

# Relatório de Acompanhamento Mensal

CRI003.01.Primus Park - FEVEREIRO DE 2026

## || CARACTERÍSTICAS GERAIS

|                                   |                  |                         |  |
|-----------------------------------|------------------|-------------------------|--|
| Código IF (Sênior)                | 25/0860765       | Carência de principal   | Sim - Bullet                           |
| Código IF (Sub)                   | 25/4856904       | Regime fiduciário       | Sim                                    |
| Código ISIN (Sênior)              | BREXSECRI053     | Tipo de oferta          | Registro Automático                    |
| Código ISIN (Sub)                 | BREXSECRI061     | Público alvo            | Investidor Profissional                |
| Número da emissão                 | 3ª Emissão       | Concentração            | Concentrado                            |
| Instrumento                       | CRI              | Segmento(s)             | Imobiliário Corporativo                |
| Número de séries                  | 02 (Duas séries) | Lastro                  | Nota Comercial                         |
| Data de Emissão                   | 20/09/2025       | Número de séries        | Série Única                            |
| Vencimento (Sênior)               | 22/09/2028       | Aval                    | Sim                                    |
| Vencimento (Sub)                  | 22/09/2028       | Cessão fiduciária       | Sim                                    |
| 1ª Integralização                 | 14/10/2025       | Alienação fiduciária    | Sim                                    |
| Qtde Total Emitida (Senior)       | 32.200           | Fundo de Reserva        | Sim                                    |
| Qtde Total Emitida (Sub)          | 13.800           | Fundo de Despesas       | Sim                                    |
| Qtde Total Integralizada (Senior) | 10.500           | Fundo de Obras          | Sim                                    |
| Qtde Total Integralizada (Sub)    | 4.500            | Emissora                | Éxes Securitizadora S.A.               |
| Valor Total da Oferta             | R\$46.000.000    | Coordenadora da Oferta  | Éxes Coordenadora                      |
| Indexador                         | CDI              | Agente fiduciário       | Oliveira Trust DTVM                    |
| Taxa de juros (Sênior)            | 4,00%            | Custodiante             | Oliveira Trust DTVM                    |
| Taxa de juros (Sub)               | 0,00%            | Escriturador/Liquidante | Oliveira Trust DTVM                    |
| Prazo                             | 36 meses         | Assessoria jurídica     | Lobo & De Rizzo Sociedade De Advogados |
| Carência de juros                 | Não              |                         |  |

## || DADOS MENSAIS

|                                      |                   |                                   |                  |
|--------------------------------------|-------------------|-----------------------------------|------------------|
| <b>Saldo Devedor do CRI (Sênior)</b> |                   | <b>Saldo Devedor do CRI (Sub)</b> |                  |
| Quantidade em circulação             | 10.500            | Quantidade em circulação          | 4.500            |
| Preço unitário                       | R\$ 958,78        | Preço unitário                    | R\$ 4.969.752,76 |
| Valor                                | R\$ 10.067.176,61 | Valor Total                       | R\$ 4.969.752,76 |

|                                     |                   |                       |            |
|-------------------------------------|-------------------|-----------------------|------------|
| <b>Saldo Devedor do CRI (Total)</b> |                   | <b>Datas Base</b>     |            |
| Quantidade em circulação            | 15.000            | Período de Recebíveis | 28/02/2026 |
| Valor                               | R\$ 15.036.929,37 | Data de Verificação   | 18/03/2026 |

|                                    |               |                            |               |                                |  |
|------------------------------------|---------------|----------------------------|---------------|--------------------------------|--|
| <b>Pagamentos aos Investidores</b> |               | <b>Último evento</b>       |               | <b>Próximo evento previsto</b> |  |
| Data Evento                        | 22/01/2026    | Data Evento                | 24/02/2026    |                                |  |
| Juros                              | R\$ 138.594   | Juros                      | R\$ 151.843   |                                |  |
| Amortização                        | não aplicável | Amortização                | não aplicável |                                |  |
| Juros Extraordinários              | não aplicável | Juros Extraordinários      | não aplicável |                                |  |
| Amortização Extraordinária         | R\$ 96.833    | Amortização Extraordinária | R\$ 108.580   |                                |  |
| Prêmios                            | não aplicável | Prêmios                    | não aplicável |                                |  |
| Total                              | R\$ 235.427   | Total                      | R\$ 260.423   |                                |  |

