ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DA 5ª (QUINTA) 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/2025/230, em 15 de agosto de 2025*

***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 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**"), 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 10.070.494 (dez milhões setenta mil quatrocentas e noventa e quatro) Novas Cotas da 5ª (quinta) emissão de Novas Cotas da Classe ("**Novas Cotas**"), com preço unitário de R$ 9,62 (nove reais e sessenta e dois centavos) ("**Preço de Emissão**"), sem considerar a taxa de distribuição primária no valor de R$ 0,31 (trinta e um centavos) por Nova Cota ("**Taxa de Distribuição Primária**") , perfazendo o preço de subscrição de R$ 9,93 (nove reais e noventa e três), totalizando o montante de, inicialmente, até R$ 100.000.005,42(cem milhões e cinco reais e quarenta e dois centavos) ("**Montante Total 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 2.517.624 (dois milhões, quinhentos e dezessete mil, seiscentos e vinte e quatro) 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. 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$ 1.000.000,65 (um milhão de reais e sessenta e cinco centavos) considerando o custo unitário de distribuição, correspondente a 100. 705 (cem mil, setecentas e cinco) 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 1,41729271246%.

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 "5ª EMISSÃO DE COTAS ÉXES FII – EXES11";

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 15 de agosto de 2025, sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/230.

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	15/08/2025
2	Início das apresentações a potenciais Investidores (roadshow)	15/08/2025
3	Identificação dos Cotistas com Direito de Preferência (Data de Corte)	20/08/2025
4	Início do período de exercício e negociação do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador	22/08/2025
5	Data limite para divulgação do Fato Relevante de Atualização de Preço, se aplicável.	29/08/2025
6	Encerramento do período da negociação do Direito de Preferência na B3	01/09/2025
7	Encerramento do período do exercício do Direito de Preferência na B3 e Encerramento do período da negociação do Direito de Preferência no Escriturador	03/09/2025
8	Encerramento do período do exercício do Direito de Preferência no Escriturador; e Data de Liquidação do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador	04/09/2025
9	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência	05/09/2025
10	Início do Período de Subscrição	10/09/2025
11	Encerramento do Período de Subscrição	17/09/2025
12	Procedimento de Alocação	19/09/2025
13	Data de Liquidação da Oferta	24/09/2025
14	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	25/09/2025

[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.

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, 15 de agosto de 2025.

COORDENADOR LÍDER

ADMINISTRADORA

GESTORA

ASSESSOR LEGAL DA OFERTA