

MATERIAL PUBLICITÁRIO



EXEST11

Material de Divulgação

Agosto, 2025

èxes

conexões que aceleram investimentos

éxes

Oferta Pública Primária da 5ª (quinta) Emissão de Cotas da Classe Única do
ÉXES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
(EXES11)

No montante inicial da Oferta de
R\$ 100.000.005,42*
(cem milhões e cinco reais e quarenta e dois centavos)

Coordenador Líder

coordenadora
éxes

Coordenador

btgpactual

Gestor

éxes

Administrador

btgpactual

**Assessor Legal do
Emissor**



*considerando a Taxa de Distribuição Primária, conforme previsto no Prospecto.

Este material publicitário ("Material Publicitário"), que não devendo se confundir com o Prospecto ou Prospecto Definitivo nos termos do Artigo 12, parágrafo 4º, inciso II da resolução 160 da CVM, foi preparado com base nas informações constantes no regulamento do ÉXES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA ("Fundo"), no Prospecto Definitivo (conforme abaixo definido) e nas informações fornecidas pela ÉXES GESTORA DE RECURSOS LTDA. ("Gestor"), na qualidade de gestor do Fundo, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), com finalidade exclusivamente informativa para fins de suporte às apresentações relacionadas à distribuição primária de cotas da quinta emissão do Fundo ("Oferta", "Novas Cotas" e "Emissão", respectivamente), sob coordenação da Éxes Serviços Financeiros Ltda. ("Coordenador Líder").

Exceto quando especificamente definidos neste Material Publicitário, os termos e expressões iniciados em maiúscula, em sua forma singular ou plural, utilizados no presente Material Publicitário e nele não definidos terão o significado a eles atribuído no "Prospecto Definitivo da Distribuição Pública Primária da Quinta Emissão de Cotas do ÉXES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA" ("Prospecto" ou "Prospecto Definitivo"), no regulamento do Fundo ("Regulamento") e/ou nos demais documentos da Oferta.

O Material Publicitário foi elaborado com base em informações prestadas pelo Gestor e pelo Fundo e não implica, por parte do Coordenador Líder, qualquer declaração ou garantia com relação às informações contidas neste Material Publicitário ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, da Oferta ou das Novas Cotas. Este Material Publicitário não deve ser interpretado como uma solicitação ou oferta para compra ou venda de quaisquer valores mobiliários e não deve ser tratado como uma recomendação de investimento. O Coordenador Líder, o Gestor e seus representantes não se responsabilizam por quaisquer perdas que possam advir como resultado de decisão de investimento, pelo investidor. O Coordenador Líder não atualizará quaisquer das informações contidas neste Material Publicitário, as quais estão sujeitas a alterações sem aviso prévio aos destinatários deste Material Publicitário. Ainda, o desempenho passado do Fundo não é indicativo de resultados futuros.

Este Material Publicitário apresenta informações resumidas e não é um documento completo, de modo que potenciais investidores ("Investidores") devem ler o Prospecto, incluindo seus anexos e documentos incorporados por referência, dentre os quais o Regulamento, em especial a seção "Fatores de Risco" constante da Seção 4 do Prospecto, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas, os quais devem ser considerados para o investimentos nas Novas Cotas.

Qualquer decisão de investimento pelos Investidores deverá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas no Prospecto, que contém informações detalhadas a respeito da Emissão, da Oferta, das Novas Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira e demonstrações financeiras e dos riscos relacionados a fatores macroeconômicos, aos setores de atuação e às atividades do Fundo. As informações contidas neste Material Publicitário não foram conferidas de forma independente pelo Coordenador Líder. O Prospecto poderá ser obtidos nos websites do Coordenador Líder, do BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, na qualidade de administrador do Fundo, da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") e/ou da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3").

O presente Material Publicitário não constitui oferta e/ou recomendação e/ou solicitação para subscrição ou compra de quaisquer valores mobiliários. As informações nele contidas não devem ser utilizadas como base para a decisão de investimento em valores mobiliários. Recomenda-se que os potenciais investidores consultem, para considerar a tomada de decisão relativa à aquisição de Novas Cotas no âmbito da Oferta, as informações contidas no Prospecto, seus próprios objetivos de investimento e seus próprios consultores e assessores antes da tomada de decisão de investimento. O presente Material Publicitário não se confunde com o Prospecto. O Investimento nas Novas Cotas do Fundo é um investimento de risco.

OFERTA E CRONOGRAMA RESUMIDO

Principais Características

R\$ 9,93 *

Por cota

Preço de Subscrição**R\$ 99,30**

10 cotas

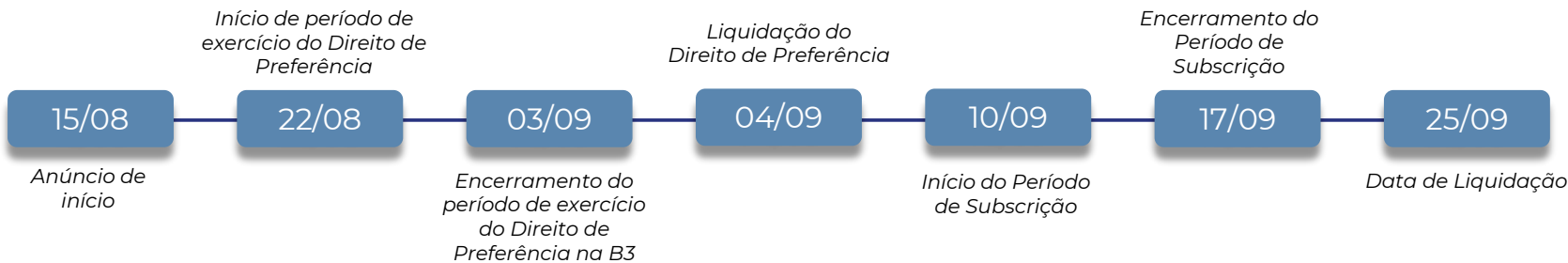
Investimento Mínimo**R\$ 100.000.005,42***

Mínimo R\$ 1.000.000,65*

Volume da Oferta**IPCA + 11,17% a.a.
CDI +4,51% a.a.****Taxa de Carrego – Ativos
Alvo Pipeline**

Cronograma Resumido

(REF 2025)



Fonte: Documentos da Oferta.

*Considerando a Taxa de Distribuição.

