

Relatório de Acompanhamento Mensal

CRI003.01.Primus Park - Maio de 2026

|| CARACTERÍSTICAS GERAIS

Código IF (Sênior)	25J0860765	Carência de principal	Sim - Bullet
Código IF (Sub)	25I4856904	Regime fiduciário	Sim
Código ISIN (Sênior)	BREXSECRIO53	Tipo de oferta	Registro Automático
Código ISIN (Sub)	BREXSECRIO61	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\$ 930,94270721	Preço unitário	R\$ 1.189,95701893
Valor	R\$ 20.406.264,14	Valor Total	R\$ 10.251.479,72

Saldo Devedor do CRI (Total)		Datas Base	
Quantidade em circulação	30.535	Período de Recebíveis	31/05/2026
Valor	R\$ 30.657.743,86	Data de Verificação	12/06/2026

Pagamentos aos Investidores	Último evento	Próximo evento previsto
Data Evento	22/05/2026	24/06/2026
Juros	R\$ 286.724	R\$ 310.827
Amortização	não aplicável	não aplicável
Juros Extraordinários	não aplicável	não aplicável
Amortização Extraordinária	R\$ 209.369	R\$ 232.949
Prêmios	não aplicável	não aplicável
Total	R\$ 496.093	R\$ 543.776

Fluxo Recebíveis - Lastro e Cessão Fiduciária	
Pagamento Evento - NC	R\$ 496.093
Recebíveis Conta Arrecadadora	R\$ 200.754
Recebíveis Conta Cedente	-
Recebíveis Apurados pelo Agente de Monitoramento de Carteira	R\$ 200.754
Recursos Disponíveis para Pagamento	R\$ 178.724
Aporte para Composição da Parcela	R\$ 317.369

Fundo de Reserva - Itaú Index Simples Selic EMP Renda Fixa		Fundo de Despesas - Itaú Index Simples Selic EMP Renda Fixa	
Saldo Inicial	R\$ 1.613.492	Saldo Inicial	R\$ 263.019
Saldo Final - Data de Verificação	R\$ 1.620.859	Saldo Final - Data de Verificação	R\$ 255.064
Recomposição	não aplicável	Recomposição	não aplicável
Devolução de saldo	não aplicável	Devolução de saldo	não aplicável
Saldo mínimo	R\$ 1.606.442	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\$ 9.135.608	Despesas flat	R\$ 0
Saldo Final - Data de Verificação	R\$ 7.111.318	Despesas recorrentes	R\$ 12.765
Recomposição	não aplicável	Prazo médio	
Devolução de saldo	não aplicável	CRI Senior	1,97
Saldo Máximo Permitido	R\$ 41.207.221	CRI Sub	2,31
Situação	Enquadrado		

