

ANÚNCIO DE INÍCIO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO, SOB O RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, DA SÉRIE ÚNICA DA CLASSE SÊNIOR, DA 8ª (OITAVA) EMISSÃO DA



ÉXES SECURITIZADORA S.A.

Companhia Securitizadora, Categoria S2, sob o nº 1.155

CNPJ nº 55.085.811/0001-24

Avenida Rebouças, nº 2.748, 12º andar, conjuntos 121 e 122, sala 2, Pinheiros, CEP 05.402-500, São Paulo - SP

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA

PÁTIO BATEL SHOPPING LTDA.

sociedade empresária limitada

CNPJ nº 79.536.553/0001-13

Avenida do Batel, nº 1.868, 2º andar, bairro Batel

CEP 80.420-090, Curitiba-PR

No montante de

R\$ 55.000.000,00 (cinquenta e cinco milhões de reais)

CÓDIGO ISIN DOS CRI SÊNIORES: BREXSECRI0G4

O REGISTRO DA OFERTA DOS CRI FOI CONCEDIDO AUTOMATICAMENTE PELA CVM EM 30 DE SETEMBRO DE 2026, SOB O Nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2026/634.

ESTE ANÚNCIO É DE CARÁTER EXCLUSIVAMENTE INFORMATIVO, NÃO SE TRATANDO DE OFERTA DE VENDA DE VALORES MOBILIÁRIOS.

A Emissão e os CRI não contam com classificação de risco.

A **ÉXES SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), na categoria "S2", sob o código 1.155, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Rebouças, nº 2.748, 12º andar, conjuntos 121 e 122, sala 2, Pinheiros, CEP 05.402-500, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 55.085.811/0001-24, neste ato representada por seus representantes legais devidamente autorizados e identificados nas páginas de assinaturas do presente instrumento ("Emissora" ou "Securitizadora"), em conjunto com o **BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 46.482.072/0001-13, na qualidade de instituição intermediária líder ("Coordenador Líder"), vêm a público, por meio deste anúncio de início, nos termos do artigo 59, inciso II, da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160"), **COMUNICAR** o início da distribuição pública de distribuição de 55.000 (cinquenta e cinco mil) certificados de recebíveis imobiliários da série única da classe sênior da 8ª (oitava) emissão da Emissora ("CRI Seniores"), com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) na data de emissão dos CRI Seniores, qual seja 1 de outubro de 2026, perfazendo um montante total de R\$ 55.000.000,00 (cinquenta e cinco milhões de reais) ("Oferta").

Os CRI Seniores e os certificados de recebíveis imobiliários, da série única da classe subordinada, no âmbito da 8ª (oitava) emissão da Emissora, com valor nominal unitário de emissão de R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão, perfazendo o montante de R\$ 55.000.000,00 (cinquenta e cinco milhões de reais), os quais serão objeto de colocação privada ("CRI Subordinados" e, em conjunto com os CRI Seniores, os "CRI") são lastreados em créditos imobiliários decorrentes da 1ª (primeira) emissão de notas comerciais escriturais, com garantia fidejussória, em 2 (duas) séries, para colocação privada, da **PÁTIO BATTEL SHOPPING LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de Curitiba, estado do Paraná, na Avenida do Batel, nº 1.868, 2º andar, bairro Batel, CEP 80.420-090, inscrita no CNPJ sob o nº 79.536.553/0001-13 e inscrita perante a Junta Comercial do estado do Paraná sob o NIRE nº 41201723101 ("Devedora" e "Notas Comerciais", conforme aplicável), nos termos e condições previstos no *"Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Fidejussória, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da Pátio Batel Shopping Ltda."* celebrado em 24 de setembro de 2026, entre a Devedora, a Securitizadora e **SOIFER PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de Curitiba, estado do Paraná, na Avenida do Batel, nº 1750, sala 106, CEP 80.420-090 inscrita no CNPJ sob o nº 78.585.049/0001-40 e inscrita perante a JUCEPAR sob o NIRE nº 41300294771 ("Avalista" e "Termo de Emissão", respectivamente). As Notas Comerciais são garantidas por garantia fidejussória, tendo em vista o aval prestado pelo Avalista. Os Créditos Imobiliários são 100% (cem por cento) concentrados na Devedora, a qual figura como devedora única.