** Conforme Estudo de Viabilidade.

TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

GESTOR	Éxes Gestora de Recursos Ltda.
ADMINISTRADOR	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM
EMIÇÃO	5ª Emissão de Cotas
VEÍCULO	Éxes Fundo de Investimento Imobiliário – EXES11
COORDENADOR LÍDER	Éxes Serviços Financeiros Ltda.
ASSESSORES LEGAIS	Leite, Tosto e Barros Advogados
TIPO DE OFERTA	Res. CVM 160 rito automático
MONTANTE DA EMISSÃO	R\$ 100.000.05,42*
VOLUME MÍNIMO	R\$ 1.000.000,65*
VALOR UNITÁRIO DA COTA	R\$ 9,93*
PRAZO DO FUNDO	Indeterminado
PÚBLICO ALVO	Investidores em Geral
ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO	Foco em transações estruturadas do setor imobiliário no Brasil. Sendo que majoritariamente serão feitos investimentos por meio de CRI, LCI, LIG e demais recebíveis imobiliários que podem ser adquiridos por Fundos Imobiliários.
TAXA DE ADMINISTRAÇÃO	1,00% a.a (um inteiro por cento ao ano)
TAXA DE PERFORMANCE	Não há.

*considerando a Taxa de Distribuição Primária, conforme previsto no Prospecto.

SUMÁRIO

1	A Gestora	7
2	EXES11 – ÉXES FII	14
3	Processo de Investimento	27
4	Panorama Setorial - Real Estate	33
5	Cronograma & Fatores de Risco	40

SUMÁRIO

1	A Gestora	7
2	EXES11 – EXES FII	14
3	Processo de Investimento	27
4	Panorama Setorial - Real Estate	33
5	Cronograma & Fatores de Risco	40

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 sob AuM¹ de experiência
Investimentos¹

¹Data Base: agosto /2025
Fonte: Éxes

QUADRO SOCIETÁRIO



Artur Carneiro

Sócio Fundador

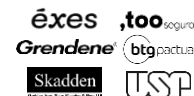
Fundador do Grupo **Éxes**. Anteriormente foi sócio da **Alps Capital** onde estruturou transações de dívida, participação acionária e investimentos, como a captação de um FIP-IE para investimentos em linhas de transmissão. **Trabalhou por 11 anos no BTG PACTUAL**, atuando em mais de 35 projetos em diversos 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 SOCIETÁRIO



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 *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.



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**.



FUNDOS ÉXES

Éxes FIAGRO FII Araguaia

Investimento em operações de crédito para o setor agro, nas mais diferentes culturas do agronegócio, com flexibilidade para alocar nas estruturas mais eficientes e que melhor mitiguem os riscos.

Início do fundo: 2022
PL : R\$ 186 MM

Éxes FIDC D90

O fundo investe em fundos de crédito da Éxes ou de outros gestores selecionados.

A estratégia de investimento foi pensada para mitigar o risco de liquidez, evidenciado durante a pandemia.

Início do fundo: 2020
PL : R\$ 93 MM

FIDC Éxes Special Opportunities I e II

Fundo constituído com o fim de fornecer a seus investidores retornos significativos e descorrelacionados com os demais benchmarks.

Início do fundo: 2022 e 2025
PL : R\$ 156 MM

FIM, FIM II e FIDC Éxes Crédito Direto

Esta família de fundos Crédito Direto permite o financiamento nos mais diversos setores e modalidades. Desde simples descontos de recebíveis até operações estruturadas.

Início do fundo: 2020 e 2025
PL : R\$ 255 MM

Éxes Xingu FIAGRO FIDC

Fundo com foco no financiamento a empresas do setor agrícola ou agricultores diretamente, com atuação nas culturas de soja, milho e algodão.

Início do fundo: 2020
PL : R\$ 29 MM

Éxes FIAGRO FIDC Carajá

Investimento em operações de crédito para o setor agro, nas mais diferentes culturas do agronegócio, com flexibilidade para alocar nas estruturas mais eficientes e que melhor mitiguem os riscos.

Início do fundo: 2024
PL : R\$ 78 MM

Éxes Fundos Previdenciários (FIE I e II / FIFE I e II)

A Estratégia de investimento do fundo é o foco em renda fixa e crédito. Sua estratégia busca retornos consistentes acima do CDI, com baixa volatilidade e o resultado diferenciado através de investimentos em operações de crédito exclusivas.

Início do fundo: 2021 e 2025
PL : R\$ 313 MM

Éxes FIDC Máquinas

O fundo investe em contratos locação de máquinas e equipamentos industriais, com risco pulverizado. Os recebíveis contam com a coobrigação da empresa cedente e de seus sócios.

Início do fundo: 2021
PL : R\$ 76 MM

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.



*Alguns setores em que a Éxes realizou operações

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



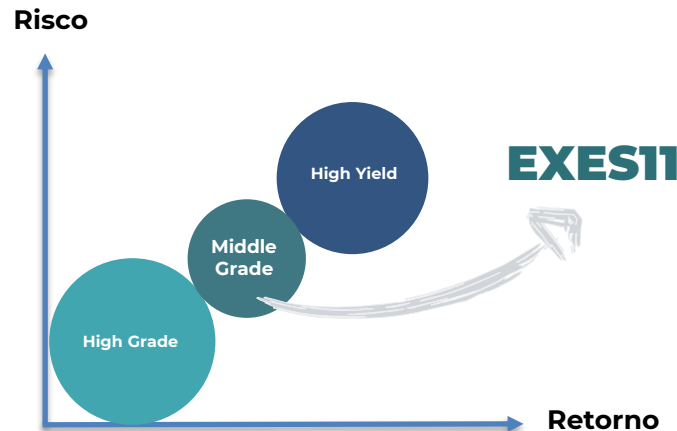
Nota: As análises baseiam-se na visão do Gestor e em diversas estimativas. O desempenho real pode diferir das previsões. Não há garantia de sucesso na identificação de oportunidades, na implementação de estratégias ou na prevenção de perdas. Desempenhos passados não garantem resultados futuros.

SUMÁRIO

1	A Gestora	7
2	EXES11 – EXES FII	14
3	Processo de Investimento	27
4	Panorama Setorial - Real Estate	33
5	Cronograma & Fatores de Risco	40

EXES FUNDO IMOBILIÁRIO – EXES11

O EXES11 possui como objetivo obter a valorização e a rentabilidade de suas cotas, 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**.

