

MATERIAL PUBLICITÁRIO

EXES11

Éxes Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

6ª Emissão — Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas

1º

Top 1 dos Fundos de Recebíveis em dividend yield patrimonial

R$ 250 milhões

Volume base da oferta

17,13% | CDI + 2,2%

Dividendos acumulados distribuídos nos últimos 12 meses

R$ 9,91

Preço de subscrição por cota

Gestor: éxes

Administrador: btg pactual

Coordenador Líder: éxes

Assessor Legal: CEPEDA ADVOGADOS

Autorregulação ANBIMA — Gestão de Recursos

Autorregulação ANBIMA — Administração Fiduciária

Autorregulação ANBIMA — Distribuição de Produtos de Investimento

Autorregulação ANBIMA — Escrituração

A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. Rendimento isento de imposto de renda para a pessoa física, nos termos da legislação aplicável. Posição em DY patrimonial entre 87 FIIs de recebíveis — Éxes com dados Comdinheiro, ago/2026.

Setembro de 2026

Leia o Prospecto, a Lâmina e o Regulamento do Fundo antes de aceitar a Oferta, em especial a seção “Fatores de Risco”.

Este material publicitário foi preparado pela Éxes Gestora de Recursos Ltda., na qualidade de gestora do Éxes Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada — EXES11 ("Gestora" e "Fundo", respectivamente), no âmbito da 6ª (sexta) emissão e oferta pública de distribuição primária de cotas da classe única do Fundo ("Oferta" e "Cotas", respectivamente). Nesta Oferta, diferentemente da distribuição secundária anterior, o ofertante é o próprio Fundo, que emite cotas novas, e os recursos captados, líquidos dos custos que lhe forem atribuídos, ingressam no seu patrimônio. São instituições participantes da Oferta a Éxes Serviços Financeiros, na qualidade de coordenador líder, e o BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, na qualidade de administrador do Fundo; o assessor legal da Oferta é o CEPEDA Advogados. A Oferta foi objeto de registro automático de distribuição na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), nos termos da Resolução CVM nº 160 de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160"). Os documentos relativos às Novas Cotas e à Oferta não foram objeto de revisão pela CVM, incluindo, sem limitação, todos os documentos da Oferta. É vedada a reprodução ou a distribuição deste Material Publicitário, no todo ou em parte, sem o consentimento prévio da Gestora e das instituições participantes da Oferta.

Este Material Publicitário foi elaborado com base em informações fornecidas pela Gestora e nas constantes dos documentos da Oferta e do regulamento do Fundo ("Regulamento"). Este Material Publicitário não implica em nenhuma declaração ou garantia do Coordenador Líder com relação às informações aqui contidas ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, da Oferta ou das Cotas objeto deste Material Publicitário e 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 nas Cotas.

Este Material Publicitário não substitui o julgamento independente do investidor. Quaisquer opiniões expressas neste Material Publicitário são opiniões da Éxes Gestora de Recursos, na qualidade de Gestora do Fundo, e estão sujeitas a alterações sem aviso prévio. Nem o Fundo, nem a Gestora, nem o Coordenador Líder, seus respectivos representantes, agentes, dirigentes, parceiros e colaboradores são responsáveis por qualquer perda ou dano de qualquer espécie decorrentes do uso de toda ou qualquer parte deste Material Publicitário.

Por se tratar de oferta primária, a subscrição de Cotas novas altera a quantidade de cotas em circulação, o patrimônio líquido e a cota patrimonial do Fundo, e o cotista que não exercer o direito de preferência sofre diluição da sua participação. O preço de subscrição é de R$ 9,91 por Cota; a oferta base é de 25.227.044 Cotas, equivalentes a R$ 250.000.006,04, mínimo da Oferta é de R$ 10.000.002,62, correspondente a 1.009.082 Cotas. Os recursos captados destinam-se à aquisição de recebíveis imobiliários, majoritariamente por meio de CRI, LCI, LIG e demais ativos passíveis de aquisição por fundos de investimento imobiliário, e serão alocados ao longo de um período, durante o qual a parcela não alocada permanece aplicada em caixa, com remuneração distinta da carteira de crédito. Os custos da Oferta são suportados em 72,5% pelos subscritores, por meio do preço de emissão, e em 27,5% pela Gestora.

ESTE DOCUMENTO É UM MATERIAL PUBLICITÁRIO E CONTÉM APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES CONSTANTES DOS DOCUMENTOS DA OFERTA, COM OS QUAIS NÃO SE CONFUNDE. RECOMENDA-SE A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO, DA LÂMINA E DO REGULAMENTO DO FUNDO, COM ATENÇÃO ESPECIAL ÀS SEÇÕES RELATIVAS AO OBJETIVO DO FUNDO, À SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, À COMPOSIÇÃO DE SUA CARTEIRA, À DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA OFERTA E AOS FATORES DE RISCO A QUE O FUNDO E O INVESTIDOR ESTÃO EXPOSTOS.

Este material contém estimativas e declarações a respeito de eventos futuros, que não são dados históricos e que refletem expectativas, projeções, opiniões e premissas atuais da Gestora, assim como as bases sobre as quais tais declarações se apoiam. Essas estimativas envolvem riscos conhecidos e desconhecidos, incertezas e outros fatores que podem fazer com que os resultados efetivos difiram substancialmente daqueles indicados, não havendo garantia de que se concretizem, no todo ou em parte.

A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA E NÃO DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. A RENTABILIDADE ALVO EVENTUALMENTE INDICADA REFERE-SE A UM OBJETIVO DE RENTABILIZAÇÃO DAS COTAS EM HORIZONTE DE LONGO PRAZO, CUJA CONCRETIZAÇÃO ESTÁ SUJEITA A FATORES DE RISCO E A ELEMENTOS DE NATUREZA ECONÔMICA E FINANCEIRA, E NÃO REPRESENTA PROMESSA OU GARANTIA DE RENTABILIDADE NEM ISENÇÃO DE RISCOS PARA O INVESTIDOR.

O Fundo não conta com garantia da Gestora, do administrador, do coordenador líder da Oferta, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos — FGC. A presente Oferta não conta com classificação de risco. Não será devida pelo Fundo, pela Gestora, pelo administrador ou pelo coordenador líder qualquer indenização, multa ou penalidade, a qualquer título, caso os cotistas não alcancem a remuneração esperada ou sofram prejuízo decorrente do investimento no Fundo.

O registro da Oferta não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas nem julgamento sobre a qualidade do Fundo, de seu administrador, de sua Gestora, de seu objetivo, de sua política de investimento, dos ativos que integram sua carteira ou, ainda, das Cotas objeto da Oferta.

A Oferta será registrada na ANBIMA — Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, em atendimento ao disposto no Código ANBIMA de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros vigente. O selo ANBIMA eventualmente incluído neste material não implica recomendação de investimento.

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE A GESTORA E O ADMINISTRADOR MANTENHAM SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR.

AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO E NO PROSPECTO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES. O INVESTIMENTO NAS COTAS REPRESENTA UM INVESTIMENTO SUJEITO A DIVERSOS RISCOS, ESTANDO OS INVESTIDORES SUJEITOS A PERDAS PATRIMONIAIS E A RISCOS, INCLUINDO, DENTRE OUTROS, AQUELES RELACIONADOS À LIQUIDEZ DAS COTAS E À VOLATILIDADE DO MERCADO DE CAPITAIS.

Termos e condições da oferta

Emissão de novas cotas pelo Fundo — os recursos captados ingressam no patrimônio do EXES11

Emissão	6ª Emissão de Cotas do EXES11
Ofertante	O próprio Éxes FII — EXES11, que emite as novas cotas
Veículo	Éxes Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada — EXES11
Prazo do Fundo	Indeterminado
Gestor	Éxes Gestora de Recursos Ltda.
Administrador	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM
Coordenador Líder	Éxes Serviços Financeiros
Assessor Legal	CEPEDA Advogados
Preço de subscrição por cota	R$ 9,91
Volume base da oferta	R$ 250.000.006,04 — 25.227.044 cotas
Lote Adicional	Até 25% da oferta base
Investimento mínimo	R$ 99,10 — 10 cotas
Direito de preferência	Aplicável aos cotistas na Data de Corte, fator de 1,78896745052195 cota nova por cota detida, calculado sobre a oferta base de R$ 250,0 milhões; cessão vedada; sem período de sobras
Critério de alocação	Rateio proporcional aos valores subscritos
Público alvo	Investidores em geral
Taxa de administração e gestão	1,00% ao ano sobre o patrimônio líquido
Taxa de performance	Não há
Formador de mercado	Suno Desenvolvimento Ltda. — **50% da remuneração é suportada pelo Gestor**
Estratégia de investimento	Foco em transações estruturadas do setor imobiliário no Brasil. Majoritariamente por meio de CRI, LCI, LIG e demais recebíveis imobiliários passíveis de aquisição por fundos de investimento imobiliário.

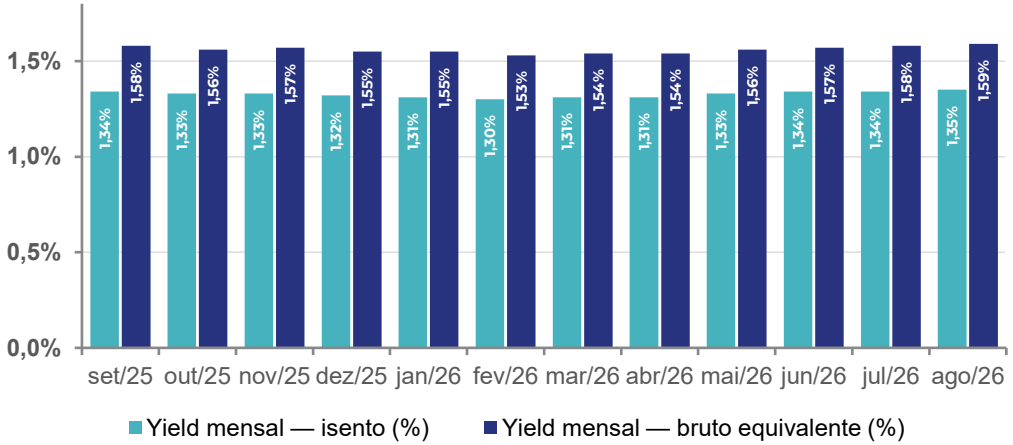
Cronograma indicativo

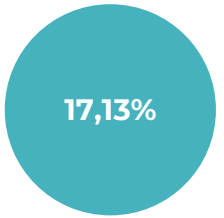
Cronograma parcial, do Anúncio de Início ao Anúncio de Encerramento

09/10/26	**Registro da Oferta na CVM e divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto, da Lâmina e dos demais documentos da Oferta**
15/10/26	**Data de Corte — identificação dos cotistas com direito de preferência**
19 a 29/10/26	**Período de exercício do Direito de Preferência na B3 Fator de 1,78896745052195 cota nova por cota detida, sobre a oferta base de R$ 250,0 milhões; cessão do direito vedada**
30/10 e 03/11/26	**Liquidação do Direito de Preferência e Comunicado de Encerramento Sem período de sobras e montante adicional**
04 a 18/11/26	**Período de Subscrição — oferta ao público em geral**
19/11/26	**Procedimento de Alocação e divulgação do resultado aos investidores**
25/11/26	**Data de Liquidação da Oferta — entrega dos recibos de subscrição**
01/02/27	**Conversão dos recibos em cotas EXES11 Recibos do Direito de Preferência e da Oferta convertidos na mesma data**
02/04/27	**Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento**

Cronograma parcial. A Oferta prevê ainda um segundo período de subscrição, de 04/01/2027 a 20/01/2027, com procedimento de alocação em 21/01/2027, divulgação do resultado em 22/01/2027 e segunda data de liquidação em 26/01/2027; o cronograma completo consta do Estudo de Viabilidade e dos demais documentos da Oferta. As datas são indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações; qualquer modificação será comunicada à CVM e aos investidores. Cronograma validado e aprovado pela B3.

Histórico de rendimentos — dividend yield mensal* (%), isento e bruto equivalente**: últimos 12 meses

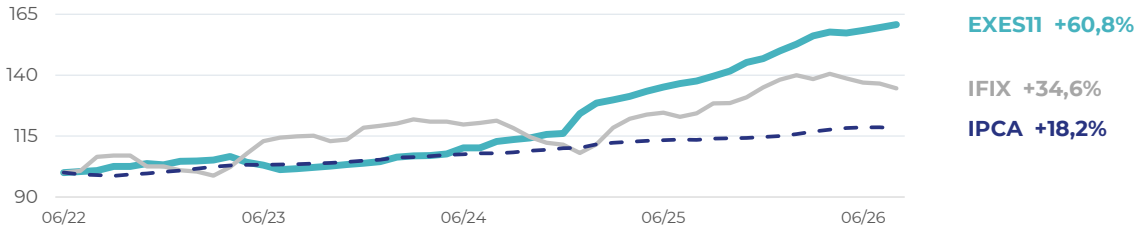




Dividendos acumulado nos últimos 12 meses sobre a cota patrimonial

*Rendimento distribuído no mês dividido pela cota patrimonial do último dia útil do respectivo mês. **O que uma aplicação tributada a 15% precisaria render para entregar o mesmo valor líquido.
Nos últimos 12 meses (set/25 a ago/26), os rendimentos acumulados sobre a cota patrimonial, mês a mês, somaram 17,13% — equivalente a 20,16% brutos. Distribuição acumulada de R$ 1,56 por cota.

Retorno total acumulado — jun/22 a ago/26 (50 meses)



A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura.

Fonte: Éxes, B3, Banco Central. EXES11 pela cota de mercado com rendimentos reinvestidos; IFIX em retorno total; IPCA do Banco Central. Base 100 em junho de 2022. O rendimento do EXES11 é isento de IR para a pessoa física.

Fonte: Éxes Gestora de Recursos; BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM (cota patrimonial e rendimentos); B3 (cota de mercado). Séries de jun/2022 a 31/08/2026.

A oferta em uma página

Emissão de cotas novas pelo Fundo — os recursos captados ampliam a carteira de crédito imobiliário

R$ 9,91
Preço de subscrição por cota
Investimento mínimo de 10 cotas, R$ 99,10

R$ 250,0 mi
Volume base da oferta

CDI + 2,63%
Rentabilidade projetada no cenário base

1,07% a 1,30%
Rendimento mensal projetado sobre o preço de emissão

19/11/2026
Procedimento de Alocação

25/11/2026
Data de Liquidação

Características da estrutura primária da Oferta

- Emissão de 25.227.044 cotas novas ao preço de R$ 9,91, com lote adicional de até 25% da oferta base.
- Os recursos captados ingressam no patrimônio do Fundo e são investidos em novas operações de crédito imobiliário, ao longo do período de alocação.
- Os custos da oferta são suportados em 72,5% pelo subscritor, por meio do preço de emissão, e em 27,5% pela Gestora, que arca com parte da comissão de distribuição — sem ônus para o Fundo.
- Projeção no cenário base: dividend yield de 14,91% ao ano sobre o preço de emissão e taxa interna de retorno de CDI + 2,63% em cinco anos.

As informações presentes neste Material são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes

Fonte: Éxes Gestora de Recursos — Estudo de Viabilidade da oferta primária. Data-base 31/08/2026. Os parâmetros da Oferta são os constantes dos documentos da Oferta. A rentabilidade projetada não é promessa de rentabilidade futura.

