

A CARTA MENSAL ÉXES

FUNDO IMOBILIÁRIO

EXES11

SETEMBRO 2025

éxes

R\$ 136,4 milhões
em Patrimônio Líquido¹

IPCA+ 10,3%
CDI + 5,3%
Retorno médio
dos ativos alvo investidos

54,4% em IPCA+
45,6% em CDI+
Exposição por
indexador Ativos Alvo

Sobre o fundo

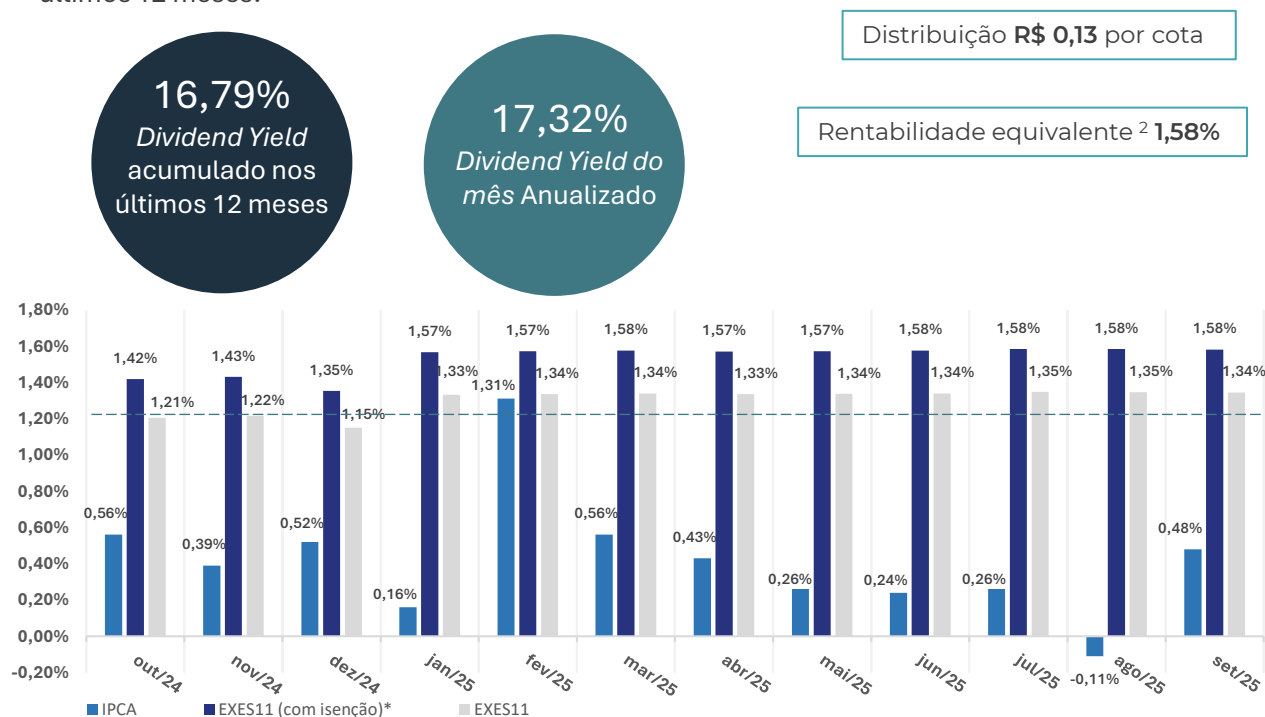
O EXES11 é um fundo *middle grade*. Atualmente, todos os ativos investidos pelo fundo são representados por Classe Única ou Classe Sênior. A rentabilidade, quando comparada ao nível de risco das operações, só é possível em função da predominância dos investimentos em ativos de origem e estruturação proprietária. Acreditamos que essa seja uma grande vantagem competitiva em relação a outros fundos imobiliários do mercado e os resultados históricos corroboram essa visão.

Dividend Yield

A distribuição de dividendos referente ao período de competência de setembro, anunciada em 17/10, foi de R\$ 0,13 por cota para os investidores do EXES11. Isso representa um *dividend yield* mensal de 1,34% (em relação à cota patrimonial do mês) e um rendimento acumulado de 16,79% nos últimos 12 meses. Se anualizado, isso equivale a um *dividend yield* igual a 17,32%.

Para os investidores do EXES13 foi distribuído R\$ 0,076 por cota e para o EXES15 foi distribuído R\$ 0,017.

O EXES11 também possui R\$ 0,09 de reserva de lucro por cota com intuito de manter a linearidade das distribuições de dividendos do fundo, conforme pode-se observar no gráfico de distribuição dos últimos 12 meses:



¹ Patrimônio Líquido, em 30/09/2025, considerando preços de mercado de ativos: R\$ 136.439.766,88

² Rendimento do fundo assumindo a equivalência a ativo não isento de IR (15%) para pessoa física.

A rentabilidade passada não representa promessa de rentabilidade futura.



