

A CARTA MENSAL ÉXES

FUNDO IMOBILIÁRIO

EXES11

NOVEMBRO 2025

éxes

R\$ 137,7 milhões
em Patrimônio Líquido¹

IPCA+ 10,4%
CDI + 4,7%
Retorno médio
dos ativos alvo investidos

41,3% em IPCA+
58,7% 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 originação 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 novembro, anunciada em 17/12, foi de R\$ 0,13 por cota para os investidores do EXES11. Isso representa um *dividend yield* mensal de 1,33% (em relação à cota patrimonial do mês) e um rendimento acumulado de 17,07% nos últimos 12 meses. Se anualizado, isso equivale a um *dividend yield* igual a 17,18%.

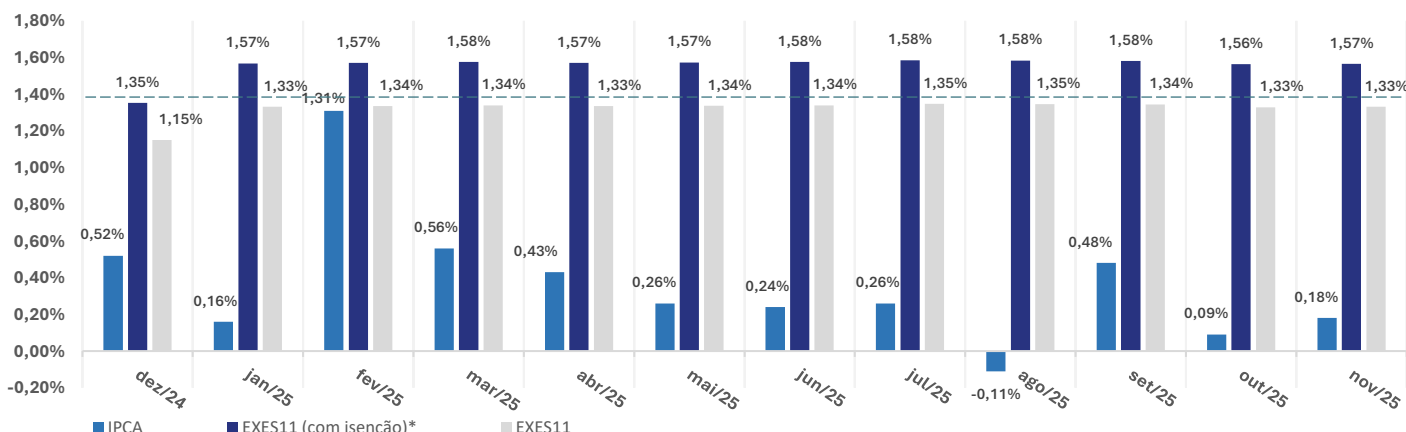
O EXES11 também possui R\$ 0,06 de reserva de lucro por cota com intuito de manter a linearidade das distribuições de dividendos do fundo, conforme pode-se observar no gráfico de distribuição dos últimos 12 meses, sendo que nos últimos 11 meses foram realizadas distribuições no mesmo patamar, de R\$ 0,13.

17,07%
Dividend Yield
acumulado nos
últimos 12 meses

17,18%
Dividend Yield do
mês Anualizado

Distribuição **R\$ 0,13** por cota

Rentabilidade equivalente² **1,57%**



¹ Patrimônio Líquido, em 28/11/2025, considerando preços de mercado de ativos: R\$ 137.700.933,47

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.



Movimentações do Mês

Durante o mês ocorreu a liquidação do CRI C&A. O ativo foi investido em 2022 e o uso dos recursos foi para o financiamento das obras do Empreendimento Solar do Cerrado. Esse ano com o término das obras foi iniciado o repasse das unidades para os adquirentes e, por consequência, a amortização do CRI. Como se trata de um CRI Sênior, ocorre a preferência do pagamento em relação ao CRI subordinado, o que traz mais segurança para os investidores do EXES11. Este é um exemplo de ativo para qual é dado preferência de investimento pelo time de gestão do fundo.

Ativos em Estruturação

Estão em diligência e estruturação os CRIs abaixo :

CRI A: O ativo é uma antecipação de recebíveis 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 B: O CRI possui finalidade de financiar o término de obras de Empreendimento Vertical, sendo remunerado a CDI + 5% a.a.;

CRI C: O CRI possui finalidade de financiar o término de obras de Empreendimento Vertical, sendo remunerado a CDI + 5% a.a..

Importante ressaltar que todos os ativos acima foram originados diretamente pela Éxes.

