

EXES SECURITIZADORA

1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários

1ª e 2ª Séries

Relatório Anual do Agente Fiduciário

Exercício de 2025

Data Base 31/12/2025

PARTICIPANTES

EMISSORA	EXES SECURITIZADORA
INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE DO LASTRO	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
COORDENADOR(ES)	Éxes Securitizadora
ESCRITURADOR	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
LIQUIDANTE	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

DATA DE EMISSÃO	03/10/2025
DATA DE VENCIMENTO	22/11/2029
VOLUME TOTAL DO CRI NA DATA DE EMISSÃO	R\$50.000.000,00
QUANTIDADE DE CRI's	50.000
NÚMERO DE SÉRIES	2
PUBLICAÇÃO	Todos os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI deverão ser disponibilizados nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais da CVM e veiculados na página da Emissora na rede mundial de computadores ? internet (https://exessecuritizadora.com.br/).

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS:

Segundo informações obtidas junto aos administradores da Emissora, (i) os recursos decorrentes da subscrição e integralização da emissão foram destinados para o pagamento do preço de aquisição dos créditos lastro pela Securitizadora; (ii) os recursos serão destinados pela Devedora na forma prevista nos documentos da oferta até a data de vencimento da emissão.

CARACTERÍSTICAS DA(S) SÉRIE(S)

	1ª	2ª
CÓDIGO DO ATIVO	25J0408858	25J0408939
CÓDIGO DO ISIN	Não há	Não há
DATA DE EMISSÃO	03/10/2025	03/10/2025
DATA DE VENCIMENTO	20/09/2029	22/11/2029
VOLUME NA DATA DE EMISSÃO	R\$42.500.000,00	R\$7.500.000,00
VALOR NOMINAL UNITÁRIO NA DATA DE EMISSÃO	R\$1.000,00	R\$1.000,00

PREÇO UNITÁRIO NO ÚLTIMO DIA ÚTIL DO ANO	R\$1.002,79	R\$1.039,93
QUANTIDADE DE CRI's	42.500	7.500
REGISTRO CVM	Registro com base na resolução 160 da CVM	Registro com base na resolução 160 da CVM
NEGOCIAÇÃO	CETIP	CETIP
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA ATUAL	Não há	Não há
REMUNERAÇÃO ATUAL	100% do CDI + 3,75% a.a. na base 252 no período de 10/10/2025 até 20/09/2029.	100% do CDI + 3,8% a.a. na base 252 no período de 10/10/2025 até 22/11/2029.
PAGAMENTO DE JUROS ATUAL	Os Juros Remuneratórios serão pagos mensalmente, tendo como base no dia 22 de cada mês, até a Data de Vencimento da Operação.	Os Juros Remuneratórios serão pagos em uma única parcela na Data de Vencimento da Operação, qual seja, 22/11/2029.
PAGAMENTO DA AMORTIZAÇÃO ATUAL	O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais será amortizado em uma única parcela na Data de Vencimento em 20/09/2029.	O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais será amortizado em uma única parcela na Data de Vencimento em 22/11/2029.
RATING	Não há.	Não há.

PAGAMENTOS EFETUADOS POR CRI(S) EM 2025 (EM VALORES UNITÁRIOS)

1ª SÉRIE		
DATA DE APURAÇÃO DO PAGAMENTO	AMORTIZAÇÃO	JUROS
24/10/2025	0,00	7,00
24/11/2025	0,00	14,04
24/12/2025	0,00	15,46
2ª SÉRIE		
Não ocorreram pagamentos no período.		

POSIÇÃO DE ATIVOS EM 31/12/2025

Série	Colocadas	Em circulação	Em tesouraria	Convertidas	Resgatadas	Canceladas
1ª	42.500	12.000	0	0	0	0
2ª	7.500	2.250	0	0	0	0

GARANTIAS

i) Aval; ii) Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas Estoque; iii) Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas Vendidas; iv) Alienação Fiduciária de Quotas; v) Cessão Fiduciária; vi) Fundo de Reserva; vii) Fundo de Despesas.