A tese de investimento em quatro pilares

Leitura da Éxes, na qualidade de gestora, sobre a carteira em 31/08/2026 — cada pilar é apurado em capítulo próprio deste material

20 meses consecutivos

Histórico de distribuições

- **R$ 0,13 por cota há vinte meses consecutivos,** de jan/25 a ago/26.
- R$ 0,1232 por cota ao mês projetados para o Ano 1 da oferta — 14,91% ao ano sobre o preço de emissão, 17,55% em bruto equivalente.
- Rendimento mensal isento de IR para a pessoa física, nos termos da legislação aplicável.

17,13%

Rendimento sobre o patrimônio

- Rendimentos acumulados nos últimos 12 meses sobre a cota patrimonial (set/25 a ago/26**): 17,13% — 20,16% em bruto equivalente.**
- R$ 1,56 distribuídos por cota no período, com payout médio de 98,6% do resultado.
- Distribuições recorrentes, sem amortizações extraordinárias.

52,18% - LTV

Loan to Value e garantias

- Todas as operações abaixo de 70% de LTV, apurado a valor de mercado das garantias em 31/08/2026.
- Toda a carteira de crédito tem mitigante: 87,0% com garantia imobiliária e LTV apurado e 13,0% em risco corporativo com rating — São Carlos, A+.br, e EBM, avalizada pela Cyrela, AAA.br, pela Moody's Local.
- A Ânima, com rating AA(bra) pela Fitch, é locatária do imóvel de Duarte e Lima.

~70% proprietária

Originação proprietária

- Quase três quartos da carteira de **crédito originada e estruturada pela própria gestora.**
- 678 oportunidades mapeadas e R$ 11,5 bilhões analisados na esteira.
- Pipeline de R$ 890,7 milhões de volume disponível em 21 operações — 6,6 vezes o patrimônio líquido. Não constitui compromisso de investimento pelo Fundo.

O EXES11 distribuiu R$ 0,13 por cota em cada um dos últimos vinte meses. Isso representou dividend yield mensal entre 1,30% e 1,35% sobre a cota patrimonial.

A Éxes Gestora suporta 27,5% dos custos desta oferta e 50% da remuneração do formador de mercado do Fundo — alinhamento da Gestora com os investidores.

***As informações presentes neste Material são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes.**

Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos, excetuados os rendimentos distribuídos para pessoas físicas.

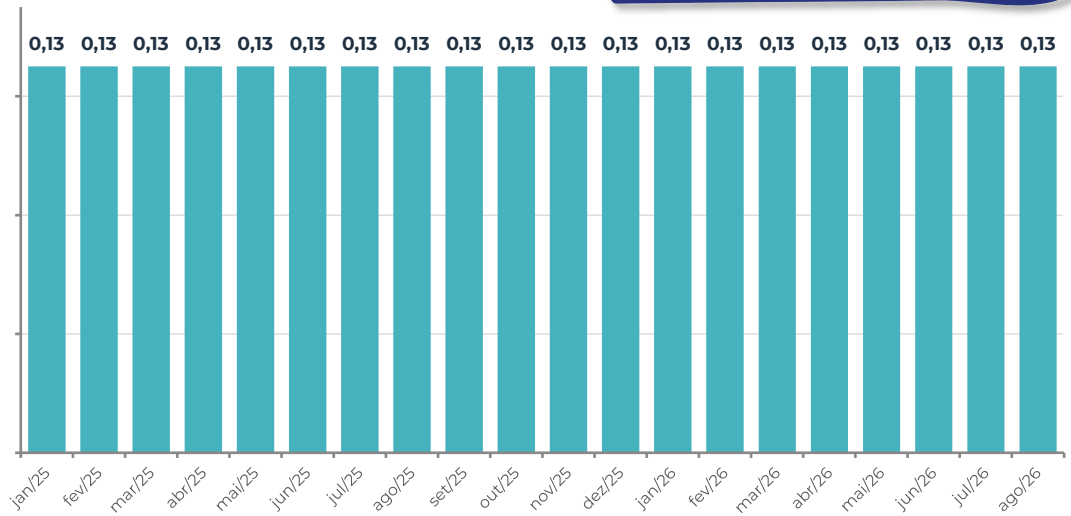
Fonte: Éxes Gestora de Recursos. Patrimônio, cotas, cota patrimonial, LTV e composição por segmento de 31/08/2026; pipeline de 17/09/2026. As opiniões são da Gestora. A rentabilidade projetada não é promessa de rentabilidade futura.

Histórico de rendimentos

Distribuição mensal — jan/2025 a ago/2026

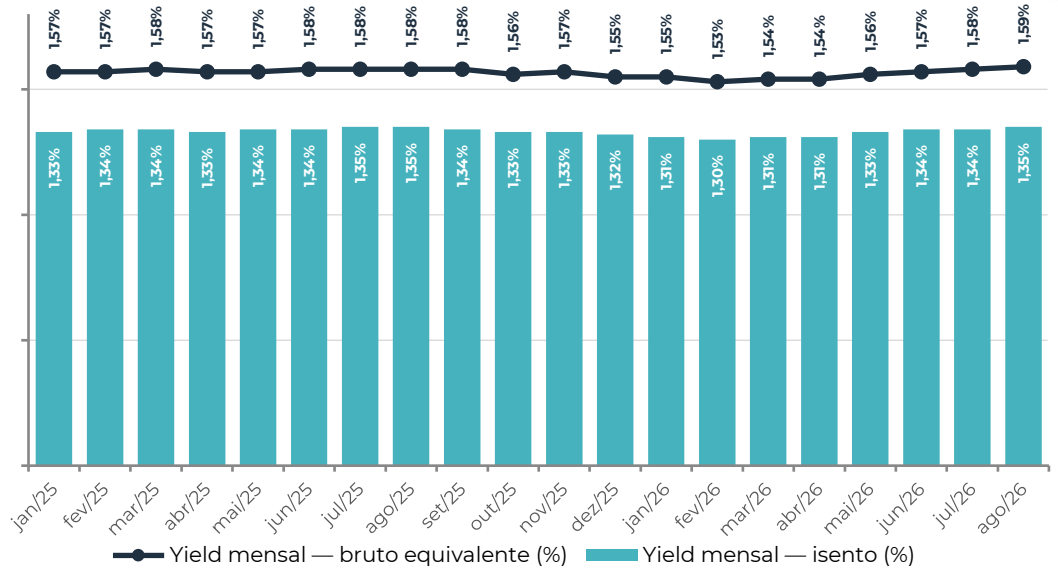
Distribuição mensal por cota (R$)*

20 meses consecutivos pagando R$ 0,13



Dividend yield mensal (%) — isento e bruto equivalente

Dividend yield entre 1,30% e 1,35% a.m.



20 meses Consecutivos

R$ 0,13 por cota

Retorno 1,53% a 1,59% a.m.

Bruto equivalente mensal no patamar atual

Isento de IR

Rendimento mensal para pessoa física — Lei 11.033/2004

17,13% - Dividendos

Dividendos acumulados distribuídos nos últimos 12 meses sobre a cota patrimonial

Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é liquida de impostos, excetuados os rendimentos distribuídos para pessoas físicas.

Os rendimentos distribuídos são isentos de imposto de renda para a pessoa física: o bruto equivalente — o que uma aplicação tributada a 15% precisaria render para entregar o mesmo valor líquido — ficou entre 1,53% e 1,59% ao mês nos vinte meses. A rentabilidade passada não é promessa de rentabilidade futura.

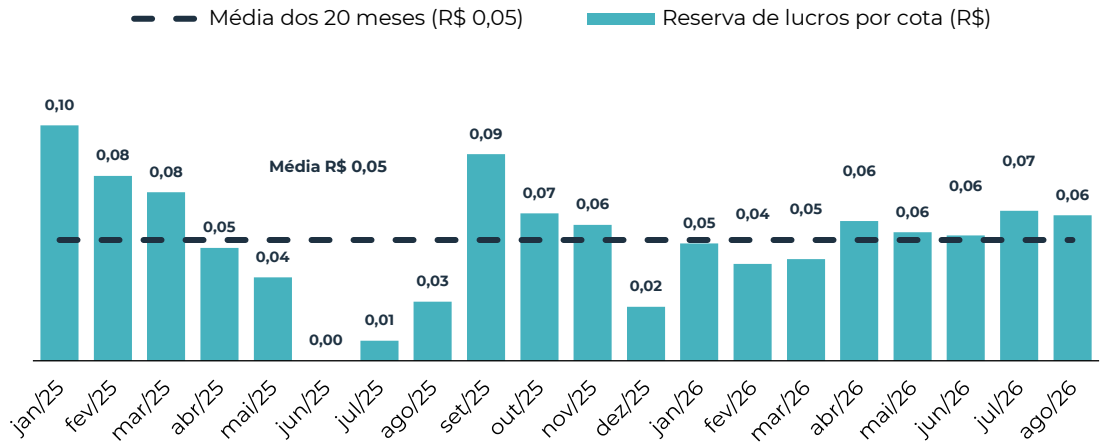
Fonte: BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, demonstração de resultado gerencial em regime de caixa; apuração da Éxes Gestora de Recursos. Série de jan/2025 a ago/2026 — os vinte meses em que a distribuição foi de R$ 0,13 por cota.

Reserva de lucros e retorno ao cotista

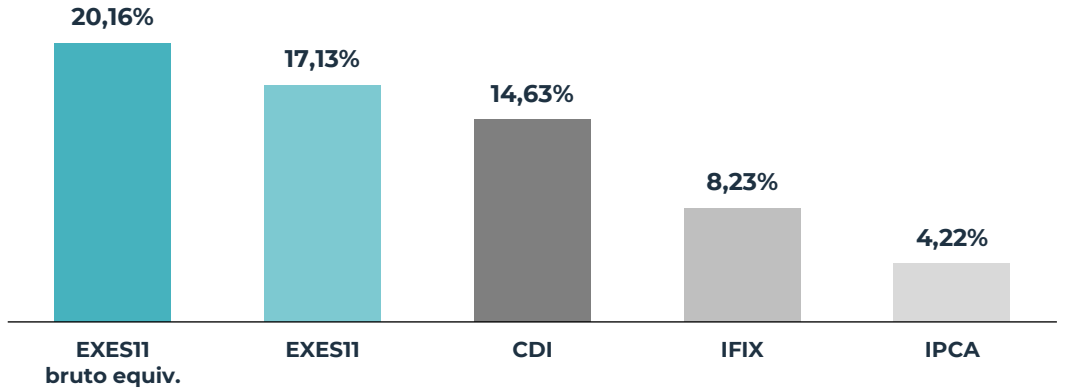
O colchão que sustenta a distribuição e o que ele entregou ao cotista nos últimos doze meses

Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é liquida de impostos, excetuados os rendimentos distribuídos para pessoas físicas.

Reserva de lucros por cota (R$) — jan/25 a ago/26



Retorno acumulado em 12 meses (set/25 a ago/26)



R$ 0,05
Reserva Média

Média dos 20 meses — 41% de um rendimento mensal

R$ 0,06
Reserva em Ago/26

Quase 50% de um rendimento mensal de R$ 0,13

17,13% Dividendos LTM

Dividendos acumulados distribuídos sobre a cota patrimonial nos últimos 12 meses

CDI + 2,2%
Spread sobre o CDI

Equivale a 117,13% do CDI do período; em bruto equivalente, CDI + 4,82%

A reserva de lucros é a parcela do resultado que o Fundo retém em vez de distribuir e funciona como colchão para sustentar o rendimento mensal em meses de resultado mais fraco. Nos vinte meses em que a distribuição foi de R$ 0,13 por cota, a reserva média foi de R$ 0,05 por cota, cerca de 41% de um rendimento mensal; o saldo de R$ 0,06 em agosto de 2026 equivale a quase 50% de um rendimento.

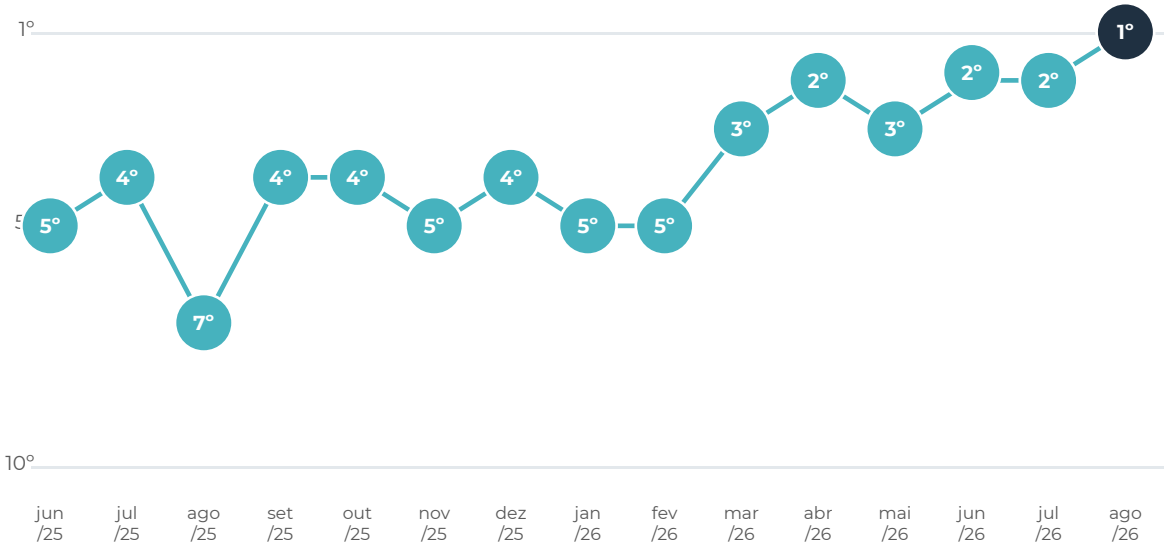
Os rendimentos dos últimos doze meses, acumulados um sobre o outro e medidos sobre a cota patrimonial, somaram 17,13%, com R$ 1,56 distribuídos por cota. Equivale a CDI + 2,19%, 117,13% do CDI do período, ou IPCA + 12,39% em termos reais. Em equivalente bruto — o que um título tributado a 15% precisaria render para deixar o mesmo líquido — são 20,16%, CDI + 4,82%.

Fonte: BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM e apuração da Éxes Gestora de Recursos; CDI e IPCA do Banco Central; IFIX da B3. Janela de set/2025 a ago/2026.
O saldo de reserva de ago/2026, de R$ 913.146 ou R$ 0,06 por cota, tem por base os Relatórios Gerenciais do EXES11. A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura.

