

Relatório de Acompanhamento Mensal

CRI001.01.Maxi - NOVEMBRO DE 2025

|| CARACTERÍSTICAS GERAIS

Código IF (Senior)	25J0408858	Carência de juros	Não
Código IF (Sub)	25J0408939	Carência de principal	Não
Código ISIN (Sênior)	BREXSECR1012	Tipo de oferta	Registro Automático
Código ISIN (Sub)	BREXSECR1020	Público alvo	Investidor Profissional
Número da emissão	1ª Emissão	Concentração	Concentrado
Instrumento	CRI	Segmento(s)	Imobiliário Corporativo
Número de séries	02 (Duas séries)	Lastro	Nota Comercial
Emissão	03/10/2025	Número de Séries	02 (Duas séries)
Vencimento (Senior)	24/09/2029	Aval	Sim
Vencimento (Sub)	26/11/2029	Cessão fiduciária	Sim
1ª Integralização	10/10/2025	Alienação fiduciária	Sim
Qtde Total Emitida (Senior)	42.500	Fundo de Obras	Sim
Qtde Total Emitida (Sub)	7.500	Fundo de Reserva	Sim
Qtde Total Integralizada (Senior)	12.000	Fundo de Despesas	Sim
Qtde Total Integralizada(Sub)	2.250	Emissora	Éxes Securitizadora S.A.
Valor Total da Oferta	R\$50.000.000	Coordenadora da Oferta	Éxes Coordenadora
Indexador	CDI	Agente fiduciário	Oliveira Trust DTVM
Taxa de juros (Senior)	3,75%	Custodiante	Oliveira Trust DTVM
Taxa de juros (Sub)	3,80%	Escriturador/Liquidante	Oliveira Trust DTVM
Prazo	48 meses	Assessoria jurídica	Papi, Maximiano, Kawasaki e Advogados Associado
Regime fiduciário	Sim		

|| DADOS MENSAIS

Saldo Devedor do CRI (Sênior)		Saldo Devedor do CRI (Sub)	
Quantidade em circulação	12.000	Quantidade em circulação	2.250
Preço unitário	R\$ 1.002,79	Preço unitário	R\$ 1.024,06
Valor	R\$ 12.033.514,44	Valor	R\$ 2.304.126,31

Saldo Devedor do CRI (Total)		Datas Base	
Quantidade em circulação	14.250	Período de Recebíveis	30/11/2025
Valor	R\$ 14.337.640,75	Data de Verificação	13/11/2025

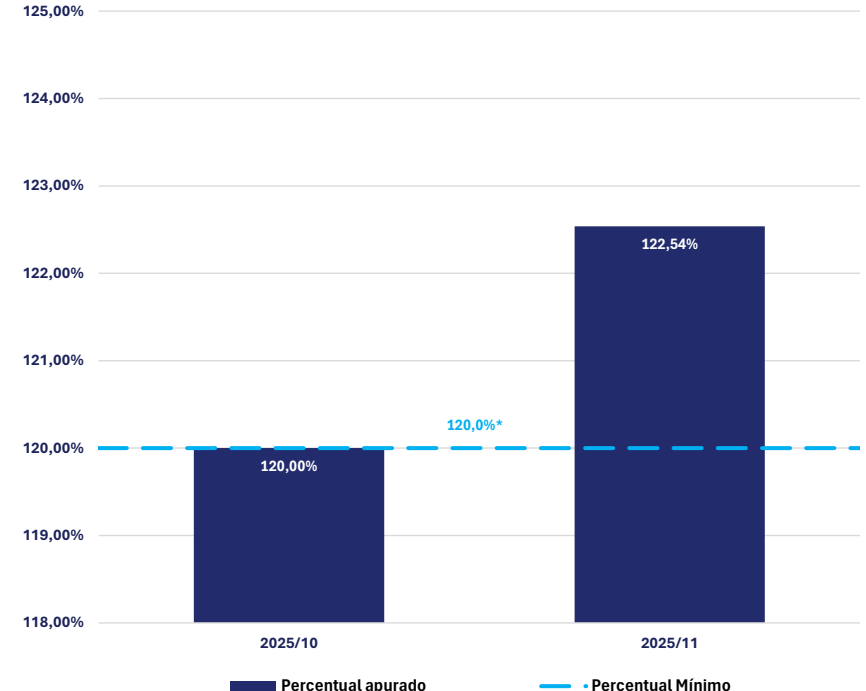
Pagamentos aos Investidores	Último evento	Próximo evento previsto
Data Evento	24/11/2025	24/12/2025
Juros	R\$ 168.511	R\$ 185.492
Amortização	não aplicável	não aplicável
Juros Extraordinários	não aplicável	não aplicável
Amortização Extraordinária	não aplicável	não aplicável
Prêmios	não aplicável	não aplicável
Total	R\$ 168.511	R\$ 185.492

