.06
16:44:45 -03'00'

Nome: [=] REINALDO
GARCIA
CPF: [=] ADAO:092052267
00

Digitally signed by
REINALDO GARCIA
ADAO:09205226700
Date: 2025.08.06
16:44:36 -03'00'

**DECLARAÇÃO DA ADMINISTRADORA
PARA FINS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160**

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, de acordo com o Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006 (“Administradora”) do **EXES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** (“Fundo”), inscrito no CNPJ nº 41.076.851/0001-03, o qual realizará a sua 5ª (quinta) oferta pública de distribuição primária de cotas (“Oferta”), que será objeto do pedido de registro automático junto à CVM, vem, nos termos do artigo 24 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”) e do Convênio CVM – ANBIMA, expor e declarar o quanto segue:

A Administradora declara que:

- (i) o prospecto contém e conterá as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, da Oferta, das Novas Cotas ofertadas, do Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, bem como dos riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes em vigor; e
- (ii) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro da Oferta perante a CVM e fornecidas ao mercado durante o período de distribuição das Novas Cotas.

São Paulo/SP, 4 de agosto de 2025.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Nome: [=]

CPF: [=]

**SANDRA IRENE
ZUNIGA**
CAMACHO:086
95722880

Digitally signed by
SANDRA IRENE ZUNIGA
CAMACHO:0869572288
0
Date: 2025.08.06
16:44:09 -03'00'

Nome: [=]

CPF: [=]

**REINALDO
GARCIA**
ADAO:0920522
6700

Digitally signed by
REINALDO GARCIA
ADAO:09205226700
Date: 2025.08.06
16:44:23 -03'00'