Vale destacar que, na 4ª Oferta de Cotas do EXES11, liquidada em agosto de 2024, foi divulgado no prospecto uma projeção indicativa de distribuição de dividendos para os 12 (doze) meses seguintes de 13,79%. No período subsequente, o fundo efetivamente distribuiu dividendos correspondentes a 16,79%, valor superior à projeção inicial.

Recentemente, foi concluída a 5ª Oferta de Cotas do EXES11, na qual o material informativo apresentou uma projeção indicativa de distribuição de dividendos para os próximos 12 (doze) meses de 16,16%.

EXPECTATIVA DE RENTABILIDADE PROJETADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA OU GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

Movimentações do Mês

No dia 25/09/2025, realizamos o encerramento da 5ª Oferta Pública Primária de Cotas do EXES11. O montante captado foi de R\$ 69.470.389,00. Com o positivo resultado do *follow-on*, o fundo dobrou seu patrimônio líquido, abrindo espaço para novos investimentos e maior diversificação da carteira.

Ainda durante o mês de setembro, foram alocados aproximadamente R\$ 49 milhões em ativos, entre eles ativos nos quais o EXES11 já possuía alocação, novos ativos estruturados pelo próprio time de gestão e alocações táticas.

Ativos que EXES11 já possuía alocação:

- I. **CRI FGR:** ativo estruturado para o financiamento de um condomínio residencial, localizado em Aparecida de Goiânia/GO. O empreendimento está com as obras concluídas e aproximadamente 100% das unidades vendidas. O ativo é remunerado a IPCA + 9,5% a.a..
- II. **CRI Bcanton The First:** ativo estruturado pela Éxes para o financiamento das obras do empreendimento vertical The First, localizado em Santo André/SP. O empreendimento está com as obras concluídas e 100% das unidades vendidas. O ativo é remunerado a CDI + 7% a.a..
- III. **CRI São Vicente:** ativo estruturado para a ampliação de lojas de supermercados no interior do estado de São Paulo. O Ativo é remunerado a IPCA + 8,62% a.a..

Novas Alocações:

- I. **CRI ACOI - ILHAS GREGAS:** ativo estruturado pela Éxes para o financiamento das obras do empreendimento vertical Ilhas Gregas, localizado em Itupeva/SP, cidade localizada a aproximadamente 70 km de São Paulo/SP. O empreendimento já está com 70% das unidades vendidas e 20% de evolução das obras. Em adição às tradicionais garantias de projeto, o CRI conta ainda com a garantia das unidades do permutante terrenista. O ativo é remunerado a CDI + 4% a.a..



Alocações táticas:

Realizamos um investimento estratégico no FIAGRO FII Araguaia (ticker B3: AGRX11). Essa alternativa de investimento inovadora foi cuidadosamente analisada pelo nosso time de especialistas, consultada e aprovada junto ao administrador do fundo, e baseia-se no fato de o FIAGRO ser da modalidade FII, permitindo o investimento pelo EXES11. Foi adquirido o montante total de R\$ 27,8 milhões de AGRX11, com valor médio de aquisição das cotas em bolsa de R\$ 7,94, o que representa deságio de aproximadamente 25% em relação sua cota patrimonial. O AGRX11 distribuiu, nos últimos meses, R\$ 0,12/cota. Quando dividimos este valor pelo preço de aquisição da cota, temos um *dividend yield* mensal de 1,51%, o que contribui para a melhoria da performance mensal do EXES11. Apesar do carregamento positivo, a principal motivação do investimento é absorver o grande desconto que existe entre o preço de mercado e a cota patrimonial. O bom resultado mensal nos permite aguardar o tempo necessário para que os preços convirjam. É importante ressaltar que o AGRX11 divulgou em sua última carta mensal, uma reserva de R\$ 0,39 (trinta e nove centavos) por cota, o que traz razoável conforto quanto às distribuições futuras.

Eventos Subsequentes

Seguindo com a alocação dos recursos da 5ª oferta, em outubro já foram feitas alocações adicionais abaixo:

Ativos que o EXES11 já possuía alocação:

- I. **CRI (Sênior) Persa – Spot Smart Living:** ativo estruturado pela Éxes para o financiamento do empreendimento vertical, localizado em Uberlândia/MG. O empreendimento está com aproximadamente 53% das obras evoluídas e 93% das unidades vendidas. O ativo é remunerado a CDI + 5% a.a..

Novos ativos:

- I. **CRI (Sênior) Maxi - Tramonto:** ativo estruturado pela Éxes para o financiamento de empreendimento vertical, localizado na cidade de Uberlândia/MG. O empreendimento está com aproximadamente 10% das obras evoluídas e 70% das unidades vendidas. O ativo é remunerado a CDI + 3,75% a.a..
- II. **CRI (Sênior) NMC - Primus Park:** ativo estruturado pela Éxes para o financiamento das obras do empreendimento vertical Primus Park, localizado em Goiânia/GO. O empreendimento está com aproximadamente 53% das obras concluídas e 70% das unidades vendidas. O ativo é remunerado a CDI + 4% a.a..