PERFORMANCE

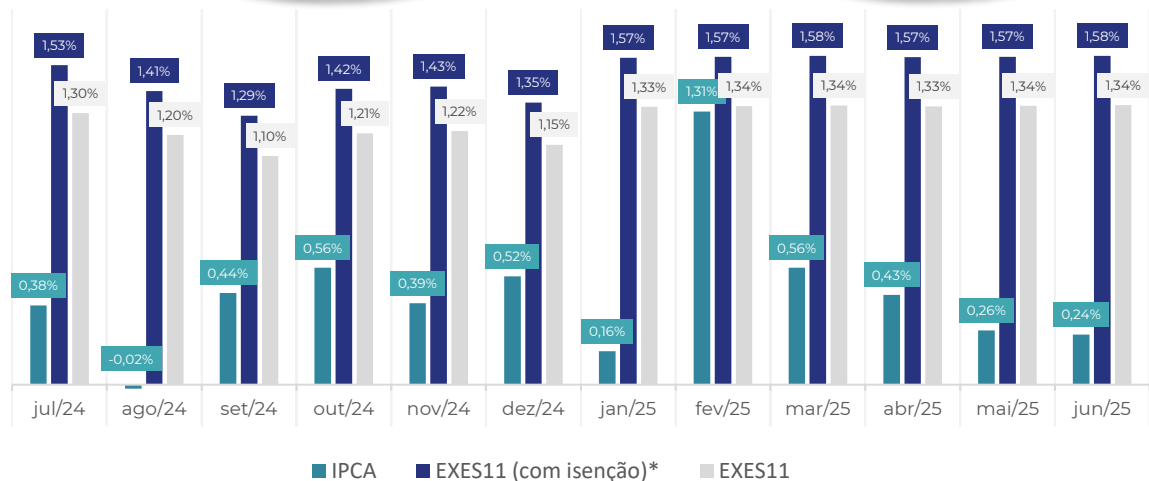
EXES11 – FUNDO IMOBILIÁRIO

16,29%

Rendimento distribuído nos últimos 12 meses

19,40%

Rentabilidade Equivalente a
ativo não isento de 15% de
Imposto de renda



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

INVESTIDOR INSTITUCIONAL

“O FII EXES11, criado em 2021, é um fundo de risco *middle grade* e não acessa operações com empresas listadas, nas quais o spread de risco teria pouco a agregar ao investimento, diz o gestor. A carteira procura ficar fora dos “nomes óbvios do mercado, com um nível de risco controlado, ativos de originação própria e bem estruturados, que acessem diretamente os empreendedores, um fator importante para a performance do investimento”, explica. Essa estratégia acaba por assegurar condições mais interessantes de risco/retorno.”, diz.

Com a maior parte do portfólio atualmente composto por CRI, o desempenho do fundo está ligado ao diferencial de originação e estruturação proprietária.

Os 10 melhores TIR em FII de Recebíveis (12 meses)

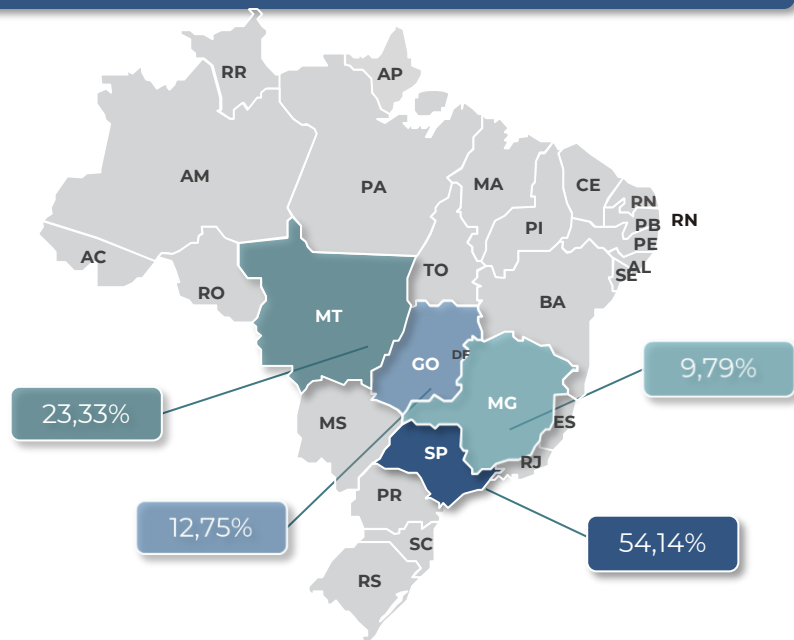
De acordo com o levantamento feito pelo Investidor Institucional, conforme publicação em 11 de julho de 2025, o EXES11 esteve presente dentre os 10 melhores fundos TIR em FII de Recebíveis nos últimos 12 meses.

Os 10 melhores TIR em FII de Recebíveis (12 meses)

RANK	FII	TIR	RENTAL	RENTAL
1	Exes	10.1%	10.1%	10.1%
2	Exes	10.0%	10.0%	10.0%
3	Exes	9.9%	9.9%	9.9%
4	Exes	9.8%	9.8%	9.8%
5	Exes	9.7%	9.7%	9.7%
6	Exes	9.6%	9.6%	9.6%
7	Exes	9.5%	9.5%	9.5%
8	Exes	9.4%	9.4%	9.4%
9	Exes	9.3%	9.3%	9.3%
10	Exes	9.2%	9.2%	9.2%

