Relatório de Acompanhamento Mensal

CRI003.01.Primus Park - DEZEMBRO DE 2025

|| CARACTERÍSTICAS GERAIS

Código IF (Sênior)	25J0860765	**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

Saldo Devedor do CRI (Sênior)		**Saldo Devedor do CRI (Sub)**	
Quantidade em circulação	10.500	**Quantidade em circulação**	4.500
Preço unitário	R$ 979,08	**Preço unitário**	R$ 1.059,77
Valor	R$ 10.280.288,82	**Valor Total**	R$ 4.768.970,52

Saldo Devedor do CRI (Total)		**Datas Base**	
Quantidade em circulação	15.000	**Período de Recebíveis**	31/12/2025
Valor	R$ 15.049.259,34	**Data de Verificação**	19/01/2026

Pagamentos aos Investidores	**Último evento**	**Próximo evento previsto**
Data Evento	24/12/2025	22/01/2026
Juros	R$ 154.870	R$ 138.594
Amortização	não aplicável	não aplicável
Juros Extraordinários	não aplicável	não aplicável
Amortização Extraordinária	R$ 105.553	R$ 96.833
Prêmios	não aplicável	não aplicável
Total	R$ 260.423	R$ 235.427

Fluxo Recebíveis - Lastro e Cessão Fiduciária	
Pagamento Evento - NC	R$ 235.427
Recebíveis Conta Arrecadadora	R$ 320.913
Recebíveis Conta Cedente*	R$ 56.985
Recebíveis Apurados pelo Agente de Monitoramento de Carteira	R$ 377.898

***Recebíveis da Conta Cedente repassados à Conta Arrecadadora no período referente à Data de Verificação**

Fundo de Reserva - Itaú Index Simples Selic EMP Renda Fixa		**Fundo de Despesas - Itaú Index Simples Selic EMP Renda Fixa**	
Saldo Inicial	R$ 536.381	**Saldo Inicial**	R$ 246.591
Saldo Final - Data de Verificação	R$ 634.863	**Saldo Final - Data de Verificação**	R$ 253.279
Recomposição	R$ 108.907	**Recomposição**	R$ 17.766
Devolução de saldo	não aplicável	**Devolução de saldo**	não aplicável
Saldo mínimo	R$ 756.273	**Saldo mínimo**	R$ 253.279
Situação	Recompor	**Situação**	Enquadrado*

***Fundo reenquadrado mediante a recomposição**

Fundo de Obras - Itaú Index Simples Selic EMP Renda Fixa		**Despesas - pagamentos no mês**	
Saldo Inicial	R$ 9.636.179	**Despesas flat**	R$ 1.507.001
Saldo Final - Data de Verificação	R$ 8.332.995	**Despesas recorrentes**	R$ 10.618
Recomposição	não aplicável	**Prazo médio**	
Devolução de saldo	não aplicável	**CRI Senior**	2,55
Saldo Máximo Permitido	R$ 41.207.221	**CRI Sub**	2,83
Situação	Enquadrado		