Ativos em Estruturação

CRI Projeto A: O CRI antecipa a carteira de um loteamento residencial, sendo remunerado a IPCA + 12% a.a.. O empreendimento está com 100% das obras concluídas e aproximadamente 100% das unidades vendidas.

CRI Costa Hirota: Conforme mencionado nos Relatórios anteriores, o CRI está cumprindo condições precedentes para que possa ser feita a integralização do ativo. Espera-se que no mês de outubro seja realizada a alocação de 100% dos recursos comprometidos. Até a publicação desse relatório, o fundo possuía apenas 7% do PL do fundo alocado em ativos caixa.



Pipeline de ativos

A Éxes está em negociações avançadas dos CRIs abaixo:

- I. CRI I: Incorporação vertical residencial, remuneração de CDI + 5% a.a., volume de R\$ 50 milhões
- II. CRI II: Giro de estoque de unidades residenciais prontas, remuneração de IPCA + 11%, volume de R\$ 15 milhões
- III. CRI III: Incorporação vertical residencial, remuneração CDI + 5%, volume de R\$ 32 milhões

Comentário do Gestor

A 5ª Oferta de Cotas do fundo possibilitou dobrarmos o seu patrimônio líquido. Com isso o EXES11 irá conseguir expandir o número de ativos investidos e por consequência cada vez mais pulverizar a concentração setorial e por contraparte.

Continuamos a buscar uma composição equilibrada entre ativos indexados em CDI e IPCA. No mês de setembro investimos em novos ativos indexados ao CDI, que passaram a representar 45% dos CRIs e Recebíveis Imobiliários. A parcela em CDI do portfólio havia diminuído substancialmente, em função do Habite-se de projetos e o início da amortização das operações, fruto dos repasses dos imóveis ao mutuário.

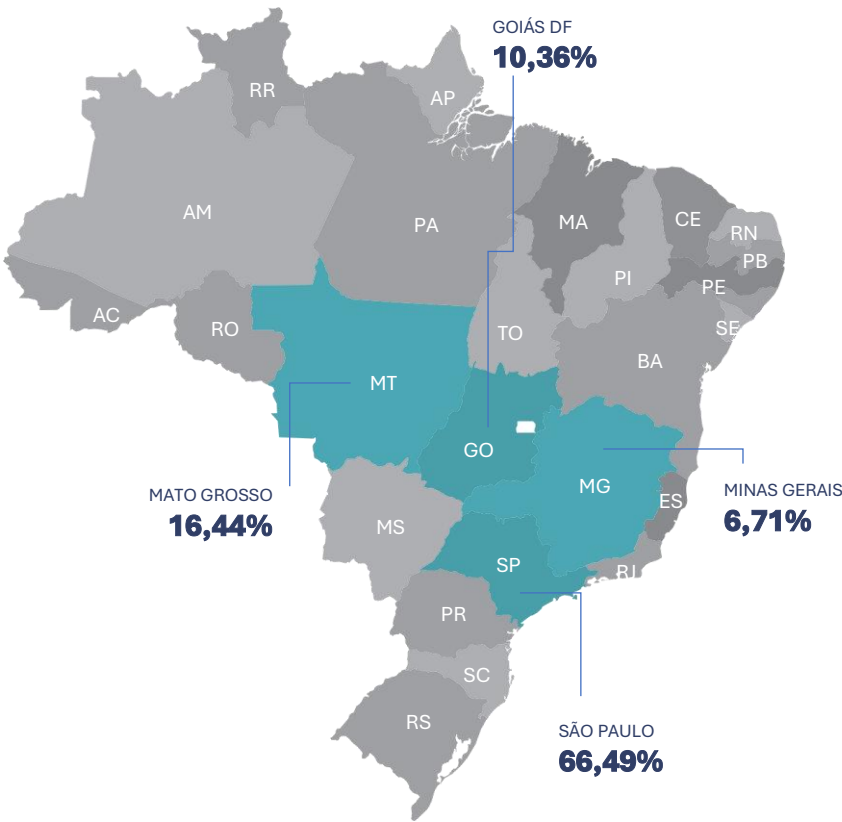
Em relação aos empreendimentos que já estão com as obras finalizadas e com o Habite-se emitido, temos acompanhado, em conjunto com as incorporadoras, com muita proximidade o repasse das unidades para financiamento ou quitação direta pelos clientes. A contratação do financiamento dos adquirentes junto as instituições financeiras tem ocorrido de forma positiva. A liberação do compulsório para os bancos, recentemente anunciada pelo BC, deverá aumentar a liquidez e tornar mais fluido este processo.