Garantia	Constituída	Exequível	Suficiente
Regime Fiduciário e Patrimônio Separado	Sim	Sim	Sim (R\$ 14.390.147,88 em 31/12/2025)

Valor obtido através do Informe Mensal disponível no Fundos.Net referente a dezembro de 2025.

Garantia	Constituída	Exequível	Suficiente
Aval	Sim	Sim	Não aplicável

Aval cedido por: (a) Maxi Construtora e Incorporadora Ltda.; (b) Bento Participações e Holding Ltda.; (c) Giovani Graef; (d) Rafael Amaral Borges.; e (e) Fausto da Silva Bento. A garantia pessoal, de natureza fidejussória, independe de registro em RTD, avalizando-se por meio das assinaturas dos títulos, e podendo ser prestada em favor de terceiros.

Garantia	Constituída	Exequível	Suficiente
Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas Estoques	Sim	Sim	Não foi possível atestar.

Alienação fiduciária sobre 100% das unidades autônomas do empreendimento de natureza imobiliária, objeto da matrícula nº 270.895 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Uberlândia/MG. Nos termos do Anexo II do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis (Estoque), o valor da garantia foi fixado em R\$ 1.740.273,32. Conforme disposto na cláusula 6.1.1 do referido contrato, a verificação periódica do valor da garantia será realizada anualmente, com base na relação das Unidades em estoque atualizada com data base de 31 de dezembro de cada ano, até o dia 20 de fevereiro de cada ano. Até o fechamento do presente relatório, não obtivemos informações atualizadas referente à garantia.

Garantia	Constituída	Exequível	Suficiente
Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas Vendidas	Sim	Sim	Não foi possível atestar.

Alienação fiduciária sobre 100% das unidades autônomas do empreendimento de natureza imobiliária, identificados no Anexo II do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis (Vendas). Nos termos do Anexo II do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis (Estoque), o valor da garantia foi fixado em R\$ 3.217.11,98. Conforme disposto na cláusula 6.1.1 do referido contrato, a verificação periódica do valor da garantia será realizada anualmente, com base na relação das Unidades em estoque atualizada com data base de 31 de dezembro de cada ano, até o dia 20 de fevereiro de cada ano. Até o fechamento do presente relatório, não obtivemos informações atualizadas referente à garantia.

Garantia	Constituída	Exequível	Suficiente
Alienação Fiduciária de Ações/Quotas	Sim	Sim	Não foi possível atestar.

Alienação fiduciária sobre as quotas de emissão da Construtora Maxi SPE 3 Ltda., representativas de 100% do seu capital social. Nos termos da cláusula 7.1 do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, o valor da garantia foi fixado em R\$ 50.000,00, com base no balancete de verificação da Construtora Maxi SPE 3 Ltda. Conforme disposto na referida cláusula, a verificação periódica do valor de garantia será realizado anualmente, sendo certo de que a verificação será realizada em até 90 dias após o fim do exercício social, com base no Contrato Social da Sociedade. Até o fechamento do presente relatório, não obtivemos informação atualizada referente à garantia.

Garantia	Constituída	Exequível	Suficiente
Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	Sim	Sim	Sim (R\$ 0,00 em 31/12/2025)

Cessão fiduciária sobre os direitos creditórios decorrentes dos contratos de venda e compra, atuais ou futuras, das unidades autônomas futuras do imóvel, registrado sob a matrícula nº 270.895 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Uberlândia/MG. Nos termos da cláusula 4.4 do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, a razão mínima de garantia foi fixada em, no mínimo, 120%. Conforme disposto referida cláusula, a verificação periódica será realizada mensalmente, em até 7 dias úteis antes de cada Data de Pagamento da Remuneração do CRI, com base no Relatório de Medição. Foi observado o enquadramento garantia (120%), na data base de dezembro de 2025.

Garantia	Constituída	Exequível	Suficiente
Fundo de Reserva	Sim	Sim	Não foi possível atestar.