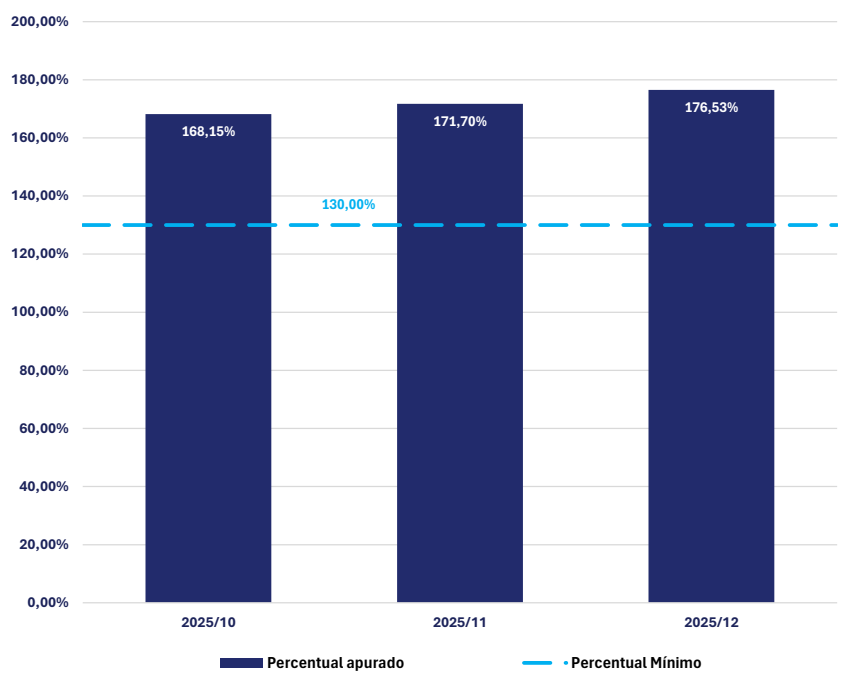
|| INDICES DE ENQUADRAMENTO

Razão de Garantia - Apuração dos Saldos - Data de Verificação	
Percentual Mínimo	130,00%
Percentual Apurado - Data de Verificação	171,65%
Status de Enquadramento	Atendido

Variáveis para Cálculo - Período de Rebíveis	
VP Créditos Elegíveis	R$ 37.743.585,89
70% Estoque	R$ 44.476.555,81
Saldo Devedor do CRI	R$ 15.024.609,45
Remanescente de Obras	R$ 35.050.218,15
Fundo de Obras	R$ 9.636.179,37
Fundo de Reserva	R$ 536.380,86

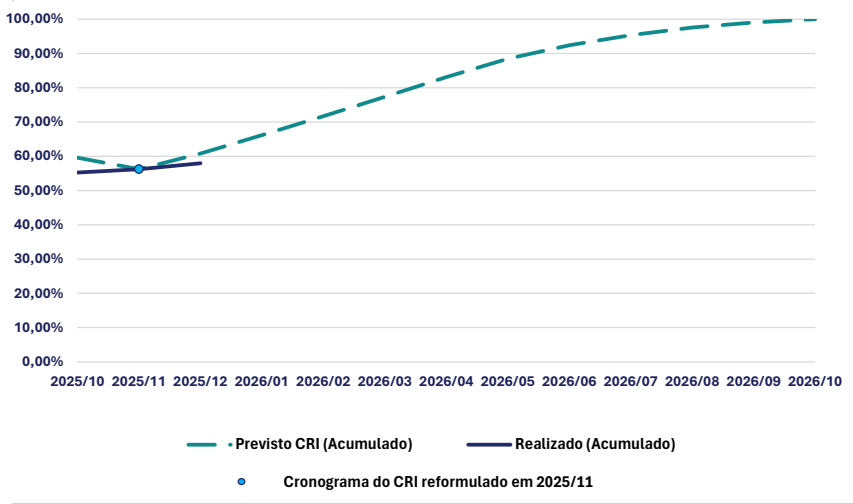
Saldo X Custo de Obra	
Total de recursos em Conta Centralizadora e Conta Fornecedores Obra	R$ 47.916.146
Créditos Cedidos estimados até o Habite-se inferior ao custo estimado de conclusão da Obra	R$ 35.050.218
Status de Enquadramento	Enquadrado

Índice de Liquidez de Garantia (%)