Fluxo Recebíveis - Lastro e Cessão Fiduciária	
Pagamento Evento - NC (Sênior)	R\$ 185.492
Recebíveis Conta Arrecadadora	-
Recebíveis Conta Cedente*	R\$ 406.583
Recebíveis Apurados pelo Agente de Monitoramento de Carteira	R\$ 406.583
*Os recebíveis do mês de outubro foram pagos na conta cedente foram descontados do saldo a ser liberado do fundo de obras	

Fundo de Reserva - Itaú Index Simples Selic EMP Renda Fixa		Fundo de Despesas - Itaú Index Simples Selic EMP Renda Fixa	
Saldo Inicial	R\$ 537.889	Saldo Inicial	R\$ 221.367
Saldo Final - Data de Verificação	R\$ 540.054	Saldo Final - Data de Verificação	R\$ 221.367
Recomposição	não aplicável	Recomposição	não aplicável
Devolução de saldo	não aplicável	Devolução de saldo	não aplicável
Saldo mínimo	R\$ 531.001	Saldo mínimo	R\$ 221.367
Situação	Enquadrado	Situação	Enquadrado

Fundo de Obras - Itaú Index Simples Selic EMP Renda Fixa		Despesas - pagamentos no mês	
Saldo Inicial	R\$ 10.529.855	Despesas flat	R\$ 172.166
Saldo Final - Data de Verificação	R\$ 9.532.307	Despesas recorrentes	R\$ 9.827
Recomposição	não aplicável	Prazo médio	
Devolução de saldo	não aplicável	CRI Senior	3,17
Saldo Máximo Permitido	R\$ 44.000.000	CRI Sub	4,13
Situação	Enquadrado		

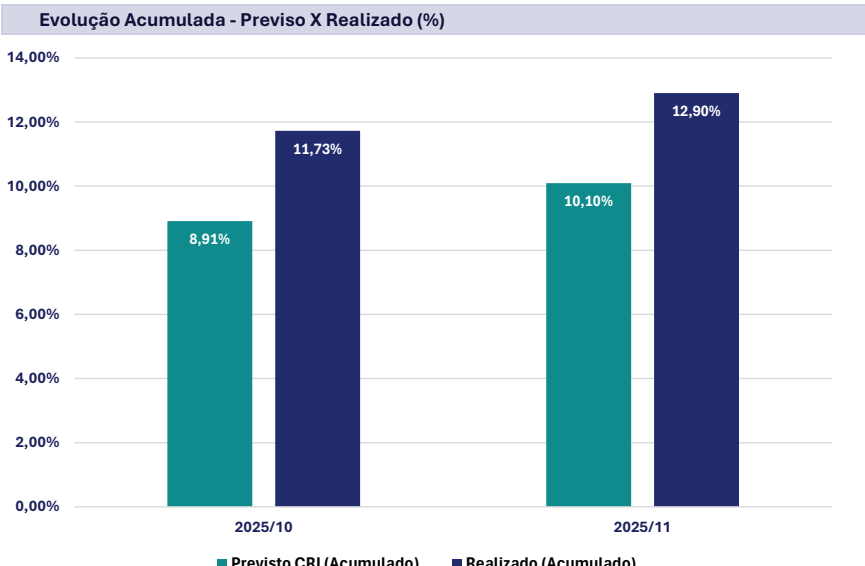
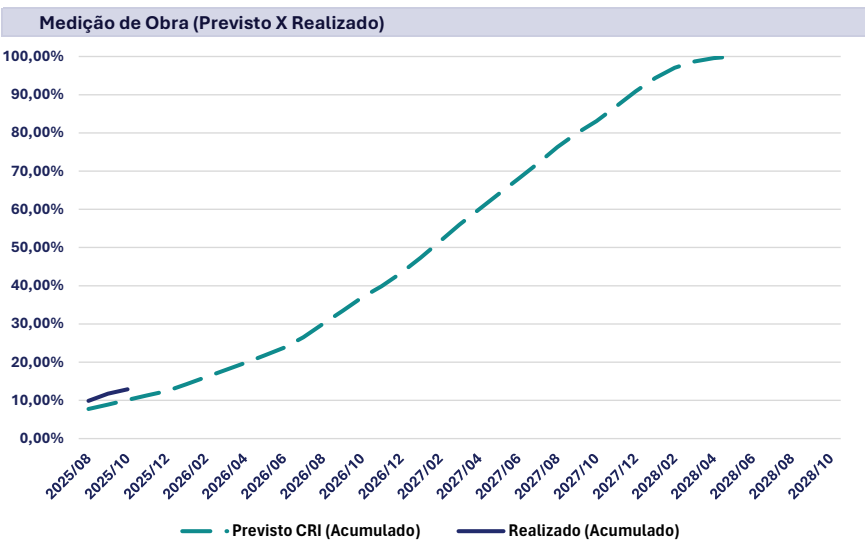
|| INDICES DE ENQUADRAMENTO

