

## ANÚNCIO DE INÍCIO

da

### OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 2ª EMISSÃO DA



**ÉXES SECURITIZADORA S.A.**

*Companhia Securitizadora – Código CVM nº 1155*

CNPJ/MF nº 55.085.811/0001-24

na Avenida Rebouças, nº 2748, andar 12, cj. 121 e 122, sala 2, Pinheiros

CEP 05.402-500, São Paulo – SP

**no montante total de**

**R\$ 55.000.000,00**

**(cinquenta e cinco milhões de reais)**

Lastreados em créditos imobiliários decorrentes de 55.000 (cinquenta e cinco mil) notas comerciais, não conversíveis em participação societária, com garantia real e fidejussória em série única, para colocação privada, da 1ª (primeira) emissão **CASTOR I EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede no estado de São Paulo, na cidade de Itatiba, na Rua Morungaba, nº 150, Bairro Condomínio Morada Fontes, CEP 13.527-723, inscrita no CNPJ sob o nº 47.219.348/0001-38 ("Devedora"), com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais) ("Notas Comerciais"), totalizando o valor total de emissão de R\$ 55.000.000,00 (cinquenta e cinco milhões de reais), os quais compreendem, sem limitar, a obrigação de pagamento pela Devedora do valor nominal unitário das Notas Comerciais acrescido dos juros remuneratórios, devidos nos termos do "*Instrumento Particular da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, com Garantias Real e Fidejussória Emitidas em Série Única, para Colocação Privada, da Castor I Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.*", celebrado em 26 de setembro de 2025 ("Termo de Emissão"), bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Notas Comerciais, incluindo, também sem limitar, a totalidade dos respectivos acessórios tais como, prêmios, encargos moratórios, multas compensatórias e não compensatórias, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à emissão das Notas Comerciais, os quais configuram créditos imobiliários por destinação, **nos termos do Ofício Circular CVM/SRE 01/2021, em conjunto com o artigo 22º da Lei nº 14.430.**

**CÓDIGO ISIN DOS CRI: BREXSECRI046**

**Registro Automático da Oferta na CVM sob o nº**

**CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/544, realizado em 26 de setembro de 2025**

**Foi dispensada divulgação de um prospecto para a realização desta oferta.**



A **ÉXES SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM sob o código 1155, categoria "S2", e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM nº 60") com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Rebouças, nº 2748, andar 12, cj. 121 e 122, sala 2, Pinheiros, CEP 05.402-500, inscrita no CNPJ sob o nº 55.085.811/0001-24 ("Emissora" ou "Securitizadora"), por meio do presente anúncio ("Anúncio de Início"), comunica o início da distribuição pública de 55.000 (cinquenta e cinco mil) certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série da 2ª emissão da Emissora ("CRI") todos nominativos e escriturais, perfazendo o montante total de R\$ 55.000.000,00 (cinquenta e cinco milhões de reais), lastreados em créditos imobiliários devidos pela Devedora ("Oferta"). Os CRI terão valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), e a sua distribuição será realizada sob rito automático, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "a" da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160").

A Oferta observará o seguinte cronograma indicativo:

| Nº | Eventos                                                               | Data de Realização/<br>Data Prevista |
|----|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| 1  | Registro da Oferta pela CVM                                           | 26/09/2025                           |
| 2  | Divulgação do Anúncio de Início                                       | 29/09/2025                           |
| 3  | Data da Primeira Liquidação financeira dos CRI <sup>(4)</sup>         | 30/09/2025                           |
| 4  | Data limite para divulgação do Anúncio de Encerramento <sup>(5)</sup> | 28/03/2026                           |

As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio.

Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.

Data de Início da Oferta, a ser anunciada por meio do Anúncio de Início a ser disponibilizado no *website* da Emissora, do Coordenador Líder, da B3 e da CVM.

Data de Encerramento da Oferta, a ser anunciada por meio do Anúncio de Encerramento a ser disponibilizado no *website* da Emissora, do Coordenador Líder, da B3 e da CVM.

Maiores informações sobre a distribuição podem ser obtidas, também, nos endereços da Emissora e da CVM, nos endereços abaixo:

**Emissora**

**Endereço:** Avenida Rebouças, nº 2748, andar 12, cj. 121 e 122, sala 2, Pinheiros, CEP 05.402-500

**Website:** <https://www.exes.com.br/>

**CVM (Fundos NET)**

**Endereço:** Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar, Rio de Janeiro – RJ

Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, São Paulo – SP

**Website:** [www.gov.br/cvm](http://www.gov.br/cvm) (neste website, clicar no ícone de menu da Comissão de Valores Imobiliários, acessar "Assuntos", clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", clicar em "Companhias", clicar em "Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)", e clicar no link "Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)". Na página clicar no canto superior esquerdo em "Exibir Filtros", em "Tipo de Certificado" selecionar "CRI" e em "Securitizadora" buscar "Éxes Securitizadora". Em seguida clicar "categoria" e selecionar "Documentos de Oferta de Distribuição Pública" e, no campo "Tipo" selecionar "Termo de Securitização" e no "Período de Entrega", inserir o período de 26/09/2025 até a data da busca. Localizar o documento desejado e selecionar o "Download")

Todos os termos aqui não definidos terão os mesmos significados a eles atribuídos no *"Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 2ª Emissão da Éxes Securitizadora S.A. de Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Castor I Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda."* celebrado entre a Emissora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com filial situada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34as (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, atua como agente fiduciário (*"Agente Fiduciário"*) na data de 26 de setembro de 2025.

São Paulo, 29 de setembro de 2025.

**EMISSIONA**



**ASSESSOR JURÍDICO DA OFERTA**

**FREITASLEITE** 

**AGENTE FIDUCIÁRIO**

