

Relatório de Acompanhamento Mensal

CRI002.01.ACOI - Julho de 2026

II CARACTERÍSTICAS GERAIS

Código IF	2514008597
Número da emissão	2ª Emissão
Número da(s) série(s)	Única
Emissão	26/09/2025
Vencimento	23/09/2030
1ª Integralização	30/09/2025
Qtde Total Emitida	55.000
Qtde Total Integralizada	25.000
Valor Total da Oferta	R\$55.000.000
Indexador	CDI
Taxa de juros	4,00%
Prazo	60 meses
Carência de juros	Não
Carência de principal	6
Regime fiduciário	Sim
Tipo de oferta	Registro Automático

Público alvo	Investidor Profissional
Concentração	Concentrado
Segmento(s)	Imobiliário
Lastro	Nota Comercial
Aval	Sim
Cessão fiduciária	Sim
Alienação fiduciária	Sim
Fundo de Obras	Sim
Fundo de reserva	Sim
Fundo de despesas	Sim
Emissora	Éxes Securitizadora S.A.
Coordenadora da Oferta	Éxes Securitizadora S.A.
Agente fiduciário	Oliveira Trust DTM
Custodiante	Oliveira Trust DTM
Escriturador/Liquidante	Oliveira Trust DTM
Assessoria jurídica	Freitas, Leite e Avad Advogados

|| DADOS MENSAIS

Saldo Devedor do CRI		Datas Base	
Quantidade em circulação	25.000	Período de Recebíveis	31/07/2026
Preço unitário	R\$ 1.004,78	Data de Verificação	14/07/2026
Valor Total	R\$ 25.119.426,08		

Pagamentos aos Investidores	Último evento	Próximo evento previsto
Data Evento	22/07/2026	24/08/2026
Juros	R\$ 377.484	R\$ 392.557
Amortização	não aplicável	não aplicável
Juros Extraordinários	não aplicável	não aplicável
Amortização Extraordinária	não aplicável	não aplicável
Prêmios	não aplicável	não aplicável
Total	R\$ 377.484	R\$ 392.557

Fluxo Recebíveis - Lastro e Cessão Fiduciária	
Pagamento Evento - NC	R\$ 377.484
Recebíveis Conta Arrecadadora	R\$ 821.144
Recebíveis Conta Cedente	-
Recebíveis Apurados pelo Agente de Monitoramento de Carteira	R\$ 821.144

Fundo de Reserva - Itaú Index Simples Selic EMP Renda Fixa		Fundo de Despesa - Itaú Index Simples Selic EMP Renda Fixa	
Saldo Inicial	R\$ 1.155.475	Saldo Inicial	R\$ 126.834
Saldo Final - Data de Verificação	R\$ 1.159.736	Saldo Final - Data de Verificação	R\$ 298.863
Recomposição	não aplicável	Recomposição	R\$ 183.600
Devolução de saldo	não aplicável	Devolução de saldo	não aplicável
Saldo mínimo	R\$ 1.031.998	Saldo mínimo	R\$ 149.593
Situação	Enquadrado	Situação	Enquadrado*