Os Créditos Imobiliários são concentrados, uma vez que mais de 20% (vinte por cento) são devidos por um único devedor, qual seja, a Devedora.

Exceto quando especificamente definidos neste "Anúncio de Início da Oferta Pública de Distribuição, sob o Rito de Registro Automático de Distribuição, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da Série Única da Classe Sênior, da 8ª (Oitava) Emissão da Éxes Securitizadora S.A., com Lastro em Créditos Imobiliários Devidos pela Pátio Batel Shopping Ltda." ("Anúncio de Início") os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Termo de Emissão e no "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Classe Sênior e Classe Subordinada, da 8ª (Oitava) Emissão da Éxes Securitizadora S.A., com Lastro em Créditos Imobiliários Devidos pela Pátio Batel Shopping Ltda." celebrado em 24 de setembro de 2026 entre a Emissora e a **GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, situada na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ayrton Senna, nº 3.000, Bloco Itanhangá, sala 3105, Barra da Tijuca, CEP 22.775-003, inscrita no CNPJ sob o nº 10.749.264/0001-04, na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("Termo de Securitização"), conforme aditado.

1. RITO DE REGISTRO DE DISTRIBUIÇÃO

A Oferta não foi submetida à análise prévia da CVM ou de entidade autorreguladora conveniada, uma vez que está sujeita ao rito de registro automático de oferta pública de distribuição de valores mobiliários, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "a", da Resolução CVM 160 e da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 60"), por se tratar de oferta pública de títulos de securitização destinada exclusivamente a investidores profissionais, conforme definição prevista no artigo 11 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Investidores Profissionais"). A Oferta foi registrada automaticamente na data indicada no item 2 abaixo.

TENDO EM VISTA QUE A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS, NOS TERMOS DO ARTIGO 26, VIII, ALÍNEA "A", DA RESOLUÇÃO CVM 160, ESTANDO, PORTANTO, SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO PREVISTO NA RESOLUÇÃO CVM 160, OS CRI ESTARÃO SUJEITOS A RESTRIÇÕES À REVENDA, NOS TERMOS DO ARTIGO 86, II, DA RESOLUÇÃO CVM 160, OBSERVADOS O ARTIGO 89 DA RESOLUÇÃO CVM 160 E O INCISO II DO PARÁGRAFO 2º DO ARTIGO 43-A DA RESOLUÇÃO CVM 60.

2. REGISTRO DA OFERTA NA CVM E NA ANBIMA

A Oferta dos CRI foi registrada automaticamente perante a CVM em 30 de setembro de 2026, sob o nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2026/634.

Ainda, a Oferta será registrada na ANBIMA, no prazo de até 7 (sete) dias contados da data da divulgação do anúncio de encerramento da Oferta ("Anúncio de Encerramento"), nos termos do artigo 19 do "Código ANBIMA de Autorregulação para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários", e do artigo 15 das "Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas", ambos em vigor e expedidos pela ANBIMA.

3. DISPENSA DE PROSPECTO

Os CRI serão ofertados exclusivamente para Investidores Profissionais, portanto, com a dispensa de divulgação de prospecto, lâmina e utilização de documento de aceitação da Oferta, nos termos do artigo 9º, inciso I e parágrafo 3º e do artigo 23, parágrafo 1º, ambos da Resolução CVM 160.

4. CRONOGRAMA ESTIMADO DAS ETAPAS DA OFERTA

A Oferta seguirá o cronograma tentativo abaixo:

Nº	Evento	Data prevista ⁽¹⁾⁽³⁾
1.	Protocolo na CVM do requerimento de registro automático da Oferta na CVM.	24/09/2026
2.	Divulgação do Aviso ao Mercado	24/09/2026
3.	Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento	29/09/2026
4.	Concessão do registro automático da Oferta pela CVM ⁽²⁾⁽³⁾	30/09/2026
5.	Divulgação deste Anúncio de Início ⁽²⁾⁽³⁾⁽⁴⁾	30/09/2026
6.	Data prevista para a liquidação financeira dos CRI	01/10/2026
7.	Divulgação do Anúncio de Encerramento ⁽⁵⁾	Até 180 (cento e oitenta) dias contados do Anúncio de Início

⁽¹⁾ Todas as datas acima indicadas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério da Emissora e do Coordenador Líder. Nos termos do artigo 67, §2º, da Resolução CVM 160, a modificação do cronograma de distribuição não depende de prévia aprovação da CVM. No entanto, qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto no artigo 67 da Resolução CVM 160, hipótese na qual incidirão os efeitos descritos nos artigos 68 e 69, da Resolução CVM 160. Ainda, caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.

