

Relatório de Acompanhamento Mensal
CRI003.01.Primus Park - ABRIL 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) | Lastro | Nota Comercial |
| 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) | 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\$ 940,56789071 | Preço unitário | R\$ 1.165,62074121 |
| Valor | R\$ 20.617.248,16 | Valor Total | R\$ 10.041.822,69 |

| | | | |
|-------------------------------------|-------------------|------------------------------|------------|
| Saldo Devedor do CRI (Total) | | Datas Base | |
| Quantidade em circulação | 30.535 | Período de Recebíveis | 30/04/2026 |
| Valor | R\$ 30.659.070,85 | Data de Verificação | 15/05/2026 |

| | | | | | |
|------------------------------------|--|-----------------------------------|---------------|-----------------------------------|---------------|
| Pagamentos aos Investidores | | Último evento | | Próximo evento previsto | |
| Data Evento | | Juros | R\$ 291.806 | Juros | R\$ 286.724 |
| Amortização | | Amortização | não aplicável | Amortização | não aplicável |
| Juros Extraordinários | | Juros Extraordinários | não aplicável | Juros Extraordinários | não aplicável |
| Amortização Extraordinária | | Amortização Extraordinária | R\$ 207.510 | Amortização Extraordinária | R\$ 207.510 |
| Prêmios | | Prêmios | não aplicável | Prêmios | não aplicável |
| Total | | Total | R\$ 499.316 | Total | R\$ 496.093 |

| | |
|---|-------------|
| Fluxo Recebíveis - Lastro e Cessão Fiduciária | |
| Pagamento Evento - NC | R\$ 499.316 |
| Recebíveis Conta Arrecadadora | R\$ 559.767 |
| Recebíveis Conta Cedente | - |
| Recebíveis Apurados pelo Agente de Monitoramento de Carteira | R\$ 559.767 |

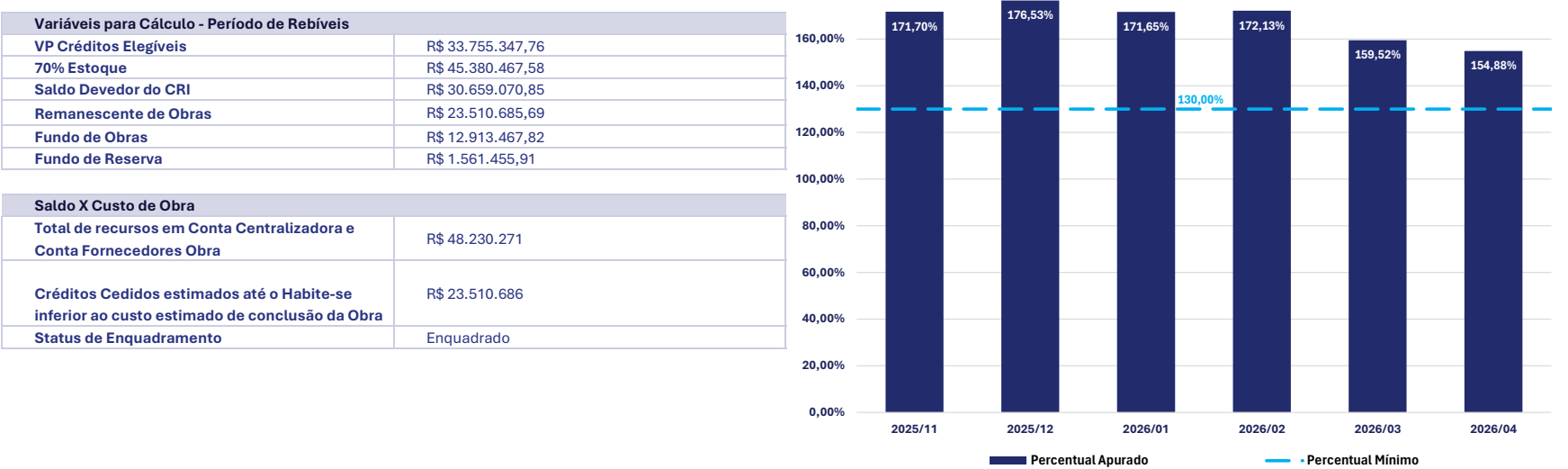
| | | | |
|---|-------------------|--|---------------|
| Fundo de Reserva - Itaú Index Simples Selic EMP Renda Fixa | | Fundo de Despesas - Itaú Index Simples Selic EMP Renda Fixa | |
| Saldo Inicial | R\$ 1.561.456 | Saldo Inicial | R\$ 253.686 |
| Saldo Final - Data de Verificação | R\$ 1.608.369 | Saldo Final - Data de Verificação | R\$ 272.927 |
| Recomposição | 38602,9167696503* | Recomposição | R\$ 20.004 |
| Devolução de saldo | não aplicável | Devolução de saldo | não aplicável |
| Saldo mínimo | R\$ 1.533.813 | Saldo mínimo | R\$ 253.279 |
| Situação | Enquadrado | Situação | Enquadrado* |

