CLASSE ÚNICA DE COTAS DO EXES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
(CNPJ/MF n° 41.076.851/0001-03)

FATO RELEVANTE: 6ª EMISSÃO DE COTAS

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM.**, instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob nº 59.281.253/0001-23, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para a atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, de acordo com o Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, neste ato representada na forma do seu estatuto social ("Administradora"), e a **ÉXES SERVIÇOS FINANCEIROS LTDA**., instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Rebouças, n.º 2.748, 12º Andar, Conjuntos 121 e 122, Sala 3, Pinheiros, CEP 05402-500, inscrita no CNPJ sob o nº 55.108.951/0001-70, na qualidade de coordenador líder ("Coordenador Líder") do **EXES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 41.076.851/0001-03, e de sua Classe Única (respectivamente, "Fundo" e "Classe"), **informam** aos cotistas da Classe ("Cotistas") e ao mercado em geral que foi aprovada, por meio do Ato Conjunto do Administrador e do Gestor do Exes Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, formalizado em 09 de outubro de 2026 ("Instrumento de Deliberação Conjunta"), a realização da 6ª (sexta) emissão de cotas da Classe ("Novas Cotas" e "6ª Emissão"), as quais serão objeto de oferta pública de distribuição primária, sob o regime de melhores esforços de colocação, submetida ao rito de registro automático perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") e destinada a Investidores em Geral (conforme abaixo definido), nos termos do art. 26 da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM nº 160" e "Oferta", respectivamente).

Regime de Distribuição das Novas Cotas

A distribuição primária das Novas Cotas será realizada no Brasil, sob o regime de melhores esforços de colocação, sob coordenação e distribuição da Coordenadora Líder, e será submetida ao rito de registro automático perante a CVM, nos termos do art. 26 da Resolução CVM 160.

Público-Alvo

Nos termos do Instrumento de Deliberação Conjunta, a Oferta é destinada a investidores em geral.

Quantidade de Novas Cotas e Montante Total da Oferta

O valor inicial da Oferta é de R$ 250.000.006,04 (duzentos e cinquenta milhões e seis reais e quatro centavos) ("Montante Inicial da Oferta"), considerando a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a até 25.227.044 (vinte e cinco milhões, duzentos e vinte e sete mil, e quarenta e quatro) de Novas Cotas.

O Administrador e o Gestor, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160, com a prévia concordância do Coordenador Líder, poderão optar por acrescer o Montante Inicial da Oferta em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 6.306.761 (seis milhões, trezentas e seis mil, setecentas e sessenta uma) Novas Cotas, correspondente ao volume de R$ 62.500.001,51 (sessenta e dois milhões, quinhentos mil e um reais e cinquenta e um centavos), considerando o Preço por Nova Cota e a Taxa de Distribuição Primária ("Novas Cotas Adicionais" e "Lote Adicional", respectivamente). Assim, considerando o Preço por Nova Cota, caso as Novas Cotas Adicionais sejam colocadas, a Oferta poderá compreender a emissão de até 31.533.805 (trinta e um milhões, quinhentas e trinta e três mil e oitocentos e cinco) Novas Cotas, perfazendo o montante total da Oferta de até R$ 312.500.007,55 (trezentos e doze milhões, quinhentos mil e sete reais e cinquenta e cinco centavos), considerando o Preço por Nova Cota ("Montante Total da Oferta").

Preço de Emissão

O preço de emissão de cada Cota será, nos termos Ato de Aprovação da Oferta, equivalente a R$ 9,62 (nove reais, sessenta e dois centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento (conforme adiante definido) ("Preço de Emissão").

Será devida taxa no valor de R$ 0,29 (vinte e nove centavos) por Cota, equivalente a 2,9193% (dois inteiros e nove mil cento e noventa e três décimos de milésimo) do Preço de Subscrição, a ser paga pelos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência) adicionalmente ao Preço de Emissão ("Taxa de Distribuição Primária"), sendo que quando a Taxa de Distribuição Primária for somada ao Preço de Emissão, resultará no preço de subscrição, equivalente a R$ 9,91 (nove reais e noventa e um centavos) ("Preço de Subscrição").

Preço de Integralização

As Novas Cotas serão integralizadas pelo Preço de Emissão, acrescido da Taxa de Distribuição Primária.

Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta

Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, desde que respeitado o montante mínimo de subscrição de Novas Cotas no valor de R$ 10.000.002,62 (dez milhões, dois reais e sessenta e dois centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, que configuram 1.009.082 (um milhão, nove mil e oitenta e duas) de Novas Cotas ("Montante Mínimo da Oferta"), de modo que, uma vez atingido o referido montante, o Administrador e o Gestor, em comum acordo com a Coordenadora Líder, poderão decidir por encerrar a Oferta a qualquer momento ("Distribuição Parcial").

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Novas Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos pela Classe aos respectivos investidores nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Documentos de Subscrição, de acordo com os critérios de restituição de valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação.

As principais características da Oferta estão descritas no Prospecto Definitivo, que se encontra disponível para acesso no site da Administradora no endereço https://www.btgpactual.com/asset-servicing (neste website, na barra de pesquisa em "Asset Servicing BTG Pactual" pesquisar por "45.188.099/0001-35" e então localizar o documento desejado), sujeito à complementação pelos demais documentos da Oferta, e no site https://www.exes.com.br/ - então selecionar "Áreas de Negócios", clicar em "Éxes | Coordenadora", depois em "Ofertas Públicas" e "6ª EMISSÃO DE COTAS ÉXES FII – EXES1;.

Direito de Preferência

É assegurado aos Cotistas que possuam Cotas no 3º (terceiro) Dia Útil contado da data de divulgação do Anúncio de Início (conforme adiante definido), devidamente integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, a partir do 5º (quinto) dia útil subsequente à publicação do Anúncio de Início, o exercício do direito de preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas ("Direito de Preferência"), na proporção de suas respectivas participações, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Novas Cotas equivalente a 1,78896745052195 (ou 178,896745052195%) ("Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas").

A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não haverá exigência de aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência.

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência (conforme abaixo definido), até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3, ou até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao Escriturador ("Período de Exercício do Direito de Preferência").

Não será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente.

No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas: (i) deverão indicar a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta a ser subscrita, observado o Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas; e (ii) terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de exercício do Direito de Preferência e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta, nos termos previstos neste Prospecto Definitivo.

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência será realizada no mesmo Dia Útil da data de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador ("Data de Liquidação do Direito de Preferência") e observará os procedimentos operacionais da B3 e/ou do Escriturador, a depender de onde for formalizada a integralização. Encerrada Data de Liquidação do Direito de Preferência, e não havendo a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta, será divulgado, em até um Dia Útil, o comunicado de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência ("Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência") nos Meios de Divulgação, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência e a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta.

A Coordenadora Líder será o responsável pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito do Direito de Preferência.

Os Investidores que subscreverem e integralizarem Novas Cotas no âmbito do Direito de Preferência ou da Oferta receberão, inicialmente, recibos representativos das respectivas Novas Cotas ("Recibos de Novas Cotas"), os quais poderão ser identificados por códigos de negociação distintos, conforme aplicável a cada etapa da Oferta.

Os Recibos de Novas Cotas permanecerão bloqueados para negociação no mercado secundário até a sua conversão em Novas Cotas negociadas sob o código EXES11. A conversão de cada espécie de Recibo de Novas Cotas ocorrerá somente após, cumulativamente, (i) o encerramento da Oferta, mediante a divulgação do Anúncio de Encerramento; e (ii) o envio, pela Gestora à B3, do respectivo formulário de conversão, observados os procedimentos operacionais da B3, da Administradora e do Coordenador Líder.

O período compreendido entre a respectiva Data de Liquidação, na qual os Recibos de Novas Cotas forem atribuídos aos Investidores, e a data em que ocorrer a sua efetiva conversão em Novas Cotas negociadas sob o código EXES11 será denominado "Período de Conversão". Considerando que os Recibos de Novas Cotas decorrentes do exercício do Direito de Preferência e os Recibos de Novas Cotas decorrentes da subscrição das Novas Cotas remanescentes da Oferta poderão ser objeto de formulários de conversão distintos, cada espécie de Recibo poderá ter um Período de Conversão próprio e ser convertida em data distinta ("Data de Conversão" e, em conjunto, "Datas de Conversão"; e os respectivos períodos, em conjunto, "Períodos de Conversão").