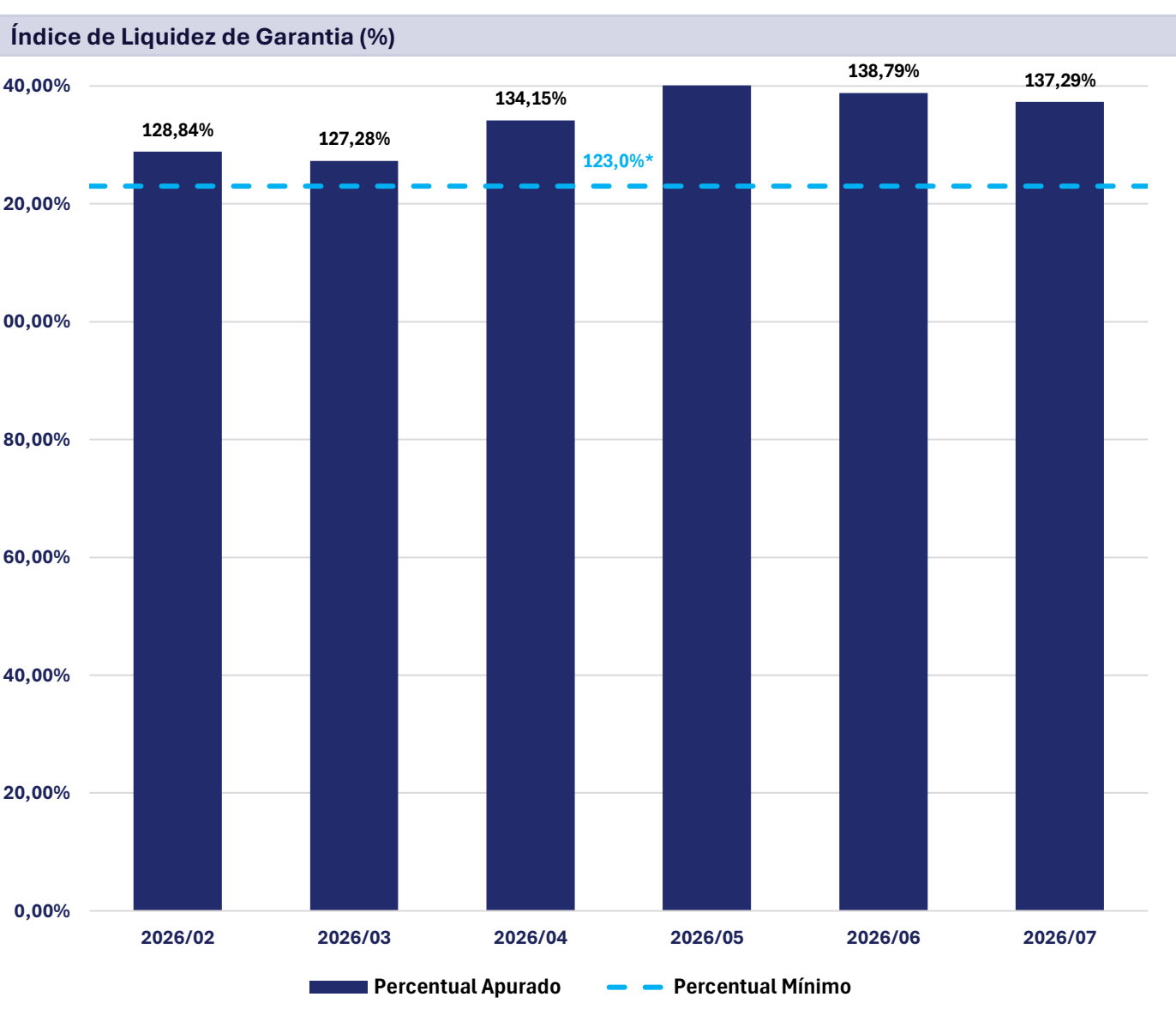
Fundo de Obras - Itaú Index Simples Selic EMP Renda Fixa		Despesas - pagamentos no mês	
Saldo Inicial	R\$ 5.769.937	Despesas Flat	R\$ 0
Saldo Final - Data de Verificação	R\$ 3.867.534	Despesas Recorrentes	R\$ 97.264
Recomposição	R\$ 248.417	Prazo médio	
Devolução de saldo	não aplicável	Valor em Anos	3,27
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%	140,00%				
Percentual Apurado - Data de Verificação	137,26%					
Status de Enquadramento	Atendido	128,84%	127,28%	134,15%	138,79%	137,29%

Variáveis para Cálculo - Período de Rebêveis	
VP Créditos Elegíveis	R\$ 50.309.780,45
70% Estoque	R\$ 33.635.471,89
Saldo Devedor do CRI	R\$ 25.119.426,08
Remanescente de Obras	R\$ 41.826.414,99
Fundo de Obras	R\$ 4.944.371,78
Fundo de Reserva	R\$ 1.155.474,65