O volume de oportunidades de investimento identificadas e analisadas pelo time de gestão está em seu maior patamar histórico. Continuamos a analisar e investir em CRIs estruturados por parceiros de mercado. No entanto, estamos satisfeitos e otimistas com o volume e qualidade de CRIs identificados pelo time de gestão, nos quais podemos participar de todo o processo de estruturação, desde a diligência até a formalização perfeita das minutas e garantias dos CRIs.

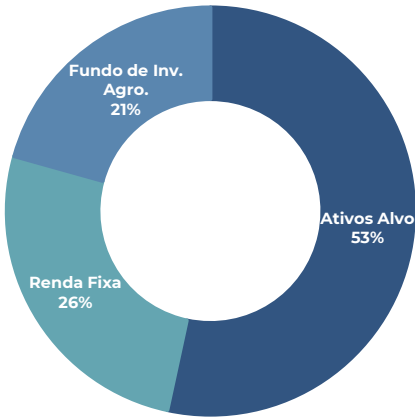
Como exemplo de diferenciais de estruturação e acompanhamento das operações com atuação direta da Éxes na estruturação, podemos citar os CRIs de término de obra. Nestas operações, incluímos a gestão do contas a pagar por meio de Agente de Medição dessas obras. Assim há maior controle quanto ao direcionamento dos recursos dos CRIs para a execução das obras. Cabe ressaltar que todos os meses fazemos o acompanhamento das vendas e evolução física de cada empreendimento.

O time de gestão está privilegiando investimentos em cidades com boa densidade demográfica, alta demanda por novas unidades para moradia e que possuam boa renda per capita. Os novos investimentos refletem bem este foco. Como exemplo, podemos destacar o investimento em Itupeva/SP, cidade onde a população cresceu aproximadamente 57% entre 2010-2022, e está localizada a 70km de São Paulo/SP e a 28km de Jundiaí/SP e os investimentos feitos em Uberlândia/MG, cidade essa que está entre os 10 maiores PIB per capita de Minas Gerais.

