

ÉXES SECURITIZADORA S.A.

CNPJ/MF nº 55.085.811/0001-24

NIRE 353.0063773-9

ATA DE ASSEMBLEIA ESPECIAL 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 14 dias do mês de outubro de 2026, às 9 horas, coordenada pela **ÉXES SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) sob o número 1155, na categoria “S2”, com sede no município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Rebouças, n.º 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 n.º 55.085.811/0001-24, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Emissora” ou “Securitizadora”).

MESA: Presidente: André Rocha Nazaré, Secretária: Kathelin Vitoria de Oliveira Mendes.

CONVOCAÇÃO: Dispensadas as formalidades de convocação, em virtude da presença da totalidade dos titulares dos CRI em Circulação, nos termos do art. 52, §2º, da Resolução CVM nº 60/2021.

PRESENÇA: Presentes os representantes: (i) de titulares de 100% (cem por cento) dos CRI em Circulação (“Titulares dos CRI”) presentes; (ii) da **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com filial situada na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n.º 12.901, 11º andar, conjuntos 1.101 e 1.102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Agente Fiduciário”), na qualidade de agente fiduciário; e (iii) da Emissora, conforme lista de presença constante do **Anexo I** à presente ata.

ORDEM DO DIA: Deliberar sobre:

- (i) aprovar, ou não, a concessão de prazo adicional até 31 de dezembro de 2026 para a formalização das Garantias MRP, nos termos da Cláusula 10.1, item (xxii), do Termo de Emissão;
- (ii) aprovar, ou não, a não declaração do vencimento antecipado em razão do descumprimento da obrigação de recomposição do Valor do Fundo de Reserva, prevista na Cláusula 7.11.1 do Termo de Emissão, decorrente da utilização dos recursos do Fundo de Reserva para pagamento da parcela de Remuneração das Notas Comerciais em 21 de setembro de 2026;

-
- (iii) aprovar ou não, a utilização do Fundo de Reserva para o pagamento das parcelas de Remuneração das Notas Comerciais de outubro e novembro de 2026. Caso, na verificação de dezembro de 2026, o Valor do Fundo de Reserva não tenha sido recomposto ao valor mínimo com recursos dos recebíveis ou de eventual integralização, a recomposição deverá ser realizada nos termos da Cláusula 7.11.1 do Termo de Emissão;
 - (iv) caso aprovados os itens acima, autorizar, ou não, o pagamento de waiver fee, a título de prêmio aos investidores, equivalente a 0,5% (meio por cento) sobre o saldo devedor das Notas Comerciais em 6 de outubro de 2026, a ser pago em 22 de outubro de 2026, juntamente com o pagamento da Remuneração dos CRI, com os recursos disponíveis no Fundo de Obras, por meio de evento genérico na B3 S.A. (“Pagamento de Prêmio”); e
 - (v) caso aprovados os itens acima, autorizar, ou não, a Emissora e o Agente Fiduciário a praticarem todos os atos necessários, bem como celebrarem todos os documentos essenciais à efetivação das referidas deliberações.

DELIBERAÇÕES: Examinadas e debatidas as matérias constantes da Ordem do Dia, os Titulares dos CRI presentes aprovaram-nas integralmente, sem abstenções ou votos contrários, de forma unânime e sem ressalvas.

DISPOSIÇÕES FINAIS: O Agente Fiduciário e a Emissora verificaram os poderes dos representantes dos Titulares dos CRI e verificaram quórum suficiente para a instalação e deliberações, conforme exigido pelo Termo de Securitização e declararam, juntamente com o Presidente e a Secretária, a presente Assembleia devidamente instalada.

As deliberações desta Assembleia ocorrem por mera liberalidade do(s) Titular(es) dos CRI, não importando em renúncia de quaisquer direitos e privilégios previstos nos Documentos da Operação, bem como não exoneram quaisquer das partes quanto ao cumprimento de todas e quaisquer obrigações previstas nos referidos documentos.

Os Titulares dos CRI, por seus representantes aqui presentes, declaram para todos os fins e efeitos de direito reconhecer todos os atos aqui deliberados e os riscos decorrentes das deliberações, razão pela qual os Titulares dos CRI assumem integralmente a responsabilidade por tais atos e suas consequências, respondendo, integralmente, pela validade, legalidade e eficácia de tais atos, mantendo a Emissora e o Agente Fiduciário integralmente indenizados e a salvos de quaisquer despesas, custos ou danos que estes venham eventualmente a incorrer em decorrência dos atos praticados nos termos desta Assembleia.

