

ANÚNCIO DE INÍCIO DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 5ª (QUINTA) EMISSÃO, EM 1 (UMA) SÉRIE DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA



ÉXES SECURITIZADORA S.A.

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

**NO MONTANTE TOTAL DE
R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais)**

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA

NP 38 SPE LTDA.

Rua Miguel de Frias, nº 77, sala 1101, Icaraí

CEP: 24.220-008, Niterói/RJ

CÓDIGO ISIN DOS CRI: BREXSECRI0A7

**REGISTRO DA OFERTA DO CRI: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2026/475, EM 4 DE AGOSTO DE 2026,
SOB O NÚMERO DE PROCESSO SRE/2498/2026**

1. VALOR MOBILIÁRIO OFERTADO E IDENTIFICAÇÃO DO OFERTANTE

Nos termos do artigo 59, da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160"), e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, a **ÉXES SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, 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, CEP 05.402-500, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ("CNPJ") sob o nº 55.085.811/0001-24 ("Emissora" ou "Securitizadora") comunica o **início da distribuição** de certificados de recebíveis imobiliários da 5ª (quinta) emissão de certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") em 1 (uma) série da Securitizadora, sob o rito de registro automático, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 160, todos nominativos e escriturais, de 25.000 (vinte e cinco mil) CRI, na data de emissão, qual seja, 4 de agosto de 2026, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), desta forma, perfazendo o montante de R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais) ("Oferta"), nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 5ª (Quinta) Emissão, em 1 (uma) Série de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Éxes Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela*

NP 38 SPE Ltda.", celebrado entre a Securitizadora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima fechada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, Bloco 07, Sala 201, CEP 22.640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91 ("Termo de Securitização"), realizada em conforme com a Resolução CVM 160, Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, e a Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 ("Resolução CVM 60").

A Oferta poderá ser concluída em caso de distribuição parcial dos CRI, desde que haja colocação de CRI equivalente a, no mínimo, R\$ R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) correspondente a 1.000 CRI, respeitado o previsto no Termo de Securitização.

Os CRI são lastreados por créditos imobiliários decorrentes de notas comerciais emitidas por meio do "*Termo de Emissão da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais, em 1 (uma) Série, para Colocação Privada da NP 38 SPE Ltda.*", devidos à Securitizadora pela **NP 38 SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Niterói, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Miguel de Frias, nº 77, sala 1101, Icaraí, CEP: 24.220-008, inscrita no CNPJ sob o nº 61.215.858/0001-68, para colocação privada.

A Oferta consiste na distribuição pública dos CRI sob o rito automático de registro, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "a", da Resolução CVM 160, do artigo 43 da Resolução CVM 60, do "Código de Ofertas Públicas" e das "Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas" da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), conforme em vigor, bem como das demais disposições aplicáveis, contando com a intermediação da Securitizadora.

A Oferta é destinada exclusivamente a investidores profissionais, assim definidos nos termos do artigo 11 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 ("Investidores Profissionais"), em observância ao previsto no Termo de Securitização.

Exceto quando especificamente definidos neste Anúncio de Início, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Termo de Securitização.

2. CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

As etapas da Oferta estão indicadas no cronograma indicativo e tentativo reproduzido abaixo, o qual destaca os principais eventos aplicáveis a partir do protocolo do pedido de registro automático da Oferta na CVM:

Nº	Eventos	Data Prevista
1	Apresentação à CVM do requerimento de registro automático	04/08/2026
2	Obtenção de registro automático da Oferta junto à CVM	04/08/2026
3	Divulgação do Anúncio de Início	05/08/2026

4	Data de início da liquidação financeira da Oferta	12/08/2026
5	Data limite para divulgação do Anúncio de Encerramento	01/02/2027

Todas as datas futuras previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações, atrasos ou prorrogações, sem aviso prévio, a critério da Securitizadora. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta. Ainda, caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. A revogação, suspensão, o cancelamento ou qualquer modificação na Oferta será imediatamente divulgado nas páginas da rede mundial de computadores da Securitizadora, da CVM e da B3, veículos também utilizados para disponibilização do Anúncio de Início, conforme disposto nos artigos 13 e 69 da Resolução CVM 160.

3. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Maiores esclarecimentos a respeito da distribuição dos CRI e da Oferta podem ser obtidas junto à Securitizadora, à CVM ou à B3, nos endereços indicados abaixo:

ÉXES SECURITIZADORA S.A.

Avenida Rebouças, nº 2.748, 12º andar, conjuntos 121 e 122, sala 2, Pinheiros

CEP 05.402-500, São Paulo/SP

At.: Departamento Jurídico e Gestão Securitizadora

Telefone: (21) 98167-4687

E-mail: juridico@exes.com.br e gestaosec@exes.com.br

Link para acesso direto a este Anúncio de Início: [Éxes Securitizadora](#).

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS (CVM)

Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar, Centro

CEP 20.159-900, Rio de Janeiro/RJ

Link para acesso direto ao Anúncio de Início: [CVM](#).

B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO (B3)

Praça Antônio Prado, nº 48, 2º andar, Centro

CEP 18.970-020, São Paulo/SP

Link para acesso direto a este Anúncio de Início: [FNET](#).

De acordo com o artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA, os CRI são classificados como: **(i) categoria:** "Residencial", nos termos do artigo 4º, inciso I, do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA; **(ii) concentração:** "Concentrado", nos termos do artigo 4º, inciso II, do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA; **(iii) tipo de segmento:** "Incorporação Imobiliária", nos termos do artigo 4º, inciso III, do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA; e **(iv) tipo de contrato com lastro:** "Valores

mobiliários representativos de dívida", nos termos do artigo 4º, inciso IV, do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA.

Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

FOI DISPENSADA DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA PARA REALIZAÇÃO DESTA OFERTA. ADICIONALMENTE, A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS, ESTANDO, PORTANTO, SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO. ASSIM, OS CRI ESTARÃO SUJEITOS A RESTRIÇÕES À REVENDA, NOS TERMOS DO ARTIGO 86, INCISO II, DA RESOLUÇÃO CVM 160, OBSERVADO AINDA, O DISPOSTO NA RESOLUÇÃO CVM 60 E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO.

OS CRI PODERÃO SER NEGOCIADOS NO MERCADO SECUNDÁRIO EXCLUSIVAMENTE ENTRE INVESTIDORES PROFISSIONAIS.

A PRESENTE EMISSÃO NÃO FOI OBJETO DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO POR AGÊNCIA DE RATING, RAZÃO PELA QUAL NÃO SE TEM UMA ANÁLISE INDEPENDENTE DO RISCO DE CRÉDITO ASSUMIDO PELOS INVESTIDORES COM A AQUISIÇÃO DOS CRI.

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

São Paulo, 05 de agosto de 2026.

