

ÉXES SECURITIZADORA S.A.
CNPJ/MF nº 55.085.811/0001-24
NIRE 353.0063773-9

TERMO DE NÃO INSTALAÇÃO DA ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 3ª (TERCEIRA) EMISSÃO, DE CLASSE SÊNIOR E DE CLASSE SUBORDINADA, DA ÉXES SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA SPE INCORPORAÇÃO VILA ROSA LTDA.

DATA, HORA E LOCAL: Aos 10 (dez) dias do mês de setembro de 2026, às 15:00 (quinze) horas, coordenada pela Éxes Securitizadora S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM sob o número 1155, na categoria “S2”, com sede Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Rebouças, nº 2.748, 12º andar, conjuntos 121 e 122, Pinheiros, CEP 05402-500, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 55.085.811/0001-24 (“Emissora” ou “Securitizadora”), realizada de forma exclusivamente digital, por meio de videoconferência através da plataforma *Microsoft Teams*, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 60, de 23 de dezembro de 2021 (“Resolução CVM 60”), nos termos do edital publicado em 31 de março de 2026, a fim de, conforme Cláusula 14 do Termo de Securitização, deliberar sobre a Ordem do Dia.

MESA: Presidente: André Rocha Nazaré,
Fonseca

Secretário: Ana Clara Pedrazzi Prates da

CONVOCAÇÃO: A presente assembleia foi convocada mediante publicação de edital, no *website* da Emissora e no sistema fundos.net, utilizados para divulgação de suas informações societárias, com a antecedência mínima de 20 (vinte) dias. Os documentos necessários ao exame das matérias constantes da Ordem do Dia da Assembleia convocada para ocorrer na presente data foram postos à disposição dos senhores titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 3ª (Segunda) Emissão, em Duas Séries, em classe Sênior e de classe Subordinada, da Éxes Securitizadora S.A. (“Titulares dos CRI”), através de divulgação na página eletrônica da Emissora.

PRESENÇA: Não houve a presença de Titulares dos CRI representativos do quórum mínimo de instalação desta assembleia, nos termos da Cláusula 14 do Termo de Securitização, enquanto estiveram presentes os representantes (i) da **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações com filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34 (“Agente Fiduciário”) e (ii) da Emissora.

ORDEM DO DIA:

- (i) aprovar, ou não a declaração do vencimento antecipado, em razão do inadimplemento de obrigações financeiras pelos Avalistas Carlos Luciano Martins Riberio, Ednara de Oliveira Martins Braga e Silva e Martins Ribeiro Participações Ltda., em valor individual ou agregado superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), em descumprimento ao disposto na Cláusula 9.2, item (viii), do Termo de Emissão, e caso aprovado, a concessão de prazo para adicional para a regularização das pendências;
- (ii) aprovar, ou não a declaração do vencimento antecipado em razão da apuração de patrimônio líquido negativo da Devedora e das Avalistas Pessoas Jurídicas, excetuada a NMC, em descumprimento à obrigação de manutenção de patrimônio líquido positivo prevista no item (xxx) da Cláusula 9.2 do Termo de Emissão, conforme verificado nas demonstrações financeiras não auditadas do encerramento do exercício social findo em 31 de dezembro de 2025;
- (iii) aprovar, a não declaração do vencimento antecipado em razão do descumprimento, pela NMC, do Índice Financeiro previsto na Cláusula 9.2., item (xxxiv) do Termo de Emissão, conforme verificado nas demonstrações financeiras não auditadas do encerramento do exercício social findo em 31 de dezembro de 2025;
- (iv) aprovar, ou não, o novo Cronograma de Obras, constante do Anexo I da ata da presente Assembleia ("Novo Cronograma de Obras"), o qual passará a ser considerado para fins de verificação da evolução e do andamento da obra, nos termos da Cláusula 7.12.9 do Termo de Emissão das Notas Comerciais.
- (v) aprovar, ou não, a concessão de prazo adicional para a formalização das Garantias MRP, nos termos da Cláusula 10.1, item (xxii), do Termo de Emissão;
- (vi) aprovar, ou não, a alteração da fórmula de cálculo do Descasamento entre o Cronograma Físico Financeiro definida na cláusula 7.7.8 do Termo de Emissão das Notas Comerciais, que passará a vigorar conforme definido a seguir:

Cálculo do descasamento:

$$D_{(t)} = [CF_{(t)} - CP_{(t)}] / CP_{(t)}$$

Condição de desenquadramento:

$$\text{Se } D_{(t)} > L$$

Regra:

