

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 2 dias do mês de dezembro de 2025, às 16 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: Brenda Barros Neves.

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 não declaração de Evento de Vencimento Antecipado Automático em razão do descumprimento, pela Devedora, da obrigação de transferir, em até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento, os recursos referentes aos Direitos Creditórios, no montante de R\$ 207.173,59 (duzentos e sete mil, cento e setenta e três reais e cinquenta e nove centavos) referente ao recebimento do mês de outubro, conforme apurado no Relatório de Monitoramento apresentado em novembro de 2025 e do valores que foram recebidos diretamente pela Devedora no mês de novembro de 2025, conforme montante a ser apurado no Relatório de Monitoramento que será apresentado em dezembro de 2025, nos termos da Cláusula 3.2.3 do Contrato de Cessão Fiduciária, afastando a aplicação das penalidades

previstas na Cláusula 3.2.4 do referido contrato, em razão da emissão dos boletos vinculados à Conta Arrecadadora ocorrer a partir do dia 4 de dezembro de 2025;

- (ii) se aprovados o item (i) acima, aprovar, ou não, que o valor indicado no referido item e valor indicado no relatório do agente de monitoramento a ser apresentado no mês de dezembro de 2025, sejam compensados mediante dedução da liberação dos recursos disponíveis no Fundo de Obras;
- (iii) aprovar, ou não, a não configuração de Evento de Vencimento Antecipado, conforme Cláusula 9.2, item i, do Termo de Emissão, em razão do descumprimento, pela Martins Ribeiro, da obrigação de constituir as Garantias MRP no prazo de 30 (trinta) dias contados da data de assinatura do Termo de Emissão, nos termos da Cláusula 10.1, item xxii, do mesmo instrumento;
- (iv) se aprovado o item (iii) acima, aprovar, ou não, a concessão de prazo adicional até o dia 28 de fevereiro de 2026 para a formalização das Garantias MRP, nos termos da Cláusula 10.1, item xxii, do Termo de Emissão;
- (v) aprovar, ou não, a concessão de *waiver* para o descumprimento da obrigação de recomposição do Valor do Fundo de Reserva, nos termos previstos na Cláusula 7.11.1 do Termo de Emissão, no montante de R\$ 359.409,42 (trezentos e cinquenta e nove mil, quatrocentos e nove reais e quarenta e dois centavos), em razão da utilização dos recursos do Fundo de Reserva para pagamento das parcelas de Remuneração em 20 de outubro de 2025 e 21 de novembro de 2025;
- (vi) se aprovado o item (vi) acima, aprovar a recomposição do Valor do Fundo de Reserva, mediante depósitos a serem realizadas pela Devedora na Conta Centralizadora, nos termos da Cláusula 7.11.4 do Termo de Emissão, de forma parcelada, sendo (a) 33% (trinta e três por cento) até o 31 de dezembro de 2025; (b) 33% (trinta e três por cento) até o final de janeiro de 2026; e (c) 34% (trinta e quatro por cento) até o final de fevereiro de 2026; e
- (vii) 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, 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 salvo 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, 2 de dezembro de 2025.

(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 2 de dezembro de 2025.)

André Rocha Nazaré
CPF: 406.337.578-10
Presidente

Brenda Barros Neves
CPF: 057.910.257-26
Secretária

Marina Gottschalk de Queiroz
CPF: 101.344.867-73
Diretora

Tiago Augusto dos Santos Silva Licarião
CPF: 349.949.868-51
Procurador

ÉXES SECURITIZADORA S.A.
Emissora

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

Agente Fiduciário

Logan Damasceno Corrêa de Araújo
CPF: 149.954.967-93

20251202 CRI Primus Park - AEI_assinatura.pdf

Documento número #67707c23-fbd6-4cad-b8b1-26d52b8c5b1a

Hash do documento original (SHA256): 5a967acac18f7fac4f890a26a4fa6a0c521d8b1d13bf11fbe94a8d2e5204d8ca