Razão de Garantia - Apuração dos Saldos - Data de Verificação		Índice de Liquidez de Garantia (%)	
Percentual Mínimo	120%		
Percentual Apurado - Data de Verificação	123%		
Status de Enquadramento	Atendido		

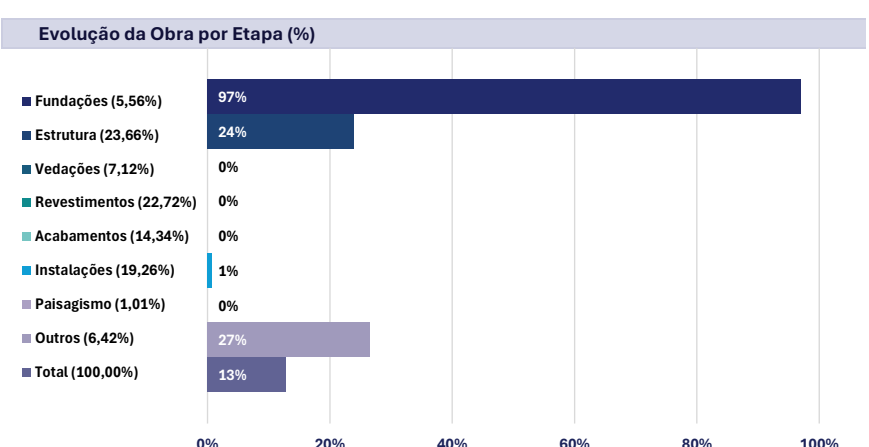
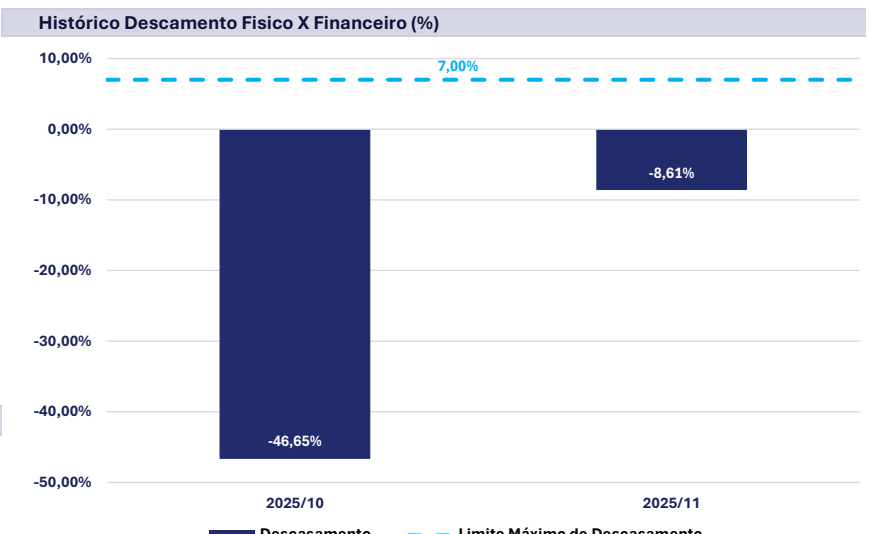
Variáveis para Cálculo - Período de Rebíveis	
VP Créditos Elegíveis	R\$ 34.430.803,13
70% Estoque	R\$ 35.913.548,47
Saldo Devedor do CRI	R\$ 14.337.640,75
Remanescente de Obras	R\$ 42.577.577,36
Fundo de Obras	R\$ 10.529.855,40
Fundo de Reserva	R\$ 537.888,58

Saldo X Custo de Obra	
Total de recursos em Conta Centralizadora e Conta Fornecedores Obra	R\$ 45.498.547
Créditos Cedidos estimados até o Habite-se inferior ao custo estimado de conclusão da Obra	R\$ 42.577.577
Status de Enquadramento	Enquadrado

|| EVOLUÇÃO DO EMPREENDIMENTO



Cronograma Físico X Financeiro	
Descasamento	7,00%
Limite Máximo Permitido de Descasamento (	-8,61%
Valor do Depósito a Ser Realizado	R\$ 0,00
Status de Enquadramento	Enquadrado



|| ANÁLISE DA CARTEIRA