Se $D(t) > 7\%$, a Devedora deverá depositar em até 15 (quinze) dias corridos:

$$VD_{(t)} = CP_{(t)} \cdot \{[(CF_{(t)} - CP_{(t)}) / CP_{(t)}] - 0,07\}$$

Em caso de aprovação das Ordens do Dia acima, a Emissora e o Agente Fiduciário estarão automaticamente autorizados a praticarem todos os atos necessários para a efetivação e implementação do item acima, bem como celebrar quaisquer aditamentos aos Documentos da Operação (conforme definido no Termo de Securitização) que se façam necessários para a efetivação da matéria eventualmente aprovada da Ordem do Dia.

TERMO DE NÃO INSTALAÇÃO: O presente Termo de Não Instalação da Assembleia será encaminhado à Comissão de Valores Mobiliários por sistema eletrônico. A assembleia não foi instalada em razão da ausência dos Titulares dos CRI, nos termos da Cláusula 14 do Termo de Securitização.

Em virtude da não instalação da assembleia em 1ª (primeira) convocação será realizada a 2ª (segunda) convocação, nos termos da Cláusula 14.4.3 do Termo de Securitização.

Os termos ora utilizados em letras maiúsculas e aqui não definidos terão os significados a eles atribuídos no Termo de Securitização e nos demais Documentos da Oferta (conforme definido no Termo de Securitização).

ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a se tratar, o Sr. Presidente deu a palavra a quem dela quisesse fazer uso e, como ninguém se manifestou, declarou suspensos os trabalhos pelo tempo necessário à lavratura desta ata, a qual, logo após, foi lida aprovada e assinada pelos presentes .

São Paulo, 10 de setembro de 2026.

(Página do Termo de Não Instalação da Assembleia Geral dos Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 3ª (Segunda) Emissão, em Duas Séries, em classe Sênior e de classe Subordinada, da Éxes Securitizadora S.A., realizada em 10 de setembro de 2026.)

André Rocha Nazaré

Presidente

Ana Clara Pedrazzi Prates da Fonseca

Secretária

ÉXES SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Marina Gottschalk de Queiroz

Diretora

Felipe Augusto da Costa Malta Moreira

Diretor

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
S.A.**

Natália Xavier Alencar

Procurador

Anexo I

Cronograma de Obras

Mês Referência	Evolução Mês (%)	Evolução Acumulada (%)
abr/23	0,60%	0,60%
mai/23	0,54%	1,14%
jun/23	3,05%	4,20%
jul/23	2,26%	6,46%
ago/23	1,73%	8,18%
set/23	1,46%	9,65%
out/23	1,65%	11,30%
nov/23	2,39%	13,69%
dez/23	2,38%	16,07%
jan/24	2,11%	18,18%
fev/24	2,62%	20,79%
mar/24	1,33%	22,12%
abr/24	0,72%	22,84%
mai/24	2,53%	25,37%
jun/24	3,24%	28,62%
jul/24	3,31%	31,93%
ago/24	2,34%	34,27%
set/24	1,94%	36,21%
out/24	1,92%	38,13%
nov/24	2,20%	40,33%
dez/24	1,81%	42,14%
jan/25	1,00%	43,14%
fev/25	3,40%	46,54%
mar/25	3,85%	50,40%

Mês Referência	Evolução Mês (%)	Evolução Acumulada (%)
abr/25	2,22%	52,62%
mai/25	0,79%	53,41%
jun/25	0,84%	54,25%
jul/25	0,61%	54,86%
ago/25	0,61%	55,47%
set/25	0,73%	56,20%
out/25	0,51%	56,71%
nov/25	0,50%	57,22%
dez/25	0,66%	57,88%
jan/26	1,62%	59,49%
fev/26	2,70%	62,20%
mar/26	3,92%	66,11%
abr/26	5,79%	71,90%
mai/26	3,62%	75,52%
jun/26	3,86%	79,38%
jul/26	3,98%	83,36%
ago/26	4,03%	87,40%
set/26	4,37%	91,76%
out/26	4,43%	96,20%
nov/26	3,80%	100,00%

20260910_CRI Primus Park - Termo de não instalação.pdf

Documento número #d558d019-058f-4999-9acc-0740f1c16477

Hash do documento original (SHA256): fd1a934570d60d655176b8453a1592451960a144844aa9839b2a46bcf478e678

