

Relatório de Acompanhamento Mensal

CRI001.01.Maxi - JANEIRO DE 2026

II CARACTERÍSTICAS GERAIS			
Código IF (Senior)	25J0408858	Regime fiduciário	Sim
Código IF (Sub)	25J0408939	Carência de juros	Não
Código ISIN (Sênior)	BREXSECRI012	Carência de principal	Não
Código ISIN (Sub)	BREXSECRI020	Tipo de oferta	Registro Automático
Código SRE	0	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 Associados

II 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\$ 1.055,31
Valor	R\$ 12.033.514,44	Valor	R\$ 2.374.448,79
Saldo Devedor do CRI (Total)		Datas Base	
Quantidade em circulação	14.250	Período de Recebíveis	31/01/2026
Valor	R\$ 14.407.963,23	Data de Verificação	11/02/2025

Pagamentos aos Investidores	Último evento	Próximo evento previsto
Data Evento	26/01/2026	24/02/2026
Juros	R\$ 176.998	R\$ 160.030
Amortização	não aplicável	não aplicável
Juros Extraordinários	não aplicável	não aplicável
Amortização Extraordinária	não aplicável	não aplicável
Prêmios	não aplicável	não aplicável
Total	R\$ 176.998	R\$ 160.030

Fluxo Recebíveis - Lastro e Cessão Fiduciária	
Pagamento Evento - NC (Sênior)	R\$ 160.030
Recebíveis Conta Arrecadadora	R\$ 252.783
Recebíveis Conta Cedente	-
Recebíveis Apurados pelo Agente de Monitoramento de Carteira	R\$ 252.783

Fundo de Reserva - Itaú Index Simples Selic EMP Renda Fixa		Fundo de Despesas - Itaú Index Simples Selic EMP Renda Fixa	
Saldo Inicial	R\$ 547.855	Saldo Inicial	R\$ 274.018
Saldo Final - Data de Verificação	R\$ 549.712	Saldo Final - Data de Verificação	R\$ 271.450
Recomposição	não aplicável	Recomposição	R\$ 17.945
Devolução de saldo	não aplicável	Devolução de saldo	não aplicável
Saldo mínimo	R\$ 505.539	Saldo mínimo	R\$ 221.367
Situação	Enquadrado	Situação	Enquadrado

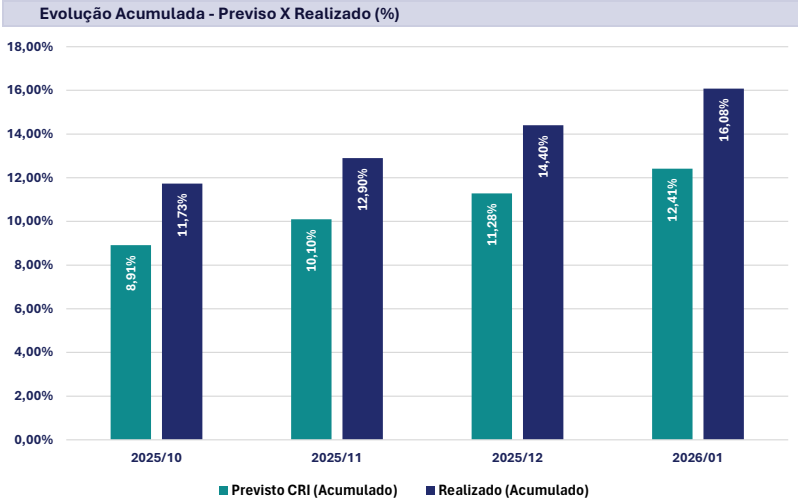
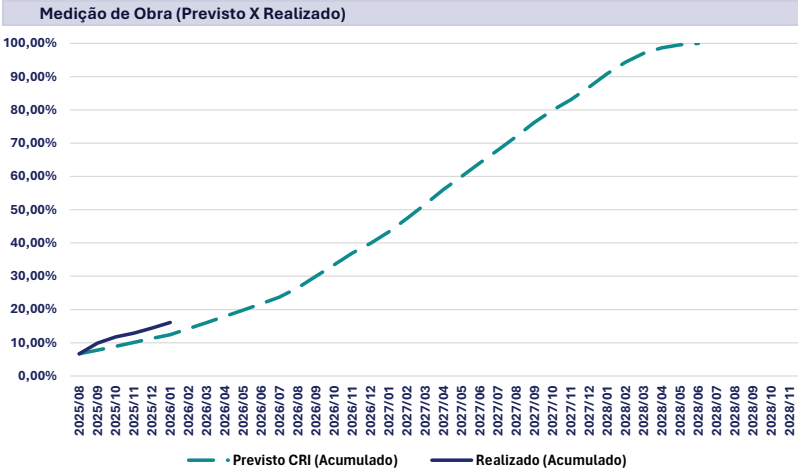
Fundo de Obras - Itaú Index Simples Selic EMP Renda Fixa		Despesas - pagamentos no mês	
Saldo Inicial	R\$ 9.592.673	Despesas flat	R\$ 0
Saldo Final - Data de Verificação	R\$ 9.625.195	Despesas recorrentes	R\$ 12.043
Recomposição	R\$ 651.798	Prazo médio	
Devolução de saldo	não aplicável	CRI Senior	3,05
Saldo Máximo Permitido	R\$ 44.000.000	CRI Sub	3,95
Situação	Enquadrado		