Durante o respectivo Período de Conversão, os Recibos de Novas Cotas não poderão ser negociados ou transferidos no mercado secundário, de modo que o Investidor não poderá alienar seu investimento durante esse período, inclusive em razão de eventual oscilação adversa do preço das Cotas negociadas sob o código EXES11. A negociação das respectivas Novas Cotas no mercado secundário somente poderá ocorrer após a correspondente Data de Conversão;

A restrição à negociação durante os Períodos de Conversão não prejudicará o direito dos titulares dos respectivos Recibos de Novas Cotas ao recebimento dos rendimentos que lhes sejam aplicáveis durante tal período, observado o disposto neste Prospecto acerca dos rendimentos atribuíveis aos Recibos de Novas Cotas e ao Rendimento Temporário.

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

Forma de Subscrição e Integralização das Novas Cotas

No ato da subscrição de Cotas, cada subscritor: (i) assinará o boletim de subscrição ("Boletim de Subscrição"), ou documento de aceitação da oferta, caso não haja boletim de subscrição, nos termos da regulamentação da CVM aplicável, que será autenticado pelo Administrador ou pelo Participante Especial; (ii) assinará o termo de adesão ao Regulamento ("Termo de Adesão ao Regulamento", em conjunto com Boletim de Subscrição, os "Documentos de Aceitação"), por meio do qual o Investidor atestará que possui pleno conhecimento dos riscos envolvidos no investimento no Fundo e na Classe, inclusive da possibilidade de perda total do capital investido e, se for o caso, da ausência de classificação de risco das Cotas (iii) se comprometerá, de forma irrevogável e irretratável, a integralizar as Cotas por ele subscritas, nos termos do Regulamento do Fundo, do Anexo da Classe, do Boletim de Subscrição e deste Prospecto Definitivo. As pessoas que sejam Pessoas Vinculadas deverão atestar esta condição quando da celebração do Documentos de Aceitação.

A integralização das Cotas ocorrerá: à vista, em moeda corrente nacional, por meio da B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente de acordo com os procedimentos da B3.

Adicionalmente, é admitida a utilização de imóveis e direitos relativos a imóveis, nos termos do artigo 8º do Anexo III da Resolução CVM 175 na integralização das Novas Cotas. Desde que sejam aceitos pelo Gestor à luz da Política de Investimentos, e aprovados em Assembleia Especial de Cotistas, o valor atribuído aos referidos imóveis e direitos relativos a imóveis utilizados na integralização das Novas Cotas serão definidos mediante apresentação de laudo de avaliação, elaborado por empresa especializada. A integralização do valor das Cotas em imóveis e direitos relativos a imóveis deverá ser realizada no prazo máximo de 6 (seis) meses contados da data de subscrição, e fora do ambiente da B3.

Período de Distribuição

O início da Oferta será comunicado pela Coordenadora Líder à CVM mediante a publicação do respectivo anúncio de início ("Anúncio de Início"). Nos termos do art. 48 da Resolução CVM nº 160, a subscrição das Novas Cotas objeto da Oferta deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do Anúncio de Início. O resultado da Oferta será divulgado no anúncio de encerramento da distribuição ("Anúncio de Encerramento"), tão logo se verifique o primeiro entre os seguintes eventos: (i) encerramento do Período de Distribuição (inclusive em função da Distribuição Parcial); ou (ii) distribuição da totalidade dos valores mobiliários objeto da Oferta.

Taxa de Distribuição Primária

Os recursos da Taxa de Distribuição Primária serão utilizados para pagamento da parcial dos custos da Oferta, sendo certo que: (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Gestor.

Adicionalmente, apesar da Taxa de Distribuição Primária, o Gestor poderá antecipar qualquer pagamento dos custos da Oferta e posteriormente ser reembolsado pelo Fundo após o recebimento da Taxa de Distribuição Primária.

As Comissões de Distribuições da Oferta devidas às Instituições Participantes da Oferta (conforme definido abaixo), serão integralmente arcadas pela Taxa de Distribuição Primária, uma vez que o Fundo não poderá arcar em hipótese alguma com custos relativos à contratação de instituições que sejam consideradas vinculadas à Gestora ou à Administradora, nos termos do entendimento constante do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/nº 5/2014.

