

ANÚNCIO DE INÍCIO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS,
DA 3ª (TERCEIRA) EMISSÃO, DE CLASSE SÊNIOR E DE CLASSE SUBORDINADA, DA



ÉXES SECURITIZADORA S.A.

Companhia Securitizadora - Código CVM nº 1.155

CNPJ nº 55.085.811/0001-24

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

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA

SPE INCORPORAÇÃO VILA ROSA LTDA.

sociedade limitada

CNPJ nº 44.437.896/0001-46 | NIRE 52205403941

Rua Gentil Pinto, Qd. 58, Lt. 1, nº 276, Vila Rosa, CEP 74.345-230, Goiânia - GO,

NO VALOR TOTAL DE ATÉ

R\$ 46.000.000,00

(quarenta e seis milhões de reais)

Código ISIN dos CRI da Classe Sênior: BREXSECRI053

Código ISIN dos CRI da Classe Subordinada: BREXSECRI061

**Registro da Oferta dos CRI da Classe Sênior na CVM nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/575,
realizado em 08 de outubro de 2025.**

**Registro da Oferta dos CRI da Classe Subordinada na CVM nº
CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/582, realizado em 09 de outubro de 2025.**

1. A OFERTA E A IDENTIFICAÇÃO DO OFERTANTE

A **ÉXES SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora, na categoria S2, perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), sob o nº 1.155, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Rebouças nº 2.748, 12º andar, conjunto 121 e 122, sala 2, Pinheiros, CEP 05.402-500, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ("**CNPJ**") sob o nº 55.085.811/0001-24 ("**Emissora**" ou "**Securitizadora**") vem a público, por meio deste anúncio de início ("**Anúncio de Início**"), **COMUNICAR**, nos termos do artigo 59, parágrafo 3º da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 160**"), o início do período de distribuição da oferta pública de até 46.000 (quarenta e seis mil) certificados de recebíveis imobiliários, sendo (i) 32.200 (trinta e dois mil e duzentos) certificados de recebíveis imobiliários da classe sênior ("**CRI da Classe Sênior**"); e (ii) 13.800 (treze mil e oitocentos) certificados de recebíveis imobiliários da classe subordinada ("**CRI da Classe Subordinada**") e, em conjunto com os CRI da Classe Sênior, os "**CRI**", da 3ª (terceira) emissão da Emissora ("**Emissão**" e "**Oferta**", respectivamente), todos nominativos e escriturais, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), perfazendo o montante de até R\$ 46.000.000,00 (quarenta e seis milhões de reais) ("**Valor Total da Emissão**"), sendo (i) R\$ 32.200.000,00 (trinta e dois milhões e duzentos mil reais) referente

aos CRI da Classe Sênior; e (ii) R\$ 13.800.000,00 (trezentos e cinquenta milhões e oitocentos mil reais) referente aos CRI da Classe Subordinada, na data de emissão dos CRI, qual seja, 20 de setembro de 2025 (“**Data de Emissão**”).

