

Relatório de Acompanhamento Mensal

CRI003.01.Primus Park - MARÇO DE 2026

|| CARACTERÍSTICAS GERAIS

Código IF (Sênior)	25/0860765	Carência de principal	Sim - Bullet
Código IF (Sub)	25/4856904	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)	Lastró	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 (Sênior)	32.200	Fundo de Reserva	Sim
Qtde Total Emitida (Sub)	13.800	Fundo de Despesas	Sim
Qtde Total Integralizada (Sênior)	21.920	Fundo de Obras	Sim
Qtde Total Integralizada(Sub)	8.615	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		

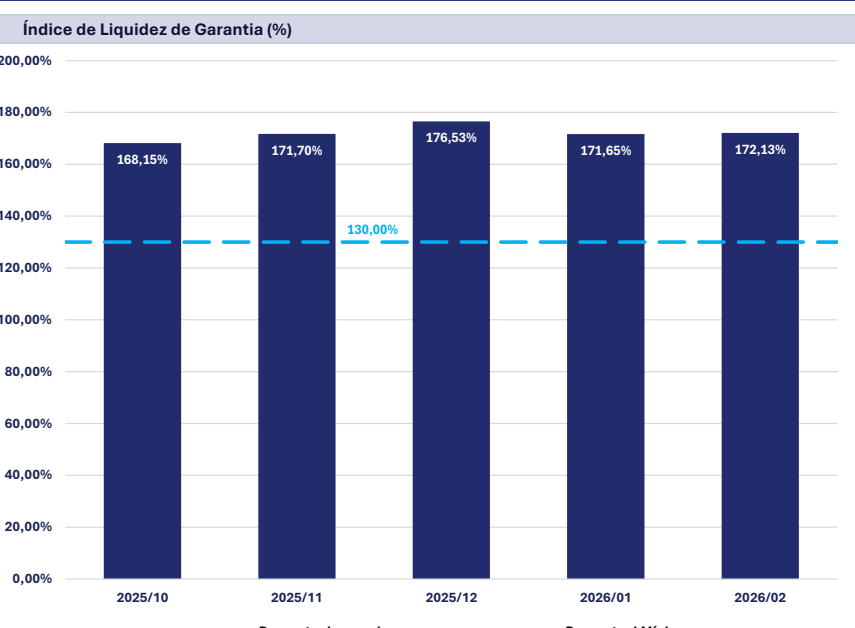
|| DADOS MENSAIS

Saldo Devedor do CRI (Sênior)		Saldo Devedor do CRI (Sub)	
Quantidade em circulação	21.920	Quantidade em circulação	8.615
Preço unitário	R\$ 950,06770053	Preço unitário	R\$ 1.141,44943172
Valor	R\$ 20.825.484,00	Valor Total	R\$ 9.833.586,85
Saldo Devedor do CRI (Total)		Datas Base	
Quantidade em circulação	30.535	Período de Recebíveis	31/03/2026
Valor	R\$ 30.659.070,85	Data de Verificação	15/04/2026
Pagamentos aos Investidores		Último evento	
Data Evento	24/02/2026	24/03/2026	24/03/2026
Juros	R\$ 151.843	R\$ 151.843	R\$ 143.016
Amortização	não aplicável	não aplicável	não aplicável
Juros Extraordinários	não aplicável	não aplicável	não aplicável
Amortização Extraordinária	R\$ 108.580	R\$ 108.580	R\$ 104.904
Prêmios	não aplicável	não aplicável	não aplicável
Total	R\$ 260.423	R\$ 260.423	R\$ 247.920
Fluxo Recebíveis - Lastró e Cessão Fiduciária			
Pagamento Evento - NC		R\$ 247.920	
Recebíveis Conta Arrecadadora		R\$ 370.610	
Recebíveis Conta Cedente		-	
Recebíveis Apurados pelo Agente de Monitoramento de Carteira		R\$ 370.610	