Não obtivemos informações atualizadas acerca desta garantia. Deste modo, a mesma pode não ser suficiente para arcar com eventual inadimplemento da Emissora.

Garantia	Constituída	Exequível	Suficiente
Fundo de Despesas	Sim	Sim	Não foi possível atestar.

Não obtivemos informações atualizadas acerca desta garantia. Deste modo, a mesma pode não ser suficiente para arcar com eventual inadimplemento da Emissora.

ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS DA EMISSORA:

Não ocorreram alterações estatutárias durante o exercício de 2025.

ACOMPANHAMENTO DO LASTRO

De acordo com informações disponibilizadas pela Securitizadora, o valor presente dos créditos imobiliários objeto do lastro desta operação, considerando o último dia útil do ano corrente:

Valor presente dos recebíveis lastro (A)	R\$ 14.390.147,88
Saldo em conta (B)	R\$ 11.372.440,50
Saldo devedor dos CRI (C)	R\$ 14.373.355,54
Razão entre (A + B) e (C)	179,24%
Excesso do lastro:	R\$ 11.389.232,84

As informações em destaque foram extraídas do relatório de gestão do patrimônio separado de 12/2025, disponibilizado pela Securitizadora junto ao sistema 'Fundos.Net'. O valor disposto no 'Fundo de Reserva' compreende o somatório de todos os demais fundos e/ou saldos existentes na operação.

INFORMAÇÕES OBRIGATÓRIAS FACE AO DISPOSTO NA RESOLUÇÃO CVM 17/2021 E ARTIGO 68, PARÁGRAFO 1º, ALÍNEA B DA LEI 6.404/76:

Inciso XXII do art. 11º da Resolução CVM 17/2021 - verificação dos procedimentos adotados pelo emissor para assegurar a existência e a integridade dos valores mobiliários, ativos financeiros ou instrumentos que lastreiem operações de securitização, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade.	Segundo declarado pelo emissor, este assegurou a existência e a integridade dos valores mobiliários, ativos financeiros ou instrumentos que lastreiem operações de securitização, os quais se encontram custodiados ou são objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade nos termos dos documentos da oferta, conforme declaração de custódia do custodiante.
Inciso XXIII do art. 11º da Resolução CVM 17/2021 - verificação dos procedimentos adotados pelo emissor para assegurar que os direitos incidentes sobre os valores mobiliários, ativos financeiros, ou instrumentos contratuais que lastreiem operações de securitização, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros	Segundo declarado pelo emissor, (i) este assegurou que adota procedimentos internos para assegurar que os direitos incidentes sobre os valores mobiliários, ativos financeiros, ou instrumentos contratuais que lastreiem operações de securitização, não sejam cedidos a terceiros e (ii) mantém custodiados ou são objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade.
Inciso I do art. 15º da Resolução CVM 17/2021 - "cumprimento pelo emissor das suas obrigações de prestação de informações periódicas, indicando as inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento";	Não temos ciência de qualquer omissão ou inverdade nas informações divulgadas pela Companhia ou eventual inadimplemento ou atraso na prestação de informações da Companhia, exceto pelo exposto no presente relatório.
Inciso II do art. 15º da Resolução CVM 17/2021 - "alterações estatutárias ocorridas no exercício social com efeitos relevantes para os titulares de valores mobiliários";	Não houve alteração estatutária conforme disposto acima, no item "Alterações Estatutárias da Emissora".
Inciso III do art. 15º da Resolução CVM 17/2021 - "comentários sobre indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital previstos nos documentos da emissão relacionados a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos titulares dos valores mobiliários e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pelo emissor";	Não há previsão desta obrigação nos Instrumentos de Emissão.
Inciso IV do art. 15º da Resolução CVM 17/2021 - quantidade de valores mobiliários emitidos, quantidade de valores mobiliários em circulação e saldo cancelado no período;	Informações dispostas no item "Posição de Ativos", conforme obtido junto, conforme o caso, ao Banco Escriturador ou à Câmara de Liquidação e Custódia na qual o ativo esteja registrado para negociação no secundário.