Os CRI são lastreados em créditos imobiliários decorrentes da 1ª (primeira) emissão de notas comerciais escriturais, em série única, da **SPE INCORPORAÇÃO VILA ROSA LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Rua Gentil Pinto, Qd. 58, Lt. 1, nº 276, Vila Rosa, cidade de Goiânia, estado de Goiás, CEP 74.345-230, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 44.437.896/0001-46, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de Goiás (“**JUCEG**”) sob o NIRE 52205403941 (“**Devedora**”), na qual foram emitidas 46.000 (quarenta e seis mil) notas comerciais escriturais (“**Notas Comerciais Escriturais**”), com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), perfazendo, na data de emissão das Notas Comerciais Escriturais, qual seja, 20 de setembro de 2025, o valor de R\$ 46.000.000,00 (quarenta e seis milhões de reais), nos termos e condições previstos no “*Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, para Colocação Privada, da SPE Incorporação Vila Rosa Ltda*”, celebrado entre a Emissora, a Devedora, o Sr. Carlos Luciano Martins Ribeiro, conforme qualificado no Termo de Emissão (“**Carlos**”), a Sra. Ednara de Oliveira Martins Braga e Silva, conforme qualificada no Termo de Emissão, e a Sra. Patrícia Auxiliadora de Oliveira Martins Sepulveda, conforme qualificada no Termo de Emissão, (“**Patrícia**” e, em conjunto com Carlos e Ednara, os “**Avalistas Pessoas Físicas**”); **Lótus Participações Ltda.**, sociedade empresária limitada com sede na cidade de Goiânia, estado de Goiás, na Rua dos Sombrieros, Quadra 06, Lote 07, condomínio Aldeia do Vale, CEP 74.680-520, inscrita no CNPJ sob o n.º 12.007.927/0001-32 e inscrita perante a JUCEG sob o NIRE 52202798758 (“**Lótus**”); **Libélula Participações Ltda.**, sociedade empresária limitada com sede na cidade de Goiânia, estado de Goiás, na Alameda das Espatódias, Quadra 23, Lote 02, Condomínio Aldeia do Vale, CEP 74.680-160, inscrita no CNPJ sob o n.º 11.935.075/0001-80 e inscrita perante a JUCEG sob o NIRE 52202792318 (“**Libélula**”); **Mont Blanc Participações Ltda.**, sociedade empresária limitada com sede na cidade de Goiânia, estado de Goiás, na Alameda das Espatódias, Quadra 06, Lote 16, Condomínio Aldeia do Vale, CEP 74.680-160, inscrita no CNPJ sob o n.º 12.064.632/0001-06 e inscrita perante a JUCEG sob o NIRE 52202792091 (“**Mont Blanc**”); **Martins Ribeiro Participações Ltda. – Em Recuperação Judicial**, sociedade empresária limitada com sede na cidade de Aparecida de Goiânia, estado de Goiás, na Segunda Avenida, s/n.º, quadra 1-B, lote 52, condomínio empresarial Village, sala 04, bairro Cidade Vera Cruz, CEP 74.934-605, inscrita no CNPJ sob o n.º 06.069.438/0001-02 e inscrita perante a JUCEG sob o NIRE 52203433869 (“**Martins Ribeiro**” ou “**MRP**”); **Novo Mundo Construtora E Incorporadora Ltda.**, sociedade empresária limitada com sede na cidade de Goiânia, estado de Goiás, na Avenida Laurício Pedro Rasmussen, Qd. Área, Lote 01, Chácara Retiro, CEP 74.665-842, inscrita no CNPJ sob o nº 13.571.210/0001-81 e inscrita perante a JUCEG sob o NIRE 52202920448, (“**NMC**” e em conjunto com a Martins Ribeiro, “**Acionistas**”); **Montreal – Montadora de Móveis e Eletrodomésticos Ltda.**, com sede na cidade de Aparecida de Goiânia, estado de Goiás, na Avenida Euripedes Menezes, S/N, Quadra 04, Lote 001E, Complemento Lotes 01-13/ 28-36, Loteamento Parque Ind. Vice-Presidente José Alencar, CEP 74.993-540, inscrita no CNPJ sob o nº 07.019.882/0001-86 e inscrita perante a JUCEG sob o NIRE 52202037633 (“**Montreal**”); **Mega Moda Hotel Ltda.**, sociedade empresária limitada, com sede Rua 67B, nº 165, Quadra 141-B Lote 68/8, Setor Norte Ferroviário, cidade de Goiânia, estado de Goiás, CEP 74.063-320, inscrita no CNPJ sob o nº 17.329.575/0001-55, inscrita perante a JUCEG sob o NIRE 52203169541 (“**Mega Moda Hotel**” e, quando em conjunto com a Lótus, a Libélula, a Mont Blanc, as Acionistas e a Montreal, os “**Avalistas Pessoas Jurídicas**” e, este último, em conjunto com os Avalistas Pessoas Físicas, os “**Avalistas**”), em 7 de outubro de 2025.

Os créditos imobiliários decorrentes das Notas Comerciais Escriturais são representados por 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária (“**CCI**”), emitida pela Emissora por meio do “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real Imobiliária, em Série Única, sob a Forma Escritural*”, celebrado entre a Emissora e a

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com domicílio na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1.101 e 1.102 parte, Bloco A, Torre Norte, Brooklin Paulista, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 (**"Instituição Custodiante"**), de acordo com as normas previstas na Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada, em 7 de outubro de 2025.

Os termos e condições da Emissão e da Oferta estão estabelecidos no *"Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 3ª (Terceira) Emissão, de Classe Sênior e de Classe Subordinada, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Éxes Securitizadora S.A., Lastreados Direitos Creditórios Imobiliários Devidos pela SPE Incorporação Vila Rosa Ltda"* (**"Termo de Securitização"**), celebrado em 7 de outubro de 2025, entre a Emissora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, qualificada acima, na qualidade de agente fiduciário (**"Agente Fiduciário"**).