Assinaturas

- ✓ **André Rocha Nazaré**
CPF: 406.337.578-10
Assinou como presidente em 10 set 2026 às 16:08:20
- ✓ **Felipe Augusto da Costa Malta Moreira**
CPF: 449.527.258-63
Assinou como diretor(a) em 10 set 2026 às 16:13:35
- ✓ **Marina Gottschalk de Queiroz**
CPF: 101.344.867-73
Assinou como diretor(a) em 10 set 2026 às 16:14:10
- ✓ **Clara Pedrazzi Prates da Fonseca**
CPF: 151.973.507-33
Assinou como secretário(a) em 10 set 2026 às 16:36:51
- ✓ **Natália Xavier Alencar**
Assinou como procurador em 10 set 2026 às 16:37:24

Log

- 10 set 2026, 16:01:26 Operador com email andre.rocha@exes.com.br na Conta eb564c24-6550-4947-94e3-6d0116bb1871 criou este documento número d558d019-058f-4999-9acc-0740f1c16477. Data limite para assinatura do documento: 10 de outubro de 2026 (16:00). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 10 set 2026, 16:08:18 Operador com email andre.rocha@exes.com.br na Conta eb564c24-6550-4947-94e3-6d0116bb1871 adicionou à Lista de Assinatura: andre.rocha@exes.com.br para assinar como presidente, via E-mail.

Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo André Rocha Nazaré e CPF 406.337.578-10.

10 set 2026, 16:08:18	Operador com email andre.rocha@exes.com.br na Conta eb564c24-6550-4947-94e3-6d0116bb1871 adicionou à Lista de Assinatura: felipe.moreira@exes.com.br para assinar como diretor(a), via E-mail. Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Felipe Augusto da Costa Malta Moreira e CPF 449.527.258-63.
10 set 2026, 16:08:18	Operador com email andre.rocha@exes.com.br na Conta eb564c24-6550-4947-94e3-6d0116bb1871 adicionou à Lista de Assinatura: af.assembleias@oliveiratrust.com.br para assinar como procurador, via E-mail. Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Natália Xavier Alencar.
10 set 2026, 16:08:18	Operador com email andre.rocha@exes.com.br na Conta eb564c24-6550-4947-94e3-6d0116bb1871 adicionou à Lista de Assinatura: marina.queiroz@exes.com.br para assinar como diretor(a), via E-mail. Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Marina Gottschalk de Queiroz e CPF 101.344.867-73.
10 set 2026, 16:08:18	Operador com email andre.rocha@exes.com.br na Conta eb564c24-6550-4947-94e3-6d0116bb1871 adicionou à Lista de Assinatura: af.assembleias@oliveiratrust.com.br para assinar como secretário(a), via E-mail. Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Clara Pedrazzi Prates da Fonseca e CPF 151.973.507-33.
10 set 2026, 16:08:20	André Rocha Nazaré assinou como presidente. Pontos de autenticação: Token via E-mail andre.rocha@exes.com.br. CPF informado: 406.337.578-10. IP: 187.255.97.212. Componente de assinatura versão 1.1513.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
10 set 2026, 16:13:35	Felipe Augusto da Costa Malta Moreira assinou como diretor(a). Pontos de autenticação: Token via E-mail felipe.moreira@exes.com.br. CPF informado: 449.527.258-63. IP: 177.161.33.12. Componente de assinatura versão 1.1513.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
10 set 2026, 16:14:10	Marina Gottschalk de Queiroz assinou como diretor(a). Pontos de autenticação: Token via E-mail marina.queiroz@exes.com.br. CPF informado: 101.344.867-73. IP: 179.218.9.38. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -22.97853153930023 e longitude -43.23389120923651. URL para abrir a localização no mapa: https://app.clicksign.com/location. Componente de assinatura versão 1.1513.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
10 set 2026, 16:36:51	Clara Pedrazzi Prates da Fonseca assinou como secretário(a). Pontos de autenticação: Token via E-mail af.assembleias@oliveiratrust.com.br. CPF informado: 151.973.507-33. IP: 177.38.101.66. Componente de assinatura versão 1.1513.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
10 set 2026, 16:37:24	Natália Xavier Alencar assinou como procurador. Pontos de autenticação: Token via E-mail af.assembleias@oliveiratrust.com.br. IP: 177.38.101.66. Componente de assinatura versão 1.1513.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
10 set 2026, 16:37:31	Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número d558d019-058f-4999-9acc-0740f1c16477.



Documento assinado com validade jurídica.

Para conferir a validade, acesse <https://www.clicksign.com/validador> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº d558d019-058f-4999-9acc-0740f1c16477, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.