LÂMINA DA OFERTA DE FUNDOS FECHADOS

Conteúdo da lâmina de oferta de fundos fechados, exceto FIDC, conforme art. 23 da Resolução nº 160, de 2022.

Informações Essenciais - Oferta Primária de Novas Cotas da Classe Única do EXES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
Esta lâmina contém informações essenciais e deve ser lida como uma introdução ao prospecto da oferta. A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do prospecto, principalmente a seção relativa a fatores de risco.

ALERTAS				
Risco de	X	perda do principal	X	risco de crédito
		responsabilidade ilimitada	X	fatores macroeconômicos relevantes
	X	falta de liquidez	X	riscos relativos ao setor imobiliário
	X	produto complexo	X	risco de execução das garantias atreladas aos CRI
Aviso para ofertas distribuídas por rito de registro automático	**A CVM não realizou análise prévia do conteúdo do prospecto, nem dos documentos da oferta. Há restrições à revenda das Cotas.**			

1. Elementos Essenciais da Oferta		**Mais Informações**
A. Valor mobiliário	Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário, em classe e série únicas.	Capa do prospecto
a.1) Quantidade ofertada	25.227.044 (vinte e cinco milhões, duzentos e vinte e sete mil, e quarenta e quatro) 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.	Seção 2.7
a.2) Preço unitário	R$ 9,62 (nove reais, sessenta e dois centavos) por cota, que acrescido da taxa de distribuição primária correspondente a R$ 0,29 (vinte e nove centavos), perfazendo o preço de subscrição de R$ 9,91 (nove reais e noventa e um centavos) (“Preço de Subscrição”).	Seção 2.5
a.3) Montante ofertado (= a.1[1] x a.2)	R$ 250.000.006,04 (duzentos e cinquenta milhões e seis reais e quatro centavos), considerando a Taxa de Distribuição Primária.	Seção 2.6
a.4) Lote suplementar	Não.	Seção 8.1
a.5) Lote adicional	Sim, até 25% (vinte e cinco por cento).	Seção 2.7
Qual mercado de negociação?	**B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO - Mercado de Bolsa**	Seção 2.4
Código de negociação	EXES11	Seção 2.4
B. Outras informações		

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
Emissor	**EXES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** Classe de cotas: única	Capa do prospecto
Administrador	**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM** CNPJ: 59.281.253/0001-23 https://www.btgpactual.com/	Seção 14
Gestor	**EXES GESTORA DE RECURSOS LTDA.** CNPJ: 31.960.567/0001-33 https://www.exes.com.br/	Seção 14

2. Propósito da Oferta		Mais Informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	Observada a política de investimentos da Classe, prevista no artigo 3 "Da Política de Investimentos" do Regulamento, os recursos líquidos da Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Novas Cotas do Lote Adicional, serão aplicados pela Gestora, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao cotista uma remuneração para o investimento realizado, nos termos do artigo 2 do Regulamento, objetivando: (i) auferir rendimentos advindos dos Ativos Alvo (conforme abaixo definidos); e, (ii) auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Ativos Alvo que vier a adquirir e posteriormente alienar. A Classe pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, para atender suas necessidades de liquidez.	Seção 3.1

3. Detalhes Relevantes sobre a Classe		Mais Informações
Informações sobre o gestor	**EXES 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.	Seção 15
Informações sobre o administrador	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 5.900 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.	Seção 15

Sumário dos principais riscos do fundo	Probabilidade	Impacto Financeiro
1. 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.	Maior	Maior
2. 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 aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre valores mobiliários, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos.	Maior	Maior
3. 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.	Maior	Maior
4. 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 Fundo, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada.	Maior	Maior
5. 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.	Maior	Maior

4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais Informações
Informações sobre a Cota do Fundo de Investimento		
Principais características	As Novas Cotas correspondem a frações ideais do patrimônio líquido do Fundo e terão forma nominativa e escritural. O resgate das cotas somente poderá ser feito na data de liquidação do Fundo. Os cotistas gozarão dos mesmos direitos políticos e econômico-financeiros. Cada cota corresponderá a 1 voto nas AGC.	Seção 2.2
Prazo de duração do fundo	Indeterminado.	Seção 15
Restrições à livre negociação	Os Recibos de Novas Cotas estarão sujeitos às restrições à negociação decorrentes do Período de Conversão, conforme aplicável, e permanecerão bloqueados para negociação durante os respectivos períodos. Sem prejuízo do término do respectivo Período de Conversão, os Recibos de Novas Cotas somente serão convertidos em Novas Cotas, e as correspondentes Novas Cotas somente serão liberadas para negociação no mercado secundário, nas respectivas Datas de Conversão, observados os procedimentos operacionais estabelecidos pela B3, pela Administradora e pelo Coordenador Líder. Durante o respectivo Período de Conversão, os Recibos de Novas Cotas não poderão ser negociados ou transferidos no mercado secundário, de modo que o Investidor não poderá alienar seu investimento durante esse período, inclusive em razão de eventual oscilação adversa	Seções 2.4 e 7.1