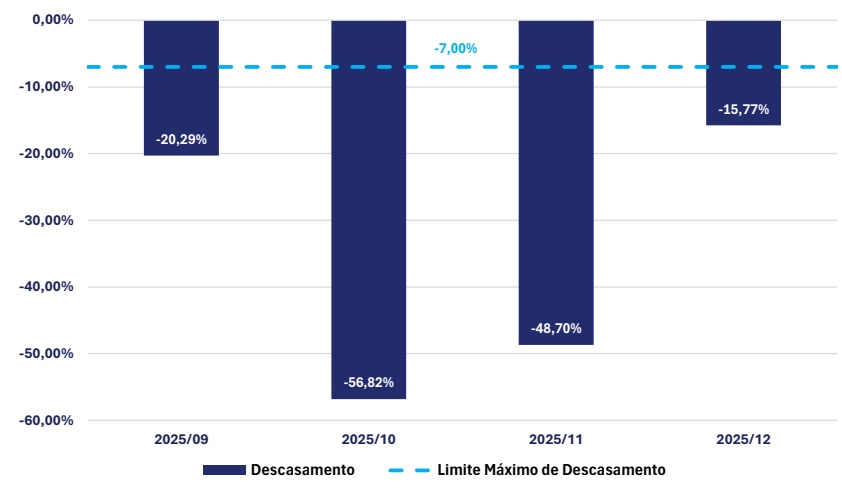
|| EVOLUÇÃO DO EMPREENDIMENTO

Medição de Obra (Previsto X Realizado)

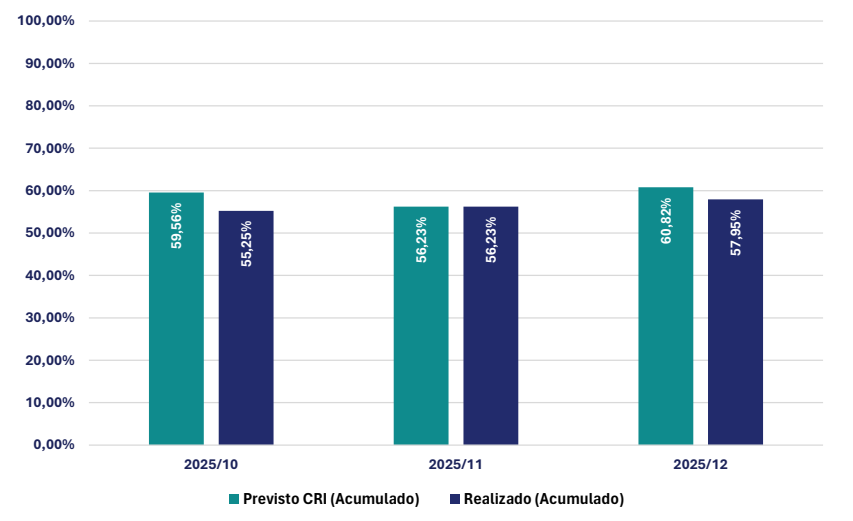


Cronograma Físico X Financeiro	
Descasamento	7,00%
Limite Máximo Permitido de Descasamento (L)	-15,77%
Valor do Depósito a Ser Realizado	R$ 0,00
Status de Enquadramento	Enquadrado

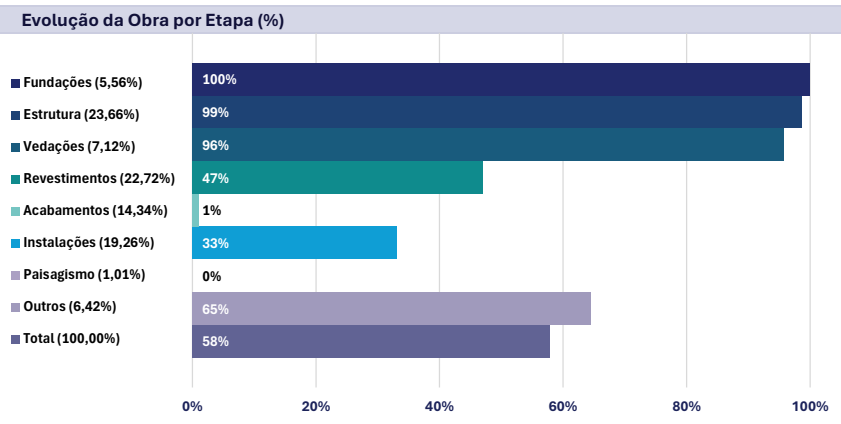
Histórico Descamento Fisico X Financeiro (%)



Evolução Acumulada - Previso X Realizado (%)