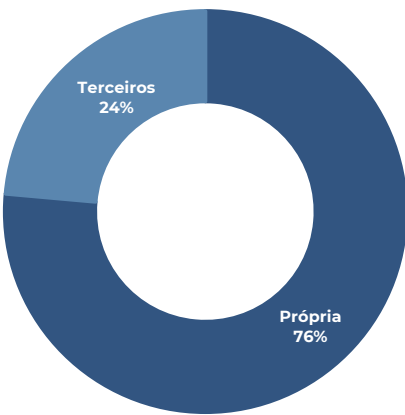
Distribuição geográfica dos Ativos Alvo



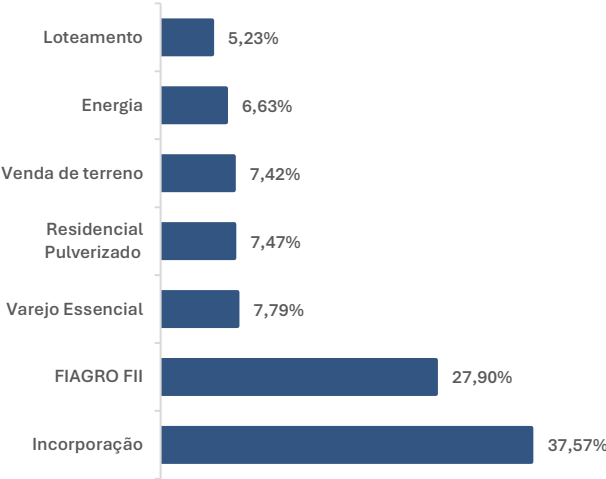
Composição do Fundo



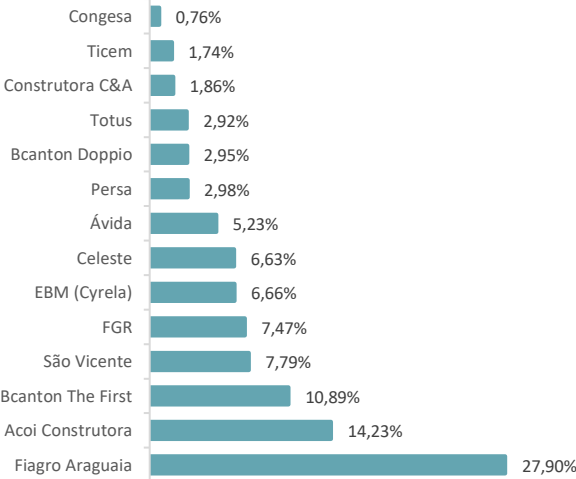
Originação Ativos Alvo



Ativos Alvo por Segmento



Concentração Ativos Alvo



DRE Gerencial – Regime de Caixa

	SET/25	AGO/25	JUL/25	JUN/24	MAI/24	ABR/24	MAR/24	FEV/24	JAN/25	DEZ/24	NOV/24	OUT/24	ACUMULADO
Receitas Totais	2.345.638	1.127.387	1.042.462	736.663	901.058	812.695	949.162	822.506	1.672.648	756.886	809.593	908.281	12.884.980
Juros	583.888	599.137	719.323	462.387	550.788	600.484	513.826	694.342	650.001	596.370	630.053	623.015	7.223.614
Correção Monetária	30.748	120.666	124.123	127.902	192.913	176.795	226.051	57.287	349.684	121.046	151.921	100.316	1.779.453
Rendimento Caixa	451.372	162.004	177.956	146.374	157.357	35.416	209.285	70.877	58.215	26.997	16.957	8.848	1.521.657
Outras Receitas	1.279.630	245.580	21.060	-	-	-	-	-	614.749	12.474	10.663	176.102	2.360.256
Despesas Totais	(97.211)	(79.601)	(66.309)	(66.459)	(70.778)	(65.336)	(67.067)	(64.201)	(67.658)	(85.354)	(86.147)	(85.817)	(911.939)
Despesas Operacionais	(97.211)	(79.601)	(66.309)	(66.459)	(70.778)	(65.336)	(67.067)	(64.201)	(64.087)	(63.218)	(64.011)	(63.681)	(831.960)
Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Despesas Extraordinárias	-	-	-	-	-	-	(10.000)	-	(3.570)	(22.136)	(22.136)	(22.136)	(79.978)
Resultado Líquido	2.248.426	1.047.786	976.153	670.204	830.280	747.359	872.095	758.305	1.604.992	671.532	723.446	822.463	11.973.042
Resultado Líquido (por cota)	0,16	0,15	0,14	0,09	0,12	0,11	0,12	0,11	0,23	0,09	0,10	0,12	-
Reserva de Lucro	1.297.479	187.125	63.047	-	264.105	357.532	533.881	585.494	745.571	66.651	176.718	234.871	-
Reserva de Lucro (por cota)	0,09	0,03	0,01	-	0,04	0,05	0,08	0,08	0,10	0,01	0,02	0,03	-
Total Distribuído	1.138.072	923.708	923.708	923.708	923.708	923.708	923.708	923.708	923.708	781.599	781.599	781.599	10.872.531
Quantidade de Cotas	14.101.455	7.105.444	7.105.444	7.105.444	7.105.444	7.105.444	7.105.444	7.105.444	7.105.444	7.105.444	7.105.444	7.105.444	-
Distribuição por Cota	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,11	0,11	0,11	-
Cota Patrimonial*	9,68	9,66	9,65	9,70	9,73	9,74	9,71	9,73	9,76	9,56	9,05	9,13	-
Dividend Yield (Patrimonial)	1,34%	1,35%	1,35%	1,34%	1,34%	1,33%	1,34%	1,34%	1,33%	1,15%	1,22%	1,21%	16,79%
Cota de Mercado	9,83	9,93	9,40	9,40	9,45	9,38	9,42	9,40	9,40	9,50	9,60	9,60	-

Ativos da carteira

Tipo	Código IF	Nome	Segmento	Classe	Periodicidade Juros	Indexador	Juros	Prazo (meses)	Volume (R\$)	Portfólio (%)
CRI	23L1279637	FGR	Residencial Pulverizado	Única	Mensal	IPCA +	9,50%	120	7.524.335	5,53%
CRI	22D0945203	São Vicente	Varejo Essencial	Única	Mensal	IPCA +	8,61%	120	7.844.633	5,77%
CRI	24D3163840	Bcanton The First	Incorporação	Única	Mensal	CDI +	7,00%	18	10.971.517	8,07%
CRI	24B1861489	Celeste	Energia	Única	Mensal	IPCA +	11,70%	155	6.673.719	4,91%
Compra e venda	N/A	EBM (Cyrela)	Venda de terreno	Única	Mensal	IPCA +	11,00%	60	6.710.063	4,93%
CRI	22J1410467	Ticern	Incorporação	Única	Mensal	IPCA +	10,00%	36	1.756.891	1,29%
CRI	24F1970219	Persa	Incorporação	Sênior	Mensal	CDI +	5,00%	36	3.001.699	2,21%
CRI	22I0053302	Construtora C&A	Incorporação	Sênior	Mensal	CDI +	5,00%	60	1.870.584	1,38%
CRI	24I2114236	Totus	Incorporação	Única	Mensal	IPCA +	12,00%	36	2.941.002	2,16%
CRI	21H0976116	Ávida	Loteamento	Única	Mensal	IPCA +	15,0%	120	5.269.925	3,9%
Compra e venda	N/A	Congesa	Venda de terreno	Única	Mensal	IPCA +	9,00%	60	762.904	0,56%
CRI	25B2866664	Bcanton Doppio	Incorporação	Sênior	Mensal	CDI +	6,25%	30	2.973.217	2,19%
Caixa	N/A	BTG Pactual Yield	Renda Fixa	N/A	N/A	CDI +	0%	N/A	35.297.810	25,95%
CRI	25I4008597	Acoi Construtora	Incorporação	Única	Mensal	CDI +	4,00%	60	14.330.000	10,53%
FIAGRO FII	ACRX11	Exes Araguaia Fiagro FII	Fundo de Inv. Agro.	Única	Mensal	N/A	N/A	N/A	28.102.465	20,66%
Total									136.030.765	100,00%

¹Rendimento do fundo assumindo a equivalência a ativo não isento de IR (15%) para pessoa física.



