

Relatório de Acompanhamento Mensal

CRI003.01.Primus Park - NOVEMBRO 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\$ 988,46	Preço unitário	R\$ 1.007,61
Valor	R\$ 10.378.802,55	Valor Total	R\$ 4.534.223,43

Saldo Devedor do CRI (Total)		Datas Base	
Quantidade em circulação	15.000	Período de Recebíveis	30/11/2025
Valor	R\$ 15.061.599,48	Data de Verificação	12/12/2025

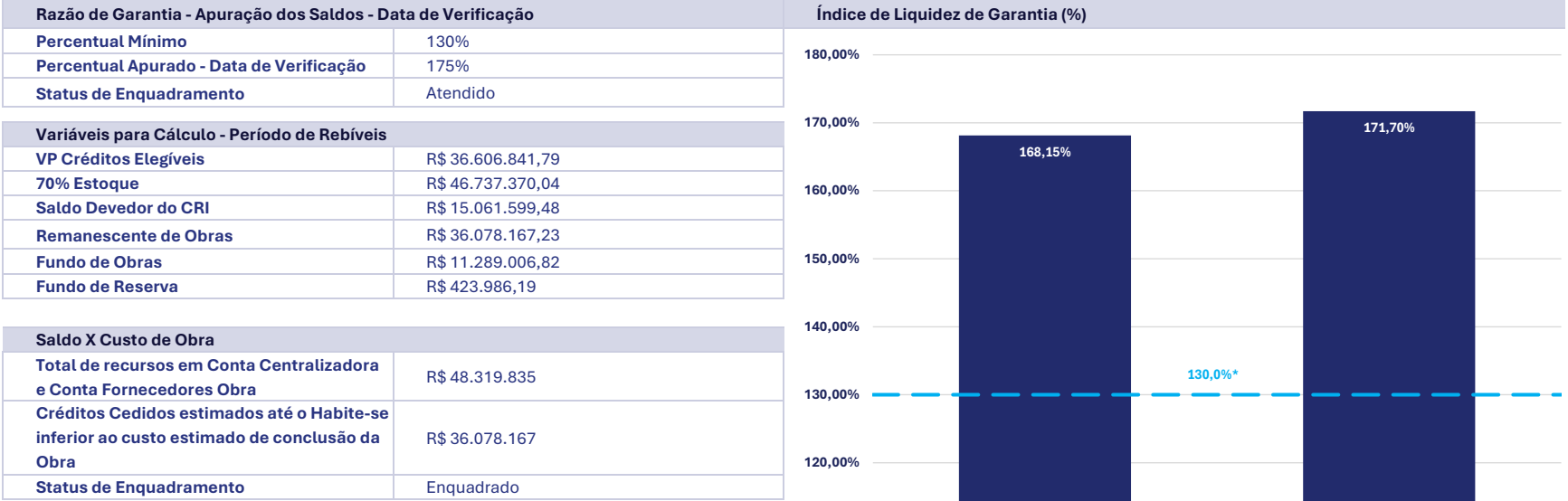
Pagamentos aos Investidores	Último evento	Próximo evento previsto
Data Evento	25/11/2025	24/12/2025
Juros	R\$ 171.606	R\$ 154.870
Amortização	não aplicável	não aplicável
Juros Extraordinários	não aplicável	não aplicável
Amortização Extraordinária	R\$ 113.854	R\$ 105.553
Prêmios	não aplicável	não aplicável
Total	R\$ 285.460	R\$ 260.423

Fluxo Recebíveis - Lastro e Cessão Fiduciária	
Pagamento Evento - NC	R\$ 260.423
Recebíveis Conta Arrecadadora	-
Recebíveis Conta Cedente*	R\$ 207.174
Recebíveis Apurados pelo Agente de Monitoramento de Carteira	R\$ 207.174
*Os recebíveis do mês de outubro foram pagos na conta cedente foram descontados do saldo a ser liberado do fundo de obras	