Inciso V do art. 15º da Resolução CVM 17/2021 - resgate, amortização, conversão, repactuação e pagamento de juros dos valores mobiliários realizados no período;	Durante o exercício em referência, não houve resgate parcial, não existem ativos em tesouraria, conforme item "Posição de Ativos" acima. Os pagamentos de juros e amortizações, encontram-se dispostos no presente relatório junto ao item "Pagamentos Efetuados"
Inciso VI do art. 15º da Resolução CVM 17/2021 - constituição e aplicações do fundo de amortização ou de outros tipos fundos, quando houver;	Não foi constituído fundo de amortização.
Inciso VII do art. 15º da Resolução CVM 17/2021 - destinação dos recursos captados por meio da emissão, conforme informações prestadas pelo emissor;	Informação contida no item "Destinação dos Recursos".
Inciso VIII do art. 15º da Resolução CVM 17/2021 - relação dos bens e valores entregues à sua administração, quando houver;	Não foram entregues bens e valores à administração do Agente Fiduciário.
Inciso IX do art. 15º da Resolução CVM 17/2021 - cumprimento de outras obrigações assumidas pelo emissor, devedor, cedente ou garantidor na escritura de emissão, no termo de securitização de direitos creditórios ou em instrumento equivalente;	Eventuais descumprimentos encontram-se dispostos no presente relatório.
Inciso X do art. 15º da Resolução CVM 17/2021 - manutenção da suficiência e exequibilidade das garantias;	Informação contida no item "Garantias".
Inciso XI do art. 15º da Resolução CVM 17/2021 - existência de outras emissões de valores mobiliários, públicas ou privadas, feitas pelo emissor, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo do emissor em que tenha atuado no mesmo exercício como agente fiduciário, bem como os seguintes dados sobre tais emissões: a) denominação da companhia ofertante; b) valor da emissão; c) quantidade de valores mobiliários emitidos; d) espécie e garantias envolvidas; e) prazo de vencimento e taxa de juros; e f) inadimplemento no período.	Não atuamos como Agente Fiduciário em outras emissões de valores mobiliários, públicas ou privadas, feitas pelo emissor, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo do emissor.
Inciso XII do art. 15º da Resolução CVM 17/2021 - declaração sobre a não existência de situação de conflito de interesses que impeça o agente fiduciário a continuar a exercer a função.	Declaração disposta abaixo.

DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

A Oliveira Trust declara que se encontra plenamente apta, não existindo situação de conflito de interesses que o impeça a continuar no exercício da função de Agente Fiduciário desta emissão de CRI da EXES SECURITIZADORA.

Este relatório foi preparado visando o cumprimento do disposto no artigo 68, § primeiro, alínea "b" da Lei nº 6404/76 e da Resolução CVM 17/2021, com base nas informações prestadas pela Emissora. Embora tenhamos nos empenhado em prestar informações precisas e atualizadas, não há nenhuma garantia de sua exatidão na data em que forem recebidas. As informações contidas neste relatório não representam recomendação de investimento, análise de crédito ou da situação econômica ou financeira da Emissora, nem tampouco garantia, explícita ou implícita, acerca do pontual pagamento das obrigações relativas aos títulos emitidos.

Para maiores informações e acesso aos documentos da emissão sugerimos acessar o site da Oliveira Trust www.oliveiratrust.com.br, especialmente em Informações Eventuais.

Salientamos que os valores expressos no presente relatório são oriundos da nossa interpretação acerca do Termo de Securitização e seus Aditamentos, se existentes, não implicando em compromisso legal ou financeiro.

OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.