A presente ata de Assembleia será encaminhada à CVM por sistema eletrônico, sendo dispensada a publicação em jornais em que a Emissora divulga suas informações societárias.

Todo e qualquer termo que não fora definido na presente ata, terá o mesmo significado que lhe fora atribuído nos documentos da operação.

A Emissora informa que a presente Assembleia atendeu a todos os requisitos e orientações de procedimento para sua realização, conforme determina a Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor.

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/SP, 14 de outubro de 2026.

(As assinaturas seguem na próxima página)

(Página de Assinaturas da Ata de Assembleia Especial 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 Vila Rosa Ltda., realizada em 14 de outubro de 2026.)

André Rocha Nazaré
CPF: 406.337.578-10
Presidente

Kathelin Vitoria de Oliveira Mendes
CPF: 390.786.058-63
Secretária

Marina Gottschalk de Queiroz
CPF: 101.344.867-73
Diretora

Felipe Augusto da Costa Malta Moreira
CPF: 449.527.258-63
Diretor

ÉXES SECURITIZADORA S.A.
Emissora

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

Agente Fiduciário

Thiago Arruda de Souza
CPF: 169.455.947-50

NOVO MUNDO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.

Nome: Carlos Luciano Martins Ribeiro
CPF: 348.505.381-34

Nome: Paulo Araujo Sepulveda
CPF: 320.656.046-20

20261014_CRI Primus Park - AGT Waiver fee e prazos_OT.pdf

Documento número #78cb10ed-a497-497c-914b-115841dbe98b

Hash do documento original (SHA256): 35e1a3ba5555e492dca6e3717b4e8a90967a306fb8cdd915c5a90585716a6f96

Assinaturas



Kathelin Vitoria de Oliveira Mendes

CPF: 390.786.058-63

Assinou como secretário(a) em 14 out 2026 às 11:05:11



Felipe Augusto da Costa Malta Moreira

CPF: 449.527.258-63

Assinou como diretor(a) em 14 out 2026 às 11:25:40



Thiago Arruda de Souza

CPF: 169.455.947-50

Assinou como procurador em 14 out 2026 às 11:47:40



Paula de Castro Andrade

CPF: 106.402.027-56

Assinou como diretor(a) em 14 out 2026 às 11:49:20



Ricardo Krauss Rodrigues

CPF: 082.615.979-62

Assinou como diretor(a) em 14 out 2026 às 13:16:57



Carlos Luciano Martins Ribeiro

CPF: 348.505.381-34

Assinou como parte em 14 out 2026 às 13:53:34



Marina Gottschalk de Queiroz

CPF: 101.344.867-73

Assinou como diretor(a) em 14 out 2026 às 14:12:12



André Rocha Nazaré

CPF: 406.337.578-10

Assinou como presidente em 14 out 2026 às 10:56:58

**Paulo Araujo Sepulveda**

CPF: 320.656.046-20

Assinou como parte em 14 out 2026 às 14:14:03

Log

- 14 out 2026, 10:30:22 Operador com email andre.rocha@exes.com.br na Conta eb564c24-6550-4947-94e3-6d0116bb1871 criou este documento número 78cb10ed-a497-497c-914b-115841dbe98b. Data limite para assinatura do documento: 13 de novembro de 2026 (10:30). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 14 out 2026, 10:56:57 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.
- 14 out 2026, 10:56:57 Operador com email andre.rocha@exes.com.br na Conta eb564c24-6550-4947-94e3-6d0116bb1871 adicionou à Lista de Assinatura: kathelin.vitoria@exes.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 Kathelin Vitoria de Oliveira Mendes.
- 14 out 2026, 10:56:57 Operador com email andre.rocha@exes.com.br na Conta eb564c24-6550-4947-94e3-6d0116bb1871 adicionou à Lista de Assinatura: gestaosec@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.
- 14 out 2026, 10:56:57 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.
- 14 out 2026, 10:56:57 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; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Thiago Arruda de Souza e CPF 169.455.947-50.