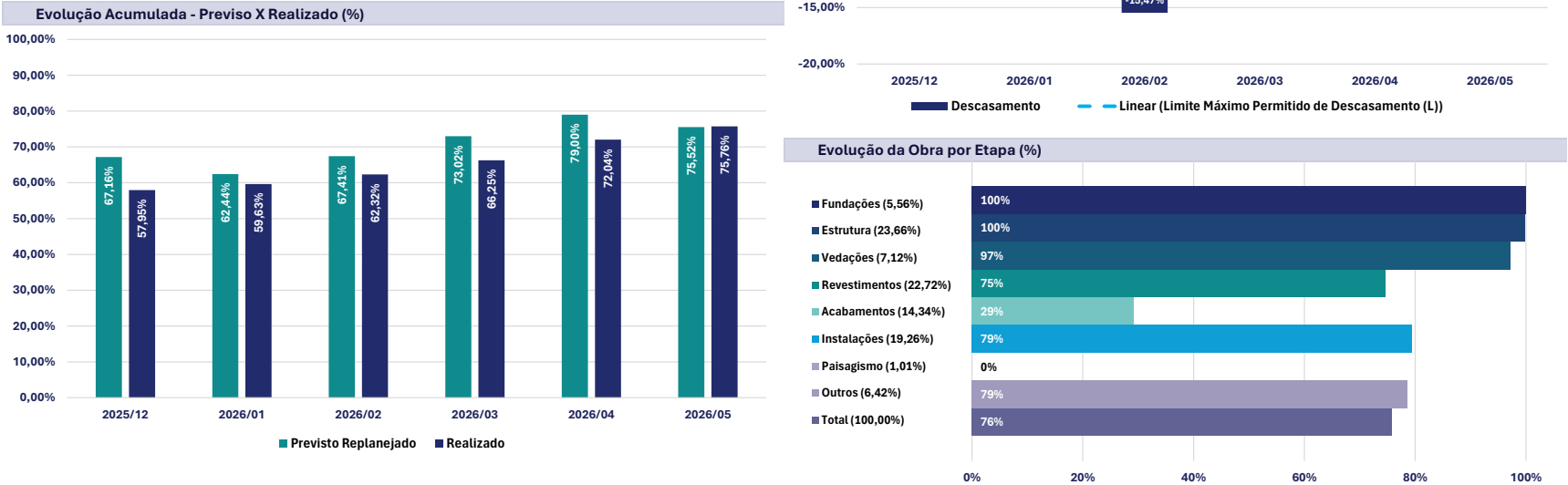
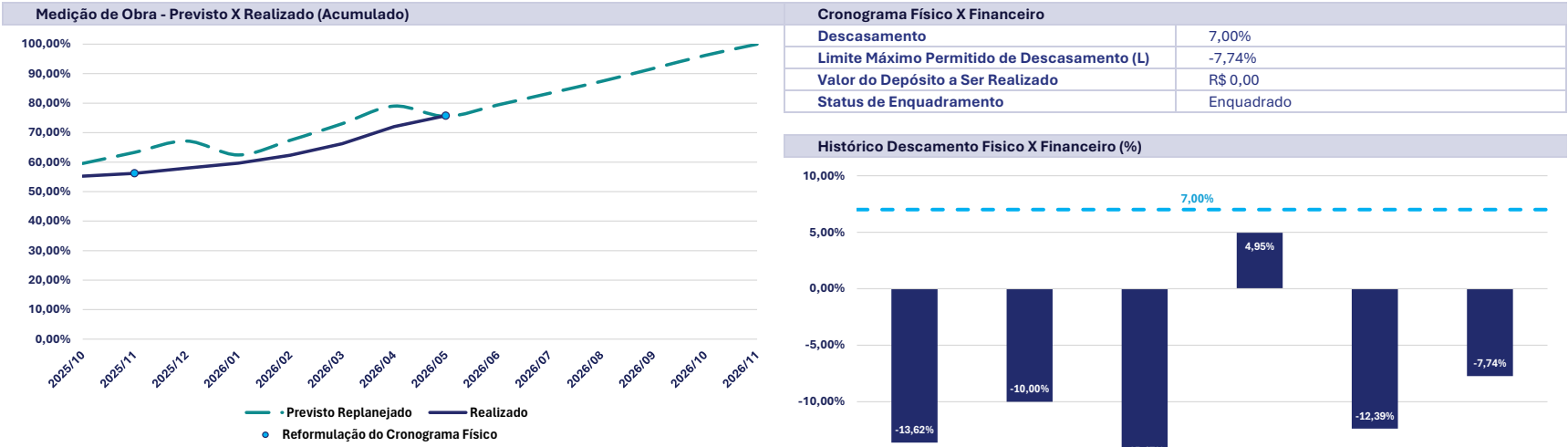
|| INDICES DE ENQUADRAMENTO

Razão de Garantia - Apuração dos Saldos - Data de Verificação		Índice de Liquidez de Garantia (%)	
Percentual Mínimo	130,00%		
Percentual Apurado - Data de Verificação	161,05%		
Status de Enquadramento	Atendido		

Variáveis para Cálculo - Período de Rebíveis	
VP Créditos Elegíveis	R\$ 34.134.199,35
70% Estoque	R\$ 45.818.941,19
Saldo Devedor do CRI	R\$ 30.657.743,89
Remanescente de Obras	R\$ 20.590.118,08
Fundo de Obras	R\$ 9.135.608,07
Fundo de Reserva	R\$ 1.613.492,35

Saldo X Custo de Obra	
Total de recursos em Conta Centralizadora e Conta Fornecedores Obra	R\$ 44.883.300
Créditos Cedidos estimados até o Habite-se inferior ao custo estimado de conclusão da Obra	R\$ 20.590.118
Status de Enquadramento	Enquadrado

|| EVOLUÇÃO DO EMPREENDIMENTO



|| ANÁLISE DA CARTEIRA