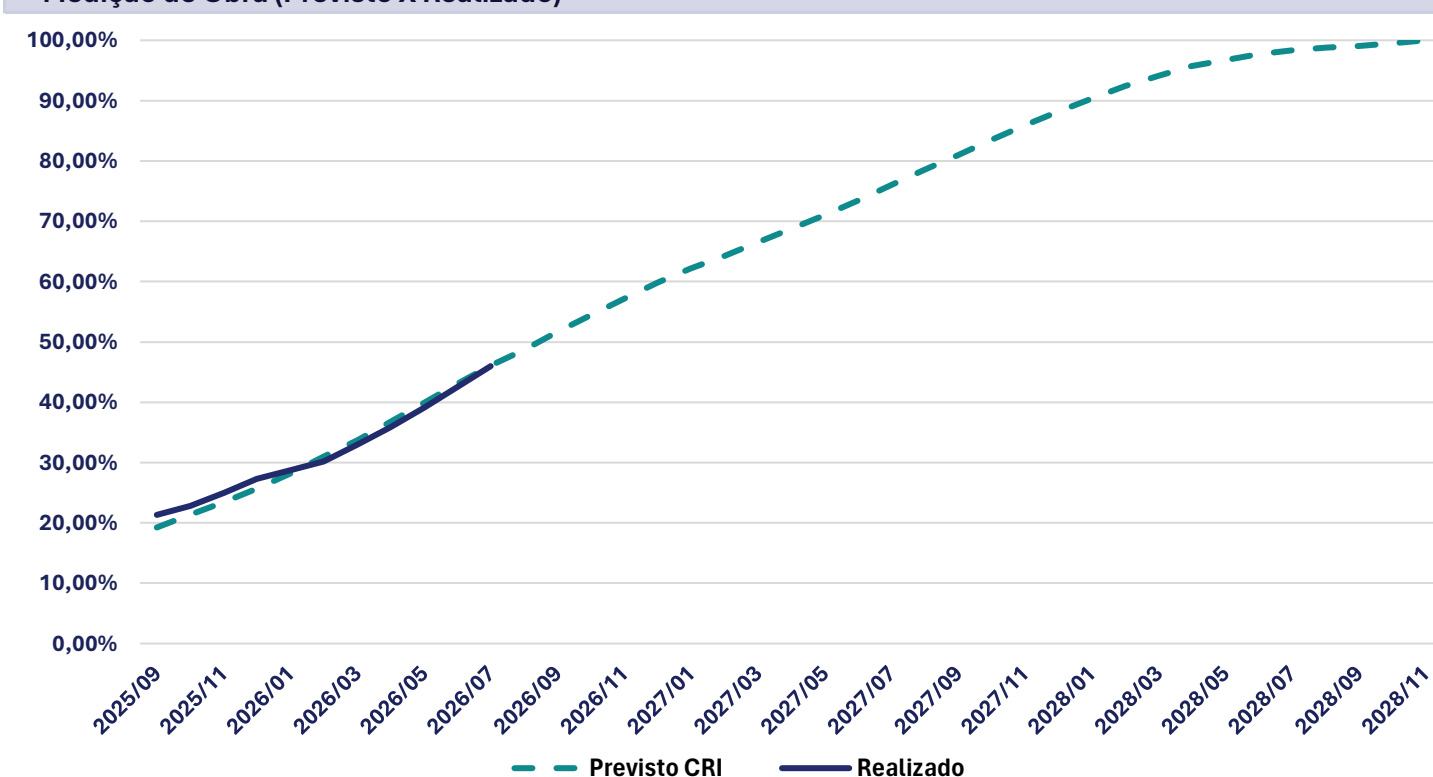
Saldo X Custo de Obra	
Soma dos recursos depositados na Conta Centralizadora e na Conta Fornecedores Obra	R\$ 56.409.627
Montante estimado de Créditos Cedidos Fiduciariamente a receber até a data do Habite-seja inferior ao custo estimado para conclusão do Empreendimento Alvo	R\$ 41.826.415
Status de Enquadramento	Enquadrado



***O percentual mínimo vigente é de 123% até a emissão do Habite-se da Fase 1. Em seguida, o valor será ajustado para 125%.**

|| EVOLUÇÃO DO EMPREENDIMENTO

Medição de Obra (Previsto X Realizado)	Cronograma Físico X Financeiro	
	Descasamento	7,00%
	Limite Máximo Permitido de Descasamento (L)	-6,23%
	Valor do Depósito a Ser Realizado	R\$ 0,00
	Status de Enquadramento	Enquadrado



Este gráfico de barras compara a evolução acumulada do CRI (Previsão X Realizado) em percentual, variando de fevereiro a julho de 2026. O eixo vertical representa a porcentagem, variando de 0,00% a 50,00% em incrementos de 5,00%. O eixo horizontal indica os meses. Para cada mês, há duas barras: uma verde para a 'Previsão CRI (Acumulado)' e uma azul escura para o 'Realizado (Acumulado)'. Os valores percentuais são exibidos no topo de cada barra.

