

ANÚNCIO DE INÍCIO

da

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS CLASSES SÊNIOR, MEZANINO E SUBORDINADA DA 6ª EMIÇÃO DA



ÉXES SECURITIZADORA S.A.

Companhia Securitizadora

CNPJ nº 55.085.811/0001-24

Avenida Rebouças, nº 2.748, andar 12, cj. 121 e 122, sala 2, Pinheiros

CEP 05.402-500, São Paulo – SP

no montante total de

R\$ 53.000.000,00

(cinquenta e três milhões de reais)

Lastreados em créditos imobiliários decorrentes de 53.000 (cinquenta e três mil) notas comerciais, não conversíveis em participação societária, com garantia real e fidejussória, em 3 séries, sendo 42.400 (quarenta e dois mil e quatrocentas) notas comerciais da 1ª série, 4.000 (quatro mil) notas comerciais da 2ª série e 6.600 (seis mil e seiscentas) notas comerciais da 3ª série, para colocação privada, da 1ª (primeira) emissão da **PERSA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS 06 SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede no estado de Minas Gerais, na cidade de Uberlândia, na Avenida Professor José Inácio de Souza, nº 1.745, Bairro Brasil, CEP 38.400-732, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 54.109.324/0001-91, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais ("JUCEMG") sob o NIRE 31214916397 ("Devedora"), com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais) ("Notas Comerciais"), totalizando o valor total de emissão de R\$ 53.000.000,00 (cinquenta e três milhões de reais) ("Valor Total da Emissão"), na Data de Emissão, 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 Três Séries, Para Colocação Privada, da Persa Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.*", celebrado em 02 de fevereiro de 2026 ("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 Sênior: BREXSECRI095

CÓDIGO ISIN DOS CRI Mezanino: BREXSECRI0E9

CÓDIGO ISIN DOS CRI Subordinados: BREXSECRI0F6

**Registro Automático da Oferta na CVM sob o nº
CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2026/042 (CRI Sênior),
CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2026/043 (CRI Mezanino) e
CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2026/044 (CRI Subordinado) realizado em
02/02/2026 sob o nº de Processo SRE/0299/2026**

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



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, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Rebouças, nº 2.748, 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 53.000 (cinquenta e três mil) certificados de recebíveis imobiliários das classes sênior, mezanino e subordinada da 6ª emissão da Emissora ("CRI"), sendo 42.400 (quarenta e dois mil e quatrocentas) CRI Sênior, 4.000 (quatro mil) CRI Mezanino e 6.600 (seis mil e seiscentas) CRI Subordinado, todos nominativos e escriturais, perfazendo o montante total de R\$ 53.000.000,00 (cinquenta e três 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").

RITO DE REGISTRO 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 exclusivamente a Investidores Profissionais (conforme definido abaixo), nos termos do artigo 26, inciso II, alínea a), da Resolução CVM 160.

Serão considerados “Investidores Profissionais” ou “Investidores” as pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimentos, ou quaisquer outros veículos de investimento que possam investir em certificados de recebíveis imobiliários, desde que se enquadrem no conceito de investidores que atendam às características de investidor profissional, assim definidos nos termos do artigo 11 e, conforme aplicável, o artigo 13 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor.

CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

A Oferta observará o seguinte cronograma indicativo:

Nº	Eventos	Data de Realização/ Data Prevista
1	Protocolo dos Documentos da Oferta na B3.	02/02/2026
2	Registro na CVM	02/02/2026
3	Divulgação do Anúncio de Início	03/02/2026
4	Data da Primeira Liquidação financeira dos CRI ⁽⁴⁾	06/02/2026
5	Data limite para divulgação do Anúncio de Encerramento ⁽⁵⁾	02/08/2026

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.

INFORMAÇÕES DA OFERTA

Maiores informações sobre a distribuição podem ser obtidas, também, nos endereços da Emissora, da B3 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 (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 S.A.”. Em seguida clicar “categoria” e selecionar “Termo de

Securitização" e no "Período de Entrega", inserir o período de 01/10/2019 até a data da busca. Localizar a categoria: "Termo de Securitização" e selecionar o "Download");

B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO

Endereço: Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro
CEP 01010-010, São Paulo – SP

Website: www.b3.com.br (nesse website, clicar em "Produtos e Serviços" no canto superior esquerdo; em seguida, na coluna "Negociação", clicar no item "Renda Fixa"; em seguida, no menu "Títulos Privados", clicar em "Saiba Mais"; em seguida, na barra no canto superior esquerdo, clicar em "CRI" e, à direita da página, no menu "Sobre o CRI", clicar em "CRIs segmento Balcão"; em seguida, selecionar "Emissor" e "Buscar" por "Éxes Securitizadora S.A.", selecionando a Oferta.

DEFINIÇÕES

Todos os termos aqui não definidos terão os mesmos significados a eles atribuídos no "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das Classes Sênior, Mezanino e Subordinada da 6ª Emissão da Éxes Securitizadora S.A. de Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Persa Empreendimentos Imobiliários 06 SPE Ltda." celebrado entre a Emissora e a **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, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 ("Agente Fiduciário") na data de 02 de fevereiro de 2026.

FOI DISPENSADA DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E LÂMINA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA, TENDO EM VISTA QUE A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS.

AS INFORMAÇÕES DESTE ANÚNCIO DE INÍCIO ESTÃO EM CONFORMIDADE COM O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, MAS NÃO O SUBSTITUEM.

OS CRI ESTÃO SUJEITOS ÀS RESTRIÇÕES DE NEGOCIAÇÃO PREVISTAS NA RESOLUÇÃO CVM 160 E NA RESOLUÇÃO CVM 60. NOTADAMENTE, OS CRI PODERÃO SER NEGOCIADOS EM MERCADOS ORGANIZADOS DE VALORES MOBILIÁRIOS (A) A QUALQUER TEMPO POR INVESTIDORES PROFISSIONAIS; (B) A INVESTIDORES QUALIFICADOS APÓS DECORRIDOS 6 (SEIS) MESES DA DATA DE ENCERRAMENTO DA OFERTA; (C) AO PÚBLICO INVESTIDOR EM GERAL APÓS DECORRIDO 1 (UM) ANO DA DATA DE ENCERRAMENTO DA OFERTA, NOS TERMOS DO INCISO "II" DO ARTIGO 86 DA RESOLUÇÃO CVM 160 E, DESDE QUE OBSERVADOS OS DEMAIS REQUISITOS PREVISTOS NA REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL, ESPECIALMENTE OS REQUISITOS PREVISTOS NO ARTIGO 33, §10, ARTIGO 43-A DA RESOLUÇÃO CVM 60 E ARTIGO 4º DO ANEXO NORMATIVO I DA RESOLUÇÃO CVM 60 E NO ITEM V DO OFÍCIO-CIRCULAR Nº 10/2023/CVM/SRE.

QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E

SOB QUALQUER CONDIÇÃO, COMO HIPÓTESE, PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

Maiores esclarecimentos a respeito da distribuição da Oferta, podem ser obtidas junto à Emissora e/ou à CVM, nos endereços indicados neste Anúncio de Início.

São Paulo, 3 de fevereiro de 2026.



ASSESSOR LEGAL DA OFERTA



AGENTE FIDUCIÁRIO