Pipeline de ativos

A Éxes está em negociações avançadas dos CRIs abaixo:

- I. CRI I: Incorporação vertical residencial, remuneração de CDI + 4,5% a.a., volume de R\$ 43 milhões;
- II. CRI II: Incorporação vertical residencial, remuneração IPCA + 13% a.a., volume de R\$ 24 milhões.



Comentário do Gestor

Continuamos a buscar uma composição equilibrada entre ativos indexados ao CDI e ao IPCA. O fundo possui aproximadamente 60% do seu portfólio alocado em ativos em CDI. Durante o mês, com a liquidação do CRI C&A e a amortização extraordinária de outros CRIs de término de obra, houve o aumento da posição de caixa do fundo.

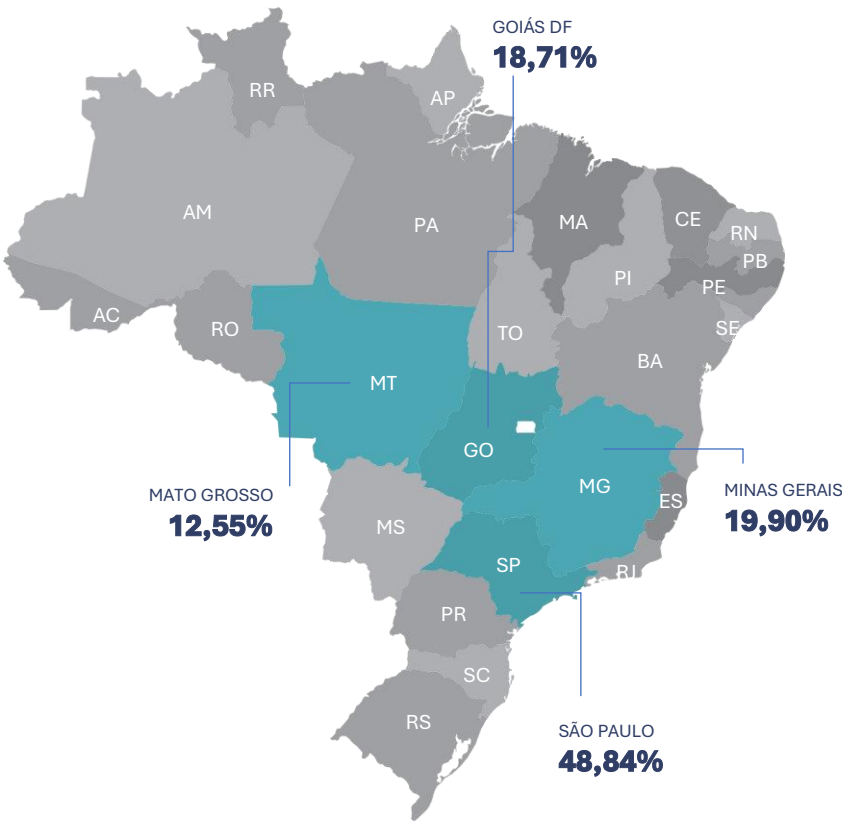
Em novembro, o fundo encerrou o mês com 15 Ativos Alvo, investidos em diferentes praças do Brasil, e já há previsão de investimento em dois novos estados, nos quais o fundo ainda não possui exposição. Encerramos o mês com aproximadamente 10% do PL alocado em caixa, e seguimos em diligência e estruturação avançada de três novos CRIs, com o objetivo de reduzir essa posição em renda fixa.

O volume de oportunidades de investimento identificadas e analisadas pelo time de gestão permanece em seu maior patamar histórico. Continuamos a analisar e investir em CRIs estruturados por parceiros de mercado; contudo, estamos especialmente satisfeitos com o volume e a qualidade de operações originadas diretamente pela equipe da Éxes, nas quais participamos de todo o processo de estruturação, desde a diligência até a formalização das minutas e garantias. Como exemplo de diferencial, destacamos os CRIs de término de obra, em que incluímos a gestão do contas a pagar por meio de Agente de Medição. Esse modelo proporciona maior controle sobre o direcionamento dos recursos dos CRIs para a execução das obras. Além disso, realizamos mensalmente o acompanhamento das vendas e da evolução física de cada empreendimento, buscando aprimorar continuamente as estruturas de crédito dos ativos em carteira.