⁽²⁾ Data de início do período de distribuição da Oferta

⁽³⁾ O Anúncio de Início e Anúncio de Encerramento bem como quaisquer outros anúncios referentes à Oferta serão realizados com destaque e sem restrições de acesso, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160.

⁽⁴⁾ Poderá ser aceita a participação de Investidores Profissionais que sejam Pessoas Vinculadas na Oferta, observado o previsto no artigo 56 da Resolução CVM 160. Para fins da Oferta, serão consideradas "Pessoas Vinculadas", conforme deverá ser obrigatoriamente indicado por cada um dos Investidores Profissionais na respectiva ordem de investimento, sob pena de cancelamento, as seguintes pessoas: controladores, diretos ou indiretos, ou administradores dos participantes do consórcio de distribuição, da Emissora, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau, sociedades por eles controladas direta ou indiretamente e, quando atuando na emissão ou distribuição, as demais pessoas consideradas vinculadas na regulamentação da CVM que dispõe sobre normas e procedimentos a serem observados nas operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados, assim definidas pelo inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM 160.

⁽⁵⁾ Nos termos do artigo 57, parágrafo 3º, da Resolução CVM 160, a Oferta permanecerá na fase a mercado por, no mínimo, 3 (três) dias úteis contados da divulgação do Aviso ao Mercado. O procedimento de alocação das intenções de investimento somente será realizado após a obtenção do registro automático da Oferta e a divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160. Nas hipóteses de suspensão, cancelamento, modificação ou revogação da Oferta serão observados os procedimentos previstos nos artigos 67 a 72 da Resolução CVM 160, inclusive quanto à faculdade de os investidores desistirem de suas ordens de investimento e à restituição dos valores eventualmente integralizados..

5. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Maiores informações sobre a Oferta podem ser obtidas junto à Emissora, ao Coordenador Líder, à CVM e à B3, por meio dos endereços indicados abaixo:

- Emissora:

ÉXES SECURITIZADORA S.A.

Endereço: Avenida Rebouças, nº 2.748, 12º andar, conjuntos 121 e 122, sala 2, Pinheiros, CEP 05.402-500, São Paulo – SP

Website: <https://www.exessecuritizadora.com.br/> (neste website, acessar “Emissões”, selecionar “CRI Pátio Batel” e assim obter todos os documentos desejados, nos termos da legislação e regulamentação aplicável).

- Coordenador Líder:

BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA.

Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-133, São Paulo – SP

Website: <https://www.btgpactual.com/investment-banking> (neste website, clicar em “2026”, depois em “CRI PATIO BATEL - OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO, SOB O RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, DA SÉRIE ÚNICA DA CLASSE SÊNIOR, DA 8ª (OITAVA) EMISSÃO DA ÉXES SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA PÁTIO BATEL SHOPPING LTDA.”, e localizar o documento desejado).

- B3:

B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO ou B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – Balcão B3

Endereço: Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-010, São Paulo - SP

Website: www.b3.com.br (neste *website* acessar o menu “Produtos e Serviços”, no menu, acessar na coluna “Negociação” o item “Renda Fixa”, em seguida, no menu “Títulos Privados” clicar em “Saiba Mais”, e na próxima página, na parte superior, selecionar “CRI” e, na sequência, à direita da página, no menu “Sobre o CRI”, selecionar “CRIs listados”, em seguida, selecionar “Éxes Securitizadora S.A.”, logo após, selecionar “8ª Emissão - CRI Pátio Batel”, clicar em “Informações Relevantes”, logo abaixo, no campo “Categoria”, selecionar o documento desejado, na sequência, clicar em “Buscar” e acessar o link referente ao documento desejado).

