

éxes

securitizadora

Relatório de Acompanhamento Mensal

CRI001.01.Maxi - Julho de 2026

|| 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	CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/859 CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/860	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)	17.800	Fundo de Despesas	Sim
Qtde Total Integralizada(Sub)	3.141	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%	Escrutador/Liquidante	Oliveira Trust DTVM
Prazo	48 meses	Assessoria jurídica	Papi, Maximiano, Kawasaki e Advogados Associados

|| DADOS MENSAIS

Saldo Devedor do CRI (Sênior)		Saldo Devedor do CRI (Sub)	
Quantidade em circulação	17.800	Quantidade em circulação	2.250
Preço unitário	R\$ 1.003,36	Preço unitário	R\$ 1.149,11
Valor	R\$ 17.859.842,43	Valor	R\$ 2.585.503,38

Saldo Devedor do CRI (Total)		Datas Base	
Quantidade em circulação	20.050	Período de Recebíveis	31/07/2026
Valor	R\$ 20.445.345,81	Data de Verificação	10/03/2026

Pagamentos aos Investidores		Último evento		Próximo evento previsto	
Data Evento		24/07/2026		24/08/2026	
Juros		R\$ 178.527		R\$ 251.279	
Amortização		não aplicável		não aplicável	
Juros Extraordinários		não aplicável		não aplicável	
Amortização Extraordinária		não aplicável		não aplicável	
Prêmios		não aplicável		não aplicável	
Total		R\$ 178.527		R\$ 251.279	

Fluxo Recebíveis - Lastro e Cessão Fiduciária	
Pagamento Evento - NC (Sênior)	R\$ 178.527
Recebíveis Conta Arrecadadora	R\$ 579.001
Recebíveis Conta Cedente	-
Recebíveis Apurados pelo Agente de Monitoramento de Carteira	R\$ 579.001

Fundo de Reserva - Itaú Index Simples Selic EMP Renda Fixa		Fundo de Despesas - Itaú Index Simples Selic EMP Renda Fixa	
Saldo fechamento do mês anterior	R\$ 574.171	Saldo Inicial	R\$ 215.687
Saldo na Data de Verificação	R\$ 783.077	Saldo Final - Data de Verificação	R\$ 221.703
Recomposição	não aplicável	Recomposição	não aplicável
Devolução de saldo	não aplicável	Devolução de saldo	não aplicável
Saldo mínimo	R\$ 762.029	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\$ 4.479.783	Despesas flat	R\$ 0
Saldo Final - Data de Verificação	R\$ 8.250.000	Despesas recorrentes	R\$ 12.288
Recomposição	não aplicável	Prazo médio	
Devolução de saldo	não aplicável	CRI Senior	2,59
Saldo Máximo Permitido	R\$ 44.000.000	CRI Sub	3,29
Situação	Enquadrado		

|| INDICES DE ENQUADRAMENTO

Razão de Garantia - Apuração dos Saldos - Data de Verificação	
Percentual Mínimo	120,00%
Percentual Apurado - Data de Verificação	129,54%
Status de Enquadramento	Atendido

Variáveis para Cálculo - Período de Rebíveis	
VP Créditos Elegíveis	R\$ 38.187.954,76
70% Estoque	R\$ 32.390.992,73
Permuta Financeira	R\$ 4.210.829,05
Saldo Devedor do CRI	R\$ 20.445.345,81
Remanescente de Obras	R\$ 33.115.231,89
Fundo de Obras	R\$ 8.249.999,77
Fundo de Reserva	R\$ 783.077,18

Saldo X Custo de Obra	
Montante dos recursos depositados na Conta Centralizadora e na Conta Fornecedores Obra	R\$ 47.221.032
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\$ 33.115.232
Status de Enquadramento	Enquadrado

Índice de Liquidez de Garantia (%)

Mês	Índice de Liquidez de Garantia (%)
2026/02	122,47%
2026/03	122,05%
2026/04	124,63%
2026/05	120,00%
2026/06	126,35%
2026/07	128,38%
2026/07	129,54%

■ Percentual apurado — Percentual Mínimo

|| EVOLUÇÃO DO EMPREENDIMENTO

Medição de Obra (Previsto X Realizado)

— Previsto CRI (Acumulado) — Realizado (Acumulado)

Cronograma Físico X Financeiro

Descasamento	7,00%
Limite Máximo Permitido de Descasamento (L)	-15,04%
Valor do Depósito a Ser Realizado	R\$ 0,00
Status de Enquadramento	Enquadrado

Histórico Descasamento Físico X Financeiro (%)

■ Descasamento — Limite Máximo de Descasamento

Evolução Acumulada - Previsto X Realizado (%)

Mês	Previsto CRI (Acumulado)	Realizado (Acumulado)
2026/02	14,24%	18,19%
2026/03	16,08%	20,45%
2026/04	17,91%	23,42%
2026/05	19,78%	26,80%
2026/06	21,73%	31,24%
2026/07	23,74%	35,34%

|| ANÁLISE DA CARTEIRA

Histórico de Recebimentos (R\$ mil)

Total em Julho: 161

— Realizado em Dia (R\$) — Realizado com Atraso (R\$) — Realizado Antecipado (R\$)

Inadimplência - Julho (R\$ mil)

Total em Julho: 307

■ Atraso maior que 360 dias ■ Atraso até 360 dias ■ Atraso até 180 dias ■ Atraso até 150 dias ■ Atraso até 120 dias ■ Atraso até 90 dias ■ Atraso até 60 dias ■ Atraso até 30 dias

Histórico de Distribuição da Inadimplência (%)

■ Atraso até 30 dias ■ Atraso até 60 dias ■ Atraso até 90 dias ■ Atraso até 120 dias ■ Atraso até 150 dias ■ Atraso até 180 dias

Evolução Mensal de Vendas (%)

— Histórico Contratos Ativos (%)

Histórico de Vendas e Distratos

■ Unidades Vendidas ■ Distratos

Acompanhamento Status dos Contratos

Total: 65 Unidades

■ Ativo(s) ■ Quitação ■ Estoque ■ Permuta (Bens e Serviços)