ANEXO I - DECLARAÇÃO ACERCA DA EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS, PÚBLICOS OU PRIVADOS, FEITAS PELO EMISSOR, POR SOCIEDADE COLIGADA, CONTROLADA, CONTROLADORA OU INTEGRANTE DO MESMO GRUPO DA EMISSORA EM QUE TENHA ATUADO COMO AGENTE FIDUCIÁRIO NO PERÍODO

Emissora: EXES SECURITIZADORA	
Ativo: CRA	
Série: 0	Emissão: 5
Volume na Data de Emissão: R\$ 130.000.000,00	Quantidade de ativos: 130.000.000
Data de Vencimento: 25/11/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252 no período de 07/05/2025 até 25/11/2030.	
Atualização Monetária: Não há.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Garantias: Garantias: (i) Cessão Fiduciária (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - 100% das quotas da Laticínio Deale DEALE LTDA (iii) Aval - cedido pela NVL Transporte LTDA, Alexandre dos Santos e Deise Cristina Lorenz dos Santos; (iv) Fundo de despesa; e (v) Fundo de Reserva	

Informações detalhadas podem ser obtidas no relatório da respectiva série, disponível no site do Agente Fiduciário.

Emissora: EXES SECURITIZADORA	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100.000
Data de Vencimento: 06/05/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3% a.a. na base 252 no período de 26/03/2025 até 06/05/2030.	
Atualização Monetária: Não há.	
Status: ATIVO	
Garantias: Garantia: (i) Aval - Aval cedido por: Bevap Participações S.A. e Central Bioenergética Enervale S.A.; e (ii) Cessão Fiduciária - Cessão fiduciária sobre (i) a totalidade dos créditos oriundos dos Contratos Cedidos Fiduciariamente descritos no Anexo V do Contrato de Cessão Fiduciária de Conta Vinculada; (ii) todos os direitos de crédito de titularidade da Bioenergética Vale do Paracatú S.A. a serem detidos na Conta Vinculada; e (iii) eventuais Aplicações Financeiras realizadas com os recursos depositados ou de outra forma recepcionados na Conta Vinculada.	

Informações detalhadas podem ser obtidas no relatório da respectiva série, disponível no site do Agente Fiduciário.

Emissora: EXES SECURITIZADORA	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00	Quantidade de ativos: 70.000
Data de Vencimento: 13/06/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,2% a.a. na base 252 no período de 16/06/2025 até 13/06/2029.	
Atualização Monetária: Não há.	
Status: ATIVO	
Garantias: Garantias: (i) Aval - Aval cedido por: (a) Upgreen Participações Ltda., (b) Renato Benatti; (c) Graziely Ferreira Cespedes Benatti; (d) Roberto Barreto Martins; e (e) Alexandra Abreu Barretto Martins; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel (Rua Porto Murtinho) - Alienação fiduciária sobre o imóvel objeto da matrícula nº 4.374 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Porto Murtinho/MS; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel (Barra do Garças) - Alienação fiduciária sobre o imóvel objeto de matrícula de nº 47.708 do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos da Circunscrição da Comarca de Barra do Garças/MT; e (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Cessão fiduciária sobre (a) a totalidade dos direitos creditórios decorrentes das Duplicadas Cedidas Fiduciariamente identificadas no Anexo V do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (b) a totalidade dos direitos creditórios depositados na conta corrente nº 000130170240, agência 2271 do Banco Santander (Brasil) S.A. (Conta Arrecadadora).	

Informações detalhadas podem ser obtidas no relatório da respectiva série, disponível no site do Agente Fiduciário.

Emissora: EXES SECURITIZADORA	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 7
Volume na Data de Emissão: R\$ 28.000.000,00	Quantidade de ativos: 28.000
Data de Vencimento: 23/05/2029	
Taxa de Juros: CDI + 6,5% a.a. na base 252 no período de 16/07/2025 até 23/05/2029.	
Atualização Monetária: Não há.	
Status: ATIVO	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Cessão Fiduciária; e (iv) Cessão Fiduciária sobre a Conta Vinculada.	

Informações detalhadas podem ser obtidas no relatório da respectiva série, disponível no site do Agente Fiduciário.

