

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 3ª (TERCEIRA) EMISSÃO, DE CLASSE SÊNIOR E DE CLASSE SUBORDINADA, DA ÉXES SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA SPE INCORPORAÇÃO VILA ROSA LTDA.

DATA, HORA E LOCAL: Aos 31 dias do mês de março de 2026, às 10 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 a não configuração de Evento de Vencimento Antecipado, conforme Cláusula 9.2, item (i), do Termo de Emissão, em razão do descumprimento, pela Martins Ribeiro, do prazo adicional, de até o dia 28 de fevereiro de 2026, concedido na assembleia especial dos Titulares dos CRI, realizada em 02 de dezembro de 2025, para a formalização das Garantias MRP, nos termos da Cláusula 10.1, item xxii, do mesmo instrumento, condicionado ao pagamento de *wavier fee*, a título de prêmio aos investidores, equivalente a 0,7% (sete décimos por cento) sobre o saldo devedor no dia 30 de março de 2026, que deverá ocorrer em até 5 (cinco) Dias Úteis desta assembleia, com os recursos disponíveis no Fundo de Obras, através de evento genérico na B3 S.A. (“Pagamento de Prêmio”);

- (ii) se aprovado o item (i) acima, aprovar, ou não, a concessão de novo prazo adicional até o dia 30 de junho de 2026 para a formalização das Garantias MRP, nos termos da Cláusula 10.1, item xxii, do Termo de Emissão;
- (iii) aprovar, ou não, em caráter excepcional e pontual, a liberação adicional do Fundo de Obras no valor de até R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais), com a finalidade de reforço de capital de obra, para fazer frente as necessidades operacionais de execução do Empreendimento Lastro, com recursos a serem liberados semanalmente na Conta Fornecedores Obra, mediante aprovação das despesas pelo Agente de Medição;
- (iv) aprovar, ou não, a alteração da Cláusula 7.10.1 do Termo de Emissão para incluir a recomposição do Fundo de Obras, quando aplicável, como item (viii) da Imputação de Pagamentos, a qual passará a vigorar conforme abaixo:

“7.10.1. Até a integral quitação das Notas Comerciais e/ou dos CRI, a utilização dos Créditos Imobiliários e dos Direitos Creditórios objeto da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, deverá obedecer às seguintes regras de liberação de recursos e de prioridade nos pagamentos (“Imputação de Pagamentos”), de forma que cada item abaixo somente será pago caso existam recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior em sua integralidade:

(i) despesas do Patrimônio Separado vencidas ou a vencer dentro do respectivo mês-calendário, assim como Despesas vencidas em períodos anteriores e não pagas, se houver, incluindo provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Securitizadora, em função dos Documentos da Operação, e que tenham risco de perda provável conforme relatório dos advogados do Patrimônio Separado, contratado às expensas do Patrimônio Separado;

(ii) tributos devidos no âmbito do Regime Especial de Tributação do Patrimônio de Afetação do Empreendimento Lastro (“RET”), averbado na matrícula dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, em relação aos recebimentos do mês imediatamente anterior;

(iii) pagamento da parcela de Remuneração das Notas Comerciais e consequentemente dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização), vincenda e em atraso, se houver;

(iv) pagamento da Amortização das Notas Comerciais e consequentemente dos CRI, vincenda e em atraso, se houver, quando devida;

(v) recomposição do Fundo de Despesas, caso necessário;

(vi) recomposição do Fundo de Reserva, caso necessário;

(vii) Amortização Extraordinária Obrigatória das Notas Comerciais;

(viii) recomposição do Fundo de Obras, caso necessário;

(ix) liberação do que exceder à integral quitação das Obrigações Garantidas na Conta de Livre Movimentação da Emitente.”

- (v) 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 indenados e a salvos 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, 31 de março de 2026.

(As assinaturas seguem na próxima página)

(Página de Assinaturas da Ata de Assembleia Especial dos Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 3ª (Terceira) Emissão, de Classe Sênior e de Classe Subordinada, da Éxes Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela SPE Vila Rosa Ltda., realizada em 31 de março de 2026.)

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

Felipe Augusto da Costa Malta Moreira
CPF: 449.527.258-63
Diretor

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

20260326 CRI Primus Park - 2ª AEI - OT 2026.03.31_v.limpa_assinatura.pdf

Documento número #71175111-93c0-4c3a-9db4-500555ff4db8

Hash do documento original (SHA256): 8fa15911afaf29afb74f65a77f949c7bf1c7da0bb326ce8de58b278935463b10

Assinaturas

- ✓ **Marina Gottschalk de Queiroz**
CPF: 101.344.867-73
Assinou como diretor(a) em 31 mar 2026 às 16:10:45
- ✓ **André Rocha Nazaré**
CPF: 406.337.578-10
Assinou como presidente em 31 mar 2026 às 16:12:00
- ✓ **Felipe Augusto da Costa Malta Moreira**
CPF: 449.527.258-63
Assinou como diretor(a) em 31 mar 2026 às 16:16:44
- ✓ **Brenda Barros Neves**
CPF: 057.910.257-26
Assinou como secretário(a) em 31 mar 2026 às 16:49:11
- ✓ **Paula de Castro Andrade**
CPF: 106.402.027-56
Assinou como diretor(a) em 31 mar 2026 às 17:37:36
- ✓ **Ricardo Krauss Rodrigues**
CPF: 082.615.979-62
Assinou como diretor(a) em 31 mar 2026 às 16:15:40
- ✓ **Natália Xavier Alencar**
Assinou como procurador em 31 mar 2026 às 16:16:32

Log

-
- 31 mar 2026, 16:02:21 Operador com email gustavo.tavares@exes.com.br na Conta eb564c24-6550-4947-94e3-6d0116bb1871 criou este documento número 71175111-93c0-4c3a-9db4-500555ff4db8. Data limite para assinatura do documento: 30 de abril de 2026 (16:02). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 31 mar 2026, 16:06:24 Operador com email gustavo.tavares@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.
- 31 mar 2026, 16:06:24 Operador com email gustavo.tavares@exes.com.br na Conta eb564c24-6550-4947-94e3-6d0116bb1871 adicionou à Lista de Assinatura: af.assembleias@oliveiratrust.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 Natália Xavier Alencar.
- 31 mar 2026, 16:06:24 Operador com email gustavo.tavares@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.
- 31 mar 2026, 16:06:24 Operador com email gustavo.tavares@exes.com.br na Conta eb564c24-6550-4947-94e3-6d0116bb1871 adicionou à Lista de Assinatura: felipe.moreira@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 Felipe Augusto da Costa Malta Moreira e CPF 449.527.258-63.
- 31 mar 2026, 16:06:24 Operador com email gustavo.tavares@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.
- 31 mar 2026, 16:06:24 Operador com email gustavo.tavares@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.
- 31 mar 2026, 16:06:24 Operador com email gustavo.tavares@exes.com.br na Conta eb564c24-6550-4947-94e3-6d0116bb1871 adicionou à Lista de Assinatura: paula.andrade@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 Paula de Castro Andrade.

31 mar 2026, 16:10:45	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: 189.47.46.149. Componente de assinatura versão 1.1412.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com .
31 mar 2026, 16:12:00	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: 189.47.46.149. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.5682460176278 e longitude -46.68681262763845. URL para abrir a localização no mapa: https://app.clicksign.com/location . Componente de assinatura versão 1.1412.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com .
31 mar 2026, 16:15:40	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: 45.163.155.60. Componente de assinatura versão 1.1412.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com .
31 mar 2026, 16:16:32	Natália Xavier Alencar assinou como procurador. Pontos de autenticação: Token via E-mail af.assembleias@oliveiratrust.com.br. IP: 177.124.212.130. Componente de assinatura versão 1.1412.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com .
31 mar 2026, 16:16:44	Felipe Augusto da Costa Malta Moreira assinou como diretor(a). Pontos de autenticação: Token via E-mail felipe.moreira@exes.com.br. CPF informado: 449.527.258-63. IP: 189.47.46.149. Componente de assinatura versão 1.1412.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com .
31 mar 2026, 16:49:11	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: 191.180.9.240. Componente de assinatura versão 1.1412.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com .
31 mar 2026, 17:37:36	Paula de Castro Andrade assinou como diretor(a). Pontos de autenticação: Token via E-mail paula.andrade@exes.com.br. CPF informado: 106.402.027-56. IP: 189.47.46.149. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.56822434733943 e longitude -46.68677471089806. URL para abrir a localização no mapa: https://app.clicksign.com/location . Componente de assinatura versão 1.1412.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com .
31 mar 2026, 17:37:37	Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 71175111-93c0-4c3a-9db4-500555ff4db8.



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 71175111-93c0-4c3a-9db4-500555ff4db8, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.