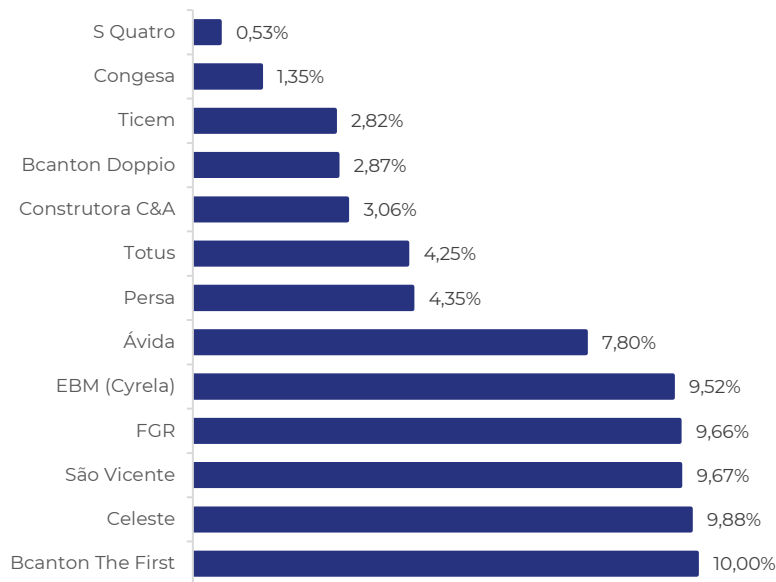
PULVERIZAÇÃO GEOGRÁFICA E SETORIAL DA ENTRADA NA OFERTA

Alocação Geográfica dos Ativos Alvo



Fonte: Éxes ; data base: 30/06/2025

Concentração por Devedor sobre o PL

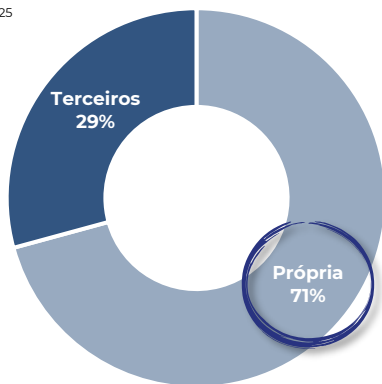


Fonte: Éxes ; data base: 30/06/2025

EXPERTISE EM ORIGINAÇÃO E ESTRUTURAÇÃO PRÓPRIAS

Originação dos Ativos Investidos

Fonte: Exes ; data base: 30/06/2025

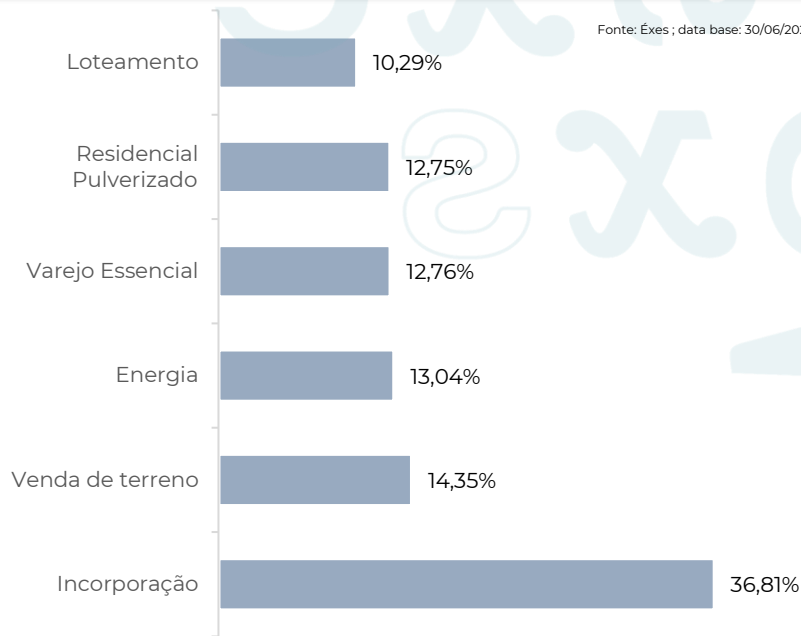


Na visão do gestor, a **originação e estruturação própria** dos ativos investidos pelo EXES11 é uma **vantagem competitiva** em relação aos demais fundos, porque, além de o EXES11 investir em oportunidades feitas pelo mercado (terceiros), também tem outras oportunidades de investimento exclusivas onde 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: Exes ; data base: 30/06/2025



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 + 8,61%	9,7%
FGR	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%	9,5%
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	SO	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: Exes ; data base: 13/08/2025

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 ADOTAR 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.



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: Exes

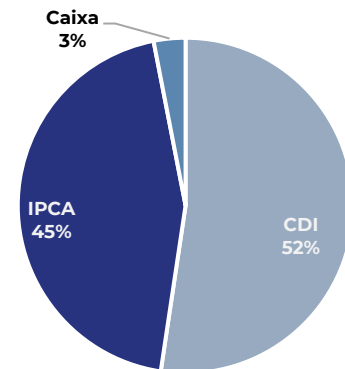
NOTA: NÃO HÁ GARANTIA DE QUE O FUNDO INVESTIRÁ, DIRETA OU INDIRETAMENTE, EM QUALQUER DOS ATIVOS INDICADOS NESTE MATERIAL TÉCNICO. AS INFORMAÇÕES APRESENTADAS NESTE MATERIAL TÉCNICO SÃO BASEADAS NA ANÁLISE E NA ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO QUE O GESTOR PRETENDE ADOPTAR PARA O FUNDO. OS RESULTADOS REAIS 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

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\$ 5.382.711	IPCA + 15,00%	3,2%
Operação 16	Incorporação	O	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	IPCA + 11,00%	1,8%
Operação 19	Incorporação	SP	R\$ 3.000.000	CDI + 3,75%	1,8%
Operação 20	Incorporação	PR	R\$ 3.000.000	CDI + 5,00%	1,8%
Operação 21	Incorporação	MG	R\$ 2.938.094	IPCA + 12,00%	1,8%
Operação 22	Residencial Pulverizado	SP	R\$ 2.000.000	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

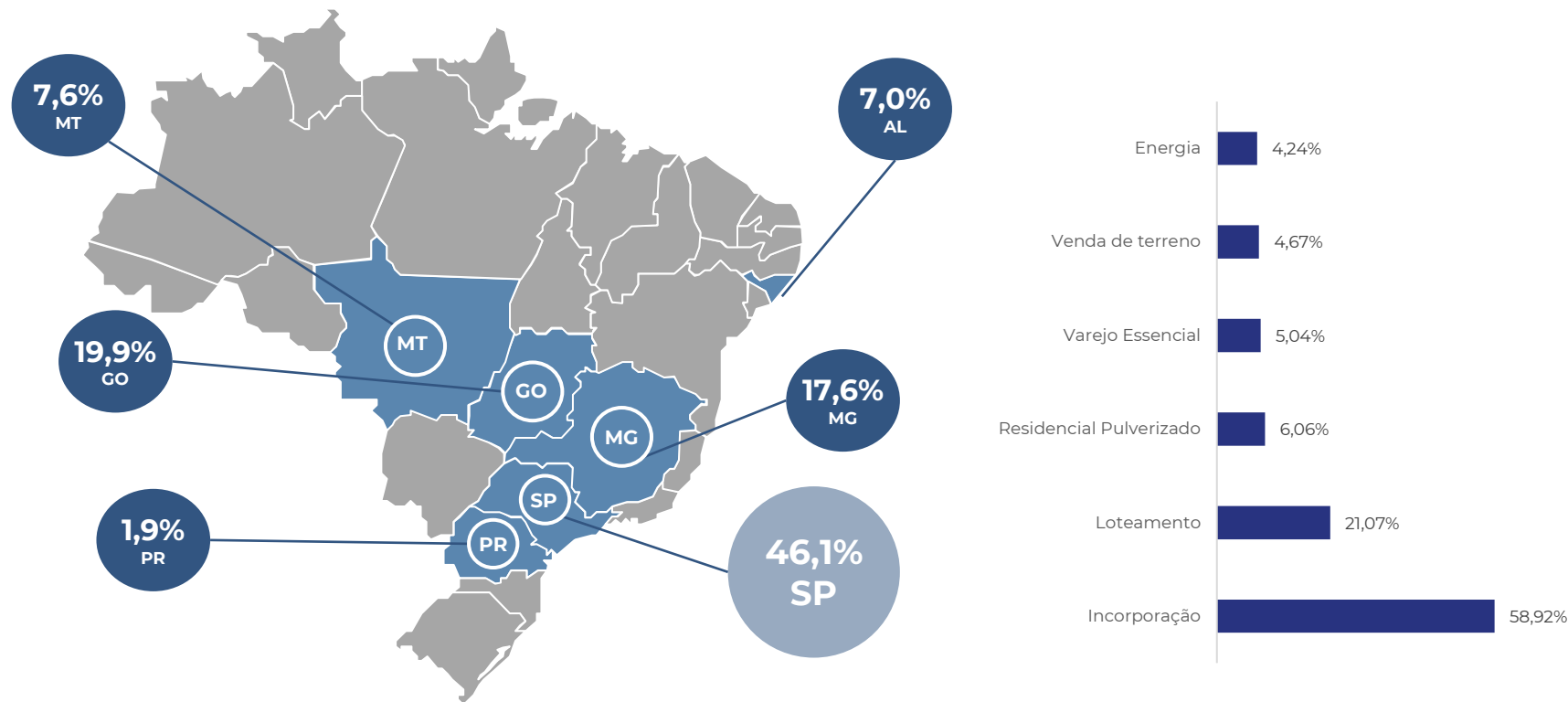
IPCA + 11,17%
Retorno Médio dos Ativos
Alvo em IPCA