Ativos

CRI ACOI – Ilhas Gregas



GRUPO: A ACOI é uma construtora e incorporadora com atuação em cidades da região metropolitana de São Paulo/SP. A ACOI já entregou mais de 45 obras residenciais e empresarias nas cidades de Itatiba, Jundiaí, Campinas, Itupeva etc.

GARANTIAS: (i) aval dos sócios PF; (ii) aval da construtora; (iii) cessão fiduciária de 100% dos recebíveis atuais e futuros; (iv) alienação fiduciária de 100% das quotas da SPE; (v) Alienação fiduciária de 100% das unidades do empreendimento; (vi) alienação fiduciárias das unidades do permutante terrenista até a emissão do Habite-se; (vii) seguro de responsabilidade civil e de engenharia; (viii) Fundo de reserva de juros 3 PMTs; e (ix) fundo de despesas de 6 meses.

CRI BCANTON – DOPPIO - SÊNIOR



GRUPO: A Bcanton é uma construtora e incorporadora com foco no desenvolvimento de empreendimentos verticais de alto-padrão localizados em Santo André/SP. O uso dos recursos do CRI é para a conclusão do empreendimento Doppio.

GARANTIAS: (i) aval dos sócios PF; (ii) aval da construtora; (iii) cessão fiduciária de 100% dos recebíveis atuais e futuros; (iv) alienação fiduciária de 100% das quotas da SPE; (v) Alienação fiduciária de 100% das unidades do empreendimento; (vi) cessão fiduciária e alienação fiduciária em condição suspensiva dos recebíveis e unidades do empreendimento The First respectivamente; (vii) seguro de responsabilidade civil e de engenharia; (viii) Fundo de reserva de juros 3 PMTs; e (ix) fundo de despesas de 6 meses.

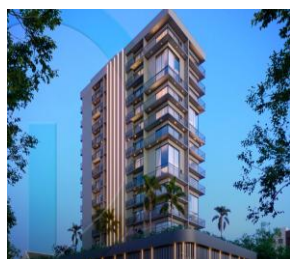
CRI TOTUS – SPOT DIADEMA



GRUPO: A Totus Engenharia é um Incorporadora e Construtora localizada em Diadema/SP. Possui como foco o desenvolvimento de empreendimentos verticais de médio-padrão. O Residencial Spot é o seu quarto empreendimento.

GARANTIAS: (i) aval dos sócios PF; (ii) aval da construtora; (iii) cessão fiduciária de 100% dos recebíveis atuais e futuros; (iv) alienação fiduciária de 100% das quotas da SPE; (v) hipoteca de 1º grau de 100% das unidades do empreendimento; (vi) seguro de responsabilidade civil e de engenharia; (vi) Fundo de reserva de juros 3 PMTs; e (vii) fundo de despesas de 6 meses.

CRI PERSA – SPOT SMART LIVING - SÊNIOR



GRUPO: A Persa é o braço de incorporação e construção de um grande grupo patrimonialista de Minas Gerais. O Grupo possui inúmeros imóveis para renda e para incorporação imobiliária futura. O uso dos recursos do CRI é para construção do empreendimento vertical de alto padrão Spot Smart Living localizado na cidade de Uberlândia/MG.

GARANTIAS: (i) CRI Subordinado de 20% da emissão; (ii) Fiança dos Sócios PJ; (iii) Alienação Fiduciária de 100% das quotas da SPE; (iv) Alienação de 100% das unidades imobiliárias; (v) Cessão fiduciária de 100% de recebíveis; (vi) cessão fiduciária de recebíveis de aluguel de outros empreendimentos imobiliários; (vii) alienação fiduciária de outros imóveis com o valor de venda forçada de R\$ 6 milhões; (viii) Seguro de Responsabilidade Civil e Engenharia; (ix) Fundo de reserva de 3 PMT; e (x) Fundo de despesas de 6 meses.



CRI BCANTON – THE FIRST



GRUPO: A Bcanton é uma construtora e incorporadora com foco no desenvolvimento de empreendimentos verticais de alto-padrão localizados em Santo André/SP. O uso dos recursos do CRI é para a conclusão do empreendimento The First.

GARANTIAS: (i) Fiança dos Sócios PF e PJ; (ii) Alienação Fiduciária de 100% das quotas da SPE; (iv) Alienação de 100% das unidades imobiliárias; (iv) Cessão fiduciária de 100% de recebíveis; (v) Seguro de Engenharia e Responsabilidade Civil; (vi) Fundo de Obras; (vii) Fundo de reserva de 3 PMT; e (viii) Fundo de despesas de 6 meses.