Destinação dos Recursos

Os recursos líquidos provenientes da 6ª Emissão e da Oferta serão aplicados pela Classe, de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Anexo da Classe, e destinado ao investimento nos Ativos Imobiliários (conforme definido no Anexo da Classe).

Cronograma

Estima-se que a Oferta seguirá o Cronograma abaixo:

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista (1) (2) (3)
1	Registro Automático da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo e Lâmina	09/10/2026
2	Início das apresentações a potenciais Investidores (roadshow)	13/10/2026
3	Identificação dos Cotistas com Direito de Preferência (Data de Corte)	15/10/2026
4	Início do período de exercício do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador	19/10/2026
5	Encerramento do período do exercício do Direito de Preferência na B3	29/10/2026
6	Encerramento do período do exercício do Direito de Preferência no Escriturador; e Data de Liquidação do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador	30/10/2026
7	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência	03/11/2026

8	Início do Primeiro Período de Subscrição	04/11/2026
9	Encerramento do Primeiro Período de Subscrição	18/11/2026
10	Primeiro Procedimento de Alocação	19/11/2026
11	Divulgação do resultado do Primeiro Procedimento de Alocação aos Investidores	19/11/2026
12	Data da Primeira Liquidação da Oferta	25/11/2026
13	Início do Segundo Período de Subscrição	04/01/2027
14	Encerramento do Segundo Período de Subscrição	20/01/2027
15	Segundo Procedimento de Alocação	21/01/2027
16	Divulgação do resultado do Segundo Procedimento de Alocação aos Investidores	22/01/2027
17	Data da Segunda Liquidação da Oferta	26/01/2027
18	Data Estimada para Divulgação do Anúncio de Encerramento	29/01/2027
19	Data Estimada de Conversão dos Recibos de Novas Cotas do Direito de Preferência[4]	01/02/2027
20	Data Estimada de Conversão dos Recibos de Novas Cotas da Oferta[4]	01/02/2027

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

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

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

(4) O término do respectivo Período de Conversão não implica, por si só, a automática liberação das Novas Cotas para negociação na B3, a qual permanecerá sujeita à divulgação do Anúncio de Encerramento, à obtenção da autorização da B3 e aos respectivos procedimentos operacionais, conforme descrito neste Prospecto

ESTE FATO RELEVANTE NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS OU UMA OFERTA DAS NOVAS COTAS. ESTE FATO RELEVANTE NÃO CONSTITUI UMA OFERTA, CONVITE OU SOLICITAÇÃO DE OFERTA PARA SUBSCRIÇÃO OU AQUISIÇÃO DAS NOVAS COTAS. NEM ESTE FATO RELEVANTE, NEM QUALQUER INFORMAÇÃO AQUI CONTIDA, CONSTITUIRÃO A BASE DE QUALQUER CONTRATO OU COMPROMISSO.

ESTE FATO RELEVANTE TEM COMO OBJETIVO DIVULGAR A APROVAÇÃO DA OFERTA E DAR CONHECIMENTO AOS COTISTAS DA CLASSE SOBRE O

EXERCÍCIO DE PREFERÊNCIA E NÃO DEVE, EM NENHUMA HIPÓTESE, SER CONSIDERADO UM MEIO DE DIVULGAÇÃO DA OFERTA.

A CLASSE, A ADMINISTRADORA, O GESTOR E O COORDENADORA LÍDER RECOMENDAM QUE OS COTISTAS INTERESSADOS EM PARTICIPAR DA OFERTA LEIAM, ATENTA E CUIDADOSAMENTE, AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REGULAMENTO, DO PROSPECTO DEFINITIVO, DA LÂMINA, DESTE FATO RELEVANTE E DO INSTRUMENTO DE DELIBERAÇÃO, BEM COMO DO INFORME ANUAL DA CLASSE, QUE CONTEMPLA AS INFORMAÇÕES ADICIONAIS E COMPLEMENTARES A ESTE FATO RELEVANTE, ANTES DA TOMADA DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.

Exceto quando especificamente definidos neste Fato Relevante, os termos aqui utilizados iniciados em letras maiúsculas terão o significado a eles atribuído no Regulamento ou no Instrumento de Deliberação Conjunta.

São Paulo, 09 de outubro de 2026.

Atenciosamente,

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM.