

Relatório de Acompanhamento Mensal

CRI002.01.ACOI - JANEIRO DE 2026

|| 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                | Éxes Securitizadora S.A.         |
| Prazo                    | 60 meses            | Coordenadora da Oferta  | Éxes 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 |

|| DADOS MENSAIS

|                          |                   |                       |            |
|--------------------------|-------------------|-----------------------|------------|
| Saldo Devedor do CRI     |                   | Datas Base            |            |
| Quantidade em circulação | 15.000            | Período de Recebíveis | 31/01/2026 |
| Preço unitário           | R\$ 1.004,25      | Data de Verificação   | 15/01/2025 |
| Valor Total              | R\$ 15.063.746,67 |                       |            |

|                             |               |                         |
|-----------------------------|---------------|-------------------------|
| Pagamentos aos Investidores | Último evento | Próximo evento previsto |
| Data Evento                 | 22/01/2026    | 23/02/2026              |
| Juros                       | R\$ 224.301   | R\$ 213.545             |
| Amortização                 | não aplicável | não aplicável           |
| Juros Extraordinários       | não aplicável | não aplicável           |
| Amortização Extraordinária  | não aplicável | não aplicável           |
| Prêmios                     | não aplicável | não aplicável           |
| Total                       | R\$ 224.301   | R\$ 213.545             |

|                                                              |             |
|--------------------------------------------------------------|-------------|
| Fluxo Recebíveis - Lastro e Cessão Fiduciária                |             |
| Pagamento Evento - NC                                        | R\$ 213.545 |
| Recebíveis Conta Arrecadadora                                | R\$ 777.656 |
| Recebíveis Conta Cedente                                     | -           |
| Recebíveis Apurados pelo Agente de Monitoramento de Carteira | R\$ 777.656 |

| Fundo de Reserva - Itaú Index Simples Selic EMP Renda Fixa |               | Fundo de Despesa - Itaú Index Simples Selic EMP Renda Fixa |               |
|------------------------------------------------------------|---------------|------------------------------------------------------------|---------------|
| Saldo Inicial                                              | R\$ 660.262   | Saldo Inicial                                              | R\$ 282.032   |
| Saldo Final - Data de Verificação                          | R\$ 662.497   | Saldo Final - Data de Verificação                          | R\$ 269.897   |
| Recomposição                                               | não aplicável | Recomposição                                               | não aplicável |
| Devolução de saldo                                         | não aplicável | Devolução de saldo                                         | não aplicável |
| Saldo mínimo                                               | R\$ 651.390   | 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\$ 7.462.578  | Despesas flat                | R\$ 12.101 |
| Saldo Final - Data de Verificação                        | R\$ 6.581.982  | Despesas recorrentes         | R\$ 20.293 |
| Recomposição                                             | R\$ 533.005    | Prazo médio                  |            |
| Devolução de saldo                                       | não aplicável  | Valor em Anos                | 3,57       |
| Saldo Máximo Permitido                                   | R\$ 61.000.000 |                              |            |
| Situação                                                 | Enquadrado     |                              |            |

|| INDICES DE ENQUADRAMENTO

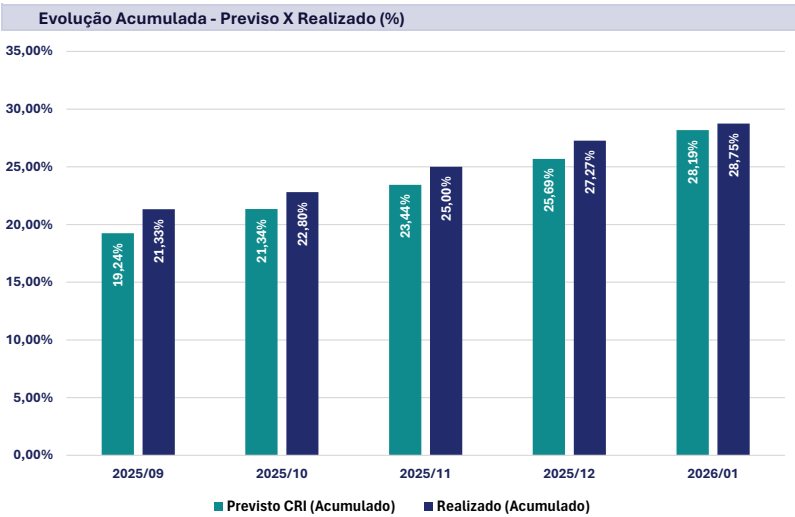
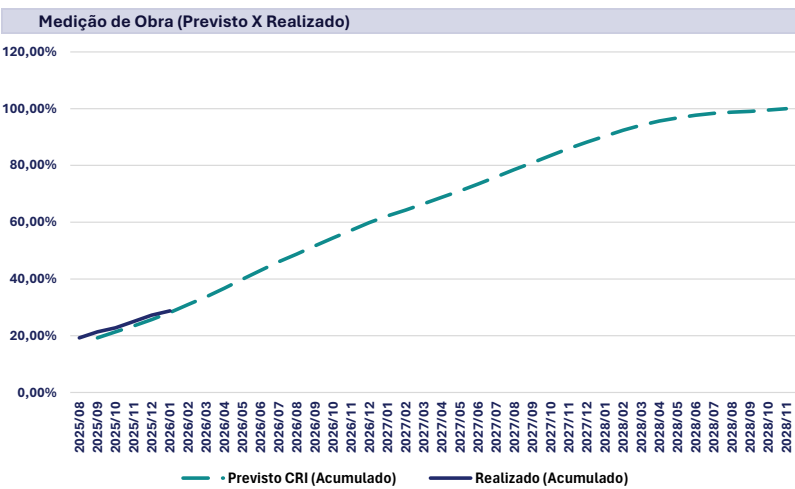
|                                                               |                                    |
|---------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| Razão de Garantia - Apuração dos Saldos - Data de Verificação | Índice de Liquidez de Garantia (%) |
| Percentual Mínimo                                             | 123,00%                            |
| Percentual Apurado - Data de Verificação                      | 131,54%                            |
| Status de Enquadramento                                       | Atendido                           |