Mês	Previsão CRI (Acumulado)	Realizado (Acumulado)
2026/02	30,94%	30,13%
2026/03	33,69%	32,34%
2026/04	36,74%	35,64%
2026/05	39,89%	39,05%
2026/06	43,04%	42,50%
2026/07	46,09%	45,98%

Histórico Descasamento Físico X Financeiro (%)

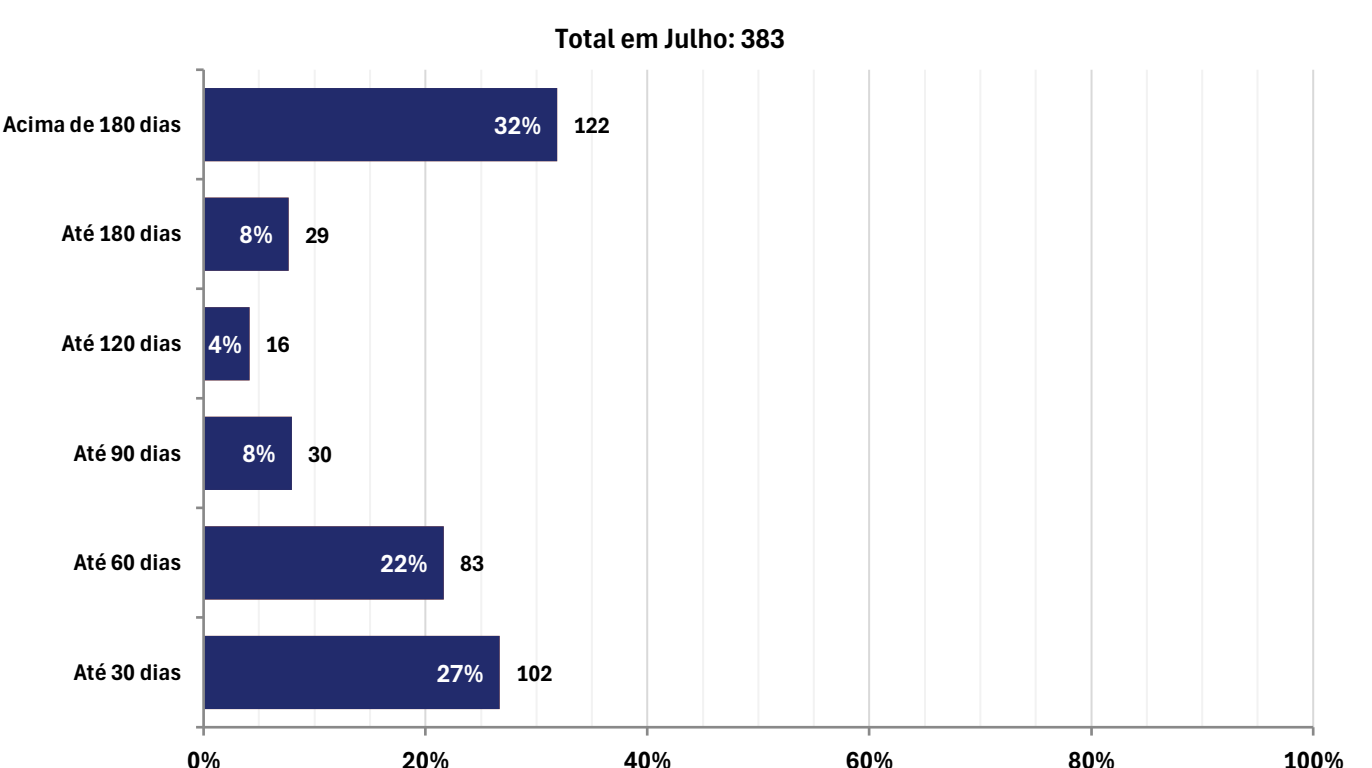
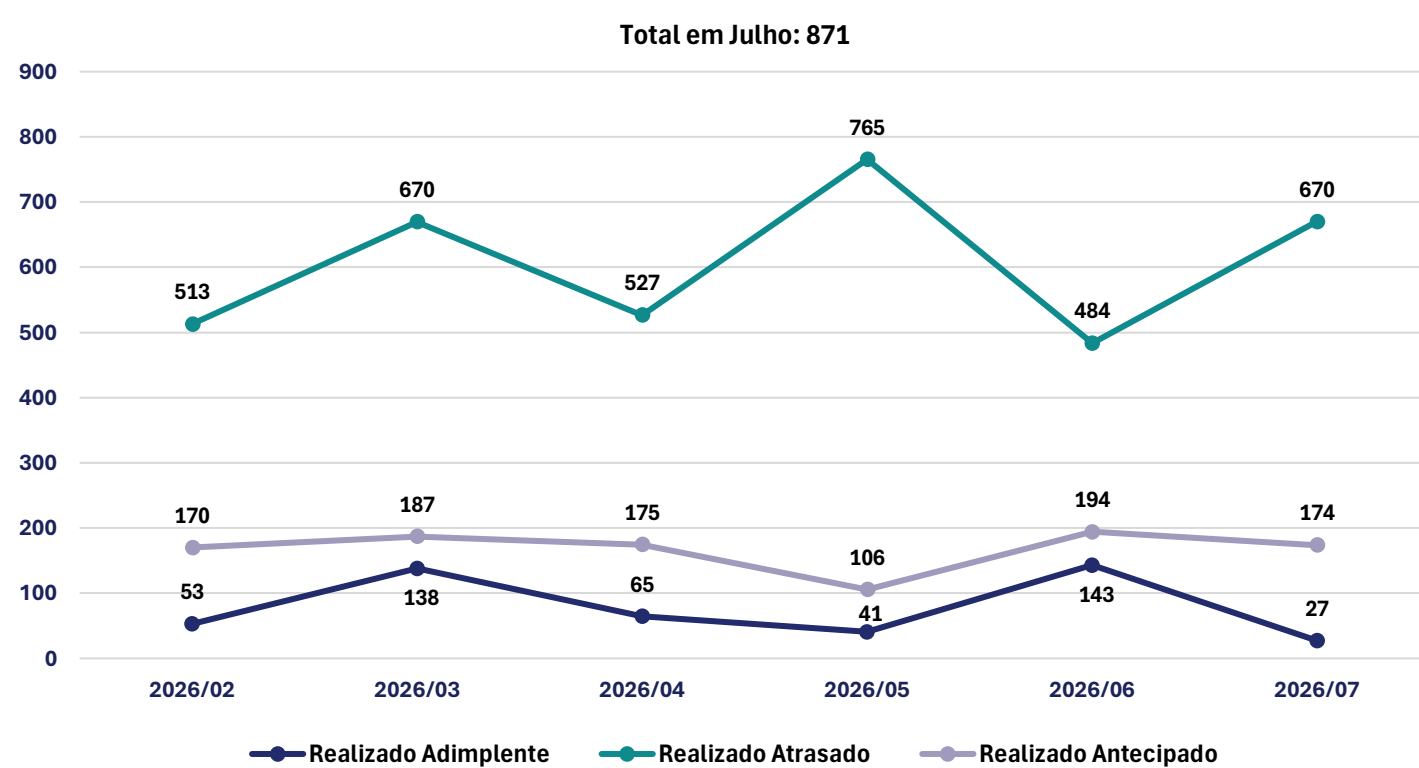
Período	Descasamento (%)	Limite Máximo de Descasamento (%)
2026/02	-4,65%	7,00%
2026/03	4,45%	7,00%
2026/04	-13,68%	7,00%
2026/05	-10,62%	7,00%
2026/06	-12,04%	7,00%
2026/07	-6,23%	7,00%