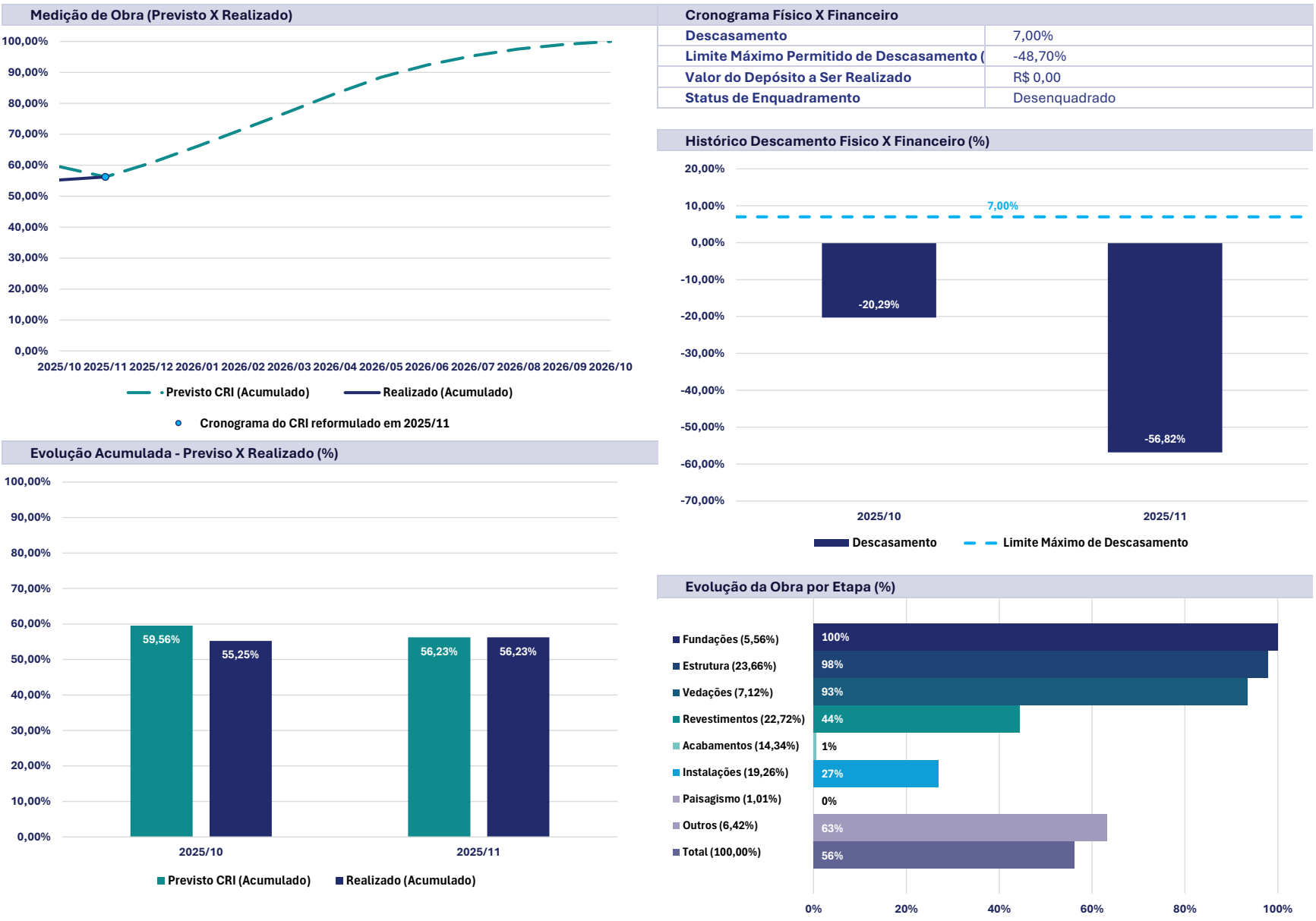
Fundo de Reserva - Itaú Index Simples Selic EMP Renda Fixa	Fundo de Despesas - Itaú Index Simples Selic EMP Renda Fixa
Saldo Inicial	Saldo Inicial
Saldo Final - Data de Verificação	Saldo Final - Data de Verificação
Recomposição	Recomposição
Devolução de saldo	Devolução de saldo
Saldo mínimo	Saldo mínimo
Situação	Situação

Fundo de Obras - Itaú Index Simples Selic EMP Renda Fixa	Despesas - pagamentos no mês
Saldo Inicial	Despesas flat
Saldo Final - Data de Verificação	Despesas recorrentes
Recomposição	Prazo médio
Devolução de saldo	CRI Senior
Saldo Máximo Permitido	CRI Sub
Situação	

|| INDICES DE ENQUADRAMENTO



|| EVOLUÇÃO DO EMPREENDIMENTO



|| ANÁLISE DA CARTEIRA