Emissora: EXES SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 2
Volume na Data de Emissão: R\$ 55.000.000,00	Quantidade de ativos: 55.000
Data de Vencimento: 23/09/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252 no período de 30/09/2025 até 19/09/2030.	
Atualização Monetária: Não há.	
Status: ATIVO	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - Fiança cedida por: (a) Acoi Construções Ltda.; (b) Cintra Administração e Participações Ltda.; (c) Otto José Junqueira Cintra de Jesus; (d) Otto Rela Cintra de Jesus; (e) Igor Rela Cintra de Jesus; (f) Luzia Rela Cintra de Jesus; (g) Fernanda Bertoni Rela Cintra; e (h) Andreza Bertoni Cintra; (ii) Hipoteca - Hipoteca de 1º Grau sobre o imóvel objeto da matrícula de nº 165.207 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí/SP; (iii) Fundo de Obras - Fundo cujos recursos serão destinados à conclusão das obras dos Empreendimento Ilhas Gregas.; (iv) Fundo de Reserva - Fundo cujos recursos serão destinados ao pagamento das Despesas da Oferta e demais pagamentos devidos em decorrência da Operação de Securitização, em caso de não pagamento pela Castor I Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda; (v) Fundo de Despesas - Fundo cujos recursos serão destinados ao pagamento das Despesas da Oferta e demais pagamentos devidos em decorrência da Operação de Securitização, em caso de não pagamento pela Castor I Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda; (vi) Alienação Fiduciária de Quotas - Alienação fiduciária sobre a totalidade das quotas de emissão da Castor I Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., representativas de 100% do seu capital social, de titularidade da Acoi Construções Ltda, com 9.997 quotas (99,97%); Otto Rela Cintra de Jesus, com 1 quota (0,01%); Otto José Junqueira Cinta de Jesus, com 1 quota (0,01%); e Igor Rela Cintra de Jesus, com 1 quota (0,01%); (vii) Alienação Fiduciária de Imóveis - Alienação fiduciária sobre o imóvel registrado sobre matrícula de nº 165.207 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí/SP; e (viii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - (a) Cessão fiduciária sobre dos direitos creditórios decorrentes dos créditos imobiliários devidos por cada adquirente de unidades integrantes do Empreendimento Ilhas Gregas, celebrado entre a Castor I Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.; e (b) promessa de cessão fiduciária de direitos creditórios futuros (1) das futuras vendas das unidades em estoque integrantes do Empreendimento Ilhas Gregas, a serem devidamente formalizados por meio do respectivo Contrato Imobiliário; e (2) das futuras vendas das unidades que venham a ser objeto de distrato.	

Informações detalhadas podem ser obtidas no relatório da respectiva série, disponível no site do Agente Fiduciário.

Emissora: EXES SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 32.000.000,00	Quantidade de ativos: 32.000
Data de Vencimento: 22/09/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252 no período de 14/10/2025 até 22/09/2028.	
Atualização Monetária: Não há.	
Status: ATIVO	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas: Alienação fiduciária sobre (a) as quotas de emissão da Primus Park, representativas de 60% do seu capital social, detidas pela Novo Mundo Construtora e Incorporadora Ltda;	

e (b) todas as quotas (1) oriundas da subscrição de novas quotas representativas do capital social da Primus Park; e (2) de emissão da Primus Park recebidas pela Novo Mundo Construtora e Incorporadora Ltda.; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: Alienação fiduciária sobre o imóvel de matrícula de nº 376.724 do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Cessão fiduciária de Direitos Creditórios decorrentes dos contratos de venda e compra das unidades autônomas futuras do imóvel de titularidade da Primus Park. Os Direitos Creditórios serão depositados na conta corrente de titularidade da Éxes Securitizadora nº 98517-1, agência nº 0393, junto ao Itaú Unibanco S.A.; e (iv) Aval: Aval cedido por: (a) Carlos Luciano Martins Ribeiro; (ii) Ednara de Oliveira Martins Braga e Silva; (c) Patrícia Auxiliadora de Oliveira Martins Sepúlveda; (d) Lótus Participações Ltda.; (e) Libélula Participações Ltda.; (f) Mont Blanc Participações Ltda.; (g) Martins Ribeiro Participações Ltda. Em Recuperação Judicial; (h) Novo Mundo Construtora e Incorporadora Ltda.; (i) Montreal - Montadora de Móveis e Eletrodomésticos Ltda.; e (j) Mega Moda Hotel Ltda.