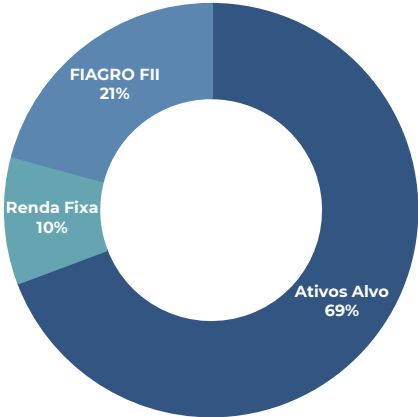
Nos empreendimentos já concluídos e com Habite-se emitido, temos acompanhado de perto, em conjunto com as incorporadoras, o repasse das unidades para financiamento ou quitação direta pelos clientes. A contratação de financiamentos junto às instituições financeiras tem ocorrido de forma positiva. A recente liberação de compulsório para os bancos, anunciada pelo Banco Central, tende a aumentar a liquidez e tornar esse processo ainda mais fluido.

Do ponto de vista de *Dividend Yield*, o EXES11 tem conseguido manter uma distribuição consistente de rendimentos. Esse desempenho reflete a geração de valor para os cotistas e reforça nosso compromisso em seguir capturando as melhores oportunidades no mercado de recebíveis imobiliários.

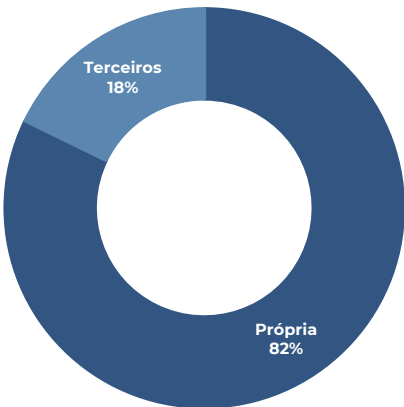
Distribuição geográfica dos Ativos Alvo



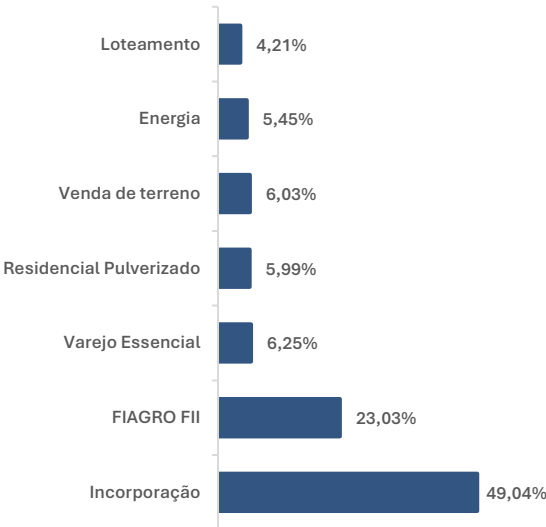
Composição do Fundo



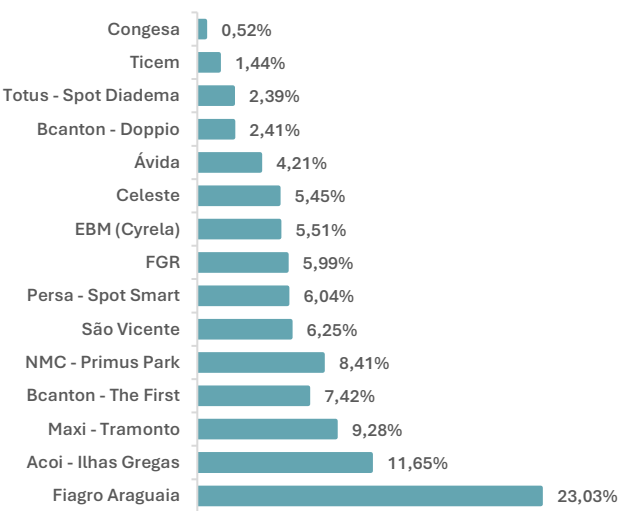
Originação Ativos Alvo



Ativos Alvo por Segmento



Concentração Ativos Alvo*



*Não é considerado a posição de Renda Fixa (Caixa) para o cálculo.

