

ANÚNCIO DE INÍCIO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 9ª (NONA) EMISSÃO, EM CLASSE ÚNICA, EM SÉRIE ÚNICA DA



ÉXES SECURITIZADORA S.A.

Companhia Securitizadora S2 - CVM nº 1.155
CNPJ nº 55.085.811/0001-24

Avenida Rebouças, nº 2.748, 12º andar, conjuntos 121 e 122, sala 2, Pinheiros, CEP 05.402-500, São Paulo-SP

Vinculados a créditos imobiliários cedidos pela

RCHLO

RIACHUELO

LOJAS RIACHUELO S.A.

Companhia Fechada
CNPJ nº 33.200.056/0001-49

Rua Lemos Monteiro, nº 120, Edifício Pinheiros One, Bairro Butantã, CEP 05501-050, São Paulo – SP

CÓDIGO ISIN DOS CRI: BREXSECRI0D1

**O registro da Oferta dos CRI na CVM sob o nº
CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/841, foi concedido em 26 de dezembro de 2025
por meio do rito de registro automático de distribuição, nos termos da
Resolução CVM 160**

**FOI DISPENSADA DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA PARA
A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA.**

**Não foi contratada agência de classificação de risco para atribuir classificação
de risco à Oferta.**

A **ÉXES SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, na categoria "S2", sob o código 1.155, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Rebouças, nº 2.748, 12º andar, conjuntos 121 e 122, sala 2, Pinheiros, CEP 05.402-500, inscrita no Cadastro da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 55.085.811/0001-24 e com seus atos

constitutivos arquivados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.637.739 ("Emissora" ou "Securitizadora"), em conjunto com o em conjunto com o **BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 46.482.072/0001-13 ("BTG Pactual" ou "Coordenador Líder"), por meio do presente anúncio ("Anúncio de Início"), anuncia, nos termos dos artigos 13 e 59 da Resolução CVM 160, o início da distribuição pública de 663.740 (seiscentos e sessenta e três mil e setecentos e quarenta mil) certificados de recebíveis imobiliários, em série única, da 9ª (nona) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora ("CRI"), vinculados a direitos creditórios imobiliários cedidos pelas **LOJAS RIACHUELO S.A.**, sociedade anônima de capital fechado, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Lemos Monteiro, nº 120 15º andar, Edifício Pinheiros One, Bairro Butantã, CEP 05501-050, inscrita no CNPJ sob o nº 33.200.056/0001-49 ("Cedente"), conforme elencadas no Termo de Securitização (conforme definido abaixo), com valor nominal unitário de emissão de R\$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo o montante total de:

R\$ 663.740.000,00

(Seiscentos e sessenta e três milhões, setecentos e quarenta mil reais)

sendo que os CRI serão distribuídos de acordo com a Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), em regime de garantia firme de colocação ("Oferta"). Não haverá lote adicional ou suplementar de CRI, nos termos dos artigos 50 e 51 da Resolução CVM 160.

A Oferta é destinada exclusivamente a investidores profissionais, assim definidos nos termos do artigo 11 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Investidores Profissionais"), em observância ao previsto no "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, em Série Única, da 9ª (Nona) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Éxes Securitizadora S.A Vinculados a Créditos Imobiliários Cedidos pela Lojas Riachuelo S.A." ("Termo de Securitização"), celebrado em 17 de dezembro de 2025, conforme aditado em 26 de dezembro de 2025, entre a Emissora e a **GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Av. Ayrton Senna, nº 3000, parte 3 Bloco Itanhangá, Sala 3105, Barra da Tijuca, Cidade e Estado do Rio de Janeiro, CEP 22.775 003, inscrita no CNPJ sob o n.º 10.749.264/0001-04, na qualidade de agente fiduciário dos CRI.

Foi realizado procedimento de coleta de intenções de investimento nos CRI, organizado pelo Coordenador Líder nos termos do artigo 61, parágrafos 2º e 3º da Resolução CVM 160, no qual foi verificada a **(a)** existência de demanda, bem como definição da taxa da remuneração dos CRI; e **(b)** quantidade e volumes finais de CRI ("**Procedimento de Bookbuilding**").

Os CRI são lastreados em créditos imobiliários ("**Créditos Imobiliários**") decorrentes do "*Instrumento Particular de Cessão de Direitos Creditórios e Outras Avenças*", celebrado entre a Cedente, na qualidade de cedente, e a Emissora, na qualidade de cessionária ("**Contrato de Cessão**"), por meio do qual a Cedente cede à Emissora a totalidade dos Direitos Creditórios (conforme definido no Contrato de Cessão).

