

AVISO AO MERCADO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO SECUNDÁRIA DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DO

ÉXES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 41.076.851/0001-03

DE TITULARIDADE DA CLASSE ÚNICA DO

ÉXES CRÉDITO DIRETO II

FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO MULTIMERCADO

CNPJ nº 60.799.183/0001-89

CÓDIGO ISIN DAS COTAS Nº BREXESCTF006

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO DA B3: EXES11

1. VALOR MOBILIÁRIO OFERTADO E IDENTIFICAÇÃO DO OFERTANTE

A **CLASSE ÚNICA DO ÉXES CRÉDITO DIRETO II FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO MULTIMERCADO**, classe única de fundo de investimento multimercado, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 60.799.183/0001-89, com endereço na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, Botafogo, CEP 22250-040 ("Ofertante"), em conjunto com a **ÉXES GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada 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 05.402-500, inscrita no CNPJ 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, na qualidade de gestora ("Gestora"), o **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, 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 22.250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, habilitada para administração de fundos de investimento conforme ato declaratório expedido pela CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, na qualidade de sua instituição administradora ("Administradora") e com o **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade anônima, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), CEP 22.250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, na qualidade de coordenador líder ("Coordenador Líder"), comunicam, nos termos do artigo 57 da Resolução da CVM 160, o início da oferta pública secundária de distribuição de, inicialmente, até 5.894.738 (cinco milhões, oitocentas e noventa e quatro mil, setecentas e trinta e oito) cotas do **ÉXES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 41.076.851/0001-03 ("Cotas", "EII" e "Classe", respectivamente), detidas pelo Ofertante, com preço de aquisição no âmbito da Oferta correspondente ao valor de R\$ 9,50 (nove reais e cinquenta centavos) ("Preço de Aquisição"), sendo este valor utilizado como referência para a fixação do Montante Inicial da Oferta (conforme adiante definido), totalizando o montante de, inicialmente, até R\$ 56.000.011,00 (cinquenta e seis milhões e onze reais) ("Montante Inicial da Oferta"), a ser realizada em conformidade com a Resolução CVM 160 ("Oferta"), observado que a quantidade inicial de Cotas poderá ser acrescida em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 1.473.684 (um milhão, quatrocentas e setenta e três mil, seiscentas e oitenta e quatro) Cotas ("Lote Adicional"), nas mesmas condições aqui previstas, que poderão ser ofertadas a critério do Ofertante, em conjunto com a Gestora e o Coordenador Líder, até a Data de

divulgação do anúncio de encerramento da Oferta. Será admitida a distribuição parcial das Cotas, nos termos dos artigos 73, § 5º e 74 da Resolução CVM 160, desde que respeitado o montante mínimo da Oferta, correspondente a R\$ 999.998,50 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e oito reais e cinquenta centavos), correspondente a 105.263 (cento e cinco mil, duzentas e sessenta e três) Cotas (“Montante Mínimo da Oferta”).

2. PROSPECTO E LÂMINA DA OFERTA

O Prospecto Preliminar, a Lâmina e este Aviso ao Mercado 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 Preliminar”, “Lâmina”, “Aviso ao Mercado” ou quaisquer comunicados ao mercado relativos à Oferta);

- **Coordenador Líder**

<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 Preliminar”, “Lâmina”, “Aviso ao Mercado” ou quaisquer comunicados ao mercado relativos à 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 “Secundárias”, selecionar o volume em R\$ para “Quotas de Fundo Imobiliário”, buscar por “Exes Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”, e, então, localizar o “Prospecto Preliminar”, “Lâmina”, “Aviso ao Mercado”, ou a opção desejada); e

- **B3**

<https://www.gov.br/cvm/pt-br>

(na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Fundos Registrados”, buscar por e acessar “Exes Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar o “Prospecto Preliminar”, “Lâmina”, “Aviso ao Mercado”, ou a opção desejada).

3. RITO DE REGISTRO E DISTRIBUIÇÃO

A Oferta não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro ocorrerá 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 (“Convênio CVM-ANBIMA” e “ANBIMA”, respectivamente).

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

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) (4) (5)
1.	Divulgação deste Aviso ao Mercado Disponibilização do Prospecto Preliminar e Lâmina	27/08/2026
2.	Início das apresentações a potenciais Investidores (<i>roadshow</i>)	27/08/2026
3.	Registro Automático da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	02/09/2026
4.	Início do Período de Aquisição	04/09/2026
5.	Encerramento do Período de Aquisição	16/09/2026
6.	Procedimento de Alocação	17/09/2026
7.	Divulgação dos rendimentos da Classe e data-base para fins de recebimento dos respectivos rendimentos	18/09/2026
8.	Data a partir da qual as Cotas serão negociadas na condição “ <i>ex-rendimentos</i> ”	21/09/2026
9.	Data de Liquidação da Oferta	23/09/2026
10.	Pagamento dos rendimentos da Classe aos Cotistas titulares das Cotas na respectiva data-base	25/09/2026
11.	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	01/03/2027

- ⁽¹⁾ As datas previstas acima 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 uma modificação da Oferta, seguindo o disposto na Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora, da Gestora e da CVM, por meio dos veículos utilizados para disponibilização do Prospecto e dos demais documentos da Oferta.
- ⁽²⁾ A principal variável deste cronograma tentativo é o procedimento simplificado para registro de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários e o Convênio CVM - ANBIMA.
- ⁽³⁾ O Período de Aquisição poderá ser encerrado a qualquer momento, pela Administradora e pela Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder.
- ⁽⁴⁾ O Coordenador Líder, de comum acordo com o Ofertante, poderá modificar a Oferta para que haja novo Período de Aquisição, e, consequentemente, nova data de Procedimento de Alocação e/ou novas Datas de Liquidação.
- ⁽⁵⁾ Os rendimentos da Classe cuja respectiva data-base ocorra anteriormente à Data de Liquidação serão devidos aos Cotistas titulares das Cotas na respectiva data-base, inclusive o Ofertante, conforme aplicável. Dessa forma, as Cotas Ofertadas serão adquiridas pelos Investidores na condição “*ex-rendimentos*” com relação a tais rendimentos, fazendo os Adquirentes jus aos rendimentos da Classe cujas respectivas datas-base ocorram após a Data de Liquidação.

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 SERÁ 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 OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA CLASSE OU, AINDA, DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

São Paulo/SP, 27 de agosto de 2026



COORDENADOR LÍDER



GESTORA



ADMINISTRADORA



ASSESSOR LEGAL DA OFERTA

