

Relatório de Acompanhamento Mensal

CRI002.01.ACOI - DEZEMBRO DE 2025

|| CARACTERÍSTICAS GERAIS

Código IF	2514008597	Público alvo	Investidor Profissional
Número da emissão	2ª Emissão	Concentração	Concentrado
Número da(s) série(s)	Única	Segmento(s)	Imobiliário
Emissão	26/09/2025	Lastro	Nota Comercial
Vencimento	23/09/2030	Aval	Sim
1ª Integralização	30/09/2025	Cessão fiduciária	Sim
Qtde Total Emitida	55.000	Alienação fiduciária	Sim
Qtde Total Integralizada	15.000	Fundo de Obras	Sim
Valor Total da Oferta	R\$55.000.000	Fundo de reserva	Sim
Indexador	CDI	Fundo de despesas	Sim
Taxa de juros	4,00%	Emissora	Êxes Securitizadora S.A.
Prazo	60 meses	Coordenadora da Oferta	Êxes Securitizadora S.A.
Carência de juros	Não	Agente fiduciário	Oliveira Trust DTVM
Carência de principal	6	Custodiante	Oliveira Trust DTVM
Regime fiduciário	Sim	Escriturador/Liquidante	Oliveira Trust DTVM
Tipo de oferta	Registro Automático	Assessoria jurídica	Freitas, Leite e Avvad Advogados

II DADOS MENSAIS

Saldo Devedor do CRI		Datas Base	
Quantidade em circulação	15.000	Período de Recebíveis	31/12/2025
Preço unitário	R\$ 1.004,25	Data de Verificação	15/11/2025
Valor Total	R\$ 15.063.746,67		

Pagamentos aos Investidores	Último evento	Próximo evento previsto
Data Evento	22/12/2025	22/01/2026
Juros	R\$ 213.545	R\$ 224.301
Amortização	não aplicável	não aplicável
Juros Extraordinários	não aplicável	não aplicável
Amortização Extraordinária	não aplicável	não aplicável
Prêmios	não aplicável	não aplicável
Total	R\$ 213.545	R\$ 224.301

Fluxo Recebíveis - Lastro e Cessão Fiduciária	
Pagamento Evento - NC	R\$ 224.301
Recebíveis Conta Arrecadadora	R\$ 1.498.640
Recebíveis Conta Cedente	-
Recebíveis Apurados pelo Agente de Monitoramento de Carteira	R\$ 1.498.640

Fundo de Reserva - Itau Index Simples Selic EMP Renda Fixa		Fundo de Despesa - Itau Index Simples Selic EMP Renda Fixa	
Saldo Inicial	R\$ 653.485	Saldo Inicial	R\$ 278.722
Saldo Final - Data de Verificação	R\$ 656.540	Saldo Final - Data de Verificação	R\$ 261.779
Recomposição	não aplicável	Recomposição	não aplicável
Devolução de saldo	não aplicável	Devolução de saldo	não aplicável
Saldo mínimo	R\$ 640.634	Saldo mínimo	R\$ 149.593
Situação	Enquadrado	Situação	Enquadrado