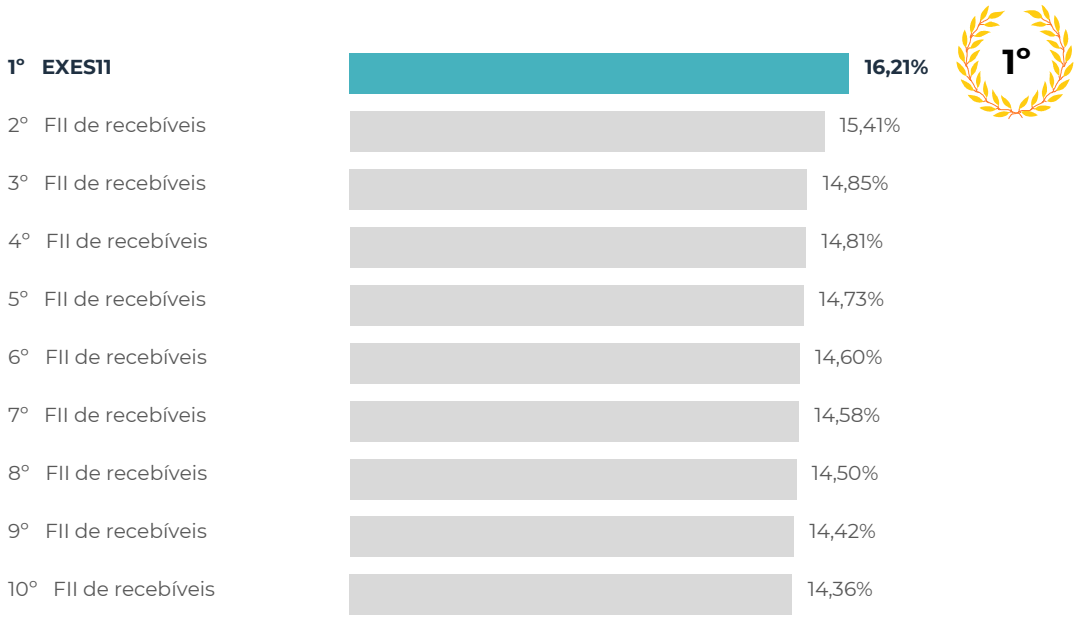
Top 10 em rendimento sobre o valor patrimonial

Entre 87 FIIs de recebíveis, o EXES11 fechou agosto/2026 na primeira posição do dividend yield patrimonial — quinze meses seguidos no Top 10

Posição do EXES11 no ranking mensal — jun/25 a ago/26*



Top 10 em agosto/2026 — DY patrimonial (% a.a.)



1° entre 87 Fundos de recebíveis analisados
Posição no DY patrimonial em agosto/2026

15 de 15 meses
No Top 10 do ranking, de jun/25 a ago/26

16,21% a.a.
DY patrimonial (data base: Agosto/2026) — isento de IR para pessoa física

Rendimento sobre o patrimônio, não sobre o preço de tela (cota de mercado) — o DY patrimonial mede o que a carteira efetivamente entrega sobre o capital próprio do Fundo. Os 16,21% ao ano do EXES11 são isentos de IR para a pessoa física e equivalem a CDI + 1,38%, ou 111% do CDI dos mesmos doze meses. Na leitura do Gestor, é um retorno de perfil conservador para uma carteira de crédito imobiliário majoritariamente com garantia real.

Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é liquida de impostos, excetuados os rendimentos distribuídos para pessoas físicas.

**Fonte: Éxes e Comdinheiro (www.comdinheiro.com.br) — 87 FIIs de recebíveis; DY patrimonial = proventos de 12 meses ÷ cota patrimonial contábil; entram no ranking de cada mês os fundos com preço, cota contábil e DY publicados naquele fechamento (71 em ago/2026). Fechamentos mensais de jan/2025 a ago/2026; os demais fundos do Top 10 não são identificados. CDI acumulado de set/2025 a ago/2026 de 14,63%, apurado pela série 4391 do Banco Central; a comparação confronta rendimento isento de IR com o CDI bruto.*

Leia o Prospecto, a Lâmina e o Regulamento do Fundo antes de aceitar a Oferta, em especial a seção “Fatores de Risco”.

Na Mídia

Doze conteúdos independentes sobre o EXES11 e a Éxes entre abril e setembro de 2026

AgFeed · O Tempo · Clube FII · Suno Notícias · fiis.com.br · Funds Explorer · Dicionário do Investidor · Léo Investidor · TioFiis

Clube FII · 13/08/2026

Raio-X EXES11 — tudo o que você precisa saber sobre o fundo imobiliário da Éxes

Relatório de análise — Danilo Barbosa, CNPI/APIMEC

Suno Notícias · 29/07/2026

EXES11 segue com DY acima de 17% após 18 meses de dividendos estáveis

Reportagem

fiis.com.br · 13/07/2026

EXES11 sobe 1,46% no pregão com carteira de CRIs a IPCA + 10%

Reportagem

fiis.com.br · 03/09/2026

EXES11 mantém dividendos em R$ 0,13 pelo 19º mês seguido e amplia carteira de CRIs

Reportagem

fiis.com.br · 04/09/2026

VRTA11, EXES11 e ROCA11 são destaques do Bom Dia FIIs

Reportagem

fiis.com.br · 15/09/2026

TRXF11, SNAG11, EXES11 e IBBP11 são destaques do Bom Dia FIIs

Reportagem — oferta secundária

AgFeed · 16/06/2026

Qual o retorno de investir em fundos de agro? No Xingu, da Éxes, foi de mais de 400% em seis anos

Reportagem sobre a Gestora

O Tempo · 13/04/2026

Éxes estrutura R$ 117,9 milhões para empreendimentos de alto padrão em Uberlândia

Reportagem sobre a Gestora

Funds Explorer

EXES11 + VRTA11: qual a estratégia dos fundos? 2 fundos para estudo!

Vídeo

Dicionário do Investidor

EXES11, melhor resultado sobre o VP dos fundos da Bolsa

Vídeo

Léo Investidor

EXES11: um dos maiores DY do mercado em 18 meses seguidos

Vídeo

TioFiis · Mateus Lima

O futuro dos FIIs de papel — gestor do EXES11 revela a verdade

Vídeo com o gestor do Fundo

https://www.clubefii.com.br/relatorio-fii.aspx?documento=raiox-exes11 · https://www.suno.com.br/noticias/exes11-segue-com-dy-acima-de-17-apos-18-meses-de-dividendos-estaveis/ · https://fiis.com.br/noticias/fii-exes11-sobe-pregao-carteira-cris-ipca-10/ · https://fiis.com.br/noticias/exes11-mantem-dividendos-19o-mes-seguido-amplia-carteira-cris-vi/ · https://fiis.com.br/noticias/bom-dia-fiis-040926/ · https://fiis.com.br/noticias/bom-dia-fiis-150926/ · https://agfeed.com.br/financas/qual-o-retorno-de-investir-em-fundos-de-agro-no-xingu-da-exes-foi-de-mais-de-400-em-seis-anos/ · https://www.otempo.com.br/minas-sa/2026/4/13/exes-estrutura-r-117-9-milhoes-para-empreendimentos-de-alto-padrao-em-uberlandia · https://youtu.be/G9sFvB1FP_I · https://www.youtube.com/watch?v=uNRLKDUNO9A · https://www.youtube.com/watch?v=ugPyO3On2j4 · https://www.youtube.com/watch?v=LL3MJcxBfSk

Conteúdos de autoria de terceiros, que não expressam a opinião da Éxes Gestora de Recursos, não constituem recomendação de investimento e não implicam endosso do Fundo ou da Oferta por seus autores. A Éxes não define a pauta nem a linha editorial desses veículos e não participa da construção do conteúdo; eventualmente, a pedido dos próprios veículos, revisa o material antes da publicação, para evitar a divulgação de dados incorretos. Suno Notícias, fiis.com.br e Funds Explorer integram o grupo Suno, mesmo grupo econômico do formador de mercado do Fundo. Parte relevante dos dados divulgados provém dos relatórios gerenciais e demais informes periódicos dos próprios fundos. Os números referem-se às datas de publicação.

Leia o Prospecto, a Lâmina e o Regulamento do Fundo antes de aceitar a Oferta, em especial a seção “Fatores de Risco”.

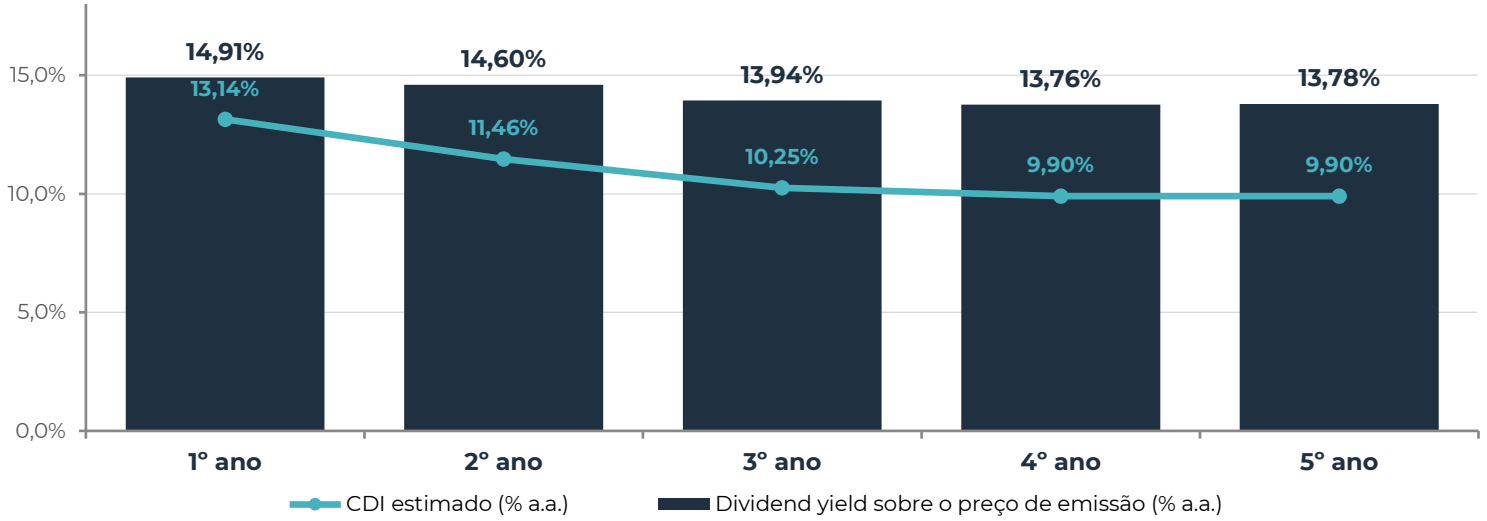
01 A oferta

- Estudo de viabilidade e cenários de rendimento

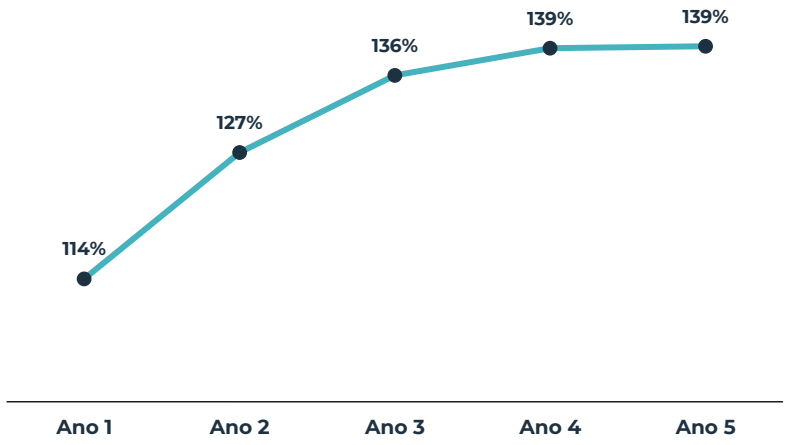
Estudo de viabilidade

Projeção de cinco anos ao preço de subscrição de R$ 9,91 — cenário base, com colocação integral de R$ 250,0 milhões; a faixa dos indicadores cobre também o cenário conservador na colocação do volume mínimo

Dividend yield projetado sobre o preço de emissão e CDI estimado (% ao ano)*



Yield em % do CDI



Rendimento estimado nos próximos 12 meses

Estima-se que após a alocação dos recursos captados da oferta, os rendimentos do primeiro ano serão de R$ 0,12 a R$ 0,13 por cota ao mês, equivalentes a 1,24% a 1,30% ao mês.

CDI + 2,00% a 2,63%	Remuneração Equivalente em CDI
1,07% a 1,30% a.m.	Rendimento mensal projetado sobre o preço de emissão.

* Projeção da Gestora para o cenário base. CDI estimado a partir das medianas de Selic do Relatório Focus do Banco Central de 11/09/2026. O fluxo de caixa projetado ano a ano consta do Estudo de Viabilidade, que integra os documentos da Oferta.

As informações presentes neste Material são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes.

Fonte: Éxes Gestora de Recursos — Estudo de Viabilidade da oferta primária. 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. O INVESTIMENTO NAS COTAS DO FUNDO É UM INVESTIMENTO DE RISCO.

02 O EXES11

- Carteira, garantias e histórico de rendimentos
- Pipeline de originação e capacidade de reinvestimento

O EXES11 em números

Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é liquida de impostos, excetuados os rendimentos distribuídos para pessoas físicas.

Posição de 31 de agosto de 2026 — patrimônio líquido de R$ 135,7 milhões

R$ 135,7 mi
Patrimônio líquido

14.101.455
Cotas em circulação

R$ 9,62
Cota patrimonial

17,13%
Rendimento dos últimos 12 meses sobre a cota patrimonial

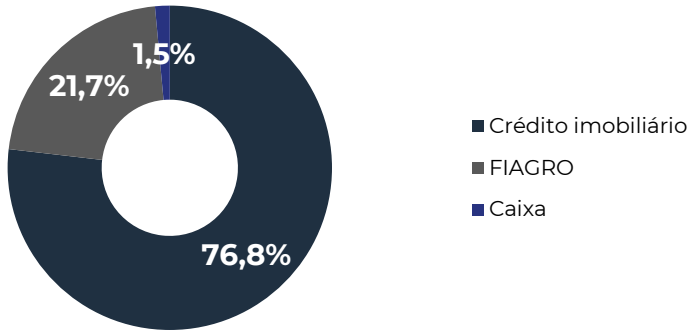
R$ 0,13
Distribuição mensal por cota

20 meses
Consecutivos nesse patamar

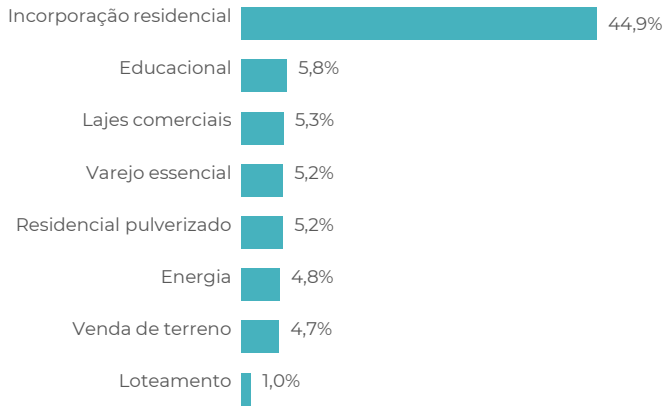
52,18%
LTV médio ponderado

0
Operações com LTV acima de 70%

Composição da carteira (%)



Setores da carteira de Crédito imobiliário (% do PL)



CDI + 4,52%
Carrego médio — pós-fixadas

IPCA + 9,95%
Carrego médio — indexadas à inflação

R$ 104,4 mi
Carteira de crédito imobiliário

20 ativos
Posições na carteira — 18 operações de crédito em seis UF, uma cota de fundo listado e o caixa

A carteira, na opinião da Éxes — crédito imobiliário middle grade, com operações majoritariamente originadas e estruturadas pela Éxes. A análise considera contraparte, fluxo de pagamento, garantias e covenants. O pipeline é indicativo e está sujeito a diligência e formalização; não constitui compromisso de investimento pelo Fundo.

Fonte: Éxes Gestora de Recursos; BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM. Patrimônio líquido, cotas, cota patrimonial, composição da carteira, LTV e abertura por segmento de 31/08/2026.