Assinaturas



Brenda Barros Neves

CPF: 057.910.257-26

Assinou como secretário(a) em 02 dez 2025 às 16:47:47



Tiago Augusto dos Santos Silva Licarião

Assinou como procurador em 02 dez 2025 às 16:43:43



André Rocha Nazaré

CPF: 406.337.578-10

Assinou como presidente em 02 dez 2025 às 16:40:54



Marina Gottschalk de Queiroz

CPF: 101.344.867-73

Assinou como diretor(a) em 02 dez 2025 às 16:41:34



Ricardo Krauss Rodrigues

CPF: 082.615.979-62

Assinou como diretor(a) em 02 dez 2025 às 16:43:14



Logan Damasceno Corrêa de Araújo

CPF: 149.954.967-93

Assinou como procurador em 02 dez 2025 às 19:11:28



Felipe Augusto da Costa Malta Moreira

CPF: 449.527.258-63

Assinou como procurador em 02 dez 2025 às 16:46:47

Log

02 dez 2025, 16:34:22	Operador com email andre.rocha@exes.com.br na Conta eb564c24-6550-4947-94e3-6d0116bb1871 criou este documento número 67707c23-fbd6-4cad-b8b1-26d52b8c5b1a. Data limite para assinatura do documento: 01 de janeiro de 2026 (16:34). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
02 dez 2025, 16:40:53	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.
02 dez 2025, 16:40:53	Operador com email andre.rocha@exes.com.br na Conta eb564c24-6550-4947-94e3-6d0116bb1871 adicionou à Lista de Assinatura: Logan.correa@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 Logan Damasceno Corrêa de Araújo e CPF 149.954.967-93.
02 dez 2025, 16:40:53	Operador com email andre.rocha@exes.com.br na Conta eb564c24-6550-4947-94e3-6d0116bb1871 adicionou à Lista de Assinatura: tiago.licario@exes.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 Tiago Augusto dos Santos Silva Licarinho.
02 dez 2025, 16:40:54	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 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 Felipe Augusto da Costa Malta Moreira e CPF 449.527.258-63.
02 dez 2025, 16:40:54	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.
02 dez 2025, 16:40:54	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.

02 dez 2025, 16:40:54	Operador com email andre.rocha@exes.com.br na Conta eb564c24-6550-4947-94e3-6d0116bb1871 adicionou à Lista de Assinatura: brenda.barros@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 Brenda Barros Neves e CPF 057.910.257-26.
02 dez 2025, 16:40:54	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: 187.35.8.248. Componente de assinatura versão 1.1354.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
02 dez 2025, 16:41:34	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: 187.35.8.248. Componente de assinatura versão 1.1354.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
02 dez 2025, 16:43:14	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: 187.35.8.248. Componente de assinatura versão 1.1354.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
02 dez 2025, 16:43:43	Tiago Augusto dos Santos Silva Licarião assinou como procurador. Pontos de autenticação: Token via E-mail tiago.licario@exes.com.br. IP: 131.196.144.129. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -22.7377152 e longitude -45.1084288. URL para abrir a localização no mapa: https://app.clicksign.com/location. Componente de assinatura versão 1.1354.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
02 dez 2025, 16:46:47	Felipe Augusto da Costa Malta Moreira assinou como procurador. Pontos de autenticação: Token via E-mail felipe.moreira@exes.com.br. CPF informado: 449.527.258-63. IP: 187.35.8.248. Componente de assinatura versão 1.1354.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
02 dez 2025, 16:47:47	Brenda Barros Neves assinou como secretário(a). Pontos de autenticação: Token via E-mail brenda.barros@exes.com.br. CPF informado: 057.910.257-26. IP: 187.35.8.248. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.56862638466031 e longitude -46.68691685888096. URL para abrir a localização no mapa: https://app.clicksign.com/location. Componente de assinatura versão 1.1354.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
02 dez 2025, 19:11:28	Logan Damasceno Corrêa de Araújo assinou como procurador. Pontos de autenticação: Token via E-mail Logan.correa@oliveiratrust.com.br. CPF informado: 149.954.967-93. IP: 152.248.100.141. Componente de assinatura versão 1.1355.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
02 dez 2025, 19:11:29	Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 67707c23-fbd6-4cad-b8b1-26d52b8c5b1a.

**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 67707c23-fbd6-4cad-b8b1-26d52b8c5b1a, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.