4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais Informações
Informações sobre a Cota do Fundo de Investimento		
	do preço das Cotas negociadas sob o código EXES11. A negociação das respectivas Novas Cotas no mercado secundário somente poderá ocorrer após a correspondente Data de Conversão	

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na Oferta		
Quem pode participar da oferta? (preenchimento cumulativo)	[ ] Investidores Profissionais. [ ] Investidores Qualificados. [x] Público em geral.	Seção 2.3
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade	É assegurado aos cotistas que possuam Cotas no 3º (terceiro) dia útil contado da data de divulgação do Anúncio de Início, devidamente integralizadas, na proporção do número de Cotas do Fundo que possuírem, conforme aplicação do Fator de Proporção.	Seção 6.2
Qual o valor mínimo para investimento?	Investimento mínimo de R$ 99,10 (noventa e nove reais e dez centavos) correspondente à 10 Novas Cotas, considerando a Taxa de Distribuição Primária.	Seção 8.9
Como participar da oferta?	Nas datas indicadas no Prospecto, os investidores deverão formalizar às Instituições Participantes da Oferta, o seu Termos de Aceitação da Oferta e/ou a sua Ordem de Investimento, conforme o caso, indicando a quantidade de cotas que pretendem subscrever (observado o Investimento Mínimo por Investidor), bem como a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada.	Seção 8.5
Como será feito o rateio?	Oferta Não Institucional: Rateio Proporcional. Oferta Institucional: De forma discricionária, pelos Coordenadores, de comum acordo com a Gestora.	Seção 8.2
Como poderei saber o resultado do rateio?	Mediante comunicação das Instituições Participantes da Oferta aos investidores nos endereços e formas de comunicação indicados nos Pedidos de Reserva e nas Ordens de Investimento.	Seção 8.2
O ofertante pode desistir da oferta?	Sim, nos casos de modificação, revogação e suspensão da oferta, com a possibilidade de devolução dos valores efetivamente integralizados.	Seção 7.3
Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	IOF/Títulos e IR.	Seção 15
Indicação de local para obtenção do Prospecto	**Gestora e Coordenador Líder:** Acessar https://www.exes.com.br/ - então selecionar "Áreas de Negócios", clicar em "Éxes | Coordenadora", depois em "Ofertas Públicas" e "6ª EMISSÃO DE COTAS ÉXES FII – EXES11"; **Administradora:** https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria	Seção 5

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na 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 Preliminar", "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 Preliminar", "Lâmina", "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada).	
Quem são os coordenadores da oferta?	**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 ("**Coordenador Líder**").	Seção 2.1
Outras instituições participantes da distribuição	O processo de distribuição das Novas Cotas poderá contar com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, credenciadas junto à B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("**B3**"), convidadas a participar da Oferta sob a liderança do Coordenador Líder.	Seção 2.1
Procedimento de colocação	Melhores esforços.	Seção 2.1
Qual o período de reservas?	Primeira Liquidação: de 04/11/2026 a 18/11/2026. Segundoa Liquidação: de 04/01/2027 a 20/01/2027	Seção 5
Qual a data da fixação de preços?	Divulgação do Anúncio de Início.	Seção 6.4
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	N/A.	Seção 5
Qual a data da liquidação da oferta?	Primeira Liquidação: 25/11/2026. Segunda Liquidação: 26/01/2027	Seção 5
Quando receberei a confirmação da compra?	Até o final do Dia Útil imediatamente anterior de cada Data de Liquidação.	Seção 8.2
Quando poderei negociar?	Nas respectivas Datas de Liberação, definidas nos formulários de liberação a serem divulgados, posteriormente à divulgação do anúncio de encerramento e da obtenção de autorização enviada pela B3.	Seções 2.4 e 7.1


Autorregulação
ANBIMA
ADESÃO PROVISÓRIA
Ofertas Públicas

V004

V005