Carteira detida

Posição de 31/08/2026 — ativos investidos pelo EXES11 no último dia de agosto de 2026

Contraparte	Segmento	Classe	UF	Taxa contratada	Volume (R$)	LTV	Garantia / dívida	% do PL
Acoi — Ilhas Gregas	Incorporação Residencial	Única	SP	CDI + 4,00%	8.531.623	61,77%	1,62x	6,29%
Duarte e Lima (Ânima)	Educacional	Única	BA	IPCA + 10,50%	7.815.115	37,34%	2,68x	5,76%
Mont Blanc	Incorporação Residencial	Única	BA	CDI + 5,00%	7.752.497	56,67%	1,76x	5,71%
Persa — Spot Smart Living	Incorporação Residencial	Sênior	MG	CDI + 5,00%	7.736.944	61,20%	1,63x	5,70%
NMC — Primus Park	Incorporação Residencial	Sênior	GO	CDI + 4,00%	7.633.460	40,52%	2,47x	5,63%
Maxi — Tramonto	Incorporação Residencial	Sênior	MG	CDI + 3,75%	7.344.290	60,78%	1,65x	5,41%
São Carlos	Lajes comerciais	Única	SP	IPCA + 7,38%	7.206.073	—	—	5,31%
São Vicente	Locação comercial	Única	SP	IPCA + 8,61%	7.121.894	52,47%	1,91x	5,25%
FGR	Residencial pulverizado	Única	GO	IPCA + 9,50%	7.096.488	37,32%	2,68x	5,23%
Celeste	Energia	Única	MT	IPCA + 11,70%	6.565.580	43,40%	2,30x	4,84%
Persa Piatra	Incorporação Residencial	Sênior	MG	CDI + 5,00%	6.382.582	64,80%	1,54x	4,70%
EBM (Cyrela)	Venda de terreno	Única	SP	IPCA + 11,00%	6.346.482	—	—	4,68%
Raposo (Volpe)	Incorporação Residencial	Sênior	SP	CDI + 4,00%	6.030.337	57,84%	1,73x	4,45%
CRI NP38 — Joama	Incorporação Residencial	Única	n/d	CDI + 5,00%	5.503.907	60,98%	1,64x	4,06%
IC Construtora (Mahalo)	Incorporação Residencial	Única	ES	CDI + 6,00%	2.859.899	55,06%	1,82x	2,11%
Ávida	Loteamento	Única	MT	IPCA + 15,00%	1.290.236	6,33%	15,79x	0,95%
Totus — Spot Diadema	Incorporação Residencial	Única	SP	IPCA + 12,00%	1.118.736	58,66%	1,70x	0,82%
Congesa	Venda de terreno	Única	SP	IPCA + 9,00%	65.525	7,87%	12,71x	0,05%
Éxes Araguaia AGRX11	FIAGRO FII	Fundo Listado	—	—	29.478.548	—	—	21,73%
BTG Tesouro Selic	Renda fixa	N/A	—	100% do CDI	1.986.211	—	—	1,46%
Total					**135.866.427**	**52,18%**	**1,92x**	**100,00%**

A+.br
São Carlos — rating Moody's Local, perspectiva estável

AAA.br
Cyrela, avalista da EBM — Moody's Local, perspectiva estável

AA(bra)
Ânima, locatária de Duarte e Lima — Fitch, perspectiva estável

CVM cat. A
FGR: companhia aberta desde maio/26 — regime informacional das listadas

Fonte: Éxes Gestora de Recursos; data-base 31/08/2026. LTV apurado a valor de mercado das garantias; Garantia / dívida é a razão entre a garantia a valor de mercado e a dívida — o inverso do LTV. Exposições São Carlos e EBM apoiadas em risco corporativo com rating, destacado abaixo da tabela. Classe indica a subordinação da série detida pelo Fundo.

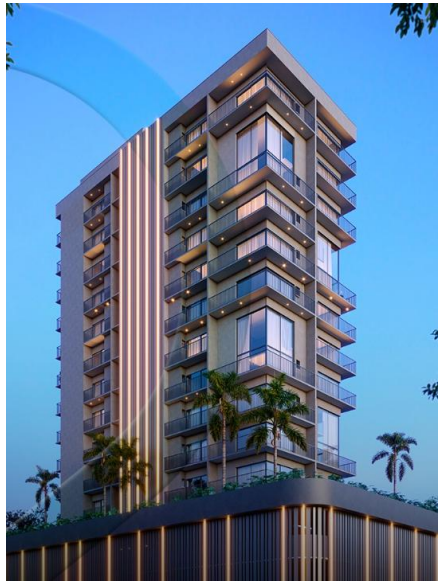
Os empreendimentos por trás do crédito

Cinco operações da carteira em 31/08/2026 — cada CRI financia a construção ou o término de obras de um empreendimento, com garantia real sobre as unidades.



Volpe

Raposo · Jundiaí/SP



Spot Smart Living

Persa · Uberlândia/MG



Piatra

Persa · Uberlândia/MG



Mahalo

IC Construtora · Vila Velha/ES



Mont Blanc

Azinunes · Salvador/BA

Outras três operações da carteira, com mitigantes de crédito de naturezas distintas

São Carlos — MOODY'S RATINGS

A+.br

São Carlos — operação corporativa, emitida por companhia listada no Novo Mercado da B3; Moody's Local, perspectiva estável

Cyrela — MOODY'S RATINGS

AAA.br

EBM — operação com aval solidário da Cyrela; Moody's Local, perspectiva estável

ânima EDUCAÇÃO — FitchRatings

AA(bra)

Duarte e Lima — imóvel locado à Ânima; Fitch, perspectiva estável

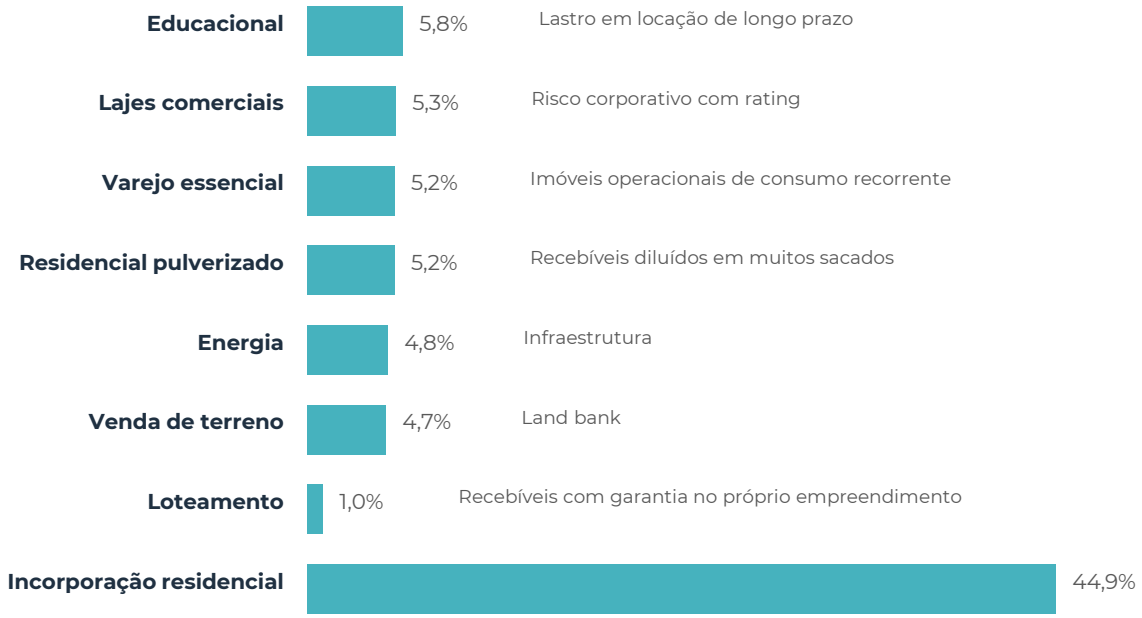
Fonte: Éxes Gestora de Recursos — Relatório Mensal do EXES11 de julho de 2026 (descrição das operações e imagens, exceto a do Mont Blanc, fornecida pela Gestora) e carteira de 31/08/2026. Imagens de divulgação dos empreendimentos, meramente ilustrativas. Os ratings referem-se às contrapartes indicadas e não ao Fundo nem às cotas.

Leia o Prospecto, a Lâmina e o Regulamento do Fundo antes de aceitar a Oferta, em especial a seção "Fatores de Risco".

Diversificação setorial

O EXES11 possui exposição a diferentes segmentos do crédito imobiliário, observada sua política de investimento, os critérios de análise da Gestora e os fatores de risco aplicáveis.

Setores da carteira de crédito (% do PL)[1]



[1] Concentração no EXES11 da carteira de crédito imobiliário por segmento. A posição de ativos de crédito imobiliário investida pelo fundo em 31/08/2026 era de R$ 104,4 milhões.

Estágio das obras nos projetos da carteira

12 projetos

Com componente de obra na carteira

4 de 12

Obras concluídas — com Habite-se emitido ou em operação

64%

Evolução física média dos doze projetos

46%

Evolução média das oito obras em andamento

Toda obra é acompanhada mensalmente por agente de medição independente — física e financeira.

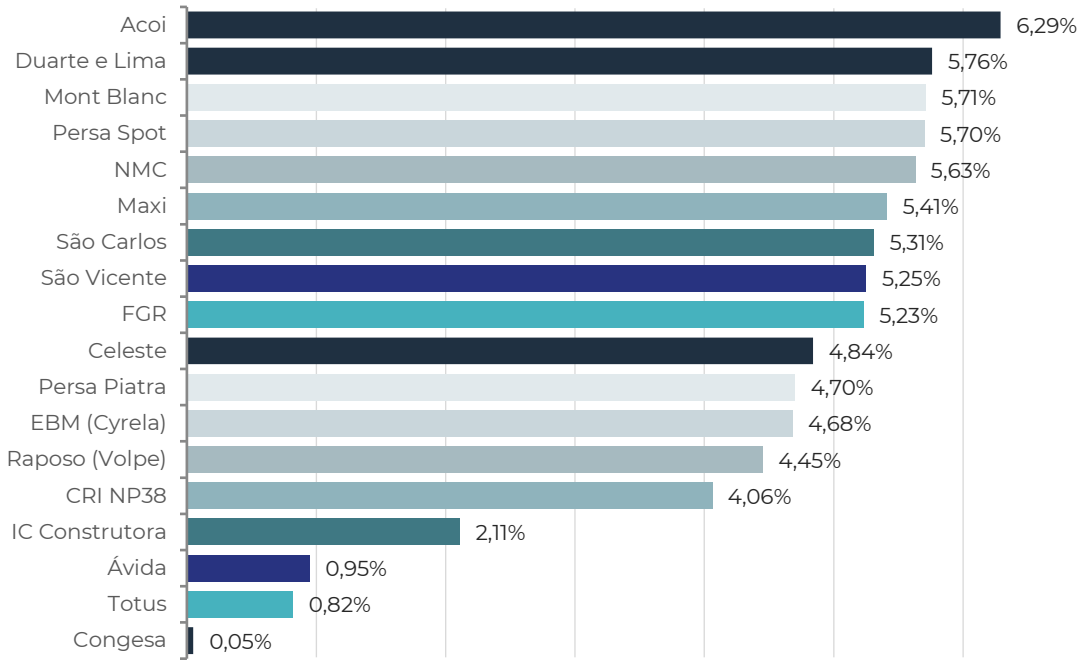
Multissetorial por estratégia — a Éxes não é uma casa de produto único. A originação proprietária percorre todos os segmentos do crédito imobiliário, do término de obra ao risco corporativo.

Fonte: Éxes Gestora de Recursos — carteira de crédito do EXES11 em 31/08/2026 (% do patrimônio líquido); estágio das obras conforme relatório mensal de junho/2026 (medição por agente independente). As operações em pipeline não constituem compromisso de investimento pelo Fundo.

Concentração e cobertura de garantias

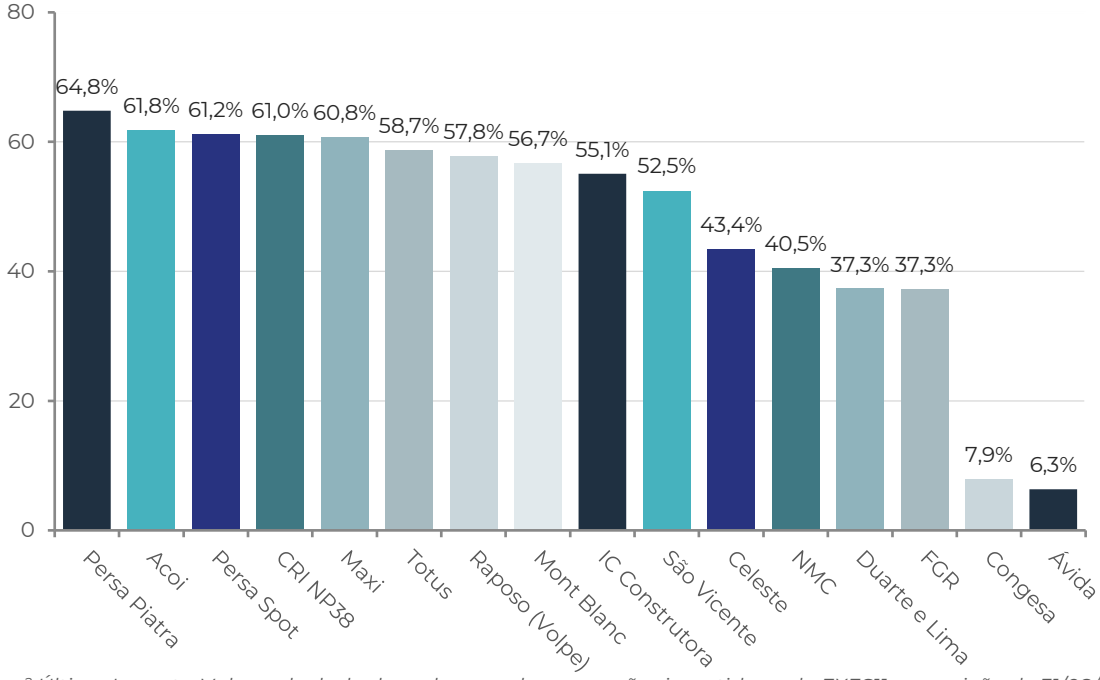
Nenhuma exposição acima de 10% do patrimônio — e nenhuma operação acima de 70% de LTV

Concentração por operação (% do PL)[1]



[1] Concentração por ativo em relação ao patrimônio líquido do fundo em 31/08/2026

LTV por operação (%)[2]



[2] Último Loan-to-Value calculado de cada uma das operações investidas pelo EXES11 na posição de 31/08/2026. O cálculo é feito pela Éxes a partir dos relatórios de acompanhamento e laudos de garantia. Essa métrica é utilizada para análise da razão de garantia dos ativos investidos.

10%	**6,29%**	**55,14%**	**52%**	**0**	**100%**
Nenhuma exposição individual acima deste percentual	Maior exposição de crédito	Dez maiores exposições de crédito imobiliário	LTV médio ponderado da carteira	Operações com LTV acima de 70%	Da carteira com mitigante de crédito

Fonte: Éxes Gestora de Recursos, a partir dos laudos de avaliação das garantias e dos relatórios de acompanhamento de obra; exposições de 31/08/2026. LTV apurado a valor de mercado das garantias.