|                                              |                   |
|----------------------------------------------|-------------------|
| Variáveis para Cálculo - Período de Rebiveis |                   |
| VP Créditos Elegíveis                        | R\$ 49.377.065,81 |
| 70% Estoque                                  | R\$ 31.469.604,13 |
| Saldo Devedor do CRI                         | R\$ 15.063.746,67 |
| Remanescente de Obras                        | R\$ 54.363.922,19 |
| Fundo de Obras                               | R\$ 7.462.578,47  |
| Fundo de Reserva                             | R\$ 660.262,45    |

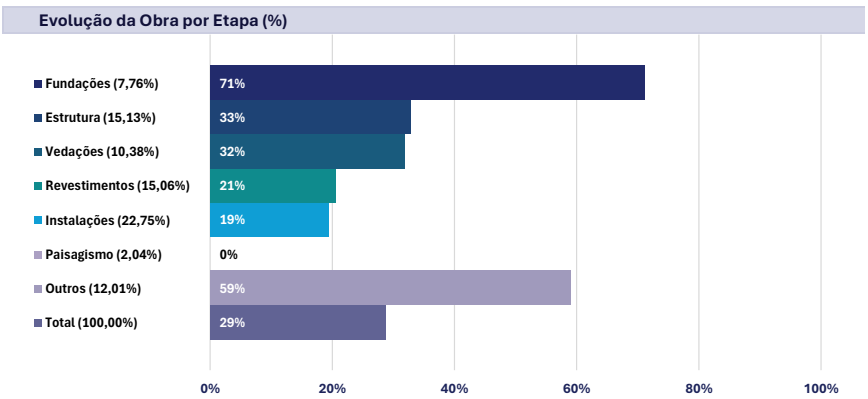
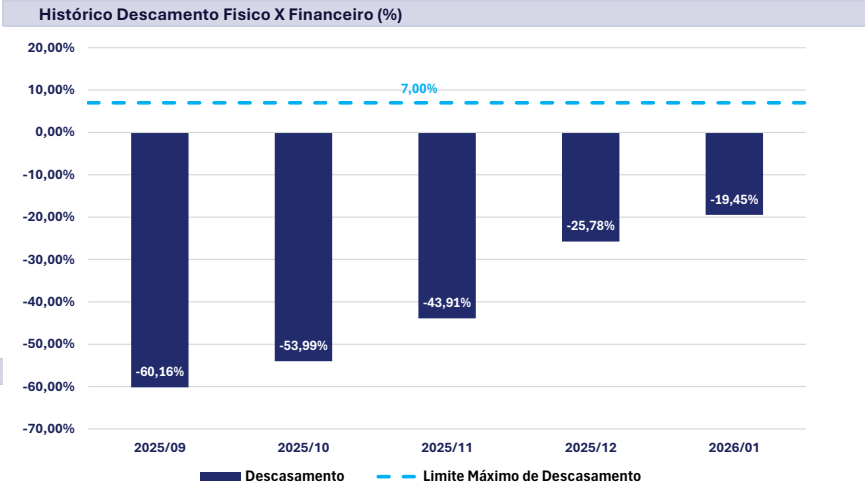
|                                                                                                                                                              |                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Saldo X Custo de Obra                                                                                                                                        |                |
| Soma dos recursos depositados na Conta Centralizadora e na Conta Fornecedores Obra                                                                           | R\$ 57.499.907 |
| Montante estimado de Créditos Cedidos Fiduciariamente a receber até a data do Habitese seja inferior ao custo estimado para conclusão do Empreendimento Alvo | R\$ 54.363.922 |
| Status de Enquadramento                                                                                                                                      | Enquadrado     |



|| EVOLUÇÃO DO EMPREENDIMENTO



|                                             |            |
|---------------------------------------------|------------|
| Cronograma Físico X Financeiro              |            |
| Descasamento                                | 7,00%      |
| Limite Máximo Permitido de Descasamento (L) | -19,45%    |
| Valor do Depósito a Ser Realizado           | R\$ 0,00   |
| Status de Enquadramento                     | Enquadrado |



|| ANÁLISE DA CARTEIRA