CRI CELESTE ENERGY



GRUPO: CRI voltado a empresa de energia solar localizada no MT. A operação é controlada por um grande produtor de leguminosas do MT e possui uma estrutura de crédito robusta, composta pelo pagamento do offtaker na conta do CRI e cash sweep de parte dos recebíveis.

GARANTIAS: A operação possui como garantias o aval do controlador, alienação fiduciária de terras produtivas e irrigadas com uma razão mínima de 200% de venda forçada, fundo de juros, fundo de reserva, fluxo de recebíveis de 150% da PMT, cessão fiduciária de contratos com o offtaker do projeto, seguro completion e risco de engenharia, alienação fiduciária de máquinas, equipamentos, direito real de superfície e das ações da empresa.

CRI FGR



GRUPO: A FGR é uma das maiores incorporadoras do centro-oeste do Brasil. Sendo que já entregou mais de R\$ 2 Bilhões de VGV distribuído em 7 estados e em 37 empreendimentos. O uso dos recursos é para a conclusão das obras do Condomínio de Casas Jardins Marselha em Aparecida de Goiânia/GO.

GARANTIAS: (i) Fiança dos Sócios PF; (ii) Fiança da FGR Participações; (iii) Alienação Fiduciária de 51% das quotas da SPE; (iv) Cessão fiduciária de pelo menos 140% de recebíveis; durante o prazo do CRI e pelo menos 160% pelo prazo total dos recebíveis; (v) Fundo de reserva de 6 PMT durante as obras e após a conclusão das obras pelo menos 3 PMT; e (vi) Fundo de despesas.

EBM



GRUPO: A EBM foi fundada em 1981. A empresa atua na incorporação e construção de empreendimentos horizontais, verticais e comerciais. Iniciou uma parceria com a Cyrela em 2007 e em 2012 a Cyrela passou a deter 50% da sociedade. A transação se trata da venda parcelada de terrenos para o desenvolvimento do empreendimento vertical médio padrão em Campinas/SP



GARANTIAS: (i) Fiança dos sócios PF; (ii) Fiança da EBM; Fiança da Cyrela; (ii) Alienação fiduciária de imóveis com valor de venda forçada de 140% em relação ao saldo devedor; (iv) Alienação fiduciária de 100% das quotas da SPE; e (v) cessão fiduciária de 100% dos dividendos da SPE.



CRI TICEM



GRUPO: A Ticem foi fundada há 10 anos, com foco na incorporação e construção de projetos de alto padrão no interior do estado de São Paulo. O uso dos recursos do CRI é para a conclusão das obras do empreendimento vertical de alto padrão Grand Garden (“GGR”) localizado na cidade de Rio Claro/SP.

GARANTIAS: (i) Aval dos sócios; (ii) Alienação fiduciária de 100% das quotas da SPE GGR; (iii) Cessão Fiduciária de 100% dos recebíveis atuais e futuros do GGR; (iv) Alienação fiduciária de 100% das unidades imobiliárias do GGR; (v) Fundo de Reserva equivalente a 2 PMTs; (vi) Fundo de despesas no montante de R\$ 100.000,00.

CRI CONSTRUTORA C&A - SÊNIOR



GRUPO: Com três décadas de história em Uberlândia, a C&A tem mais de 25 empreendimentos lançados e de 400 mil metros quadrados construídos, sendo 4 mil moradias entregues. O uso dos recursos do CRI é para a conclusão das obras do empreendimento vertical médio padrão Solar do Cerrado localizado em Uberlândia/MG.

GARANTIAS: (i) Aval dos sócios; (ii) Alienação fiduciária das Torres III e IV do Solar do Cerrado; (iii) Alienação fiduciária de 100% das lojas do Solar do Cerrado (iv) Cessão fiduciária de 91,10% dos recebíveis imobiliários atuais e futuros dos Solar do Cerrado III, IV e Lojas; (v) Cessão fiduciária de 91,10% dos recebíveis imobiliários pro-soluto do Solar do Cerrado (Torres I e II) (vi) Seguro de Obra e Responsabilidade Civil; (vii) Fundo de reserva em valor igual as 3 parcelas de juros e amortização; e (viii) Fundo de despesas de 12 (doze) meses.

CRI SÃO VICENTE



GRUPO: : O supermercado São Vicente atua há 52 anos no estado de SP. Conta com 21 lojas, sendo 9 próprias, instaladas em cidades do interior de São Paulo.

GARANTIAS: (i) Alienação fiduciária de imóveis no interior de São Paulo, com base em avaliação para venda forçada, no mínimo, 100% (cem por cento) do saldo devedor dos CRI; (ii) Cessão fiduciária de recebíveis equivalente a R\$ 1.600.000,00 transitando por mês em Conta Vinculada; (iii) Fiança dos acionistas; (iv) Fiança do Supermercados Cavicchiolli Ltda.; e (v) Fundo de despesas no montante inicial de R\$ 450.000,00.