|  |             |
|--|-------------|
| <b>Fluxo Recebíveis - Lastro e Cessão Fiduciária</b>         |             |
| Pagamento Evento - NC  | R\$ 247.920 |
| Recebíveis Conta Arrecadadora                                | R\$ 370.610 |
| Recebíveis Conta Cedente                                     | -           |
| Recebíveis Apurados pelo Agente de Monitoramento de Carteira | R\$ 370.610 |

|   |               |  |               |
|---|---------------|--|---------------|
| <b>Fundo de Reserva - Itaú Index Simples Selic EMP Renda Fixa</b> |               | <b>Fundo de Despesas - Itaú Index Simples Selic EMP Renda Fixa</b> |               |
| Saldo Inicial   | R\$ 756.263   | Saldo Inicial  | R\$ 258.279   |
| Saldo Final - Data de Verificação                                 | R\$ 763.495   | Saldo Final - Data de Verificação                                  | R\$ 259.695   |
| Recomposição  | não aplicável | Recomposição   | R\$ 13.796    |
| Devolução de saldo  | não aplicável | Devolução de saldo   | não aplicável |
| Saldo mínimo  | R\$ 756.263   | Saldo mínimo   | R\$ 253.279   |
| Situação  | Enquadrado    | Situação   | Enquadrado*   |

\*Fundo reenquadrado mediante a recomposição

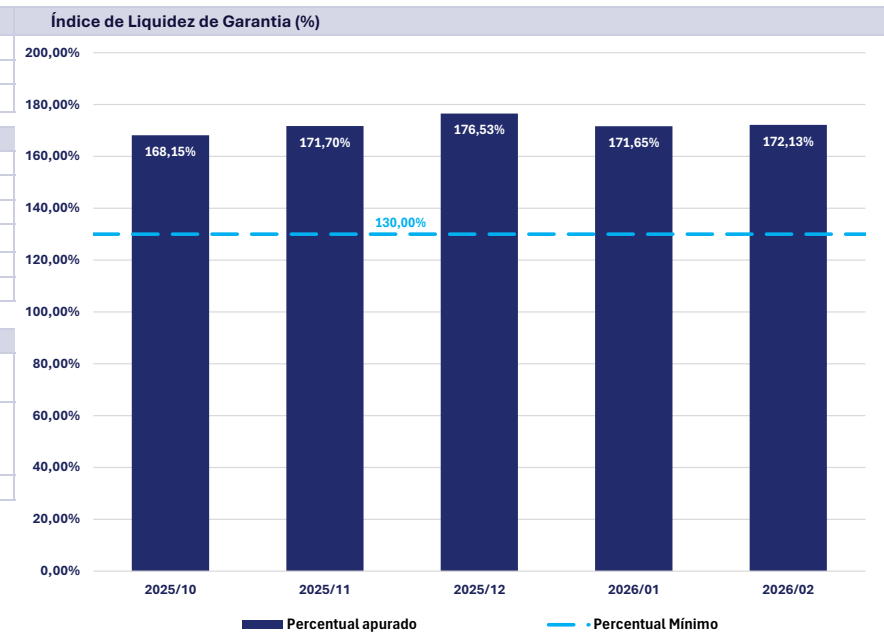
|   |                |                                     |            |
|---|----------------|-------------------------------------|------------|
| <b>Fundo de Obras - Itaú Index Simples Selic EMP Renda Fixa</b> |                | <b>Despesas - pagamentos no mês</b> |            |
| Saldo Inicial   | R\$ 6.058.928  | Despesas flat                       | R\$ 0      |
| Saldo Final - Data de Verificação                               | R\$ 2.858.582  | Despesas recorrentes                | R\$ 12.299 |
| Recomposição  | R\$ 80.070     | <b>Prazo médio</b>                  |            |
| Devolução de saldo  | não aplicável  | CRI Senior                          | 2,15       |
| Saldo Máximo Permitido  | R\$ 41.207.221 | CRI Sub                             | 2,56       |
| Situação  | Enquadrado     |                                     |            |