Fonte: Exes

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



Fonte: Exes

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 ADOTAR 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.

ESTUDO DE VIABILIDADE

Oferta base (R\$ 100 milhões)

O Gestor desenvolveu estimativas de resultado do **ÉXES FII** e o potencial retorno para os cotistas, levando em consideração os custos estimados para o fundo e baseando-se nas premissas de investimento. O montante base leva em consideração o volume de negócios levantados em sua base de originação para alocação em um espaço de tempo satisfatório.

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
<i>Dividend Yield em relação a cota integralizada na oferta</i>	<i>% a.a</i>	<i>16,16%</i>	<i>15,76%</i>	<i>15,32%</i>	<i>15,63%</i>	<i>16,26%</i>
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%

*Rentabilidade mínima equivalente que um título que tributa os rendimentos em 15% deve ter.

*Para obter toda a metodologia, favor analisar o estudo de viabilidade disponível no Prospecto.

NOTA: A EXPECTATIVA DE RENTABILIDADE PROJETADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA

Fonte: Éxes

ESTUDO DE VIABILIDADE

Oferta mínima (R\$ 1 milhão)

O Gestor desenvolveu estimativas de resultado do **ÉXES FII** 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.

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%

*Rentabilidade mínima equivalente que um título que tributa os rendimentos em 15% deve ter.

*Para obter toda a metodologia, favor analisar o estudo de viabilidade disponível no Prospecto.

NOTA: A EXPECTATIVA DE RENTABILIDADE PROJETADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA

Fonte: Éxes

SUMÁRIO

1	A Gestora	7
2	EXES11 – EXES FII	14
3	Processo de Investimento	27
4	Panorama Setorial - Real Estate	33
5	Cronograma & Fatores de Risco	40

ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO

Estratégia

Foco em transações estruturadas do setor imobiliário no Brasil. Sendo que majoritariamente serão feitos investimentos por meio de CRI, LCI, LIG e demais recebíveis imobiliários que podem ser adquiridos por Fundos Imobiliários.

Originação

Parte relevante das operações serão originadas por prospecção própria e dos assessores regionais. No entanto, não há qualquer restrição a investimentos em operações distribuídas à mercado.

Base para Investimentos

Avaliação pormenorizada da capacidade de pagamento da contraparte, incluindo a análise da geração de caixa, governança e garantias.

Atenção a experiência dos Empresários nos segmentos imobiliários que atuam.

Em operações estruturadas pela Éxes, é feito um amplo estudo da viabilidade financeiras dos projetos imobiliários, levando em consideração a geração de caixa, garantias e *covenants* (cláusulas restritivas)

Due Diligence legal feita por assessoria jurídica independente e com capacidade técnica adequada para a realização das respectivas operações.

Demais prestadores de serviço com amplo conhecimento e *track record*.

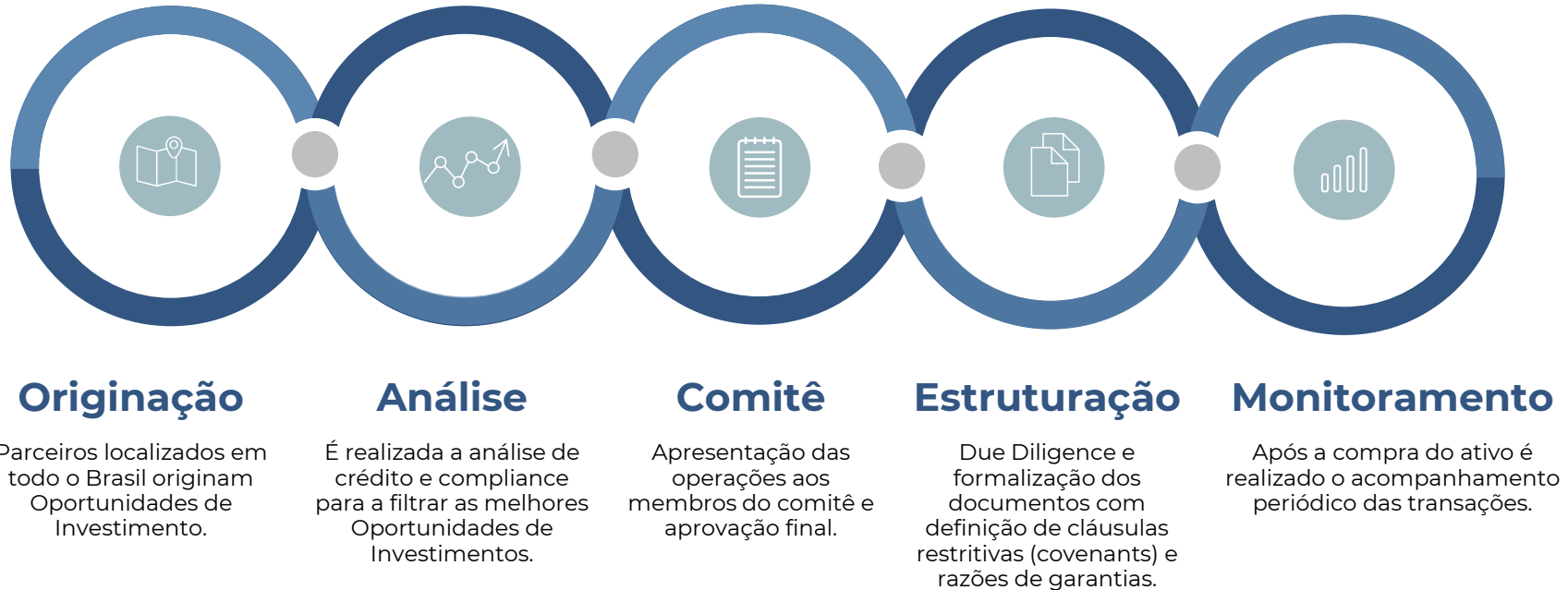
Monitoramento

Acompanhamento mensal de razões de garantia, fluxo de pagamento de recebíveis e performance dos projetos imobiliários.

