

ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 4ª (QUARTA) EMISSÃO DO

EXES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 41.076.851/0001-03

CÓDIGO ISIN DAS COTAS DO FUNDO Nº BREXESCTF006

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO DA B3: EXES11

Registro Automático CVM nº SRE/2094/2024/CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2024/200, em 15 de julho de 2024*

*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**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 41.076.851/0001-03 (“**Fundo**”), em conjunto com a **BLOXS CAPITAL PARTNERS LTDA.**, com endereço na cidade e estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, nº 1.641, 54, Pinheiros, CEP 05407-002, inscrita no CNPJ sob o nº 41.847.533/0001-90, devidamente habilitada para a prestação de serviços de distribuição de valores mobiliários perante a CVM, nos termos do Ato Declaratório nº 22.013, de 29 de abril de 2024, 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 20.855.058 (vinte milhões, oitocentos e cinquenta e cinco mil e cinquenta e oito) Novas Cotas da 4ª (quarta) emissão do Fundo, em série e classe únicas, do Fundo (“**Novas Cotas**”), com preço unitário de R\$ 9,23 (nove reais e vinte e três centavos) (“**Preço de Emissão**”), sem considerar a taxa de distribuição primária no valor de R\$ 0,36 (trinta e seis centavos) por Nova Cota (“**Taxa de Distribuição Primária**”), totalizando o montante de, inicialmente, até R\$ 200.000.006,22 (duzentos milhões, seis reais e vinte e dois centavos) (“**Montante Total da Oferta**”), a ser realizada em conformidade com a Resolução CVM 160 (“**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\$10.000.001,27 (dez milhões, um real e vinte e sete centavos), correspondente a 1.042.753 (um milhão, quarenta e dois mil, setecentos e cinquenta e três) Novas Cotas Novas Cotas (“**Montante Mínimo da Oferta**”). É assegurado aos atuais Cotistas que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, detentores de Cotas no terceiro dia útil subsequente à publicação deste anúncio, e que estejam em dia com suas obrigações perante o Fundo, 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 3,55238082097%.

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” e, então, localizar o “Prospecto”, “Lâmina”, “Anúncio de Início” ou quaisquer comunicados ao mercado relativos à Oferta);

Coordenador Líder: Acessar: <https://bloxscapital.com.br/ofertas-publicas> - então selecionar a Oferta do Fundo;

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”, 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”. 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, “**Investidores**”).

A Oferta foi registrada automaticamente perante a CVM em 15 de julho de 2024, sob o nº SRE/2094/2024/CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2024/200.

Este Anúncio de Início e os Documentos da Oferta foram analisados pela ANBIMA sob o protocolo nº OF000068/2024, de 01 de julho de 2024.

EXES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

• ANÚNCIO DE INÍCIO •

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	Protocolo do Pedido de Análise da Oferta na ANBIMA	01/07/2024
2	Divulgação do Aviso ao Mercado Protocolo Anbima	01/07/2024
3	Emissão Parecer ANBIMA	12/07/2024
4	Registro Automático da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo e Lâmina	15/07/2024
5	Início das Apresentações a Potenciais Investidores (<i>roadshow</i>)	16/07/2024
6	Identificação dos Cotistas com Direito de Preferência (Data de Corte)	18/07/2024
7	Início do Período de Exercício e Negociação do Direito de Preferência na B3	22/07/2024
8	Início do Período de Exercício e Negociação do Direito de Preferência no Escriturador	22/07/2024
9	Encerramento do Período da Negociação do Direito de Preferência na B3	30/07/2024
10	Encerramento do Período da Negociação do Direito de Preferência no Escriturador	31/07/2024
11	Encerramento do Período do Exercício do Direito de Preferência na B3	01/08/2024
12	Encerramento do Período do Exercício do Direito de Preferência no Escriturador e Data de Liquidação do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador	02/08/2024
13	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência	05/08/2024
14	Início do Período de Subscrição	06/08/2024
15	Encerramento do Período de Subscrição	16/08/2024
16	Procedimento de Alocação	20/08/2024
17	Data Inicial de Liquidação da Oferta	23/08/2024
18	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	11/01/2025

⁽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 DO FUNDO OU, AINDA, DAS NOVAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDOS.

São Paulo, 15 de julho de 2024

COORDENADOR LÍDER

BCP.
Capital Partners

ADMINISTRADORA

btgpactual

GESTORA

éxes

ASSESSOR LEGAL DO EMISSOR

Lacaz Martins,
Pereira Neto,
Gurevich
& Schoueri.

ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER

MBC
Meirelles Bruschini
Cunha Advogados

EXES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

• ANÚNCIO DE INÍCIO •