

# Relatório de Acompanhamento Mensal

CRI003.01.Primus Park - JANEIRO DE 2026

## || CARACTERÍSTICAS GERAIS

Código IF (Sênior)	25I0860765	Carência de principal	Sim - Bullet
Código IF (Sub)	25I4856904	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\$ 971,20	Preço unitário	R\$ 1.086,38
Valor	R\$ 10.197.586,54	Valor Total	R\$ 4.888.723,55

<b>Saldo Devedor do CRI (Total)</b>		<b>Datas Base</b>	
Quantidade em circulação	15.000	Período de Recebíveis	31/01/2026
Valor	R\$ 15.086.310,09	Data de Verificação	13/02/2026

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

<b>Fluxo Recebíveis - Lastro e Cessão Fiduciária</b>	
Pagamento Evento - NC	R\$ 260.423
Recebíveis Conta Arrecadadora	R\$ 900.457
Recebíveis Conta Cedente	-
Recebíveis Apurados pelo Agente de Monitoramento de Carteira	não aplicável

<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\$ 745.891	Saldo Inicial	R\$ 247.386
Saldo Final - Data de Verificação	R\$ 756.263	Saldo Final - Data de Verificação	R\$ 258.279
Recomposição	R\$ 7.397	Recomposição	R\$ 16.038
Devolução de saldo	não aplicável	Devolução de saldo	não aplicável
Saldo mínimo	R\$ 743.770	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\$ 8.286.553	Despesas flat	R\$ 91.438
Saldo Final - Data de Verificação	R\$ 6.058.928	Despesas recorrentes	R\$ 19.082
Recomposição	R\$ 566.581	<b>Prazo médio</b>	
Devolução de saldo	não aplicável	CRI Senior	2,37
Saldo Máximo Permitido	R\$ 41.207.221	CRI Sub	2,63
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	172,13%		
Status de Enquadramento	Atendido		

<b>Variáveis para Cálculo - Período de Rebeveis</b>	
VP Créditos Elegíveis	R\$ 37.375.494,12
70% Estoque	R\$ 44.447.384,58
Saldo Devedor do CRI	R\$ 15.073.949,67
Remanescente de Obras	R\$ 33.434.178,30
Fundo de Obras	R\$ 8.286.553,37
Fundo de Reserva	R\$ 745.890,56

<b>Saldo X Custo de Obra</b>	
Total de recursos em Conta Centralizadora e Conta Fornecedores Obra	R\$ 46.407.938
Créditos Cedidos estimados até o Habite-se inferior ao custo estimado de conclusão da Obra	R\$ 33.434.178
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)	-10,00%
		Valor do Depósito a Ser Realizado	R\$ 0,00
		Status de Enquadramento	Enquadrado

<b>Histórico Descasamento Físico X Financeiro (%)</b>	

<b>Evolução Acumulada - Previsão X Realizado (%)</b>		<b>Evolução da Obra por Etapa (%)</b>	

## || ANÁLISE DA CARTEIRA

<b>Histórico de Recebimentos (R\$ mil)</b>		<b>Inadimplência - Janeiro (R\$ mil)</b>	

<b>Histórico de Distribuição da Inadimplência (%)</b>		<b>Evolução Mensal de Vendas (%)</b>	

<b>Histórico de Vendas e Distratos</b>		<b>Acompanhamento Status dos Contratos</b>	