Políticas de investimentos e acompanhamento que se baseiam em modelos consagrados internacionalmente, incluindo a realização de relatórios de *Watch List*; relatórios anuais de atualização do crédito e análise de *Loss Given Default*.

Longa vivência na recuperação de transações em situação de *stress*.

PROCESSO DE INVESTIMENTO



Fonte: Éxes

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.

Análise Prévia



Assinatura Term Sheet



Comitê Final



1º Comitê



Due Diligence & Estruturação



Liquidação



PROCESSO DE MONITORAMENTO



Fonte: Exes

DILIGÊNCIA ESG



Conduta trabalhista e/ou Ambiental

Na diligência verificamos se o empresário possui algum indício de má conduta trabalhista, social e/ou ambiental através de certidões, processos e mídia. Além de avaliar possíveis impactos sociais dos projetos.



Governança dos Projetos Imobiliários

Para todos os projetos imobiliários são definidos servicers de recebíveis, agente de monitoramento de obra e demais prestadores de serviço para monitoramento e governança dos projetos.



Cumprimento com melhores práticas

No contrato de financiamento, constituímos *covenants* e obrigações de fazer que levam o empresário a manter e/ou adicionar melhores práticas de mercado, sob pena de vencimento antecipado da operação.

SUMÁRIO

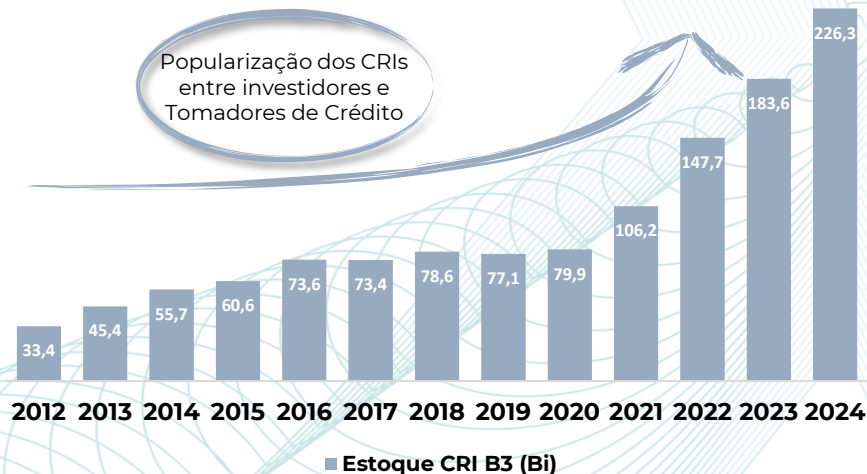
1	A Gestora	7
2	EXES11 – EXES FII	14
3	Processo de Investimento	27
4	Panorama Setorial - Real Estate	33
5	Cronograma & Fatores de Risco	40

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.

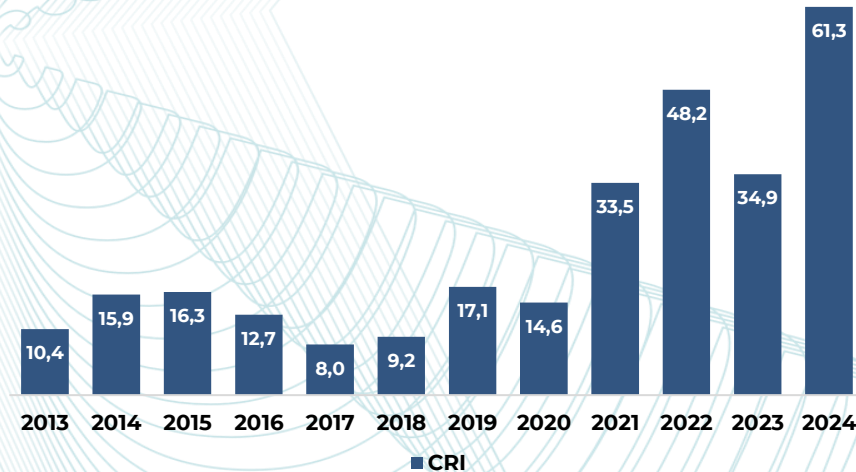
As análises aqui contidas são baseadas na visão do Gestor em relação ao desempenho do mercado imobiliário, além de diversos modelos, estimativas e premissas adotadas pelo Gestor, incluindo estimativas e premissas sobre potenciais eventos futuros. O desempenho passado não é garantia de desempenho futuro

Estoque Detido da B3 (R\$ Bilhões)



Fonte: (1) B3 (2) Anbima

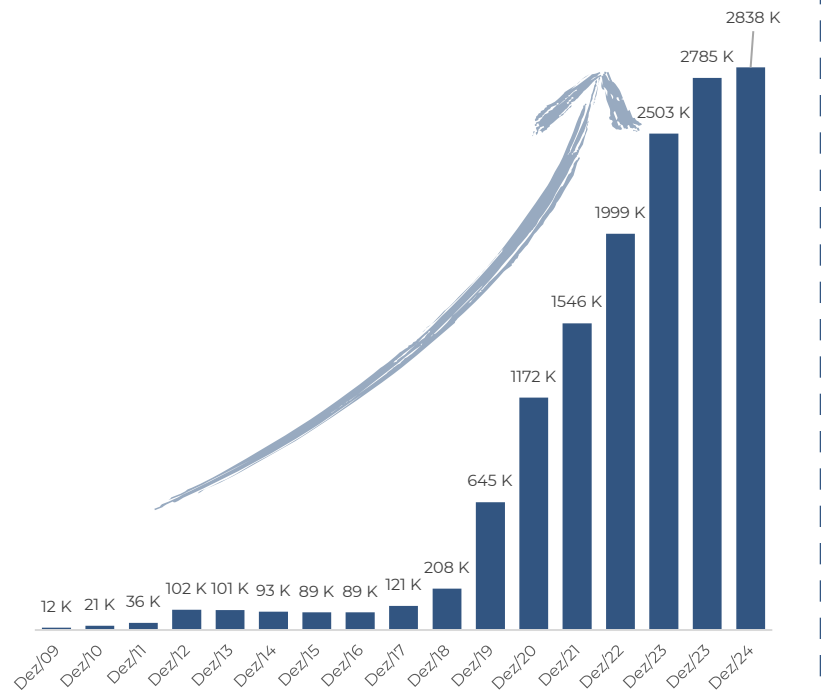
Emissões (R\$ Bilhões)