14 out 2026, 10:56:57	Operador com email andre.rocha@exes.com.br na Conta eb564c24-6550-4947-94e3-6d0116bb1871 adicionou à Lista de Assinatura: cl@grupomrp.com.br para assinar como parte, 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 Carlos Luciano Martins Ribeiro e CPF 348.505.381-34.
14 out 2026, 10:56:57	Operador com email andre.rocha@exes.com.br na Conta eb564c24-6550-4947-94e3-6d0116bb1871 adicionou à Lista de Assinatura: paulo@nmconstrutora.com.br para assinar como parte, 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 Paulo Araujo Sepulveda e CPF 320.656.046-20.
14 out 2026, 10:56:58	Operador com email andre.rocha@exes.com.br na Conta eb564c24-6550-4947-94e3-6d0116bb1871 adicionou à Lista de Assinatura: ricardo.rodrigues@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 Ricardo Krauss Rodrigues e CPF 082.615.979-62.
14 out 2026, 10:56:58	Operador com email andre.rocha@exes.com.br na Conta eb564c24-6550-4947-94e3-6d0116bb1871 adicionou à Lista de Assinatura: paula.andrade@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 Paula de Castro Andrade.
14 out 2026, 10:56:58	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: 177.161.33.12. Componente de assinatura versão 1.1529.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
14 out 2026, 11:05:11	Kathelin Vitoria de Oliveira Mendes assinou como secretário(a). Pontos de autenticação: Token via E-mail kathelin.vitoria@exes.com.br. CPF informado: 390.786.058-63. IP: 177.161.33.12. Componente de assinatura versão 1.1529.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
14 out 2026, 11:25:40	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: 189.78.216.216. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.57898266530551 e longitude -46.638076797643. URL para abrir a localização no mapa: https://app.clicksign.com/location. Componente de assinatura versão 1.1529.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
14 out 2026, 11:47:40	Thiago Arruda de Souza assinou como procurador. Pontos de autenticação: Token via E-mail af.assembleias@oliveiratrust.com.br. CPF informado: 169.455.947-50. IP: 177.124.212.130. Componente de assinatura versão 1.1529.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
14 out 2026, 11:49:20	Paula de Castro Andrade assinou como diretor(a). Pontos de autenticação: Token via E-mail paula.andrade@exes.com.br. CPF informado: 106.402.027-56. IP: 177.161.33.12. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.5685217843975 e longitude -46.68624889792256. URL para abrir a localização no mapa: https://app.clicksign.com/location. Componente de assinatura versão 1.1529.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
14 out 2026, 13:16:57	Ricardo Krauss Rodrigues assinou como diretor(a). Pontos de autenticação: Token via E-mail ricardo.rodrigues@exes.com.br. CPF informado: 082.615.979-62. IP: 177.161.33.12. Componente de assinatura versão 1.1530.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.

14 out 2026, 13:53:34	Carlos Luciano Martins Ribeiro assinou como parte. Pontos de autenticação: Token via E-mail cl@grupomrp.com.br. CPF informado: 348.505.381-34. IP: 47.197.184.254. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude 27.33081597399283 e longitude -82.5909346342305. URL para abrir a localização no mapa: https://app.clicksign.com/location . Componente de assinatura versão 1.1530.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com .
14 out 2026, 14:09:29	Operador com email andre.rocha@exes.com.br na Conta eb564c24-6550-4947-94e3-6d0116bb1871 fez alteração em paulo@nmconstrutora.com.br: paulosepulveda19@gmail.com para assinar como parte
14 out 2026, 14:12:12	Marina Gottschalk de Queiroz assinou como diretor(a). Pontos de autenticação: Token via E-mail gestaosec@exes.com.br. CPF informado: 101.344.867-73. IP: 177.161.33.12. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.56814562420653 e longitude -46.68671405816436. URL para abrir a localização no mapa: https://app.clicksign.com/location . Componente de assinatura versão 1.1530.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com .
14 out 2026, 14:14:03	Paulo Araujo Sepulveda assinou como parte. Pontos de autenticação: Token via E-mail paulosepulveda19@gmail.com. CPF informado: 320.656.046-20. IP: 179.131.166.143. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -16.6809222 e longitude -49.2654372. URL para abrir a localização no mapa: https://app.clicksign.com/location . Componente de assinatura versão 1.1530.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com .
14 out 2026, 14:14:10	Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 78cb10ed-a497-497c-914b-115841dbe98b.



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 78cb10ed-a497-497c-914b-115841dbe98b, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.