A Oferta será registrada na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA") após seu encerramento, nos termos do artigo 19 do "*Código ANBIMA de Autorregulação para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários*", em vigor desde 15 de julho de 2024 ("Código ANBIMA"), e dos artigos 15 e 16 das "*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*", em vigor desde 24 de março de 2025 ("Regras e Procedimentos" e, em conjunto com o Código ANBIMA, os "Normativos ANBIMA"), em até 7 (sete) dias contados da data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

1. Cronograma indicativo da Oferta

As etapas da Oferta estão indicadas no cronograma indicativo e tentativo reproduzido abaixo, o qual destaca os principais eventos aplicáveis a partir do protocolo do pedido de registro automático da Oferta na CVM:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista (1) (3)
1.	Protocolo do pedido de registro automático da Oferta na CVM Divulgação do Aviso ao Mercado	18/12/2025
2.	Procedimento <i>Bookbuilding</i>	23/12/2025
3.	Comunicado ao Mercado do Resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	23/12/2025
4.	Concessão do registro automático da Oferta pela CVM Divulgação deste Anúncio de Início	26/12/2025
5.	Data prevista para a Liquidação da Oferta	29/12/2025
6.	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	Até 180 dias após a divulgação do Anúncio de Início

(1) Todas as datas futuras previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações, atrasos ou prorrogações, sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder, mediante solicitação da CVM ou à CVM. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160. Ainda, caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. A revogação, suspensão, o cancelamento ou qualquer modificação na Oferta será imediatamente divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Securitizadora, da CVM e da

B3, veículos também utilizados para disponibilização do Anúncio de Início, conforme disposto nos artigos 13 e 69 da Resolução CVM 160.

2. Informações adicionais

Maiores esclarecimentos a respeito da distribuição dos CRI e da Oferta podem ser obtidas junto à Emissora ou à CVM nos endereços indicados abaixo:

Coordenador Líder

BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA.

<https://www.btgpactual.com/investment-bank> (neste website, clicar em "Mercado de Capitais - Download", e então, buscar na seção "2025" e "CRI RIACHUELO - OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 9ª (NONA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DA ÉXES SECURITIZADORA, LASTREADOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS CEDIDOS PELA LOJAS RIACHUELO S.A.", e localizar o documento desejado).

Emissora

ÉXES SECURITIZADORA S.A.

<https://exessecuritizadora.com.br/emissoes-page/> (neste website, buscar por "Lojas Riachuelo S.A.", e localizar o documento desejado).

CVM

Comissão de Valores Mobiliários

<https://sistemas.cvm.gov.br/consultas.asp> (neste website, clicar em "Oferta Públicas", depois clicar em "Ofertas de Distribuição", depois clicar em "Consulta de Informações", em "Valor Mobiliário", selecionar "Certificados de Recebíveis Imobiliários", e inserir em "Ofertante" a informação "Éxes Securitizadora", clicar em filtrar, selecionar a oferta, no campo ações, será aberta a página com as informações da Oferta, localizar o documento desejado ao final da página).

B3

B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão

<http://www.b3.com.br> (neste website, acessar "Produtos e Serviços" e, no item "Negociação", selecionar "Renda Fixa"; em seguida, selecionar "Títulos Privados" e acessar a aba "CRI"; após, na aba "Sobre o CRI", selecionar "CRI Listados" e buscar pela "Éxes Securitizadora S.A.", inserir o ano base de 2025 e buscar a "Emissão: 9ª" e, em seguida, na aba "Informações Relevantes", inserir o ano base de 2025 e no campo "Categoria" selecionar "Documentos da Oferta de Distribuição", localizar o documento desejado).

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.

FOI DISPENSADA A DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA. ADICIONALMENTE, TENDO EM VISTA QUE A

OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS, NOS TERMOS DO ARTIGO 26, INCISO VIII, ALÍNEA "A" DA RESOLUÇÃO CVM 160, A OFERTA ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO PREVISTO NA RESOLUÇÃO CVM 160 E, PORTANTO, OS CRI ESTARÃO SUJEITOS A RESTRIÇÕES À REVENDA, CONFORME INDICADO NO ARTIGO 86, INCISO II, DA RESOLUÇÃO CVM 160.

CONSIDERANDO QUE A OFERTA ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, O REGISTRO DA OFERTA PRESCINDE DE ANÁLISE PRÉVIA DA CVM, DA ANBIMA E/OU DE QUALQUER OUTRA ENTIDADE AUTORREGULADORA. NESSE SENTIDO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS AOS CRI E À OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PRÉVIA PELA CVM E/OU DE ENTIDADE AUTORREGULADORA, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, TODOS OS DOCUMENTOS DA OFERTA E ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICARÁ, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA, DA CEDENTE, NEM SOBRE OS CRI A SEREM DISTRIBUÍDOS.

OS CRI OBJETO DA PRESENTE OFERTA ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DA CEDENTE DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS QUE COMPÕEM SEU LASTRO, UMA VEZ QUE FOI INSTITUÍDO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OS CRI.

OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE E INTEGRALMENTE O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, PRINCIPALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS ANTES DE INVESTIR NOS CRI.

Adicionalmente, os termos que não estejam definidos neste Anúncio de Início terão o mesmo significado que lhes for atribuído no Termo de Securitização.

São Paulo, 26 de dezembro de 2025.



Para fins do artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA, os CRI são classificados como: (a) Categoria: Corporativo, nos termos do artigo 4º, inciso i, item "b", das Regras e Procedimentos ANBIMA; (b) Concentração: Concentrado, nos termos do artigo 4º, inciso ii, item "b", das Regras e Procedimentos ANBIMA; (c) Tipo de Segmento: Shopping/Lojas, nos termos do artigo 4º, inciso iii, item "f", das Regras e

Procedimentos ANBIMA; e (d) Tipo de Contrato com Lastro: Contrato de Compra e Venda, nos termos do artigo 4º, inciso iv, item “a”, das Regras e Procedimentos ANBIMA. **Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características do papel sujeitas a alterações.**