Fonte: (1) B3 (2) Anbima

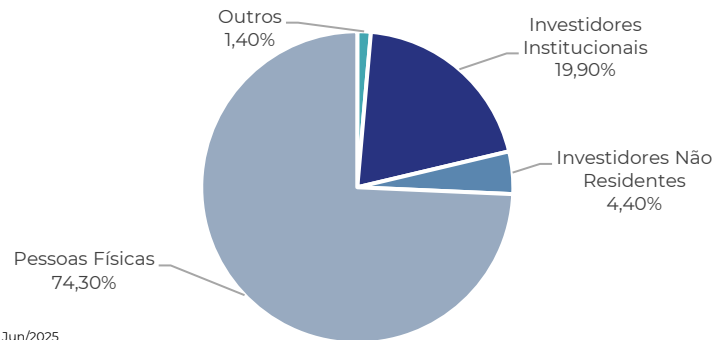
Desenvolvimento do Mercado de Fundos Imobiliários

Nº de Investidores



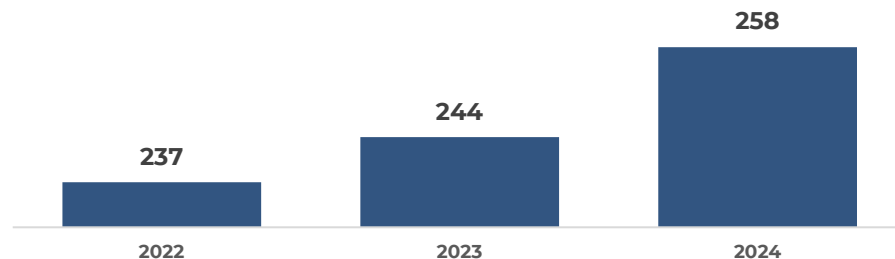
Fonte: B3, Exes, Jun/2025

Participação por Tipo de Investidor em FII



Fonte: B3, Exes, Jun/2025

Média de negociação diária de FII (R\$ MM)



Fonte: B3, Exes

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, Exes

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%)

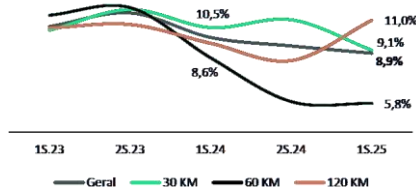
Fonte: CBRE, Exes

PANORAMA DE MERCADO

Absorção Condomínios Logísticos

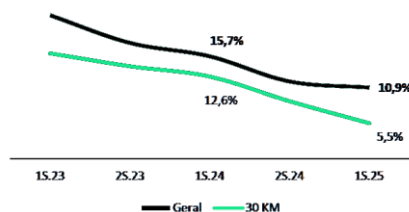
CBRE

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, Exes

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.

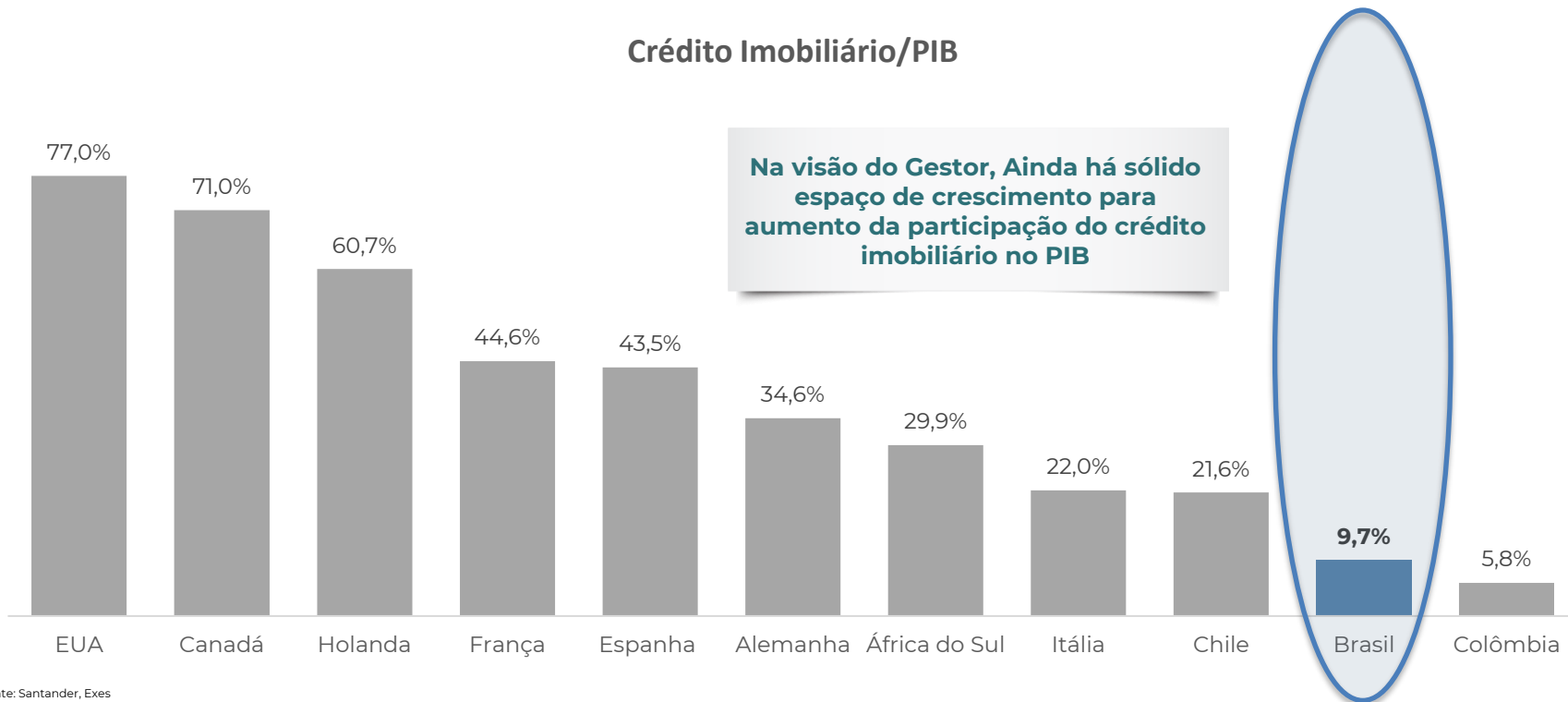
06 de junho de 2025

Fonte: Infomoney

FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO ABAIXO DO POTENCIAL

Crédito Imobiliário/PIB

Na visão do Gestor, Ainda há sólido espaço de crescimento para aumento da participação do crédito imobiliário no PIB