## || INDICES DE ENQUADRAMENTO

|  |          |   |  |
|--|----------|---|--|
| <b>Razão de Garantia - Apuração dos Saldos - Data de Verificação</b> |          | <b>Índice de Liquidez de Garantia (%)</b> |  |
| Percentual Mínimo  | 130,00%  |   |  |
| Percentual Apurado - Data de Verificação                             | 159,52%  |   |  |
| Status de Enquadramento  | Atendido |   |  |

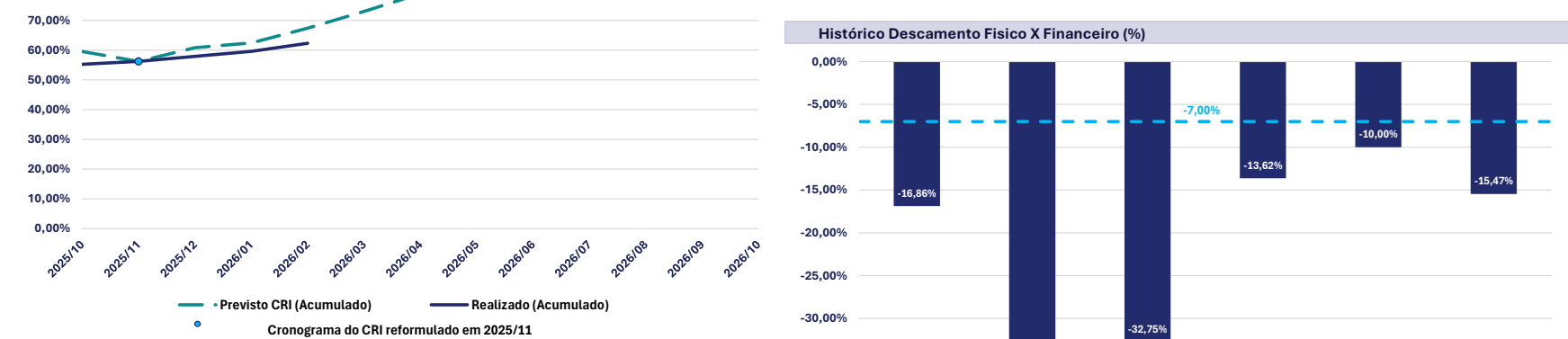
|   |                   |
|---|-------------------|
| <b>Variáveis para Cálculo - Período de Rebeveis</b> |                   |
| VP Créditos Elegíveis                               | R\$ 34.081.391,27 |
| 70% Estoque   | R\$ 45.276.988,38 |
| Saldo Devedor do CRI                                | R\$ 15.049.259,34 |
| Remanescente de Obras                               | R\$ 31.985.676,05 |
| Fundo de Obras                                      | R\$ 5.325.699,03  |
| Fundo de Reserva                                    | R\$ 759.160,84    |

|  |                |
|--|----------------|
| <b>Saldo X Custo de Obra</b>   |                |
| Total de recursos em Conta Centralizadora e Conta Fornecedores Obra                        | R\$ 40.166.251 |
| Créditos Cedidos estimados até o Habite-se inferior ao custo estimado de conclusão da Obra | R\$ 31.985.676 |
| Status de Enquadramento  | Enquadrado     |