DRE Gerencial – Regime de Caixa

	NOV/25	OUT/25	SET/25	AGO/25	JUL/25	JUN/24	MAI/24	ABR/24	MAR/24	FEV/24	JAN/25	DEZ/24	ACUMULADO
Receitas Totais	1.886.380	1.585.966	2.345.638	1.127.387	1.042.462	736.663	901.058	812.695	949.162	822.506	1.672.648	756.886	14.639.453
Juros	1.713.049	1.454.132	583.888	599.137	719.323	462.387	550.788	600.484	513.826	694.342	650.001	596.370	9.137.728
Correção Monetária	87.405	93.581	30.748	120.666	124.123	127.902	192.913	176.795	226.051	57.287	349.684	121.046	1.708.201
Rendimento Caixa	85.926	38.757	451.372	162.004	177.956	146.374	157.357	35.416	209.285	70.877	58.215	26.997	1.620.535
Outras Receitas	-	(504)	1.279.630	245.580	21.060	-	-	-	-	-	614.749	12.474	2.172.988
Despesas Totais	(126.176)	(123.595)	(97.211)	(79.601)	(66.309)	(66.459)	(70.778)	(65.336)	(67.067)	(64.201)	(67.658)	(85.354)	(989.746)
Despesas Operacionais	(126.176)	(123.595)	(97.211)	(79.601)	(66.309)	(66.459)	(70.778)	(65.336)	(67.067)	(64.201)	(64.087)	(63.218)	(954.040)
Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Despesas Extraordinárias	-	-	-	-	-	-	-	-	(10.000)	-	(3.570)	(22.136)	(35.706)
Resultado Líquido	1.760.204	1.462.371	2.248.426	1.047.786	976.153	670.204	830.280	747.359	872.095	758.305	1.604.992	671.532	13.649.707
Resultado Líquido (por cota)	0,12	0,10	0,16	0,15	0,14	0,09	0,12	0,11	0,12	0,11	0,23	0,09	-
Reserva de Lucro	853.678	926.664	1.297.479	187.125	63.047	-	264.105	357.532	533.881	585.494	745.571	66.651	-
Reserva de Lucro (por cota)	0,06	0,07	0,09	0,03	0,01	-	0,04	0,05	0,08	0,08	0,10	0,01	-
Total Distribuído	1.833.189	1.833.189	1.138.072	923.708	923.708	923.708	923.708	923.708	923.708	923.708	923.708	781.599	12.975.711
Quantidade de Cotas	14.101.455	14.101.455	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	-
Distribuição por Cota	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,11	-
Cota Patrimonial*	9,77	9,78	9,68	9,66	9,65	9,70	9,73	9,74	9,71	9,73	9,76	9,56	-
Dividend Yield (Patrimonial)	1,33%	1,33%	1,34%	1,35%	1,35%	1,34%	1,34%	1,33%	1,34%	1,34%	1,33%	1,15%	17,07%
Cota de Mercado	9,50	9,68	9,83	9,93	9,40	9,40	9,45	9,38	9,42	9,40	9,40	9,50	-

Ativos da carteira

Tipo	Código IF	Nome	Segmento	Classe	Periodicidade Juros	Indexador	Juros	Prazo (meses)	Volume (R\$)	Portfólio (%)
CRI	25I4008597	Acoi - Ilhas Gregas	Incorporação	Única	Mensal	CDI +	4,00%	60	14.370.571	10,48%
CRI	25J0408858	Maxi - Tramonto	Incorporação	Sênior	Mensal	CDI +	3,75%	48	11.451.895	8,35%
CRI	24D3163840	Bcanton - The First	Incorporação	Única	Mensal	CDI +	7,00%	18	9.158.802	6,68%
CRI	25J0860765	NMC - Primus Park	Incorporação	Sênior	Mensal	CDI +	4,00%	36	10.378.803	7,57%
CRI	22D0945203	São Vicente	Varejo Essencial	Única	Mensal	IPCA +	8,61%	120	7.712.955	5,63%
CRI	24F1970219	Persa - Spot Smart	Incorporação	Sênior	Mensal	CDI +	5,00%	36	7.450.628	5,44%
CRI	23L1279637	FGR	Residencial Pulverizado	Única	Mensal	IPCA +	9,50%	120	7.391.046	5,39%
Compra e venda	N/A	EBM (Cyrela)	Venda de terreno	Única	Mensal	IPCA +	11,00%	60	6.800.279	4,96%
CRI	24B1861489	Celeste	Energia	Única	Mensal	IPCA +	11,70%	155	6.722.068	4,90%
CRI	21H0976116	Ávida	Loteamento	Única	Mensal	IPCA +	11,0%	120	5.199.337	3,79%
CRI	25B2866664	Bcanton - Doppio	Incorporação	Sênior	Mensal	CDI +	6,25%	30	2.970.864	2,17%
CRI	24I2114236	Totus - Spot Diadema	Incorporação	Única	Mensal	IPCA +	12,00%	36	2.955.378	2,16%
CRI	22J1410467	Ticem	Incorporação	Única	Mensal	IPCA +	10,00%	36	1.775.321	1,30%
Compra e venda	N/A	Congesa	Venda de terreno	Única	Mensal	IPCA +	9,00%	60	644.301	0,47%
FIAGRO	AGR11	Fiagro Araguaia	FIAGRO FIL	Única	Mensal	N/A	N/A	N/A	28.415.963	20,73%
Caixa	N/A	BTG Pactual Yield	Renda Fixa	N/A	N/A	CDI +	0%	N/A	13.670.214	9,97%
Total									137.068.424	100,00%



Ativos



CRI MAXI – Tramonto - Sênior

GRUPO: A Maxi é uma construtora e incorporadora com atuação em Uberlândia/MG. A Maxi já entregou 7 empreendimentos verticais. O uso dos recursos do CRI é para término das obras do Empreendimento Vertical Tramonto.