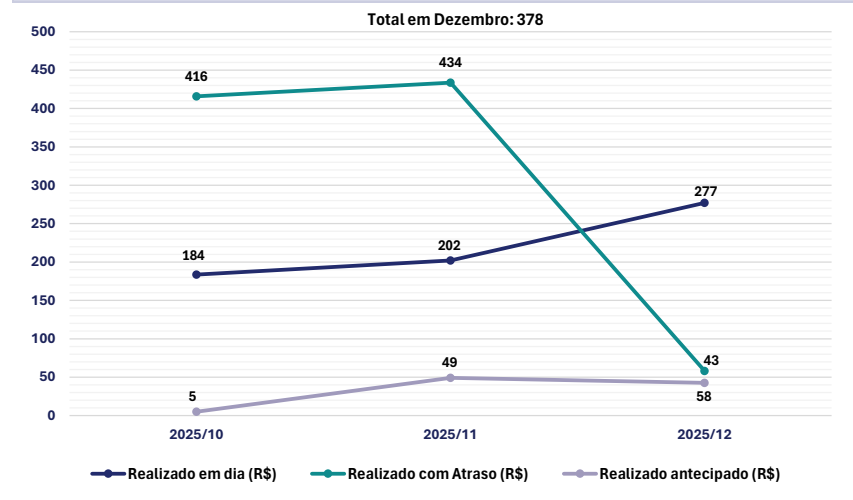


Evolução da Obra por Etapa (%)

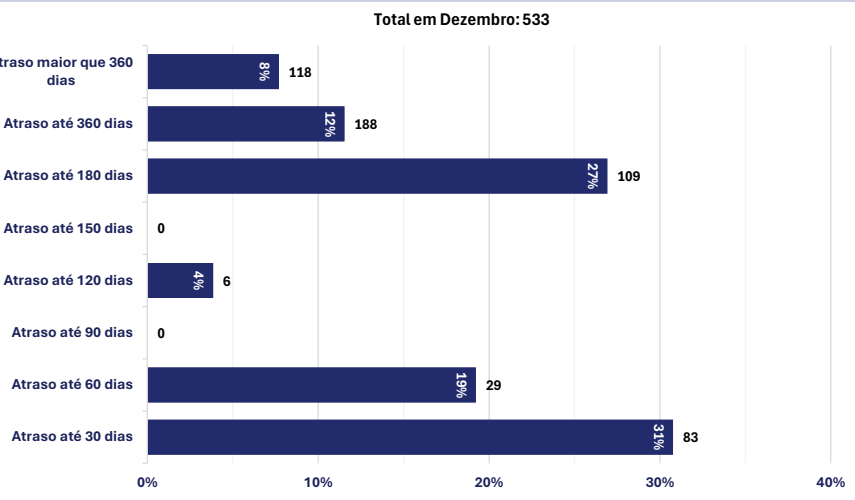


|| ANÁLISE DA CARTEIRA

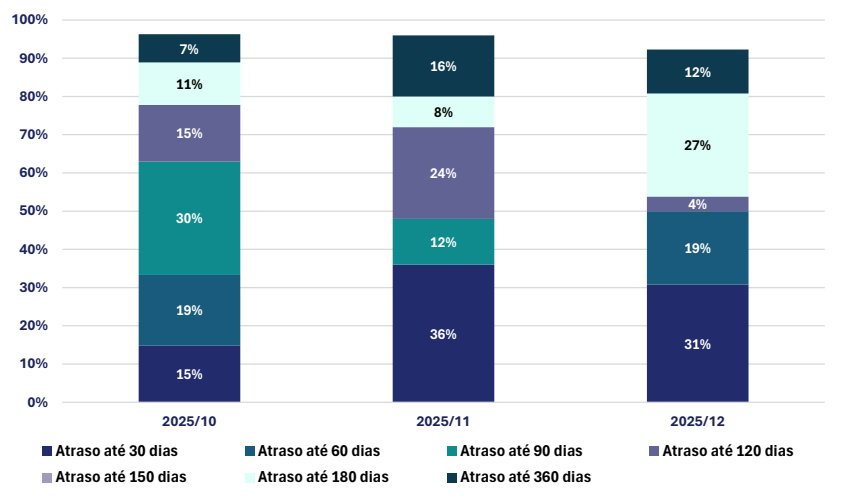
Histórico de Recebimentos (R$ mil)