- CVM:

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS – CVM

Endereço: Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar, Rio de Janeiro – RJ, ou, Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, São Paulo – SP

Website: <https://sistemas.cvm.gov.br/ofertas.asp> (neste website, clicar em “Ofertas Públicas”, na coluna da esquerda, depois clicar em “Ofertas de Distribuição”, depois clicar em “Consulta de Informações”, em “Valor Mobiliário”, selecionar “Certificados de Recebíveis Imobiliários”, e inserir em “Ofertante” a informação “Éxes Companhia Securitizadora”, clicar em filtrar, selecionar a oferta, no campo ações, será aberta a página com as informações da Oferta, localizar o documento desejado, conforme o caso, ao final da página).

FOI DISPENSADA DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA POR SE TRATAR DE OFERTA DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.

A EMISSÃO E OS CRI NÃO CONTAM COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.

OS CRI SENIORES OBJETO DA PRESENTE OFERTA ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DA DEVEDORA E DA AVALISTA, DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS QUE COMPÕEM SEU LASTRO, UMA VEZ QUE FOI INSTITUÍDO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OS CRI.

A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS. OS CRI SENIORES ESTARÃO SUJEITOS A RESTRIÇÕES À REVENDA, NOS TERMOS DO ARTIGO 86, INCISO II, DA RESOLUÇÃO CVM 160, COMBINADO COM O ARTIGO 43-A, PARÁGRAFO SEGUNDO, INCISO II, DA RESOLUÇÃO CVM 60.

LEIA ATENTAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO".

OFERTA NÃO SUJEITA A ANÁLISE PRÉVIA DA CVM E O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA E/OU DA DEVEDORA DO LASTRO DOS CRI, NEM SOBRE OS CRI SENIORES A SEREM DISTRIBUÍDOS.

AINDA, CONSIDERANDO QUE A OFERTA ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, O REGISTRO DA OFERTA PRESCINDIU DE ANÁLISE PRÉVIA DA CVM OU DA ANBIMA. NESSE SENTIDO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS AOS CRI SENIORES E À OFERTA, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, TODOS OS DOCUMENTOS DA OFERTA E ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO, NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM OU PELA ANBIMA.

A OFERTA É IRREVOGÁVEL, MAS PODE ESTAR SUJEITA A CONDIÇÕES PREVIAMENTE INDICADAS QUE CORRESPONDAM A UM INTERESSE LEGÍTIMO DA EMISSORA E CUJO IMPLEMENTO NÃO DEPENDA DE ATUAÇÃO DIRETA OU INDIRETA DA EMISSORA OU DE PESSOAS A ELA VINCULADAS, NOS TERMOS DO ARTIGO 58 DA RESOLUÇÃO CVM 160.

MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE A DISTRIBUIÇÃO PODEM SER OBTIDAS COM A EMISSORA OU COM A CVM.

De acordo com o Anexo Complementar IX – Classificação de CRI e CRA, das “Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas” da ANBIMA, em vigor desde 24 de março de 2025, os CRI Seniores são classificados como: (i) **Categoria:** Corporativo, o que pode ser verificado na Cláusula de destinação de recursos do Termo de Securitização, nos termos do artigo 4º, inciso “(i)”, item “(b)”, das Regras e Procedimentos ANBIMA; (ii) **Concentração:** Concentrado, uma vez que os créditos imobiliários são devidos 100% (cem por cento) pela Devedora, nos termos do artigo 4º, inciso “(ii)”, item “(b)”, das Regras e Procedimentos ANBIMA; (iii) **Tipo de segmento:** Shopping e lojas, considerando que os recursos serão destinados a determinados empreendimentos imobiliários do setor de shopping centers, o que pode ser verificado na Cláusula de destinação de recursos do Termo de Securitização, nos termos do artigo 4º, inciso “(iii)”, item “(f)”, das Regras e Procedimentos ANBIMA; (iv) **Tipo de contrato com lastro:** Cédulas de crédito bancário ou Valores Mobiliários representativos de dívida, nos termos da alínea “(c)” do inciso IV do artigo 4º, Seção II, Capítulo I do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA. **Essa classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.**

São Paulo, 30 de setembro de 2026.



COORDENADOR LÍDER