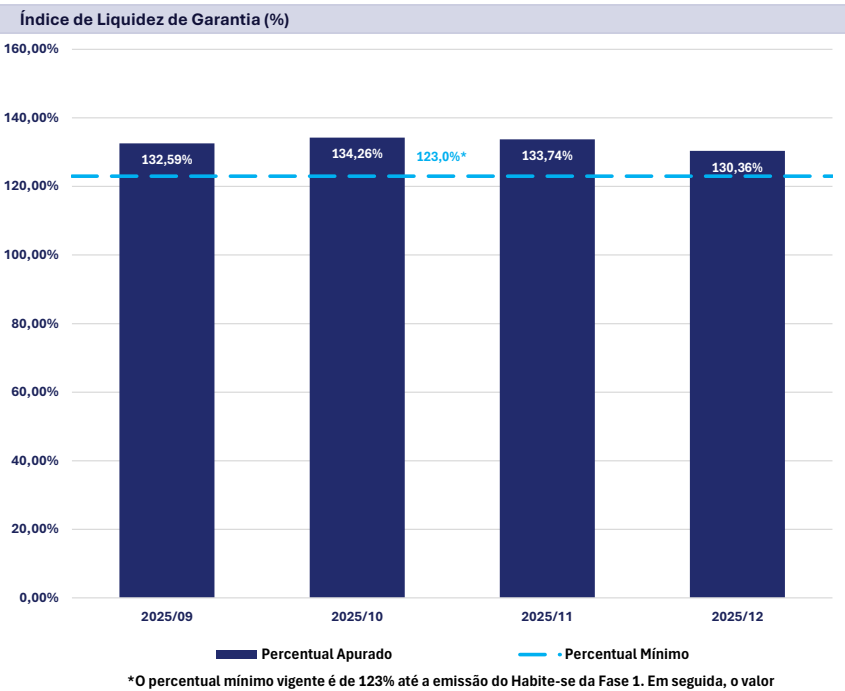
Fundo de Obras - Itaú Index Simples Selic EMP Renda Fixa		Despesas - pagamentos no mês	
Saldo Inicial	R\$ 7.447.008	Despesas flat	R\$ 11.056
Saldo Final - Data de Verificação	R\$ 6.894.097	Despesas recorrentes	R\$ 58.476
Recomposição	R\$ 1.214.393	Prazo médio	
Devolução de saldo	não aplicável	Valor em Anos	3,78
Saldo Máximo Permitido	R\$ 61.000.000		
Situação	Enquadrado		

|| INDICES DE ENQUADRAMENTO

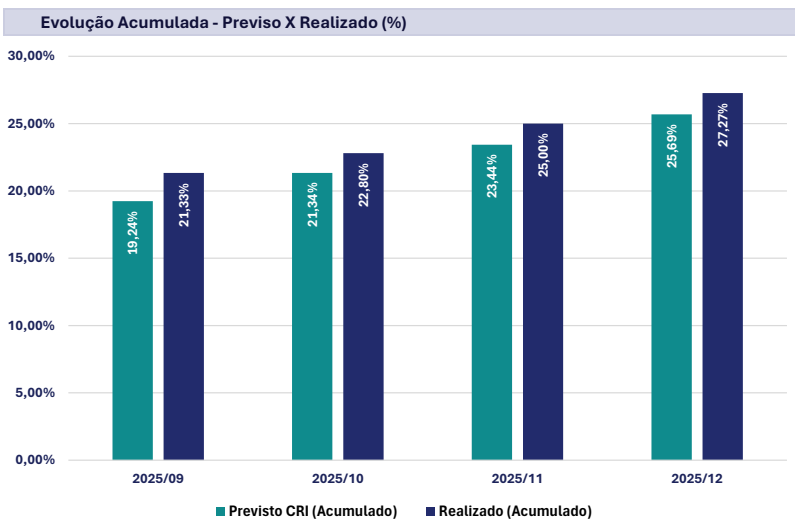
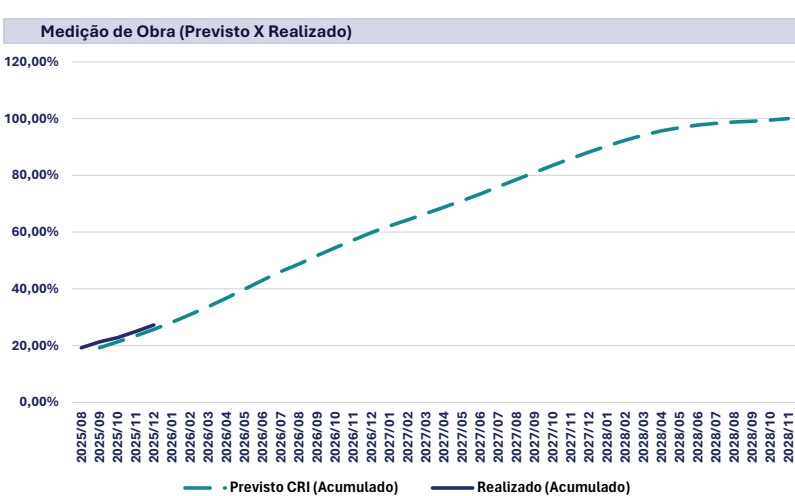
Razão de Garantia - Apuração dos Saldos - Data de Verificação		Índice de Liquidez de Garantia (%)
Percentual Mínimo	123,00%	160,00%
Percentual Apurado - Data de Verificação	130,36%	
Status de Enquadramento	Atendido	