Evolução da Obra por Etapa (%)

Etapa	Porcentagem	Total Acumulado (%)
Fundações	7,76%	88%
Estrutura	15,13%	54%
Vedações	10,38%	53%
Revestimentos	15,06%	34%
Acabamentos	14,86%	20%
Instalações	22,75%	39%
Paisagismo	2,04%	0%
Outros	12,01%	72%
Total	100%	46%

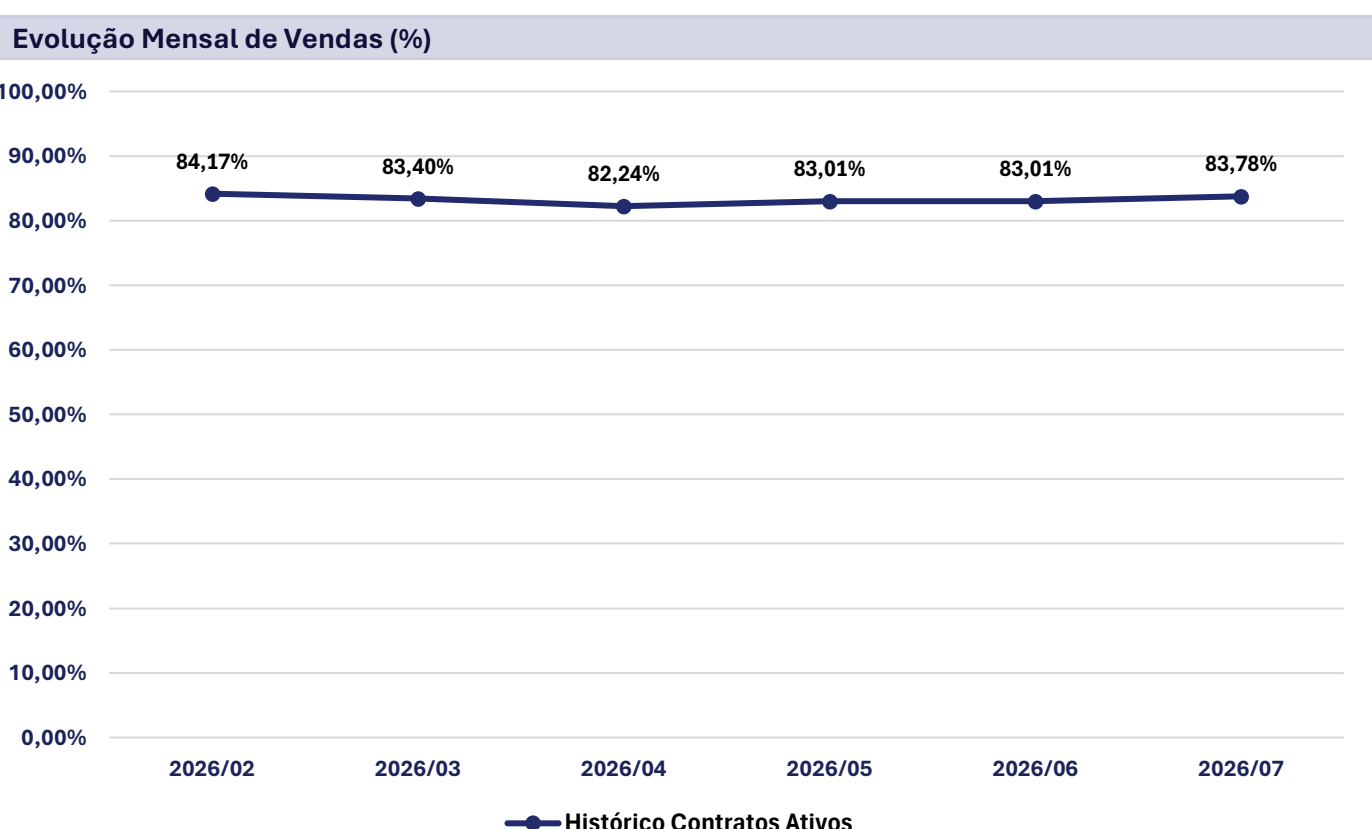
|| ANÁLISE DA CARTEIRA

Histórico de Recebimentos (R\$ mil)	Inadimplência - Julho (R\$ mil)
-------------------------------------	---------------------------------



Histórico de Inadimplência (%)

Período	Até 30 dias	Até 60 dias	Até 90 dias	Até 120 dias	Até 180 dias	Acima de 180 dias
2026/02	20%	43%	24%	9%	9%	2%
2026/03	22%	19%	3%	44%	8%	4%
2026/04	16%	10%	16%	1%	48%	9%
2026/05	48%	6%	7%	5%	27%	7%
2026/06	27%	14%	5%	8%	7%	39%
2026/07	27%	22%	8%	4%	8%	32%



Histórico de Vendas e Distratos

Acompanhamento Status dos Contratos