ATUALIZAÇÕES: Foram realizadas duas assembleias para prorrogar o prazo para que a companhia atenda as obrigações definidas na estrutura do CRI. Este período de adaptação da companhia as obrigações impostas pela operação é usual.

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) CRI subordinado de 15% da emissão; (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 NMC – Primus Park - Sênior

GRUPO: A NMC é uma construtora e incorporadora com atuação em Goiânia/GO. A NMC já entregou mais de 17 obras. O uso dos recursos do CRI é para o término das obras do Empreendimento Vertical Primus Park.

GARANTIAS: (i) aval dos sócios PF; (ii) aval da construtora; (iii) cessão fiduciária de 100% dos recebíveis atuais e futuros; (iv) alienação fiduciária de 60% das quotas da SPE; (v) Alienação fiduciária de 100% das unidades do empreendimento; (vi) CRI subordinado de 30% da emissão; (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 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.

ATUALIZAÇÕES: Foi realizada assembleia para prorrogar o prazo para que a companhia atenda as obrigações definidas na estrutura do CRI. Adicionalmente, foi aprovado a utilização do Fundo de Reserva para efetuar o pagamento de parcela e a recomposição do fundo. Este período de adaptação da companhia as obrigações impostas pela operação é usual.

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.

ATUALIZAÇÕES: Foi realizada assembleia que aprovou o uso dos recursos do Fundo de Despesas para contratação da B. Internacional Real Estate Ltda. para realizar Laudo de Avaliação dos imóveis, para reforço de garantia caso seja aprovada eventual emissão de nova série no âmbito da Operação.

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.



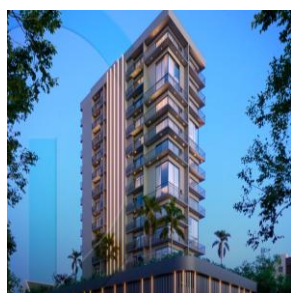
CRI TOTUS – Spot Diadema

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.

ATUALIZAÇÕES: Em dez/2025 foi emitido o Habite-se. O projeto está com 94% de evolução das obras e 81% das unidades vendidas.

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.

ATUALIZAÇÕES: Empreendimento com Habite-se emitido, 99% das unidades vendidas e obras concluídas.

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.



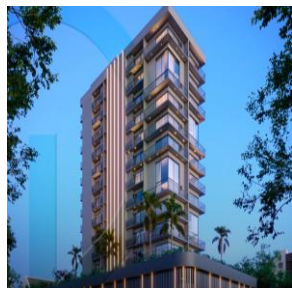
CRI TOTUS – Spot Diadema

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.

ATUALIZAÇÃO: Em dez/2025 foi emitido o AVCB e está em vias de emissão do Habite-se. O projeto está com 94% de evolução das obras e 81% das unidades vendidas.

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.

ATUALIZAÇÃO: Empreendimento com Habite-se emitido, 99% das unidades vendidas e obras concluídas

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 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 – Jardins Marselha



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.

ATUALIZAÇÕES: Empreendimento com obras concluídas, TVO e Habite-se emitidos e 99% vendido. Foi realizada assembleia que aprovou a Devedora constituir Alienação Fiduciária de Quotas sobre 49% das quotas da SPE Jardins Marselha/Lyon, como garantia de nova operação financeira de montante superior a R\$ 200.000.000,00, mediante as contrapartidas: (a) não oneração em 2º grau de 51% das ações/quotas da SPE (já alienadas ao CRI Marselha); (b) retenção do remanescente de obra do empreendimento Lyon na nova operação; (c) vedação de amortização programada superior a 60% do saldo devedor do principal até 2029; e (d) taxa máxima da nova operação de CDI + 3,5% a.a.

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 – Liraúcio Cambuí



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 – Gran Garden



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.

ATUALIZAÇÕES: Empreendimento com obras concluídas, Habite-se emitido e 85% vendido.

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 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 – Mood Cambuí

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.

