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

ATA DE 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.

Ficam convocados os titulares dos Certificados de Recebíveis do Imobiliários em Duas Séries de classe Sênior e de classe Subordinada, da 3ª (Terceira) Emissão da 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, sala 02, Pinheiros, CEP 005402-500, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 55.085.811/0001-24, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Titulares dos CRI", "CRI", "Emissão" e "Securitizadora", respectivamente), a ser realizada em 1ª (Primeira) Convocação, no dia 10 de setembro de 2026, às 15:00 nos termos da Cláusula 14 e seguintes do *"Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 3ª (Segunda) Emissão, em Duas Séries, em classe Sênior e de classe Subordinada, da Éxes Securitizadora S.A. Lastreados em Direitos Creditórios do Imobiliários Devidos Pela SPE Incorporação Vila Rosa LTDA."*, celebrado entre a Securitizadora e a 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"), em 07 de outubro de 2025 ("Termo de Securitização") bem como, nos termos do artigo 25 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 60"). A Assembleia Geral de Titulares ("AGT") será realizada de forma exclusivamente digital, inclusive para contabilização dos votos, coordenada pela Securitizadora, conforme previsto no §2º do art. 124 da Lei 6.404/76 e nos termos da Resolução CVM 60, sendo realizada por videoconferência por meio da plataforma digital *Microsoft Teams*, na qual o acesso será liberado de forma individual após a devida habilitação dos Titulares dos CRI nos termos do item *"Instruções Gerais"* deste Edital, para, nos termos da Cláusula 14 do Termo de Securitização, discutir e deliberar sobre as seguintes ordens 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:

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.

Instruções Gerais:

A AGT será realizada de modo exclusivamente digital, de modo que solicitamos que os documentos de representação sejam enviados, no máximo, em até 2 (dois) dias úteis antes da respectiva data de realização da AGT para os e-mails af.assembleias@oliveiratrust.com.br e gestaosec@exes.com.br, indicando no assunto "Documentos AGT – CRI Primus Park", observando o disposto na Resolução CVM 60, e conforme documentação abaixo:

a. quando pessoa física: cópia digitalizada do documento de identidade com foto;

b. quando pessoa jurídica: (1) último estatuto, regulamento ou contrato social consolidado, devidamente registrado na junta comercial competente; (2) documentos comprobatórios dos poderes de representação, quando aplicável; e (3) documentos de identidade com foto dos representantes legais;

c. quando Fundos de Investimentos: (1) último regulamento consolidado; (2) último estatuto ou contrato social consolidado devidamente registrado na junta comercial competente, do administrador ou gestor, observado a política de voto do fundo e os documentos comprobatórios de poderes em assembleia geral; (3) documentos societários comprobatórios dos poderes de representação, quando aplicável; e (4) documentos de identidade com foto dos representantes legais; e

d. quando representado por procurador: caso quaisquer Titulares dos CRI indicados nos itens acima venham a ser representados por procurador, além dos documentos indicados anteriormente, deverá ser encaminhada a procuração com os poderes específicos de representação na AGT, válida e eficaz, devidamente constituída há menos de 1 (um) ano, de acordo com a Cláusula 14 do Termo de Securitização, acompanhada de documentos de identidade com foto dos representantes legais.

Encontram-se à disposição dos Srs. Titulares dos CRI, nas páginas da Securitizadora (https://exessecuritizadora.com.br/) e da Comissão de Valores Mobiliários (www.cvm.gov.br – Sistema Fundos.NET), bem como na sede da Securitizadora, os documentos necessários para deliberação da ordem do dia, bem como as informações acerca do envio dos documentos comprobatórios de representação e demais instruções e formulários referentes ao sistema e formato da AGT.

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 Operação.

São Paulo, 21 de agosto de 2026.

ÉXES SECURITIZADORA S.A.

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%

Mês Referência	Evolução Mês (%)	Evolução Acumulada (%)
mar/25	3,85%	50,40%
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%