Financiamento de término de obras e o ILG

Crédito para concluir empreendimentos já em obra e com vendas em curso — cinco camadas independentes de controle e o ILG reapurado todo mês

Como estruturamos a operação — prestadores independentes em cada camada

1 — Deal Counsel

Diligência legal integral do empreendimento, do terreno e da devedora; documentos da emissão desenhados com as garantias e covenants definidos pela Éxes.

2 — Agente de Medição de Obra

Orçamento remanescente e cronograma validados na origem; acompanhamento mensal físico e financeiro da obra por engenharia independente.

3 — Servicer de Recebíveis

Auditoria contínua da carteira de recebíveis, vendas e distratos; apura e publica o ILG mensalmente.

4 — Securitizadora

Emissão do CRI com patrimônio separado por regime fiduciário e representação dos interesses dos titulares.

5 — Agente de Pagadoria

Recursos liberados contra medição e pagos diretamente a fornecedores e empreiteiros — o dinheiro segue a obra.

52%

LTV médio da carteira já contando a obra a incorrer

Como acompanhamos — o Índice de Liquidez da Garantia (ILG)

$$ILG = \frac{\text{VP dos recebíveis} + \text{Estoque com desconto} + \text{Fundo de reserva}}{\text{Saldo devedor do CRI} + \text{Obra a realizar} - \text{Fundo de obra}}$$

≥ 130% índice mínimo contratual — abaixo dele, reforço de garantias

Reapuração mensal e integral — por agente de monitoramento independente, às expensas da devedora — não é autodeclaração da incorporadora.

Estoque reprecificado a mercado — pelas dez últimas vendas do empreendimento, com desconto adicional de 30% sobre o valor apurado. O mínimo de 130% é exigido já depois desse desconto: na prática, a cobertura efetiva do estoque é maior do que o índice indica.

Obra a incorrer no denominador — o custo que falta desembolsar entra no cálculo — critério mais conservador que o LTV tradicional.

Gatilhos objetivos — ILG abaixo de 130% obriga reforço de garantias ou amortização extraordinária — regra contratual, não negociação

Mensal

Reapuração integral do ILG por agente independente

30%

Desconto aplicado sobre o estoque reprecificado, antes de comparar com o mínimo de 130%. Definido em cada negociação com as devedoras.

Fonte: Éxes Gestora de Recursos e estudo de viabilidade auditado — critérios de estruturação e monitoramento das operações de financiamento de término de obras da carteira do EXES11; dados de 31/07/2026.

Leia o Prospecto, a Lâmina e o Regulamento do Fundo antes de aceitar a Oferta, em especial a seção “Fatores de Risco”.

Rentabilidade dos fundos Éxes

Éxes FIDC D90

139% do CDI

Desde o início — CDI + 2,87% · 12 meses — 17,85%

PL de R$ 173,8 mi · desde nov/2020

Mais de 5 anos de existência

Data base: 07/2026

Éxes Previdência

120% do CDI

Desde o início — CDI + 1,77% · 12 meses — 13,83%

PL de R$ 153,8 mi · desde out/2021

Fundo completa 5 anos de existência em 2026

Data base: 08/2026

Éxes Special Opportunities FIDC

193% do CDI

Desde o início — CDI + 7,88% · 12 meses — 18,09%

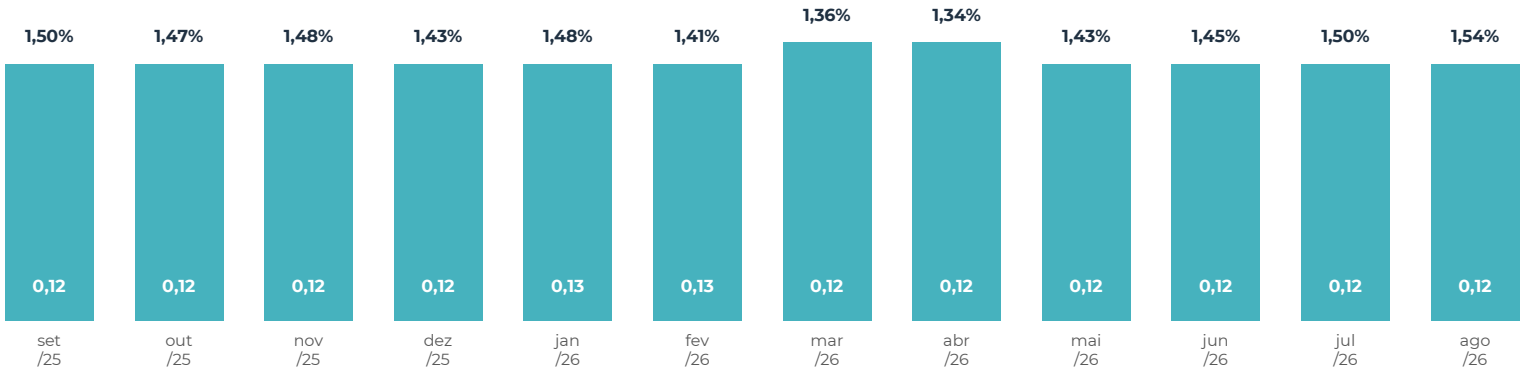
PL de R$ 122,6 mi · desde abr/2022

Estratégia de crédito privado

Data base: 08/2026

Éxes Araguaia AGRX11 — R$ 1,46 por cota nos últimos 12 meses, 18,72% sobre a cota de mercado

DY de mercado (%) acima das barras



R$ 6,9 mi

Reserva de distribuição acumulada em ago/26 — R$ 0,39 por cota

1,54%

DY de mercado em ago/26 — entre 1,34% e 1,54% nos últimos 12 meses

12 de 12

Meses com distribuição de R$ 0,12 a R$ 0,13 por cota

Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é liquida de impostos

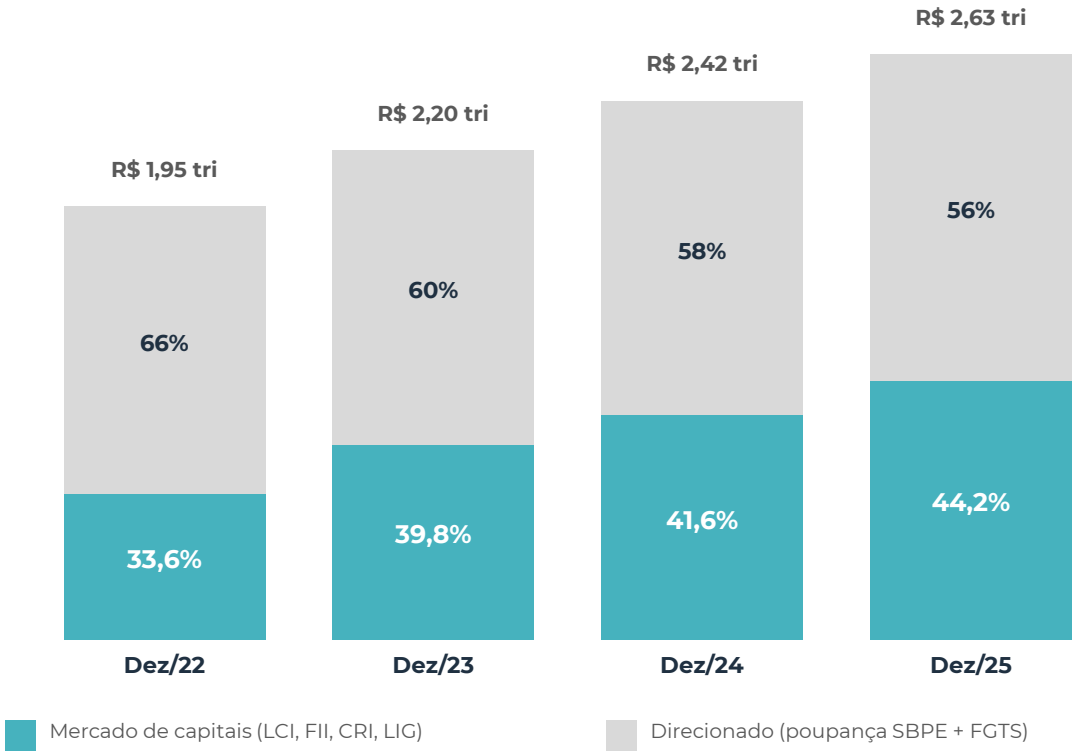
Fonte: Éxes Gestora de Recursos — lâminas de agosto/2026 dos fundos Éxes; a série de rentabilidade do Éxes FIDC D90 encerra em julho/2026. AGRX11 apurado pela Éxes a partir dos informes do administrador, série de set/2025 a ago/2026, com dividend yield mensal sobre a cota de mercado de fechamento de cada mês. O acumulado de doze meses, de R$ 1,46 por cota, é medido sobre a cota de mercado de R$ 7,80 de 31/08/2026.

Leia o Prospecto, a Lâmina e o Regulamento do Fundo antes de aceitar a Oferta, em especial a seção “Fatores de Risco”.

A migração do funding imobiliário

O crédito imobiliário migra da poupança para o mercado de capitais — e CRI e FII são os veículos dessa migração

Origem do funding imobiliário — R$ trilhões e participação (%)



Do crescimento de R$ 684 bi no período, R$ 509 bi (74%) vieram do mercado de capitais. O saldo do SBPE ficou praticamente parado — queda real de 12% em três anos.

+74%

CRI em três anos — de R$ 148 bi para R$ 257 bi

+66%

FII em três anos — de R$ 176 bi para R$ 292 bi

44,2%

Do funding já vem do mercado de capitais — era 33,6% em 2022

R$ 549 bi

Em CRI e FII — a securitização já é 21% do funding total

Contexto de mercado e exposição do EXES11

- A poupança perde espaço e o crédito imobiliário migra para o mercado de capitais — um movimento estrutural, não conjuntural.
- CRI e FII são os veículos dessa migração: exatamente os instrumentos em que o EXES11 investe e que a Éxes origina e estrutura.
- O FII democratiza o acesso: o investidor pessoa física participa desse mercado com rendimentos mensais isentos de IR.
- Com 678 oportunidades mapeadas e securitizadora própria, a máquina da Éxes converte essa migração em carteira para o EXES11.

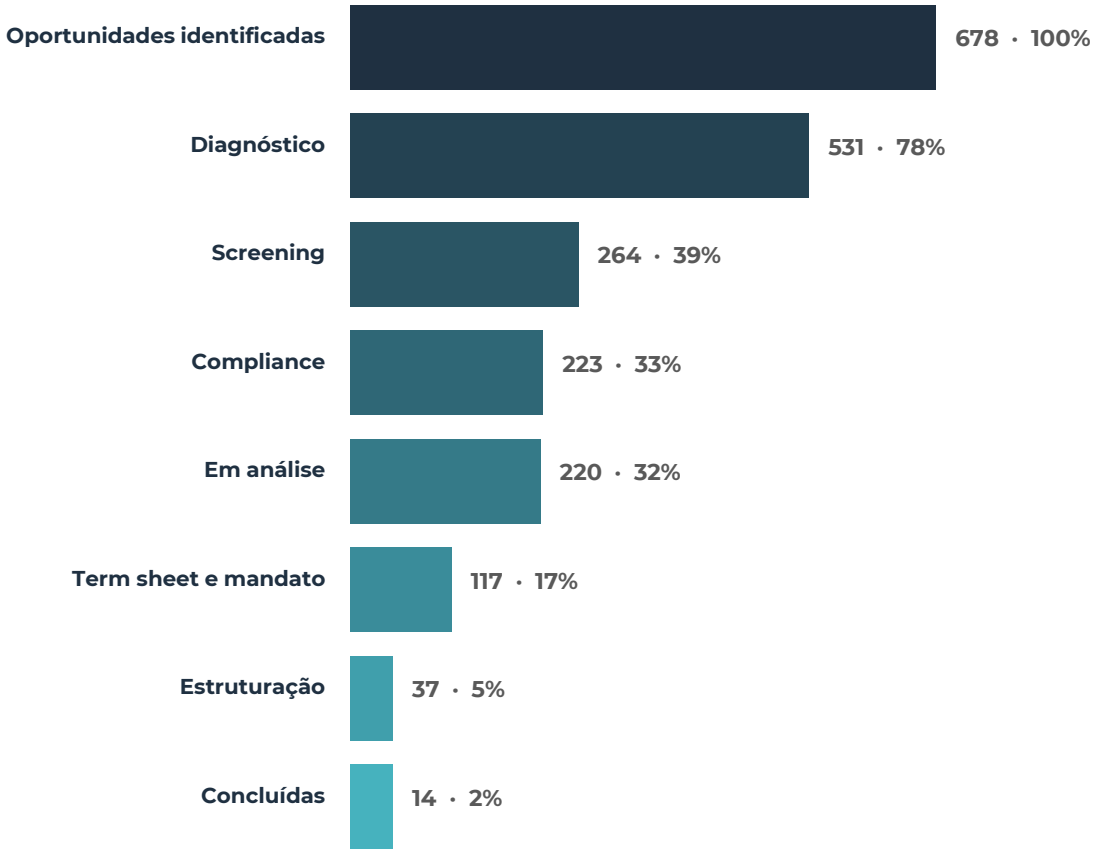
Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é liquida de impostos

Fonte: Abecip e B3, compilados nos relatórios do Painel do Mercado Imobiliário (Secovi-SP), dez/2022 a dez/2025; variação real deflacionada pelo IPCA. Elaboração: Éxes Gestora de Recursos.

Originação e Análise

678 oportunidades mapeadas e R$ 11,5 bilhões analisados no setor imobiliário

Funil de originação — oportunidades por etapa



678

Oportunidades identificadas na esteira de originação

R$ 11,5 bi

Volume analisado no setor imobiliário

44%

Das oportunidades no imobiliário — maior segmento da esteira

72%

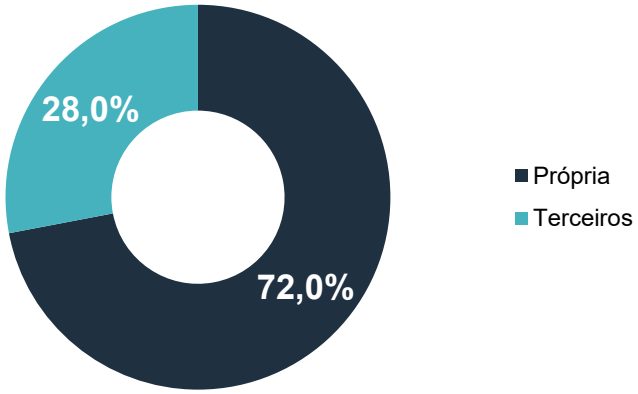
Da carteira do EXES11 originada e estruturada pela própria gestora

Fonte: Éxes Gestora de Recursos — Painel de Oportunidades, dados a partir de 07/2025; carteira do EXES11 em 31/07/2026. As oportunidades mapeadas não constituem compromisso de investimento pelo Fundo.