*Fundo de Despesas e Reserva enquadrados mediante a recomposição

| | | | |
|---|----------------|-------------------------------------|------------|
| Fundo de Obras - Itaú Index Simples Selic EMP Renda Fixa | | Despesas - pagamentos no mês | |
| Saldo Inicial | R\$ 12.913.468 | Despesas flat | R\$ 0 |
| Saldo Final - Data de Verificação | R\$ 9.908.916 | Despesas recorrentes | R\$ 24.661 |
| Recomposição | não aplicável | Prazo médio | |
| Devolução de saldo | não aplicável | CRI Senior | 2,03 |
| Saldo Máximo Permitido | R\$ 41.207.221 | CRI Sub | 2,39 |
| 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 | 162,60% | | |
| Status de Enquadramento | Atendido | | |

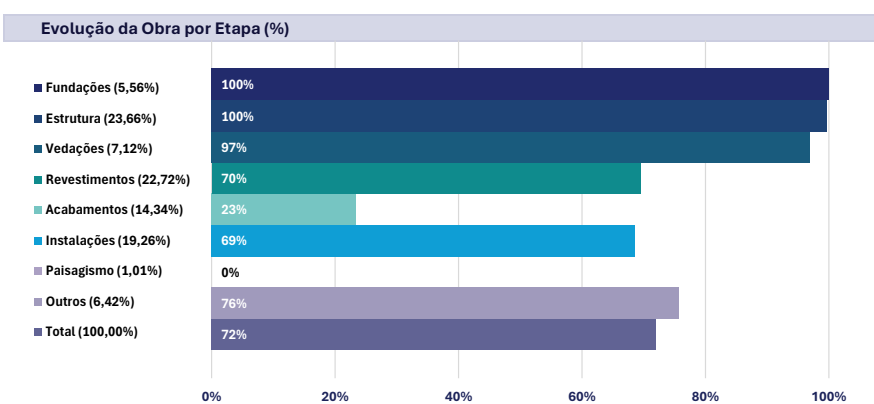
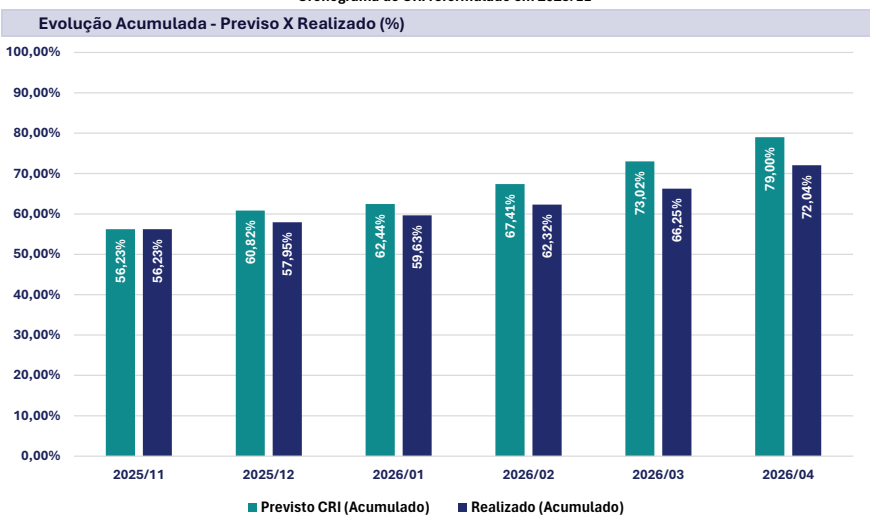
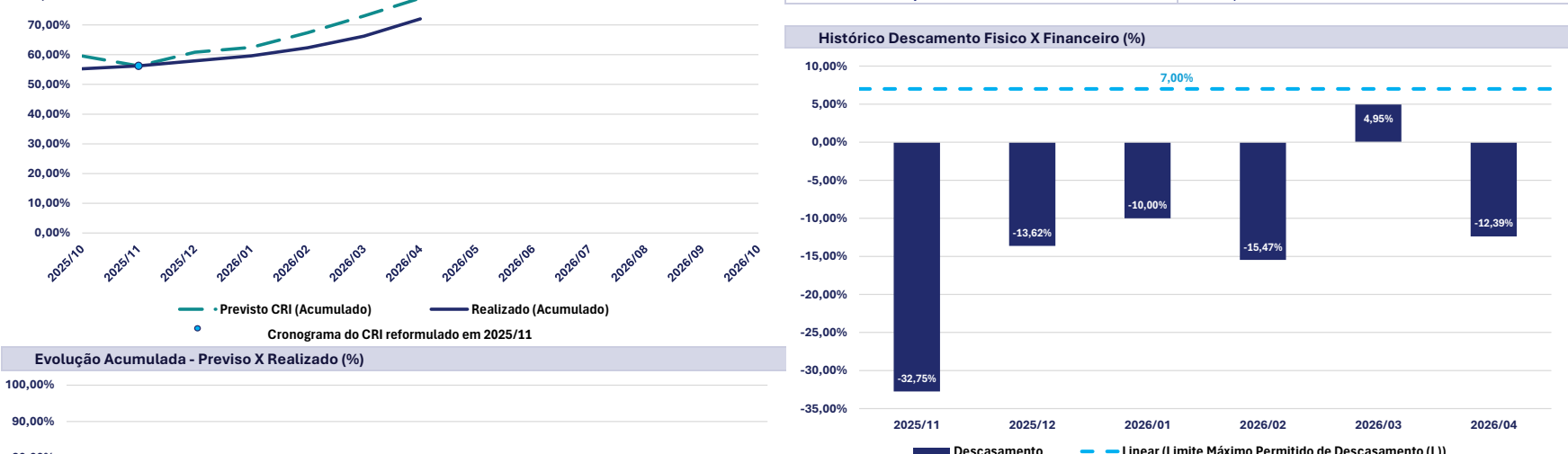


| | |
|---|-------------------|
| Variáveis para Cálculo - Período de Rebeives | |
| VP Créditos Elegíveis | R\$ 33.755.347,76 |
| 70% Estoque | R\$ 45.380.467,58 |
| Saldo Devedor do CRI | R\$ 30.659.070,85 |
| Remanescente de Obras | R\$ 23.510.685,69 |
| Fundo de Obras | R\$ 12.913.467,82 |
| Fundo de Reserva | R\$ 1.561.455,91 |

| | |
|---|----------------|
| Saldo X Custo de Obra | |
| Total de recursos em Conta Centralizadora e Conta Fornecedores Obra | R\$ 48.230.271 |
| Créditos Cedidos estimados até o Habite-se inferior ao custo estimado de conclusão da Obra | R\$ 23.510.686 |
| Status de Enquadramento | Enquadrado |

|| EVOLUÇÃO DO EMPREENDIMENTO

| | | | |
|---|--|--|------------|
| Medição de Obra (Previsto X Realizado) | | Cronograma Físico X Financeiro | |
| | | Descasamento | 7,00% |
| | | Limite Máximo Permitido de Descasamento (L) | -12,39% |
| | | Valor do Depósito a Ser Realizado | R\$ 0,00 |
| | | Status de Enquadramento | Enquadrado |



|| ANÁLISE DA CARTEIRA