Informações detalhadas podem ser obtidas no relatório da respectiva série, disponível no site do Agente Fiduciário.

Emissora: EXES SECURITIZADORA	
Ativo: Debênture	
Série: 1	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 2.500.000.000,00	Quantidade de ativos: 2.500.000
Data de Vencimento: 20/10/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252 no período de 05/11/2025 até 20/10/2031.	
Atualização Monetária: Não há.	
Status: ATIVO	
Garantias: (i) Garantia Corporativa Estrangeira prestada pela BTG MB INVESTMENTS L.P.	

Informações detalhadas podem ser obtidas no relatório da respectiva série, disponível no site do Agente Fiduciário.

Emissora: EXES SECURITIZADORA	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 8
Volume na Data de Emissão: R\$ 268.000.000,00	Quantidade de ativos: 268.000
Data de Vencimento: 15/12/2031	
Taxa de Juros: 110% do CDI no período de 23/12/2025 até 15/12/2031.	
Atualização Monetária: Não há.	
Status: ATIVO	
Garantias: Garantias: (i) Aval - Aval cedido por: (a) André Candido de Paulo; (b) André Candido de Paulo; e (c) Aquila Ferrum Participações Ltda.; (ii) Alienação Fiduciária de Soqueiras - Alienação fiduciária sobre as Soqueiras de Cana-de-Açúcar plantadas indicados no Anexo II do Contrato de Alienação Fiduciária de Soqueiras; e (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Cessão fiduciária sobre (a) a totalidade dos direitos creditórios de titularidade da ACP Bioenergia Ltda., decorrentes do "Contrato de Compra e Venda de Cana-de-Açúcar - Nº 001/2018", celebrado entre a ACP Bioenergia Ltda. e a Atvos Bioenergia Conquista do Pontal S.A.; (b) a totalidade dos direitos creditórios de titularidade da ACP Bioenergia Ltda. depositados na Conta Vinculada, conta corrente de nº 018297796, agência nº 0001 do Banco BTG Pactual S.A.; (c) a titularidade da Conta Vinculada; e (d) a totalidade dos créditos de titularidade da ACP Bioenergia Ltda. contra o Banco BTG Pactual S.A., decorrentes de aplicações financeiras dos valores depositados na Conta Vinculada.	

Informações detalhadas podem ser obtidas no relatório da respectiva série, disponível no site do Agente Fiduciário.

Emissora: EXES SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 6
Volume na Data de Emissão: R\$ 42.400.000,00	Quantidade de ativos: 42.400
Data de Vencimento: 27/01/2031	
Taxa de Juros:	
Atualização Monetária: Não há.	
Status: ATIVO	

Informações detalhadas podem ser obtidas no relatório da respectiva série, disponível no site do Agente Fiduciário.

Emissora: EXES SECURITIZADORA	
Ativo: Debênture	
Série: 1	Emissão: 2
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40.000
Data de Vencimento: 14/01/2032	
Taxa de Juros:	
Atualização Monetária: Não há.	
Status: ATIVO	
Garantias: (i) Aval: Prestado por Bruno Ramos Neves Branco (PF) e por sete empresas (Avalistas PJ 1 a 7), incluindo o Centro de Educação Infantil Santo Anjo Ltda. e a Escola Jardim Anchieta Ltda. (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Direitos decorrentes de serviços educacionais (mensalidades, matrículas, etc.) de titularidade dos Avalistas PJ 1 e PJ 5. (iii) Cessão Fiduciária de Contas e Aplicações: Incidindo sobre a "Conta Vinculada Santo Anjo" e a "Conta Vinculada Nova Curitiba", incluindo o Cash Collateral de 15%	

Informações detalhadas podem ser obtidas no relatório da respectiva série, disponível no site do Agente Fiduciário.