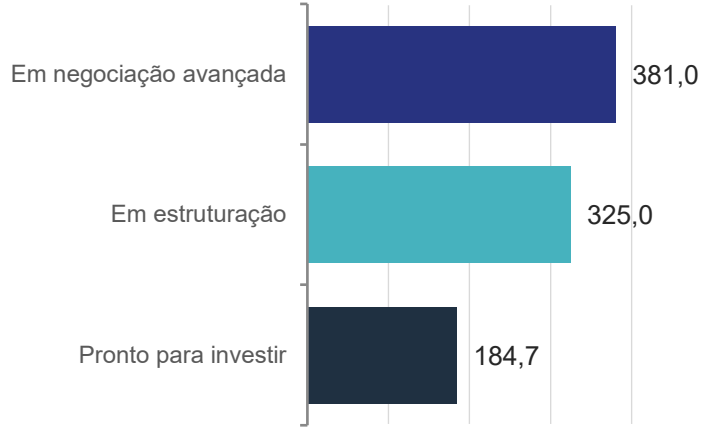
Originação proprietária, pipeline e presença nacional

R$ 890,7 milhões de volume disponível em 21 operações — 6,6 vezes o patrimônio líquido

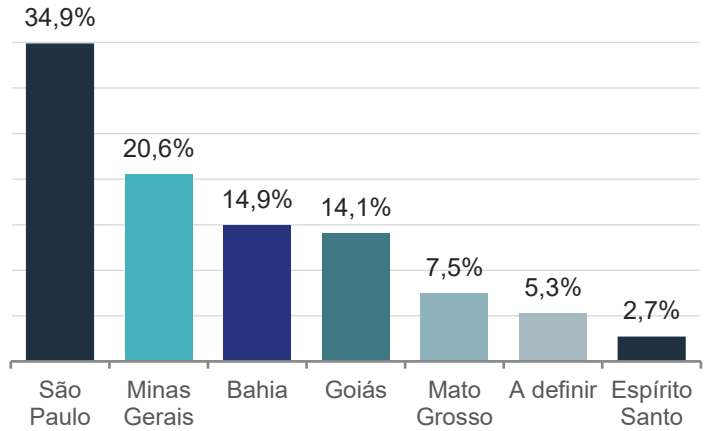
Originação da carteira de crédito**



Pipeline por estágio (R$ milhões)*



Carteira de crédito por UF (%)



R$ 890,7 mi	**14**	**7**	**9 UF**	**20%**	**80%**
Volume disponível mapeado	Operações mapeadas	Prontas para investir, com código IF	UF alcançadas pelo pipeline	Do volume mapeado em IPCA +	Do volume mapeado em CDI+

O que a originação direta entrega ao investidor

- Termos negociados antes da emissão — pacote de garantias, covenants e escolha dos prestadores — e um estoque de 6,6 vezes o patrimônio para escolher onde alocar os recursos da oferta. As operações do pipeline não constituem compromisso de investimento pelo Fundo.

Fonte: Éxes Gestora de Recursos; controle interno de originação e mapa de originação em 17/09/2026; carteira de crédito em 31/08/2026. Volumes disponíveis e não comprometidos; taxas alvo indicativas. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE O FUNDO INVESTIRÁ EM QUALQUER DAS OPERAÇÕES INDICADAS.
** O volume de R$ 165,6 milhões de Prontos para investor refere-se a data base 30/06/2026. Em Estruturação considera todos os ativos que já iniciaram a diligência legal, recebíveis, obras etc.*
*** Posição investida do EXES11 em 06/2026*

Pipeline — as 21 operações mapeadas

R$ 890,7 milhões mapeados pela originação própria — R$ 509,7 milhões já diligenciados ou em diligência, 2,1 vezes os recursos que ingressam

Operação	Estágio	Segmento	Classe	UF	Indexador	Taxa alvo	Volume disponível (R$)
Operação 01	Pronto para investir	Incorporação Residencial	Única	BA	CDI+	5,00%	18.000.000
Operação 02	Pronto para investir	Incorporação Residencial	Sênior	GO	CDI+	4,00%	6.300.000
Operação 03	Pronto para investir	Incorporação Residencial	Única	SP	CDI+	4,00%	30.000.000
Operação 04	Pronto para investir	Incorporação Residencial	Sênior	MG	CDI+	3,75%	24.700.000
Operação 05	Pronto para investir	Incorporação Residencial	Sênior	SP	CDI+	4,00%	34.000.000
Operação 06	Pronto para investir	Incorporação Residencial	Sênior	MG	CDI+	5,00%	31.990.000
Operação 07	Pronto para investir	Incorporação Residencial	Única	n/d	CDI+	5,00%	19.500.000
Operação 08	Pronto para investir	Incorporação Residencial	Única	n/d	IPCA+	12,25%	20.220.000
Operação 09	Em estruturação	Loteamento	Única	MG, SP e SC	IPCA+	12,00%	45.000.000
Operação 10	Em estruturação	Incorporação Residencial	Única	PB	CDI+	5,50%	30.000.000
Operação 11	Em estruturação	Shopping	Sênior	PR	IPCA+	12,00%	72.000.000
Operação 12	Em estruturação	Incorporação Residencial	Única	PE	CDI+	5,00%	28.000.000
Operação 13	Em estruturação	Logístico	Sênior	PR	IPCA+	9,50%	150.000.000
Operação 14	Em negociação avançada	Incorporação Residencial	Sênior	SP	CDI+	5,00%	100.000.000
Operação 15	Em negociação avançada	Incorporação Residencial	Única	PR	CDI+	5,00%	15.000.000
Operação 16	Em negociação avançada	Logístico	Única	SC	IPCA+	12,00%	110.000.000
Operação 17	Em negociação avançada	Estoque	Única	SC e RS	CDI+	5,50%	50.000.000
Operação 18	Em negociação avançada	Recebíveis	Única	SP	IPCA+	12,00%	55.000.000
Operação 19	Em negociação avançada	Locação	Única	PB	IPCA+	12,00%	25.000.000
Operação 20	Em negociação avançada	Incorporação Residencial	Única	MG	CDI+	5,50%	16.000.000
Operação 21	Em negociação avançada	Estoque	Única	SP	CDI+	5,00%	10.000.000
Total	**21 operações**						**890.710.000**

R$ 184,7 mi
Prontas para investir — oito operações com diligência concluída, equivalentes a 76% dos recursos que ingressam no Fundo

R$ 509,7 mi
Prontas ou em estruturação — treze operações já diligenciadas ou em diligência, 2,1 vezes os recursos que ingressam

R$ 890,7 mi
Pipeline total mapeado — vinte e uma operações, 3,7 vezes os recursos que ingressam e 2,4 vezes o patrimônio pós-oferta

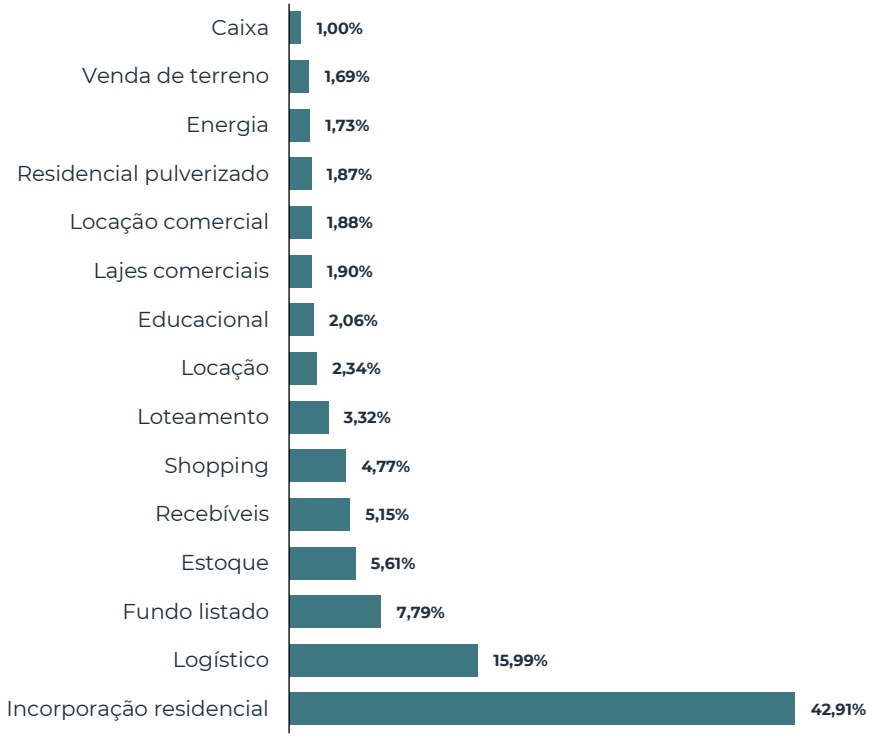
72,1%
Originação própria na carteira atual — R$ 75,9 mi dos R$ 105,2 mi em ativos-alvo vieram da esteira proprietária

Fonte: Éxes Gestora de Recursos — mapa de originação de 17/09/2026. Volumes disponíveis e não comprometidos; taxas alvo indicativas. As contrapartes são identificadas por nome genérico para preservar a confidencialidade das negociações. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE O FUNDO INVESTIRÁ EM QUALQUER DAS OPERAÇÕES INDICADAS.

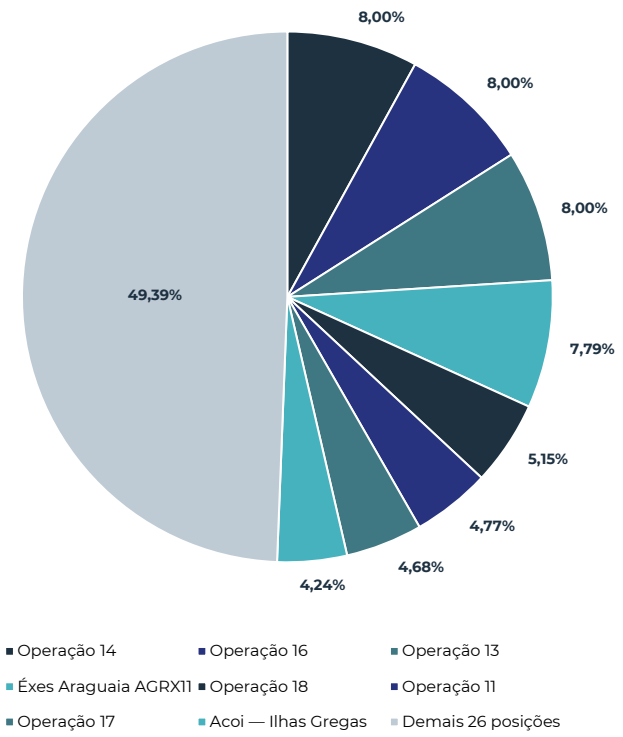
A carteira depois da oferta

Concentração por segmento, número de posições e carrego — carteira em regime, após o período de alocação

Concentração por segmento (% da carteira em regime)



Concentração por operação (%)



34 posições

Nº de posições na carteira em regime projetada pela Gestora, já incluído o caixa

8,0% do patrimônio

Maior posição individual na carteira projetada

14 segmentos

Segmentos representados na carteira em regime, além do caixa — diversificação por finalidade do crédito

CDI + 4,78%

Carrego médio da parcela pós-fixada — 46,9% da carteira, em dezesseis posições

IPCA + 11,01%

Carrego médio da parcela indexada à inflação — 44,4% da carteira, em dezesseis posições

O que muda na carteira

A carteira de crédito sai de R$ 104,4 milhões para cerca de R$ 345,3 milhões, distribuídos em trinta e duas operações. A incorporação residencial, maior segmento da projeção, reúne dezesseis dessas operações. Nenhuma posição individual supera 8% do patrimônio — premissa de concentração adotada pela Gestora nesta projeção, e não limite estabelecido no regulamento do Fundo.

A composição acima é a carteira em regime projetada pela Gestora a partir do pipeline mapeado. Depende da concretização das operações e do volume efetivamente colocado; não constitui compromisso de investimento.

Fonte: Éxes Gestora de Recursos — Estudo de Viabilidade da oferta primária, carteira em regime, após o período de alocação. Carteira atual de 31/08/2026. A rentabilidade projetada não é promessa de rentabilidade futura.

03 A gestora

- Trajetória, plataforma e time
- Rede de originação com presença nacional

Somos uma GESTORA de fundos de investimentos de crédito privado.

Fundada por **profissionais com mais de 20 anos** nos mercados financeiro e de capitais brasileiro.



23 Fundos de Investimentos[1]

+ R$2Bi de AuM[1]

+20 anos de experiência

[1]*Data Base: Junho/2026. Fonte: Éxes*

Leia o Prospecto, a Lâmina e o Regulamento do Fundo antes de aceitar a Oferta, em especial a seção “Fatores de Risco”.

Trabalhamos as **oportunidades do mercado** de capitais nacional para os mais diversos objetivos

Aos empreendedores, oferecemos **acesso a capital de curto e longo prazo** em estruturas customizadas, de acordo com cada necessidade

Aos investidores, disponibilizamos acesso a uma **classe de ativos antes restrita aos balanços** das grandes instituições financeiras

Conectamos empreendedores dos mais diversos setores e necessidades com investidores que possuem conhecimento e experiência, para oferecer diversas soluções conforme o objetivo de cada um

Como geramos ALPHA

A Éxes utiliza sua rede de parceiros para identificar oportunidades de investimento em diferentes regiões do país e setores da economia. As oportunidades recebidas são avaliadas conforme as políticas internas da Gestora e os critérios de análise aplicáveis a cada estratégia.

Alguns setores em que a Éxes realizou operações

Agronegócio **Robótica** **Imobiliária** **Fintech** **Químico** **Energia Solar**



Estados onde já foram aprovados ou feito investimentos pela Éxes

Nota: As informações contidas neste slide tratam-se de opiniões do Gestor embasadas em suas políticas internas. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para a Gestora, nem de que o Gestor será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou evitar perda substanciais. 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.

Rede de originação com PRESENÇA NACIONAL

→ Cenário atual

Alterações regulatórias podem afetar a disponibilidade de determinados produtos isentos, especialmente títulos bancários, e influenciar a demanda por outros instrumentos de investimento, incluindo fundos imobiliários, conforme avaliação da Gestora.

→ Como atua o mercado?