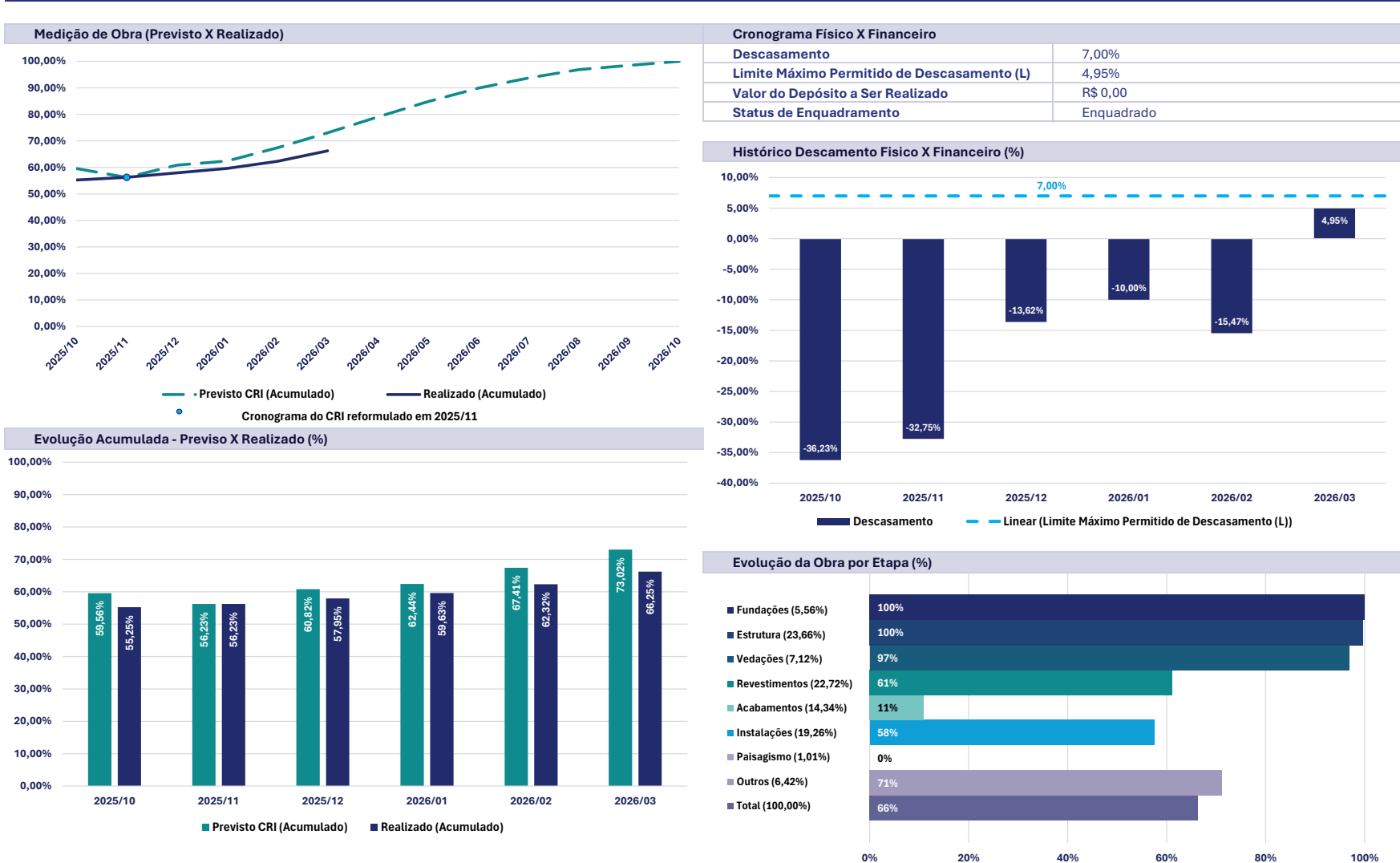
Fundo de Reserva - Itaú Index Simples Selic EMP Renda Fixa		Fundo de Despesas - Itaú Index Simples Selic EMP Renda Fixa	
Saldo Inicial	R\$ 1.548.402	Saldo Inicial	R\$ 275.394
Saldo Final - Data de Verificação	R\$ 1.553.194	Saldo Final - Data de Verificação	R\$ 271.405
Recomposição	não aplicável	Recomposição	não aplicável
Devolução de saldo	não aplicável	Devolução de saldo	não aplicável
Saldo mínimo	R\$ 1.548.326	Saldo mínimo	R\$ 253.279
Situação	Enquadrado	Situação	Enquadrado
Fundo de Obras - Itaú Index Simples Selic EMP Renda Fixa		Despesas - pagamentos no mês	
Saldo Inicial	R\$ 15.590.572	Despesas flat	R\$ 0
Saldo Final - Data de Verificação	R\$ 14.138.829	Despesas recorrentes	R\$ 14.118
Recomposição	R\$ 24.061	Prazo médio	
Devolução de saldo	não aplicável	CRI Senior	2,09
Saldo Máximo Permitido	R\$ 41.207.221	CRI Sub	2,47
Situação	Enquadrado		

|| INDICES DE ENQUADRAMENTO

Razão de Garantia - Apuração dos Saldos - Data de Verificação		Índice de Liquidez de Garantia (%)	
Percentual Mínimo	130,00%		
Percentual Apurado - Data de Verificação	154,88%		
Status de Enquadramento	Atendido		
Variáveis para Cálculo - Período de Rebeíveis			
VP Créditos Elegíveis	R\$ 33.325.164,98		
70% Estoque	R\$ 45.983.101,23		
Saldo Devedor do CRI	R\$ 30.659.070,85		
Remanescente de Obras	R\$ 28.231.504,65		
Fundo de Obras	R\$ 15.590.571,95		
Fundo de Reserva	R\$ 1.548.401,63		
Saldo X Custo de Obra			
Total de recursos em Conta Centralizadora e Conta Fornecedores Obra	R\$ 50.464.139		
Créditos Cedidos estimados até o Habite-se inferior ao custo estimado de conclusão da Obra	R\$ 28.231.505		
Status de Enquadramento	Enquadrado		



|| EVOLUÇÃO DO EMPREENDIMENTO



|| ANÁLISE DA CARTEIRA

