

ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DA 6ª (SEXTA) EMISSÃO DO EXES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 41.076.851/0001-03

CÓDIGO ISIN DAS COTAS Nº BREXESCTF006

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO DA B3: EXES11

Registro Automático CVM nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/388, em 09 de outubro de 2026*

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

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



1. VALOR MOBILIÁRIO OFERTADO E IDENTIFICAÇÃO DO OFERTANTE

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM., instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 59.281.253/0001-23, habilitada para administração de fundos de investimento conforme ato declaratório expedido pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 8.695, de 20 de março de 2006, na qualidade de instituição administradora ("Administradora") do **EXES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 41.076.851/0001-03 ("Fundo" ou "Classe"), em conjunto com a **ÉXES GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Rebouças, nº 2.748, 12º Andar, Conjuntos 121 e 122, Sala 1, Pinheiros, CEP 05402-500, inscrita no CNPJ/MF sob nº 31.960.567/0001-33, devidamente habilitada para a prestação de serviços de gestão de carteira de valores mobiliários perante a CVM, nos termos do Ato Declaratório nº 17.218, de 28 de junho de 2019, neste ato representada na forma do seu estatuto social ("Gestora"), na qualidade de Prestadores de Serviços Essenciais da Classe, 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, nº 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"), comunicam, nos termos do artigo 57 da Resolução da CVM 160, que foi obtido junto à CVM, nesta data, o pedido de registro sob rito automático, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 160, de distribuição pública de 25.227.044 (vinte e cinco milhões, duzentas e vinte e sete mil, e quarenta e quatro) Novas Cotas da 6ª (sexta) emissão de Novas Cotas da Classe ("Novas Cotas"), com preço unitário de R\$ 9,62 (nove reais, sessenta e dois centavos) ("Preço de Emissão"), sem considerar a taxa de distribuição primária no valor de R\$ 0,29 (vinte e nove centavos) por Nova Cota ("Taxa de Distribuição Primária"), perfazendo o preço de subscrição de R\$ 9,91 (nove reais e noventa e um centavos), totalizando o montante de, inicialmente, até R\$ 250.000.006,04 (duzentos e cinquenta milhões e seis reais e quatro centavos) ("Montante Inicial da Oferta"), a ser realizada em conformidade com a Resolução CVM 160 ("Oferta"), observado que a quantidade inicial de Novas Cotas poderá ser acrescida em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja em até 6.306.761 (seis milhões, trezentas e seis mil, setecentas e sessenta e uma) Novas Cotas ("Lote Adicional"), nas mesmas condições aqui previstas, que poderão ser emitidas e ofertadas a critério da Gestora e do Coordenador Líder até a Data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta Pública. 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"). Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, desde que respeitado o montante mínimo da Oferta, correspondente a R\$ 10.000.002,62 (dez milhões e dois reais e sessenta e dois centavos) considerando o custo unitário de distribuição, correspondente a 1.009.082 (um milhão, nove mil e oitenta e duas) Novas Cotas ("Montante Mínimo da Oferta"). É assegurado aos atuais Cotistas que estejam em dia com suas obrigações para com a Classe, detentores de Cotas no terceiro dia útil subsequente à publicação deste anúncio, o exercício do Direito de Preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas equivalente a 1,78896745052195 (ou 178,896745052195%).

2. PROSPECTO E LÂMINA DA OFERTA

O Prospecto, a Lâmina e este Anúncio de Início foram divulgados nas páginas da rede mundial de computadores da administradora, do coordenador líder, da CVM e do Fundos.NET, administrado pela B3, nos *websites* abaixo indicados.

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

Coordenador Líder: Acessar <https://www.exes.com.br/> - então selecionar "Áreas de Negócios", clicar em "Éxes | Coordenadora", depois em "Ofertas Públicas" e "6ª EMISSÃO DE COTAS ÉXES FII - EXES11";

Gestora: Acessar <https://www.exes.com.br/> - então selecionar "Áreas de Negócios", clicar em "Éxes | Investimentos", depois em "EXES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - EXES11" e "Documentos da Oferta"

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

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

3. RITO DE REGISTRO E DISTRIBUIÇÃO

A Oferta não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro foi obtido de forma automática, nos termos da Resolução CVM 160, tendo em vista o procedimento simplificado para registro de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários e o convênio celebrado para esse fim, conforme aditado de tempos em tempos, entre a CVM e a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ANBIMA (“ANBIMA” e “Convênio CVM-ANBIMA”, respectivamente).

As Novas Cotas serão distribuídas publicamente aos investidores em geral, divididos para fins de critério de colocação das Novas Cotas entre Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais, conforme definido no item 2.3 do Prospecto Definitivo (Investidores Não Institucionais e, em conjunto com os Investidores Institucionais, os “Investidores”).

A Oferta foi registrada automaticamente perante a CVM em 09 de outubro de 2026, sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/388.

4. CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

Segue, abaixo, um cronograma tentativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos:

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⁾ 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

MAIS INFORMAÇÕES SOBRE A DISTRIBUIÇÃO PODERÃO SER OBTIDAS COM O COORDENADOR LÍDER E/OU COM AS DEMAIS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E/OU NA CVM.

A OFERTA FOI REGISTRADA SOB RITO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, SEM ANÁLISE PRÉVIA DA CVM, OBSERVADO O PROCEDIMENTO SIMPLIFICADO DO CONVÊNIO CVM-ANBIMA.

O REGISTRO AUTOMÁTICO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA CLASSE OU, AINDA, DAS NOVAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDOS.

São Paulo/SP, 09 de outubro de 2026.

COORDENADOR LÍDER

éxes
coordenadora

GESTORA

éxes

ADMINISTRADORA

btgpactual

ASSESSOR LEGAL DA OFERTA

CEPEDA
ADVOGADOS