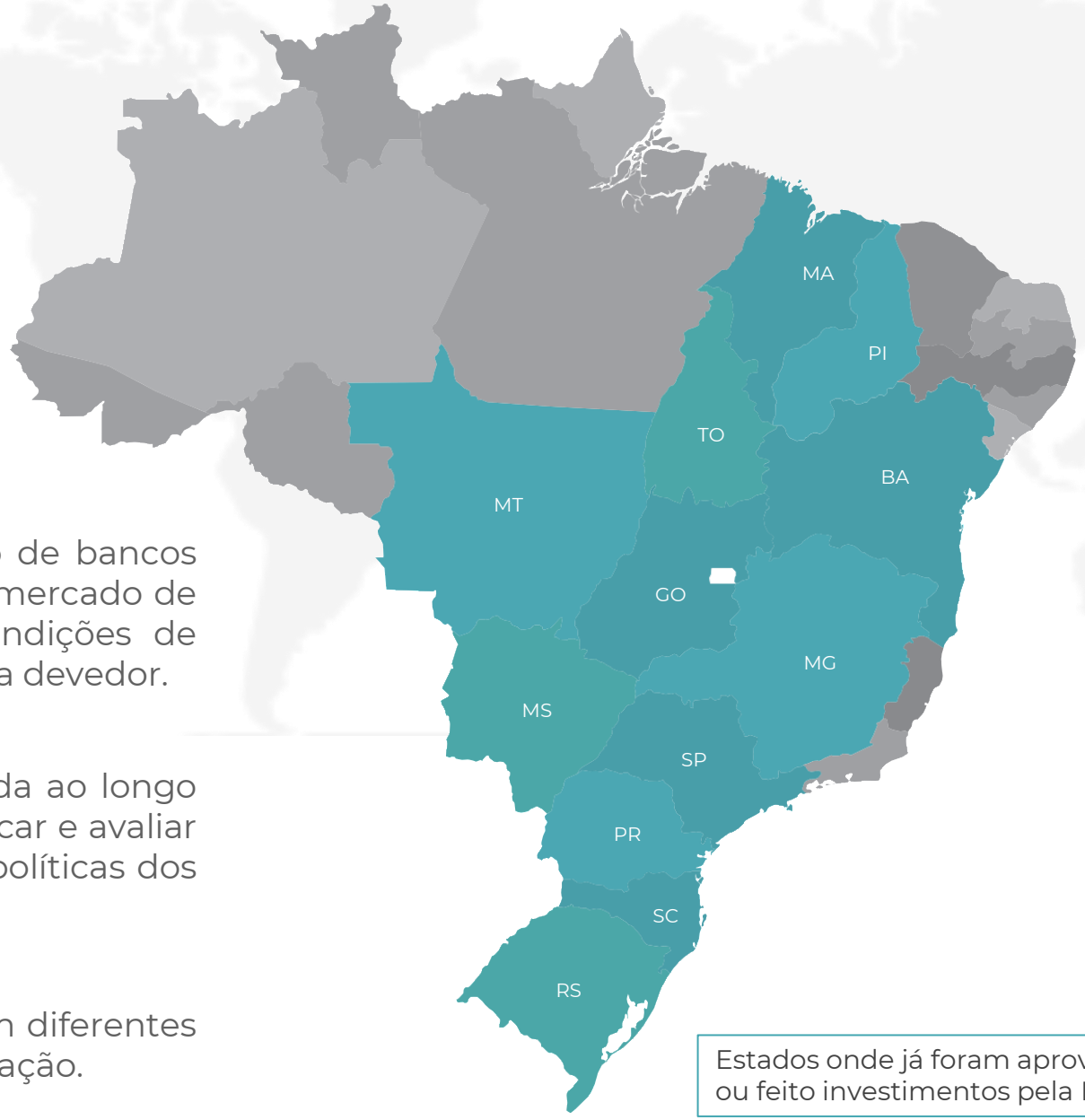
O mercado de crédito privado conta com a atuação de bancos públicos, bancos privados e demais participantes do mercado de capitais, com operações estruturadas conforme condições de mercado, garantias disponíveis e perfil de risco de cada devedor.

→ Prospecção Própria

A Éxes utiliza sua rede de relacionamentos, construída ao longo dos anos no mercado de crédito privado, para identificar e avaliar oportunidades de investimento compatíveis com as políticas dos fundos sob sua gestão.

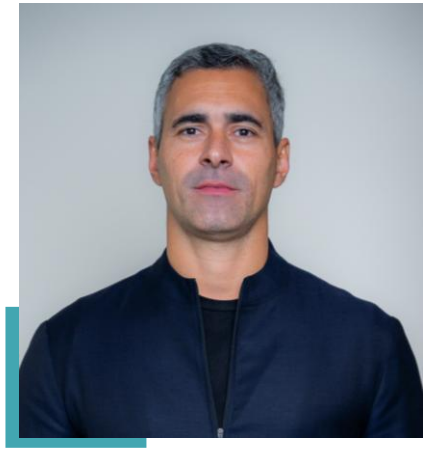
→ Rede de Parceiros

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



Estados onde já foram aprovados ou feito investimentos pela Éxes

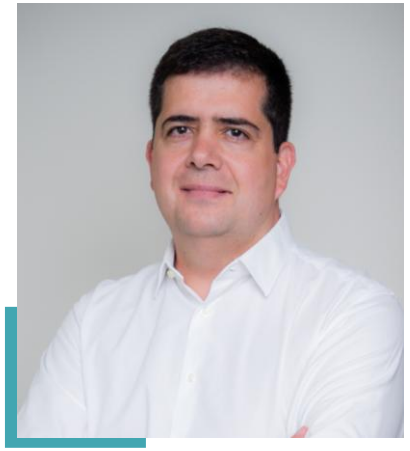
Quadro Societário



Artur Carneiro

Sócio-fundador
Gestão de portifólio

Fundou a Éxes 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. 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
Legal & Compliance

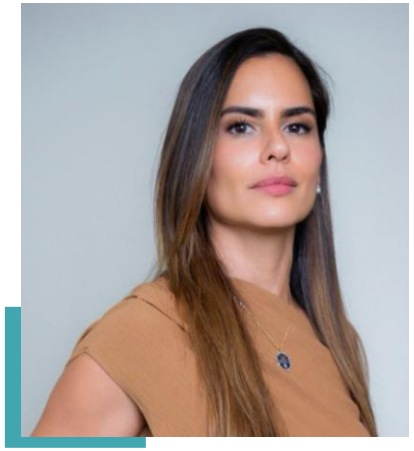
Fundador do Grupo Éxes e atual membro independente dos Conselhos de Administração da Grendene S.A e Too. Seguros S.A. Tornou-se sócio do Grupo BTG PACTUAL em 2009, tendo ingressado neste grupo em 1999. Foi membro permanente do comitê de crédito por 7 anos e co-head do departamento jurídico do BTG PACTUAL de janeiro de 2011 a junho de 2014. Nos anos 2007 e 2008 afastou-se do BTG PACTUAL e atuou como Foreing 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 Andrade

Sócia | Operações

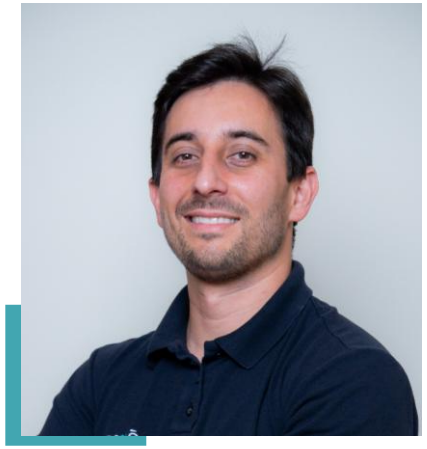
Integra a Éxes desde 2020. Atuou como gerente de operações no Quinto Andar. De janeiro de 2015 a maio de 2019, atuou no BTG Pactual, onde foi diretora associada do Compliance, contribuindo com a reestruturação do Programa de Compliance e monitoramento de PLD-FT do grupo. Passou dois anos na área de relacionamento com gestores e investidores da administração fiduciária.



Paula Jorge

Sócia | Crédito

Integra a Éxes desde março de 2020. Atuou por oito anos na área de risco de crédito do BTG Pactual, onde foi diretora
e credit risk officer, contribuindo com o aumento em 20 vezes da carteira de crédito proprietária. Cobriu diversos setores, como imobiliário, varejista, telecomunicações, bancário, dentre outros. Anteriormente, trabalhou na Coca-Cola em M&A.



Ricardo Krauss

Sócio

Na Éxes desde agosto de 2019. Antes disso, atuou por 8 anos no Banco Finaxis, contribuindo na estruturação da área de administração e custódia de fundos. Na Éxes, atua na gestão e estruturação de fundos de investimentos, ativos financeiros e análise de investimentos, com foco em setores como como real estate e pulverizados. Formação em Administração de Empresas, MBA em Mercado Financeiro e de Capitais pela FGV. Possui Certificações Anbima (CGA, CFG e CGE) e CVM (Administrador de carteira de valores mobiliários).

Quadro Societário



Marina de Queiroz

Sócia

Ingressou na Éxes em junho de 2024,com o escopo de construir a Securitizadora, tornando-se sócia em junho de 2025. Anteriormente, atuou como business lead em projetos de blockchain aplicada ao mercado financeiro e foi co-head na estruturação da área de varejo digital em uma trading do setor elétrico. Trabalhou por 10 anos no BTG Pactual, sendo 6 deles em Credit Operations, área que liderou por 2 anos e na qual participou do aumento em 20 vezes da carteira de crédito proprietária.



Felipe Malta Moreira

Associado

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.



Eduardo Botura

Associado

Na Éxes desde 2022, é Associate da área de Private Credit & DCM, com foco em high yield no middle market e originação de dívida corporativa e estruturada. Participou da estruturação e colocação de aproximadamente R$1 bilhão em CRAs, CRIs, debêntures incentivadas (Lei 12.431), CCBs e FIDCs, atuando em análise de risco de crédito, modelagem financeira, garantias, covenants e negociação com emissores e investidores. Antes da Éxes, atuou em M&A e produtos bancários na CERC. É Engenheiro Eletricista pela Escola Politécnica da USP, certificado CGA (ANBIMA) e aprovado no Nível I do CFA Program.



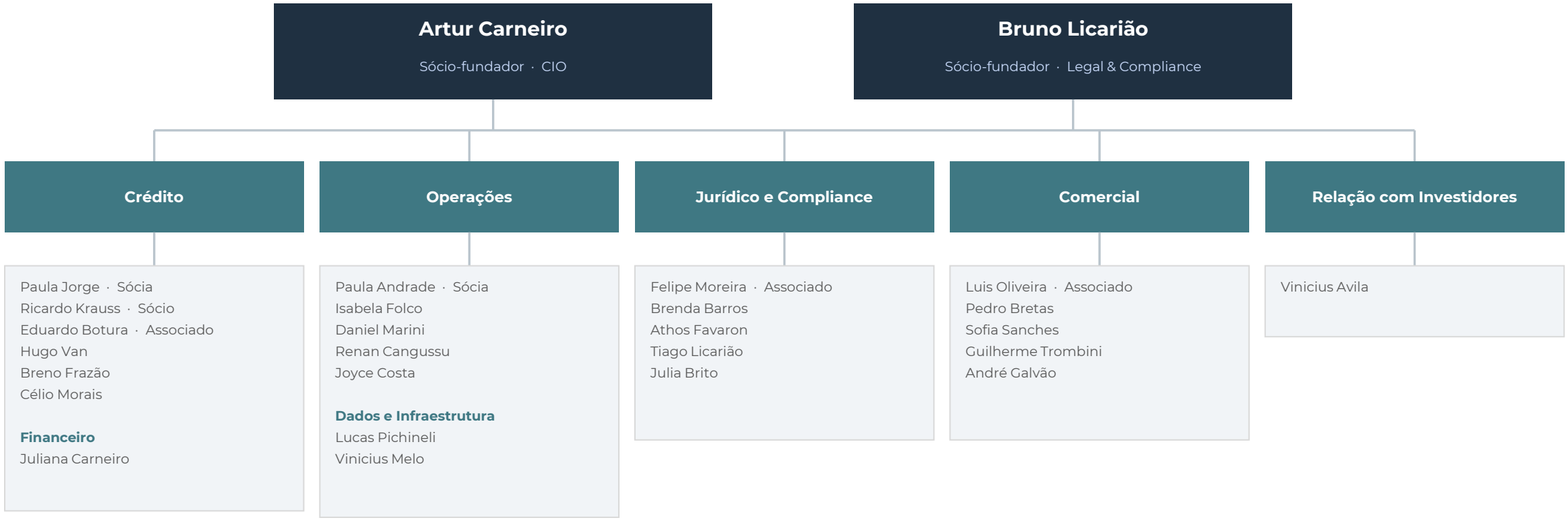
Luis Felipe Oliveira

Associado

Ingressou na Éxes desde dezembro de 2022. Anteriormente, foi Head de Debt Capital Markets na FRAM Capital por 2 anos e 10 meses, onde atuou na estruturação de operações de Real Estate e na gestão de Fundos Imobiliários. Em 2021, juntou-se à REFI como Partner, responsável pela Estruturação e Distribuição das operações originadas no mercado imobiliário, em crédito e equity. É formado em Gestão Financeira (2020).

Estrutura organizacional

Mais de R$ 2 bi sob gestão, 23 fundos e 26 profissionais dedicados ao crédito privado



Fonte: Éxes Gestora de Recursos — estrutura organizacional da gestora; plataforma com data-base junho/2026.

Processo de Investimento



Originação

1

Parceiros localizados em todo o Brasil originam oportunidades de Investimento

Análise

2

É realizada a análise de crédito e compliance para a **filtrar as melhores oportunidades** de Investimentos.

Comitê

3

Apresentação das operações aos membros do comitê e aprovação final.

Estruturação

4

Due Diligence e **formalização dos documentos** com definição de cláusulas restritivas (covenants) e razões de garantias.

Monitoramento

5

Após a compra do ativo é realizado o **acompanhamento periódico** das transações.

Processo de Monitoramento



Reports Financeiros

Acompanhamento periódico dos indicadores financeiros da empresa e *covenants* de cada ativo.



Acompanhamento de garantias

Constituição junto a cartórios; visitas semestrais/anuais; e uso de outras ferramentas de monitoramento.



Bureau de Crédito e Sisbacen

Monitoramento através dos boureaus de crédito, consultas periódicas ao Sisbacen. Tudo isso é feito com o intuito de acompanhar do endividamento e possíveis apontamentos.



Covenants e Prestadores de serviço

Monitoramento de *triggers* de vencimento antecipado e acompanhamento dos prestadores de serviço de cada transação.



Acompanhamento de notícias e compliance

Monitoramento de notícias por meio de aplicativos e sistemas internos de acompanhamento de compliance.



Annual Review

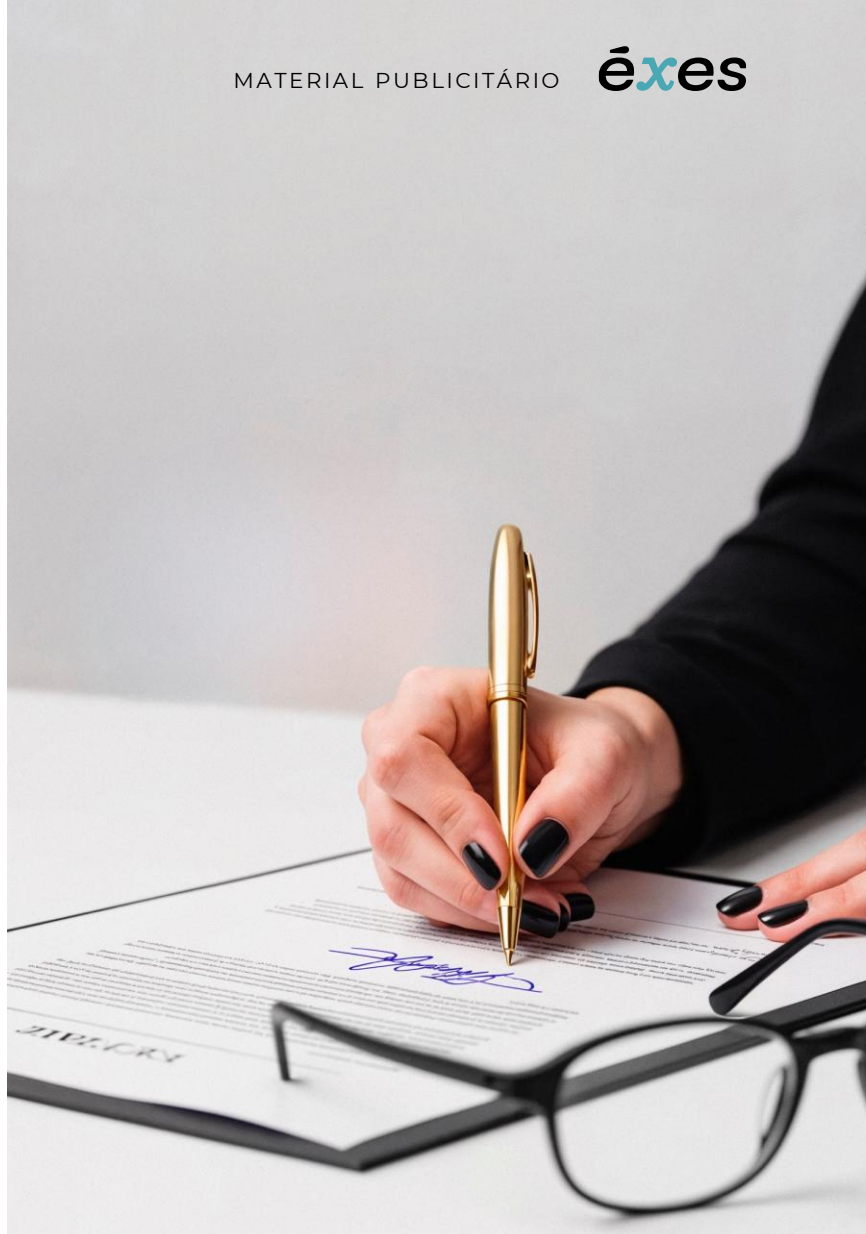
Revisão anual das posições investidas junto ao Comitê de Investimentos.