Variáveis para Cálculo - Período de Rebiéveis	
VP Créditos Elegíveis	R\$ 49.425.933,60
70% Estoque	R\$ 32.051.456,95
Saldo Devedor do CRI	R\$ 15.063.746,67
Remanescente de Obras	R\$ 55.388.738,07
Fundo de Obras	R\$ 7.447.007,83
Fundo de Reserva	R\$ 653.485,02

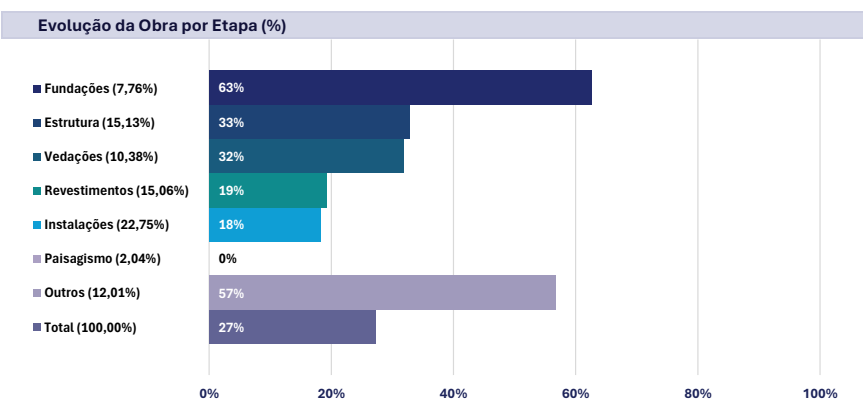
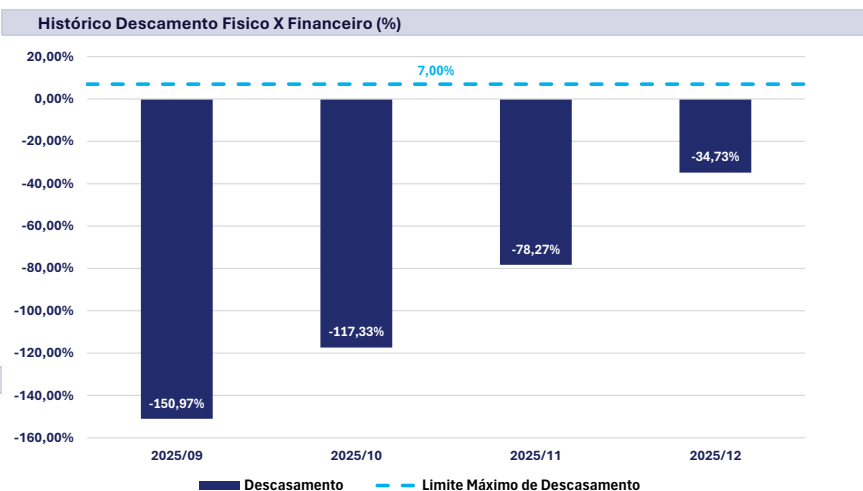
Saldo X Custo de Obra	
Soma dos recursos depositados na Conta Centralizadora e na Conta Fornecedores Obra	R\$ 57.526.426
Fiduciariamente a receber até a data do Habite-se seja inferior ao custo estimado para conclusão do Empreendimento Alvo	R\$ 55.388.738
Status de Enquadramento	Enquadrado



II EVOLUÇÃO DO EMPREENDIMENTO



Cronograma Físico X Financeiro	
Descasamento	7,00%
Limite Máximo Permitido de Descasamento (L)	-34,73%
Valor do Depósito a Ser Realizado	R\$ 0,00
Status de Enquadramento	Enquadrado



|| ANÁLISE DA CARTEIRA

