

ANÚNCIO DE INÍCIO

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

Registro Automático CVM nº CVM/SRE/AUT/FII/SEC/2026/005, obtido em 02 de setembro de 2026*

*concedido por meio do Rito de Registro Automático de distribuição, observado o Convênio CVM-ANBIMA (conforme abaixo definido), 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

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 o **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 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 instituição administradora do FII ("Administradora") e com o **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, 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 59, §3º 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" "FII" 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 INÍCIO

anúncio de encerramento da Oferta Pública. Será admitida a distribuição parcial das Cotas, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, desde que respeitado o montante mínimo da Oferta, correspondente a R\$ 999.998,50, 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, 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**

<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);

- **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”, “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 Preliminar”, “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 (“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 Definitivo (“Investidores Não Institucionais” e, em conjunto com os Investidores Institucionais, os “Investidores”).

A Oferta foi registrada automaticamente perante a CVM em 02 de setembro de 2026, sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/SEC/2026/005.

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 do 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 deste Prospecto Definitivo e Lâmina	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 do Anúncio de Início.

⁽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 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 COTAS A SEREM DISTRIBUÍDOS.

São Paulo/SP, 02 de setembro de 2026.



COORDENADOR LÍDER



GESTORA



ADMINISTRADORA



ASSESSOR LEGAL DA OFERTA