Processo de Aprovação

A Éxes tem um diligente processo de análise para aprovação de cada ativo que poderá ser adquirido pelos fundos. O processo se inicia com a análise prévia da contraparte e um cuidadoso estudo setorial, além da análise aprofundada dos riscos que o 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 — **1º comitê** — **Assinatura Term Sheet** — ***Due Diligence*** **e Estruturação** — **Comitê final** — **Liquidação**



04 Fatores de Risco

Fatores de risco

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 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 adquirido 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, consequentemente, 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 Cotas Ofertadas. O Cotista poderá ser chamado para aportar valores financeiros adicionais ao investimento nas Cotas Ofertadas 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 Cotas Ofertadas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, 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 Cotas Ofertadas. 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 Cotas Ofertadas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas Ofertadas; 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, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. O Brasil, atualmente, está sujeito à 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.

Fatores de risco (continuação)

Em ordem decrescente de relevância, nos termos do artigo 19, §4º, da Resolução CVM 160 — leia a seção “Fatores de Risco” do Prospecto.

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. Consequentemente, 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 Cotas Ofertadas de emissão da Classe poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia, de modo que o valor de mercado das Cotas Ofertadas 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 Cotas Ofertadas 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 ao 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 Cotas Ofertadas.

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 Cotas Ofertadas e a rentabilidade do investimento na Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários

O investimento nas Cotas Ofertadas 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 Cotas Ofertadas.

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.

Fatores de risco (continuação)

Em ordem decrescente de relevância, nos termos do artigo 19, §4º, da Resolução CVM 160 — leia a seção “Fatores de Risco” do Prospecto.

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 Cotas Ofertadas.

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 Cotas Ofertadas 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 Cotas Ofertadas.

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

Fatores de risco (continuação)

Em ordem decrescente de relevância, nos termos do artigo 19, §4º, da Resolução CVM 160 — leia a seção “Fatores de Risco” do Prospecto.

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 Cotas Ofertadas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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 Cotas Ofertadas. 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 Cotas Ofertadas. 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 Cotas Ofertadas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas Ofertadas ou cujas Cotas Ofertadas 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 Cotas Ofertadas 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 Cotas Ofertadas ou cujas Cotas Ofertadas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe.

Fatores de risco (continuação)

Em ordem decrescente de relevância, nos termos do artigo 19, §4º, da Resolução CVM 160 — leia a seção “Fatores de Risco” do Prospecto.

Assim, considerando que no âmbito da Classe não há limite máximo de aquisição por Investidor, não farão jus ao benefício tributário acima mencionado (i) o Cotista pessoa física que seja titular de Cotas Ofertadas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas Ofertadas ou cujas Cotas Ofertadas 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 Cotas Ofertadas 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 Cotas Ofertadas ou cujas Cotas Ofertadas 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 Cotas Ofertadas.

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.

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 Cotas Ofertadas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas Ofertadas, 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 Cotas Ofertadas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Fatores de risco (continuação)

Em ordem decrescente de relevância, nos termos do artigo 19, §4º, da Resolução CVM 160 — leia a seção "Fatores de Risco" do Prospecto.

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, consequentemente, 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, consequentemente, 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 Cotas Ofertadas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas Ofertadas, 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

Fatores de risco (continuação)

Em ordem decrescente de relevância, nos termos do artigo 19, §4º, da Resolução CVM 160 — leia a seção “Fatores de Risco” do Prospecto.

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, consequentemente, deprimindo os preços dos alugueis 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 consequente 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, consequentemente 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 aquisição de Cotas Ofertadas 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 Cotas Ofertadas.

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 Cotas Ofertadas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Fatores de risco (continuação)

Em ordem decrescente de relevância, nos termos do artigo 19, §4º, da Resolução CVM 160 — leia a seção “Fatores de Risco” do Prospecto.

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 Cotas Ofertadas 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 Cotas Ofertadas

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

Fatores de risco (continuação)

Em ordem decrescente de relevância, nos termos do artigo 19, §4º, da Resolução CVM 160 — leia a seção “Fatores de Risco” do Prospecto.

Riscos relacionados à liquidez das Cotas Ofertadas 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 Cotas Ofertadas 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 Cotas Ofertadas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as Cotas Ofertadas adquiridas. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas Ofertadas 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 Cotas Ofertadas 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 da Gestora na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos Ativos Alvos ou Outros Ativos pela Gestora, 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 adquiridas a totalidade das Cotas Ofertadas, inclusive as Cotas Ofertadas 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 Cotas Ofertadas.

Ainda, em caso de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), a quantidade de Cotas Ofertadas 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

Fatores de risco (continuação)

Em ordem decrescente de relevância, nos termos do artigo 19, §4º, da Resolução CVM 160 — leia a seção “Fatores de Risco” do Prospecto.

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 Cotas Ofertadas 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.

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 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 Cotas Ofertadas.

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 aquisição das Cotas Ofertadas 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

Fatores de risco (continuação)

Em ordem decrescente de relevância, nos termos do artigo 19, §4º, da Resolução CVM 160 — leia a seção “Fatores de Risco” do Prospecto.

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 aquisição de Cotas Ofertadas 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 adquirido pelos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo à concentração e pulverização

Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas Ofertadas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas Ofertadas, 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 Cotas Ofertadas 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 Cotas Ofertadas.

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 liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais à Classe e aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Fatores de risco (continuação)

Em ordem decrescente de relevância, nos termos do artigo 19, §4º, da Resolução CVM 160 — leia a seção “Fatores de Risco” do Prospecto.

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 adquirentes de Cotas Ofertadas forem condôminos de bem com quem concorreram para a aquisiçaõ de Cotas Ofertadas, 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 Cotas Ofertadas. 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 Cotas Ofertadas 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 Cotas Ofertadas para o público em geral, reduzindo liquidez dessas Cotas Ofertadas 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 Cotas Ofertadas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas Ofertadas fora de circulação.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de falha de liquidação pelos Investidores

Caso na Data de Liquidação, os Investidores não as Cotas Ofertadas 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 Cotas Ofertadas 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 Cotas Ofertadas, 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 Cotas Ofertadas, 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

Fatores de risco (continuação)

Em ordem decrescente de relevância, nos termos do artigo 19, §4º, da Resolução CVM 160 — leia a seção “Fatores de Risco” do Prospecto.

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 Cotas Ofertadas, 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 Cotas Ofertadas.

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 Cotas Ofertadas.

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 oferta de Cotas Ofertadas 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 Oferta 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 Cotas Ofertadas 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 Cotas Ofertadas, 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 Cotas Ofertadas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas Ofertadas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Fatores de risco (continuação)

Em ordem decrescente de relevância, nos termos do artigo 19, §4º, da Resolução CVM 160 — leia a seção “Fatores de Risco” do Prospecto.

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 Cotas Ofertadas 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 representam lastro ou garantia dos títulos investidos pela Classe, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas Ofertadas. 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 Cotas Ofertadas.

Fatores de risco (continuação)

Em ordem decrescente de relevância, nos termos do artigo 19, §4º, da Resolução CVM 160 — leia a seção "Fatores de Risco" do Prospecto.

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, consequentemente, o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas Ofertadas. 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, consequentemente, 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 Cotas Ofertadas.

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, consequentemente, 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, consequentemente, 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, consequentemente, 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 Cotas Ofertadas.

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

Fatores de risco (continuação)

Em ordem decrescente de relevância, nos termos do artigo 19, §4º, da Resolução CVM 160 — leia a seção “Fatores de Risco” do Prospecto.

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 Cotas Ofertadas. 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, aa Classe perderá a propriedade do ativo, o que pode impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas Ofertadas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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.

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 ao Período de Conversão dos Recibos de Novas Cotas

Os Investidores que subscreverem e integralizarem Novas Cotas no âmbito da Oferta estarão sujeitos ao Período de Conversão do Direito de Preferência ou ao Período de Conversão da Oferta, conforme aplicável, durante o qual os respectivos Recibos de Novas Cotas permanecerão bloqueados para negociação. O período durante o qual o Investidor ficará impossibilitado de alienar seu investimento poderá, inclusive, superar 60 (sessenta) dias, caso, ao término do respectivo Período de Conversão, ainda não tenha sido divulgado o Anúncio de Encerramento e/ou obtida a autorização necessária da B3 para a conversão e liberação das Novas Cotas. Nesse período, o preço das Cotas EXES11 poderá sofrer oscilações, inclusive adversas, sem que o Investidor possa alienar os respectivos Recibos de Novas Cotas. Adicionalmente, na primeira Data de Pagamento de Rendimentos subsequente à respectiva integralização, os titulares dos Recibos de Novas Cotas farão jus apenas ao Rendimento Temporário, que poderá ser inferior ao rendimento pago aos titulares das Cotas EXES11 no mesmo período

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Fatores de risco específicos da oferta primária

Riscos que não existiam na distribuição secundária anterior e que decorrem da emissão de cotas novas e da entrada de recursos no patrimônio do Fundo

Esta página acrescenta aos fatores de risco das páginas anteriores — que permanecem integralmente aplicáveis — os riscos que decorrem especificamente da natureza primária da Oferta: a emissão de cotas novas, a entrada de recursos no patrimônio do Fundo e a sua alocação ao longo do tempo.

Na distribuição secundária anterior, o ofertante era um cotista vendedor, nada ingressava no patrimônio do Fundo e a quantidade de cotas não se alterava. Nenhuma dessas condições se repete aqui, e por isso estes riscos não constavam do material daquela oferta.

A ordem dos fatores de risco indicados nesta página segue a materialidade atribuída pela Gestora e será revista à luz da ordem definida nos documentos da Oferta, nos termos do artigo 19, §4º, da Resolução CVM 160.

Risco de diluição da participação do cotista que não acompanhar a Oferta

A Oferta é primária e implica a emissão de até 31.533.805 cotas novas, considerando o lote adicional, contra 14.101.455 cotas em circulação. O cotista que não exercer o direito de preferência, no prazo e na proporção de 1,78896745052195 cota nova por cota detida, calculada sobre a oferta base de R$ 250,0 milhões, nem subscrever cotas no período de subscrição, terá a sua participação percentual no Fundo reduzida — na colocação integral da oferta base, para 35,86% da participação anterior. A redução alcança o peso do cotista nas deliberações da classe e a sua parcela no resultado distribuído, ainda que o rendimento por cota não se reduza por esse motivo. O direito de preferência não pode ser cedido, a título oneroso ou gratuito, e não há período de sobras: o cotista que não exercer no prazo não terá nova oportunidade de preservar a sua participação por essa via. Ressalte-se que o preço de emissão foi fixado de modo a cobrir os custos da Oferta, de forma que não há redução da cota patrimonial — a diluição de que trata este fator é de participação, e não patrimonial.

Risco de não colocação do montante mínimo e de distribuição parcial

A Oferta poderá não alcançar o montante mínimo previsto, hipótese em que será cancelada e os valores eventualmente integralizados serão devolvidos aos investidores, nos termos dos documentos da Oferta. Caso seja colocada acima do mínimo mas abaixo do volume total, o patrimônio captado será inferior ao projetado, os custos fixos da Oferta serão diluídos por um volume menor e a rentabilidade projetada por cota poderá ser inferior à apresentada no Estudo de Viabilidade. Todos os resultados projetados são condicionais ao volume efetivamente colocado.

Risco do período de alocação e do caixa não investido

Os recursos captados não são aplicados em ativos-alvo no momento da liquidação. Durante o período de alocação, a parcela ainda não investida permanece aplicada em instrumentos de caixa, cuja remuneração é inferior à da carteira de crédito imobiliário e sujeita à tributação aplicável. Prazo de alocação superior ao estimado, ou indisponibilidade de operações nas condições previstas, reduz o rendimento distribuído por cota no período e pode reduzi-lo de forma duradoura.

Risco de não concretização do pipeline

As operações indicadas como pipeline neste material não constituem compromisso de investimento pelo Fundo. Elas dependem de diligência, negociação, formalização e, em vários casos, de condições de mercado e de contraparte que podem não se verificar. Não há garantia de que o Fundo investirá em qualquer das operações indicadas, nem de que o fará nas taxas, prazos e garantias estimados, o que pode alterar o carrego da carteira e a rentabilidade projetada.

Risco relativo ao preço de emissão

O preço de emissão será fixado segundo critério definido pela Gestora e poderá situar-se acima ou abaixo da cota patrimonial e da cotação das cotas em bolsa na data de sua fixação. O investidor que subscrever cotas poderá adquiri-las por valor superior ao preço de negociação das cotas no mercado secundário após a liquidação, incorrendo em perda caso decida aliená-las.

Risco de conflito de interesses na destinação dos recursos

Parcela relevante das operações do pipeline é originada e estruturada pela própria Gestora ou por sociedades do seu grupo econômico. A alocação dos recursos captados em operações assim originadas pode caracterizar situação de conflito de interesses, observados os procedimentos e as aprovações exigidos pela regulamentação e pelo Regulamento do Fundo.

Risco de diluição dos custos da Oferta

Os custos fixos da Oferta independem do volume colocado. Quanto menor o volume, maior o seu peso percentual sobre os recursos captados e maior o impacto sobre o patrimônio ou sobre o subscritor, conforme a responsabilidade que vier a ser definida nos documentos da Oferta.

Contatos

Coordenador Líder

ÉXES SERVIÇOS FINANCEIROS LTDA.

Avenida Rebouças, 2.748, 12° andar, conjuntos 121 e 122, sala 2
Pinheiros — São Paulo/SP — CEP 05402-500

ri@exes.com.br · compliance@exes.com.br

www.exes.com.br

Gestor

ÉXES GESTORA DE RECURSOS LTDA.

Avenida Rebouças, 2.748, 12° andar, conjuntos 121 e 122, sala 1
Pinheiros — São Paulo/SP — CEP 05402-500

ri@exes.com.br · vinicius.avila@exes.com.br

www.exes.com.br

Assessores Legais

CEPEDA ADVOGADOS

Assessoria legal da Oferta

Este material publicitário não se confunde com o Prospecto e não constitui oferta, recomendação ou solicitação para aquisição de cotas. As informações são resumidas: a decisão de investir deve basear-se exclusivamente no Prospecto Definitivo e no Regulamento do Fundo, disponíveis nos websites do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder, da CVM e da B3. Elaborado nos termos da Resolução CVM n° 160, de 13 de julho de 2022. O investimento nas cotas do Fundo é um investimento de risco.