Razão de Garantia - Apuração dos Saldos - Data de Verificação		Índice de Liquidez de Garantia (%)	
Percentual Mínimo	120,00%		
Percentual Apurado - Data de Verificação	122,00%		
Status de Enquadramento	Atendido		

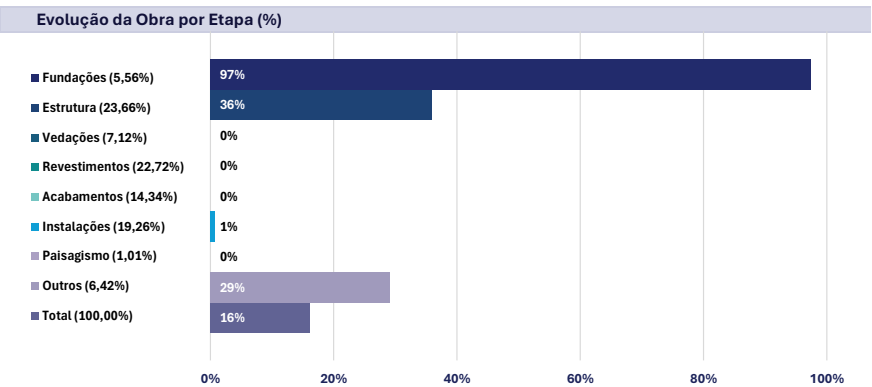
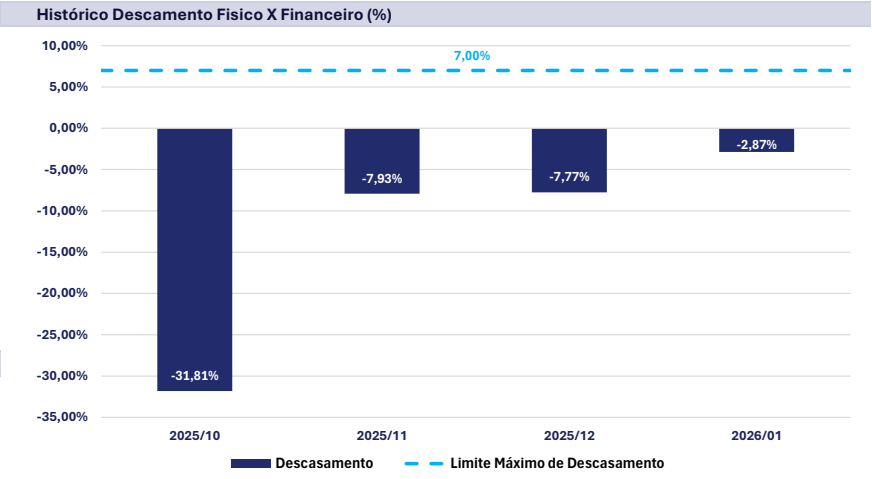
Variáveis para Cálculo - Período de Rebíveis	
VP Créditos Elegíveis	R\$ 35.428.476,79
70% Estoque	R\$ 33.145.294,28
Saldo Devedor do CRI	R\$ 14.407.963,23
Remanescente de Obras	R\$ 41.220.303,65
Fundo de Obras	R\$ 9.592.672,79
Fundo de Reserva	R\$ 547.854,66

Saldo X Custo de Obra	
Montante dos recursos depositados na Conta Centralizadora e na Conta Fornecedores Obra	R\$ 45.569.004
Montante estimado de Créditos Cedidos Fiduciariamente a receber até a data do Habite-se seja inferior ao custo estimado para conclusão do Empreendimento Alvo	R\$ 41.220.304
Status de Enquadramento	Enquadrado

II EVOLUÇÃO DO EMPREENDIMENTO



Cronograma Físico X Financeiro	
Descasamento	7,00%
Limite Máximo Permitido de Descasamento (L)	-2,87%
Valor do Depósito a Ser Realizado	R\$ 0,00
Status de Enquadramento	Enquadrado



II ANÁLISE DA CARTEIRA