2. DISPENSA DO PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA

Foi dispensada a divulgação de prospecto e lâmina para a realização desta Oferta, tendo em vista que o público-alvo da Oferta é composto exclusivamente por investidores profissionais conforme definido nos artigos 11 e 13 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (**"Investidores Profissionais"**), conforme previsto no artigo 9º, inciso I, e do artigo 23, parágrafo primeiro, ambos da Resolução CVM 160.

3. RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO

A Oferta não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro foi obtido de forma automática por se tratar de Oferta de CRI emitidos por companhia Securitizadora registrada perante a CVM, destinada a Investidores Profissionais, conforme disposto no artigo 26, inciso VIII, alínea "(a)" da Resolução CVM 160.

4. CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

Encontra-se abaixo um cronograma estimado das principais etapas da Oferta:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista¹
1.	Apresentação de formulário eletrônico de requerimento da Oferta à CVM e Registro na CVM Divulgação deste Anúncio de Início	08/10/2025 Série Sênior 09/10/2025 Série Subordinada
2.	Primeira de Liquidação Financeira dos CRI	13/10/2025
3.	Data máxima para a disponibilização do Anúncio de Encerramento ²	Até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início

¹ Todas as datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério da Devedora, da Emissora e do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação de Oferta, seguindo o disposto nos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, o cronograma poderá ser alterado.

² O anúncio de encerramento da Oferta, a ser disponibilizado nos *websites* da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160 (**"Anúncio de Encerramento"**).

Nos termos do artigo 4º do Anexo Complementar IX “Classificação de CRI e CRA” das “Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas”, publicada pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais – ANBIMA e em vigor desde 24 de março de 2025, os CRI apresentam a seguinte classificação: (i) “Residencial”, em linha com o disposto no artigo 4º, inciso I, alínea “a” das Regras e Procedimentos ANBIMA; (ii) “Concentrado”, sendo os Créditos Imobiliários devidos pela Devedora, em linha com o disposto no artigo 4º, inciso II, alínea “b” das Regras e Procedimentos ANBIMA; (iii) os imóveis dos quais se origina o lastro dos CRI enquadram-se no segmento “Apartamentos ou casas”, conforme descrito no Artigo 4º, inciso III, alínea “a” das Regras e Procedimentos ANBIMA; e (iv) são lastreados nas Notas Comerciais Escriturais, que se enquadra na categoria “Cédulas de crédito bancário ou valores mobiliários representativos de dívida”, conforme descrito no artigo 4º, inciso IV, alínea “c” das Regras e Procedimentos ANBIMA. **ESTA CLASSIFICAÇÃO FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARACTERÍSTICAS DESTA PAPEL SUJEITAS A ALTERAÇÕES.**

Este Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento, eventuais anúncios de retificação e todo e qualquer aviso ou comunicado relativo à Oferta foram ou serão, conforme o caso, disponibilizados, até o encerramento da Oferta, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, nas páginas na rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3.

INFORMAÇÕES ADICIONAIS SOBRE A EMISSÃO, A OFERTA E OS CRI PODERÃO SER OBTIDAS COM A EMISSORA, B3 E/OU COM A CVM.

LEIA ATENTAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O SUMÁRIO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”.

A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DESTA ANÚNCIO DE INÍCIO NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA E EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS CRI, CONFORME DESCRITAS NO ARTIGO 86, INCISO II, DA RESOLUÇÃO CVM 160.

FOI DISPENSADA A DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA, NOS TERMOS DOS ARTIGOS 9º, INCISO I, E 23, §1º, DA RESOLUÇÃO CVM 160.

CONSIDERANDO QUE A OFERTA ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, O REGISTRO DA OFERTA PRESCINDIU DE ANÁLISE PRÉVIA DA CVM. NESTE SENTIDO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS AOS CRI E À OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, TODOS OS DOCUMENTOS DA OFERTA E ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO.

A OFERTA A MERCADO É IRREVOGÁVEL, MAS PODE ESTAR SUJEITA A CONDIÇÕES PREVIAMENTE INDICADAS QUE CORRESPONDAM A UM INTERESSE LEGÍTIMO DA EMISSORA E/OU DA DEVEDORA E CUJO IMPLEMENTO NÃO DEPENDA DE ATUAÇÃO DIRETA OU INDIRETA DA EMISSORA, DA DEVEDORA OU DE PESSOAS A ELAS VINCULADAS, NOS TERMOS DO ARTIGO 58 DA RESOLUÇÃO CVM 160.

A data deste Anúncio de Início é de 09 de outubro de 2025