Emissora: EXES SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 35.000.000,00	Quantidade de ativos: 35.000
Data de Vencimento: 26/02/2029	
Taxa de Juros:	
Atualização Monetária: Não há.	
Status: ATIVO	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis (Devedora): Incide sobre o "Imóvel Empreendimento" em Salvador/BA (matrícula nº 72.644), incluindo unidades autônomas futuras e unidades de terceiros já quitadas. (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis Urbanos: Incide sobre dois imóveis urbanos em Salvador/BA (matrículas nº 2.419 e 11.946). (A inclusão do imóvel da matrícula nº 11.946 foi aprovada na assembleia realizada no dia 19/03/2026). (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Cessão dos direitos provenientes dos contratos de compra e venda das unidades autônomas e dos valores depositados na Conta Arrecadadora. (iv) Alienação Fiduciária de Quotas: Alienação da totalidade das quotas representativas de 100% do capital social da Devedora. (v) Aval prestado por Pedro Neves Azi, Luiz Eduardo Neves Nunes, Rafael de Carvalho Papaleo e Azinunes Construções e Incorporações Ltda.	

Informações detalhadas podem ser obtidas no relatório da respectiva série, disponível no site do Agente Fiduciário.

Emissora: EXES SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 13.800.000,00	Quantidade de ativos: 13.800
Data de Vencimento: 22/09/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI no período de 14/10/2025 até 22/09/2028.	
Atualização Monetária: Não há.	
Status: ATIVO	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas: Alienação fiduciária sobre (a) as quotas de emissão da Primus Park, representativas de 60% do seu capital social, detidas pela Novo Mundo Construtora e Incorporadora Ltda; e (b) todas as quotas (1) oriundas da subscrição de novas quotas representativas do capital social da Primus Park; e (2) de emissão da Primus Park recebidas pela Novo Mundo Construtora e Incorporadora Ltda.; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: Alienação fiduciária sobre o imóvel de matrícula de nº 376.724 do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Cessão fiduciária de Direitos Creditórios decorrentes dos contratos de venda e compra das unidades autônomas futuras do imóvel de titularidade da Primus Park. Os Direitos Creditórios serão depositados na conta corrente de titularidade da Éxes Securitizadora nº 98517-1, agência nº 0393, junto ao Itaú Unibanco S.A.; e (iv) Aval: Aval cedido por: (a) Carlos Luciano Martins Ribeiro; (ii) Ednara de Oliveira Martins Braga e Silva; (c) Patrícia Auxiliadora de Oliveira Martins Sepúlveda; (d) Lótus Participações Ltda.; (e) Libélula Participações Ltda.; (f) Mont Blanc Participações Ltda.; (g) Martins Ribeiro Participações Ltda. Em Recuperação	

Judicial; (h) Novo Mundo Construtora e Incorporadora Ltda.; (i) Montreal - Montadora de Móveis e Eletrodomésticos Ltda.; e (j) Mega Moda Hotel Ltda.

Informações detalhadas podem ser obtidas no relatório da respectiva série, disponível no site do Agente Fiduciário.

Emissora: EXES SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 6
Volume na Data de Emissão: R\$ 4.000.000,00	Quantidade de ativos: 4.000
Data de Vencimento: 27/01/2031	
Taxa de Juros:	
Atualização Monetária: Não há.	
Status: ATIVO	

Informações detalhadas podem ser obtidas no relatório da respectiva série, disponível no site do Agente Fiduciário.

Emissora: EXES SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 6
Volume na Data de Emissão: R\$ 6.600.000,00	Quantidade de ativos: 6.600
Data de Vencimento: 27/01/2031	
Taxa de Juros:	
Atualização Monetária: Não há.	
Status: ATIVO	

Informações detalhadas podem ser obtidas no relatório da respectiva série, disponível no site do Agente Fiduciário.

Emissora: EXES SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30.000
Data de Vencimento: 22/12/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,5% a.a. na base 252 no período de 18/12/2024 até 22/12/2028.	
Atualização Monetária: Não há.	
Status: ATIVO	
Garantias: Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Créditos	

Informações detalhadas podem ser obtidas no relatório da respectiva série, disponível no site do Agente Fiduciário.