

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 1ª (PRIMEIRA) SÉRIE DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DA ÉXES SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA CASTOR I EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

DATA, HORA E LOCAL: Aos 27 dias do mês de novembro de 2025, às 11 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 concessão de *waiver* para o descumprimento da obrigação de recomposição do Fundo de Reserva até o Valor Mínimo, nos termos previstos na cláusula 7.6.2 do Termo de Emissão, em virtude da utilização dos recursos do Fundo de Reserva para pagamento das parcelas de Remuneração em 22 de outubro de 2025 e 24 de novembro de 2025;
- (ii) se aprovado o item (i) acima, aprovar a recomposição do Fundo de Reserva até o Valor Mínimo, mediante utilização prioritária dos recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários, conforme cláusula 7.9.2.1 do Termo de Emissão, até a Data de Verificação referente a dezembro de 2025;

- (iii) aprovar, ou não, a não configuração de Hipótese de Vencimento Antecipado dos CRI em razão do descumprimento, pela Devedora, da obrigação de transferir, em até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento, os valores pagos diretamente pelos Adquirentes no montante de R\$ 527.179,11 (quinhentos e vinte e sete mil, cento e setenta e nove reais e onze centavos) nos termos da Cláusula 3.1.3 do Contrato de Cessão Fiduciária, afastando a aplicação das penalidades previstas na Cláusula 3.1.4 do referido contrato, em razão de a emissão dos boletos vinculados à Conta Arrecadadora ter ocorrido apenas a partir de 1º de novembro de 2025;
- (iv) se aprovado o item (iii) acima, aprovar que os valores informados no referido item sejam compensados mediante a utilização dos recursos disponíveis no Fundo de Obras;
- (v) aprovar, ou não, a concessão de prazo adicional de 60 (sessenta) Dias Úteis, contados desta data, para que a Devedora obtenha os aditamentos a todos os Contratos Imobiliários necessários à implementação da Autorização para Alienação Fiduciária de Imóvel e pratique os atos necessários ao protocolo e registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e de seus eventuais aditamentos perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, nos termos das cláusulas 1.1.1 e 1.8 do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; e
- (vi) 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, 27 de novembro de 2025.

(As assinaturas seguem na próxima página)

(Página de Assinaturas da Ata de Assembleia Especial dos Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª (Primeira) Série da 2ª (Segunda) Emissão da Éxes Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Castor I Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., realizada em 27 de novembro 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
Natália Xavier Alencar
CPF: 117.583.547-12

20251127 CRI ACOI - AEI Waiver fundo Reserva recebíveis e prazo aditamentos.pdf

Documento número #8b5b029d-be44-4615-877c-2ba1ca0ee5f8

Hash do documento original (SHA256): ddb2be87f86a87aa53e76a74bcce05b396176d5a546cc4953bee61f334f2e383

Assinaturas

✓ **Tiago Augusto dos Santos Silva Licarião**
Assinou como procurador em 27 nov 2025 às 15:45:10

✓ **Marina Gottschalk de Queiroz**
CPF: 101.344.867-73
Assinou como diretor(a) em 27 nov 2025 às 15:50:02

✓ **André Rocha Nazaré**
CPF: 406.337.578-10
Assinou como presidente em 27 nov 2025 às 17:37:28

✓ **Ricardo Krauss Rodrigues**
CPF: 082.615.979-62
Assinou como diretor(a) em 27 nov 2025 às 15:49:35

✓ **Brenda Barros Neves**
CPF: 057.910.257-26
Assinou como secretário(a) em 27 nov 2025 às 17:44:38

✓ **Felipe Augusto da Costa Malta Moreira**
CPF: 449.527.258-63
Assinou como procurador em 27 nov 2025 às 15:47:20

✓ **Natália Xavier Alencar**
Assinou em 27 nov 2025 às 15:43:30

Log

27 nov 2025, 15:34:55	Operador com email ketlen.lauriano@exes.com.br na Conta eb564c24-6550-4947-94e3-6d0116bb1871 criou este documento número 8b5b029d-be44-4615-877c-2ba1ca0ee5f8. Data limite para assinatura do documento: 27 de dezembro de 2025 (15:34). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
27 nov 2025, 15:38:19	Operador com email ketlen.lauriano@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.
27 nov 2025, 15:38:19	Operador com email ketlen.lauriano@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 Licarão.
27 nov 2025, 15:38:19	Operador com email ketlen.lauriano@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.
27 nov 2025, 15:38:19	Operador com email ketlen.lauriano@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.
27 nov 2025, 15:38:19	Operador com email ketlen.lauriano@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.
27 nov 2025, 15:38:19	Operador com email ketlen.lauriano@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.
27 nov 2025, 15:38:19	Operador com email ketlen.lauriano@exes.com.br na Conta eb564c24-6550-4947-94e3-6d0116bb1871 adicionou à Lista de Assinatura: af.assembleias@oliveiratrust.com.br para assinar, 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 Natália Xavier Alencar.

27 nov 2025, 15:43:30	Natália Xavier Alencar assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail af.assembleias@oliveiratrust.com.br. IP: 177.124.212.130. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -22.9963353 e longitude -43.3456725. URL para abrir a localização no mapa: https://app.clicksign.com/location . Componente de assinatura versão 1.1352.1 disponibilizado em https://app.clicksign.com .
27 nov 2025, 15:45:10	Tiago Augusto dos Santos Silva Licarão assinou como procurador. Pontos de autenticação: Token via E-mail tiago.licario@exes.com.br. IP: 201.42.220.193. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.6127582 e longitude -46.6834764. URL para abrir a localização no mapa: https://app.clicksign.com/location . Componente de assinatura versão 1.1352.1 disponibilizado em https://app.clicksign.com .
27 nov 2025, 15:47:20	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 1.1352.1 disponibilizado em https://app.clicksign.com .
27 nov 2025, 15:49:35	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 1.1352.1 disponibilizado em https://app.clicksign.com .
27 nov 2025, 15:50:02	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 1.1352.1 disponibilizado em https://app.clicksign.com .
27 nov 2025, 17:37:28	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. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.568485 e longitude -46.6863856. URL para abrir a localização no mapa: https://app.clicksign.com/location . Componente de assinatura versão 1.1352.2 disponibilizado em https://app.clicksign.com .
27 nov 2025, 17:44:38	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: 177.68.193.63. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.58217840550596 e longitude -46.62719801309616. URL para abrir a localização no mapa: https://app.clicksign.com/location . Componente de assinatura versão 1.1352.2 disponibilizado em https://app.clicksign.com .
27 nov 2025, 17:44:40	Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 8b5b029d-be44-4615-877c-2ba1ca0ee5f8.

**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 8b5b029d-be44-4615-877c-2ba1ca0ee5f8, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.