CONGESA



GRUPO: A Congesa Engenharia foi fundada em 1993,. A empresa localiza-se em Indaiatuba/SP, com atuação em tal cidade e em Campinas. Com cerca de 23 projetos lançados, entregou mais de 2 mil unidades. A transação se trata da venda parcelada de terrenos para o desenvolvimento do empreendimento vertical médio padrão Mood Cambuí em Campinas/SP.

GARANTIAS: (i) aval dos sócios PF e PJ; (ii) Alienação fiduciária de dois imóveis contíguos localizados em Indaiatuba/SP, com valor de mercado de R\$ 2.480.000,00; (iii) Aval de todos os sócios e empresas do grupo; e (iv) Cessão fiduciária dos dividendos provenientes da SPE Mood Cambuí.



CRI ÁVIDA

GRUPO: A Ávida Construtora, fundada em 2007, já entregou mais de 11.000 unidades desde então. No entanto, a operação teve seu vencimento antecipado declarado em 03 de fevereiro de 2023. A empresa encontra-se em processo de recuperação judicial.



GARANTIAS: (i) Aval dos sócios; (ii) Alienação fiduciária de imóveis com valor de mercado equivalente a R\$ 14,8 milhões e R\$ 8,9 milhões de venda forçada; (iii) Cessão fiduciária de 100% dos recebíveis atuais e futuros dos Loteamentos Papagaio (Sapezal/MT) e Altos da Serra (Diamantino/MT); (iv) Promessa de cessão fiduciária de recebíveis referente as permutas financeiras e pro-soluto dos Empreendimentos Beija Flor, Spartha e Celina Bezerra; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva;

ATUALIZAÇÕES: O CRI está com o fluxo de pagamento em dia. Conforme Ata de Assembleia do CRI realizada em 04/12/2024 foi firmado acordo que repactua a operação, adicionando garantias e majorando a taxa para IPCA + 15% a.a. Ainda está sendo aguardado o trânsito e julgado da decisão que aprove a repactuação e a outorga das novas garantias dado que a Ávida ainda se encontra em Recuperação Judicial.

Principais características

OBJETIVO	O Fundo tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, por meio da aquisição dos Ativos Alvo; dos Ativos de Liquidez, caso os recursos do Fundo não estejam alocados nos Ativos Alvo ou eventual comercialização dos Ativos Alvo, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.
PÚBLICO-ALVO	Investidores em geral
INÍCIO DO FUNDO	02 de setembro de 2021
CONDOMÍNIO	Fundo Fechado
CLASSIFICAÇÃO ANBIMA	FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa
TAXA DE ADMINISTRAÇÃO	1,00% a.a.
TAXA DE PERFORMANCE	Não Possui
GESTOR	Éxes Gestora de Recursos Ltda.
ADMINISTRADOR	BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM.
CUSTODIANTE	BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM.
CNPJ	41.076.851/0001-03
REGIME DE CAIXA	Caixa

*As taxas de administração englobam taxa de administração, gestão, custódia e escrituração

Disclaimer

As informações contidas neste material são de caráter mera e exclusivamente informativo, não se tratando de qualquer recomendação de compra ou venda de qualquer ativo negociado nos mercados financeiro e de capitais, tampouco constitui colocação, distribuição, oferta, recomendação, análise de investimentos, análise de valores mobiliários ou material publicitário. Os fundos são supervisionados e fiscalizados pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM. Leia o regulamento e demais documentos legais do fundo antes de investir, disponíveis em <http://www.cvm.gov.br/>. Fundos de investimento não são garantidos pela Instituição Administradora, pelo Gestor, por qualquer mecanismo de seguro, tampouco pelo Fundo Garantidor de Créditos – FGC. Rentabilidade passada não é garantia de rentabilidade futura. O investimento em determinados ativos pelo Fundo pode sujeitar o investidor a substantivas perdas patrimoniais, em especial em caso de default de algum ativo investido. Rendimentos de fundos de investimento negociados em bolsa podem ser isentos de imposto de renda na fonte sob determinadas circunstâncias, nos termos da legislação tributária. Fundos de investimento imobiliário são considerados produtos de investimento complexos, nos termos da autorregulamentação. Verifique, de acordo com sua expertise, a conveniência em contratar consultores especializados e independentes para sua análise de investimento ou desinvestimento, bem como de assessores legais em caso de dúvida em caso de tributação. Este fundo tem menos de 12 (doze) meses. Para avaliação da performance de um fundo de investimento, é recomendável a análise de, no mínimo, 12 (doze) meses. Este material tem caráter informativo, tendo sendo produzido por Éxes Gestora de Recursos Ltda. (“Éxes”). É vedada a distribuição, reprodução ou cópia sem a expressa concordância da Éxes.