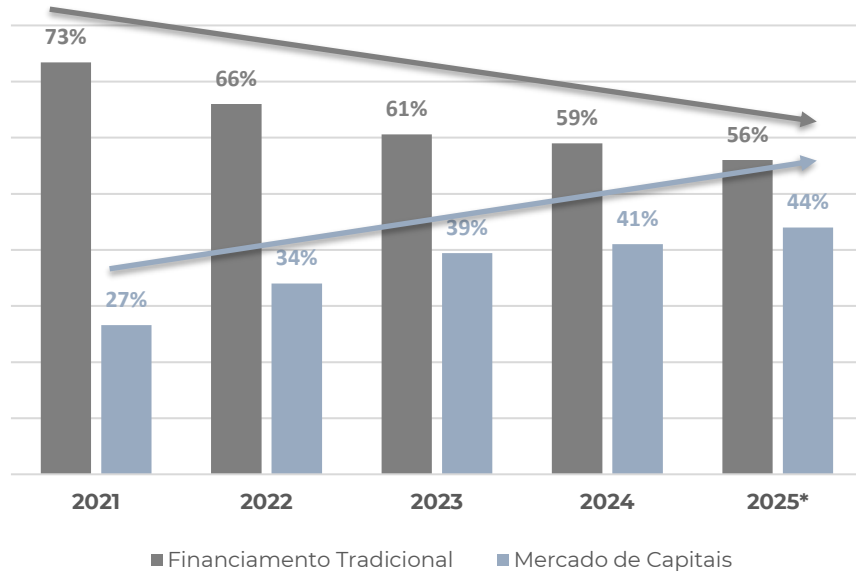


Fonte: Santander, Exes

MERCADO DE CAPITAIS AVANÇA NO FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO

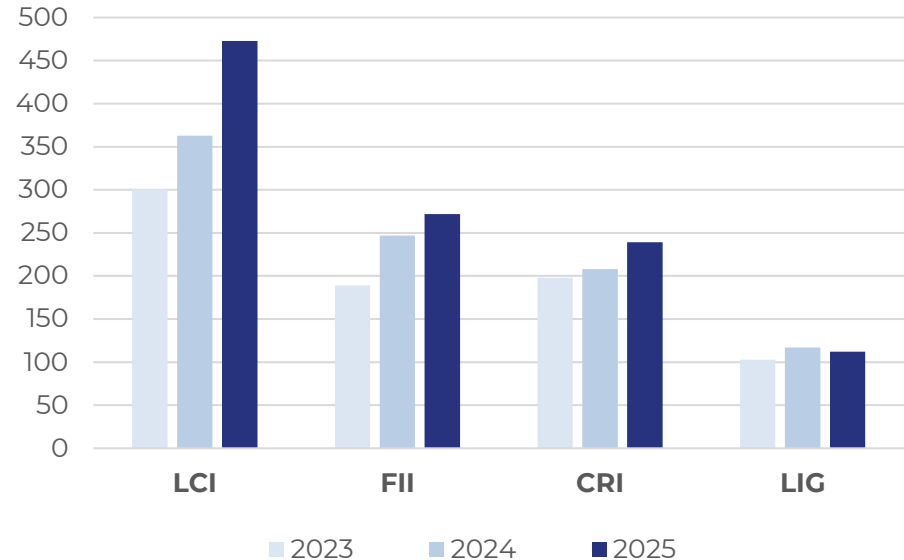
Aumento do volume de títulos negociados no ambiente de mercado de capitais

Fonte de Financiamento para o mercado imobiliário



Fonte: Secovi, Exes
* LTM Junho/2025

Fonte de Financiamento SFI (R\$'MM)



Fonte: Secovi, Exes, Jun/2025

SUMÁRIO

1	A Gestora	7
2	EXES11 – EXES FII	14
3	Processo de Investimento	27
4	Panorama Setorial - Real Estate	33
5	Cronograma & Fatores de Risco	40

CRONOGRAMA

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.

FATORES DE RISCO

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 do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal, como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo.

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.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

RISCOS RELATIVOS AO SETOR IMOBILIÁRIO: O Fundo 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.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

FATORES DE RISCO

RISCO DE EXECUÇÃO DAS GARANTIAS ATRELADAS AOS CRI: O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplimento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à existência de bens imóveis na composição da carteira Fundo, conforme o previsto no Regulamento, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada.

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 pelo Fundo com receita e/ou a negociação dos Ativos em que o Fundo venha a investir, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

O Prospecto Definitivo, a Lâmina da Oferta, o Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento e quaisquer comunicados ao mercado relativos a eventos relacionados à Oferta, após a sua divulgação, serão disponibilizados nas páginas na rede mundial de computadores do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder, da B3 e da CVM, nos seguintes websites:

(i) Administrador: <https://www.btgpactual.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” e, então, localizar o “Prospecto”, “Lâmina”, “Anúncio de Início” ou quaisquer comunicados ao mercado relativos à Oferta);

(ii) Gestor: <https://www.exes.com.br/gestora-de-recursos/> (neste website clicar em Éxes Fundo de Investimento Imobiliário e então em “Prospecto Definitivo”, “Lâmina da Oferta” ou a opção desejada);

(iii) Coordenador Líder: <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”;

(iv) CVM: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas em Análise” (se a Oferta ainda não tiver sido registrada) e em “Ofertas Registradas ou Dispensadas” (se a Oferta já tiver sido registrada), acessar em “R\$” em “Quotas de Fundos Imobiliários”, clicar em “Exes Fundo de Investimento Imobiliário”, e, então, localizar o “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou em quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta);

(v) B3: www.b3.com.br (neste site acessar a aba “Produtos e Serviços”, em “Confira a relação completa dos serviços na Bolsa”, selecionar “Saiba Mais”, localizar “Ofertas Públicas de Renda Variável”, clicar em “Ofertas em andamento”, selecionar “fundos”, clicar em “Exes Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”, “Lâmina da Oferta” ou a opção desejada); e

(vi) Fundos.NET: Para acesso a quaisquer comunicados ao mercado relativos a eventos relacionados à Oferta, após a sua divulgação, pelo Fundos.net, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste site em “Principais Consultas”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Fundos Registrados”, digitar “Exes Fundo de Investimento Imobiliário”, digitar o número que aparece ao lado e clicar em “Continuar”, clicar em “Exes Fundo de Investimento Imobiliário”, acessar o sistema “Fundos.NET” clicando no link “clique aqui”, em seguida selecionar o documento desejado).

CONTATOS DE **DISTRIBUIÇÃO**

Coordenador Líder

EXES SERVIÇOS FINANCEIROS LTDA.

Avenida Rebouças, n.º 2.748, 12º Andar, Conjuntos 121 e 122, Sala 3, Pinheiros, CEP 05402-500, São Paulo/SP

E-mail: ri@exes.com.br c/c para compliance@exes.com.br

Website: <https://www.exes.com.br/>

Gestora

EXES 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

E-mail: vinicius.avila@exes.com.br

Website: <https://www.exes.com.br/>