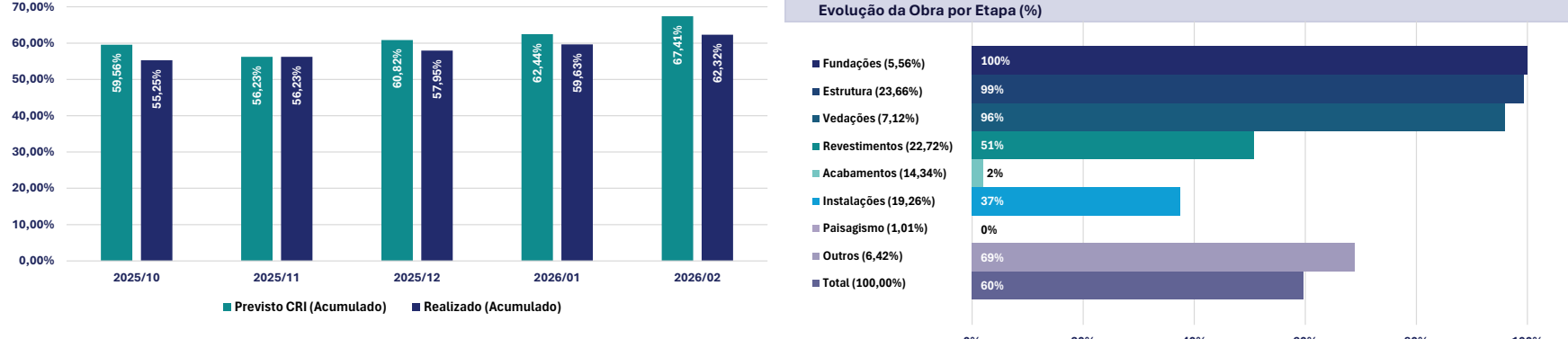


## || EVOLUÇÃO DO EMPREENDIMENTO

|   |  |   |            |
|---|--|---|------------|
| <b>Medição de Obra (Previsto X Realizado)</b> |  | <b>Cronograma Físico X Financeiro</b>       |            |
|   |  | Descasamento                                | 7,00%      |
|   |  | Limite Máximo Permitido de Descasamento (L) | -15,47%    |
|   |  | Valor do Depósito a Ser Realizado           | R\$ 0,00   |
|   |  | Status de Enquadramento                     | Enquadrado |

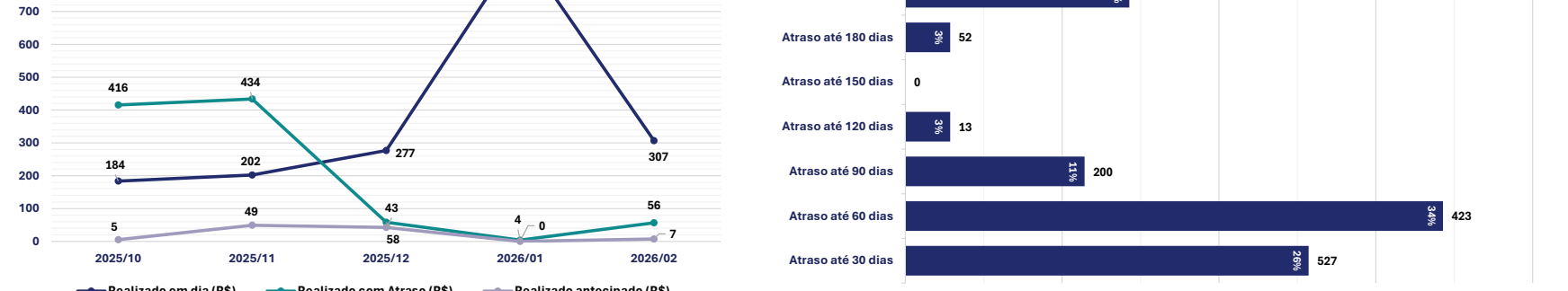


|   |  |
|---|--|
| <b>Evolution Acumulada - Previsão X Realizado (%)</b> |  |
|   |  |



## || ANÁLISE DA CARTEIRA

|  |  |  |  |
|--|--|--|--|
| <b>Histórico de Recebimentos (R\$ mil)</b> |  | <b>Inadimplência - Fevereiro (R\$ mil)</b> |  |
| Total em Fevereiro: 371                    |  | Total em Fevereiro: 1.975                  |  |



|   |  |                                       |  |
|---|--|---------------------------------------|--|
| <b>Histórico de Distribuição da Inadimplência (%)</b> |  | <b>Evolution Mensal de Vendas (%)</b> |  |
|   |  |                                       |  |

|  |  |  |  |
|--|--|--|--|
| <b>Histórico de Vendas e Distratos</b> |  | <b>Acompanhamento Status dos Contratos</b> |  |
| Total: 212                             |  |  |  |