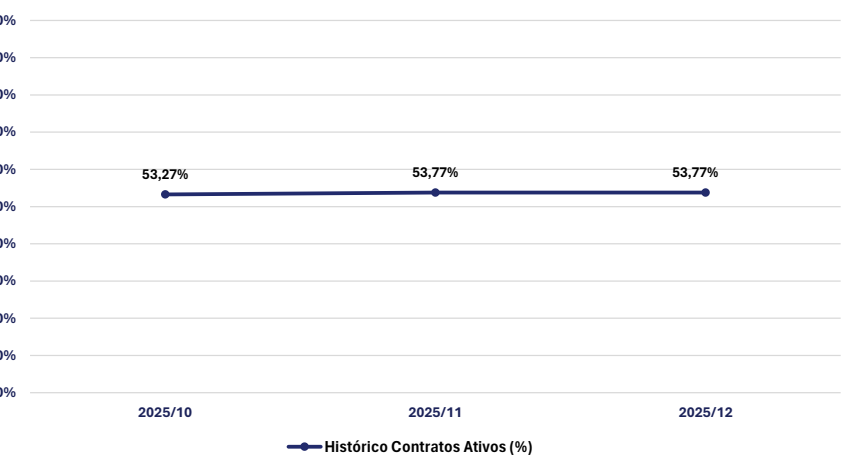
Inadimplência - Dezembro (R$ mil)



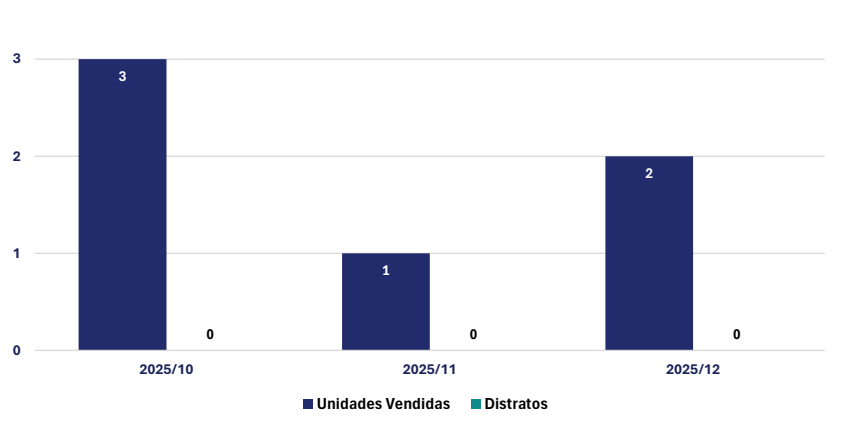
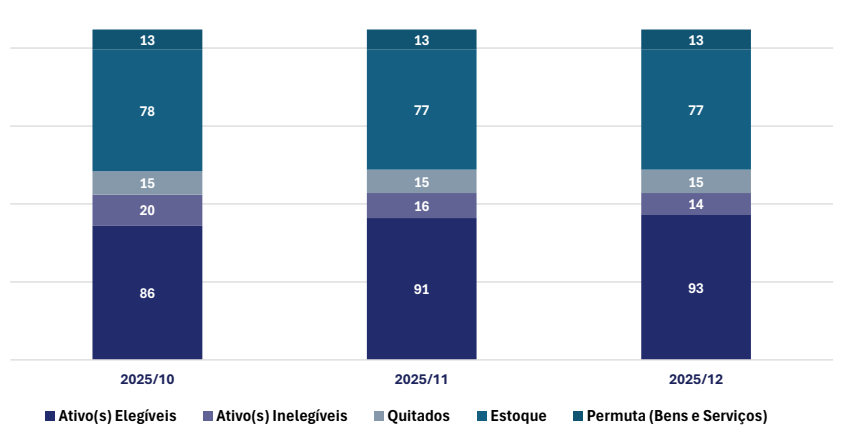
Histórico de Distribuição da Inadimplência (%)



Evolução Mensal de Vendas (%)



Histórico de Vendas e Distratos



Acompanhamento Status dos Contratos