

A CARTA MENSAL ÉXES

FUNDO IMOBILIÁRIO

EXES11

FEVEREIRO 2026

éxes

R\$ 140,7 milhões
em Patrimônio Líquido¹

IPCA+ 10,8%
CDI + 4,6%
Retorno médio
dos ativos alvo investidos

36,0% em IPCA+
64,0% 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 fevereiro, anunciada em 18/03, foi de R\$ 0,13 por cota para os investidores do EXES11. Isso representa um *dividend yield* mensal de 1,30% (em relação à cota patrimonial do mês) e um rendimento acumulado de 17,21% nos últimos 12 meses. Se anualizado, isso equivale a um *dividend yield* igual a 16,80%.

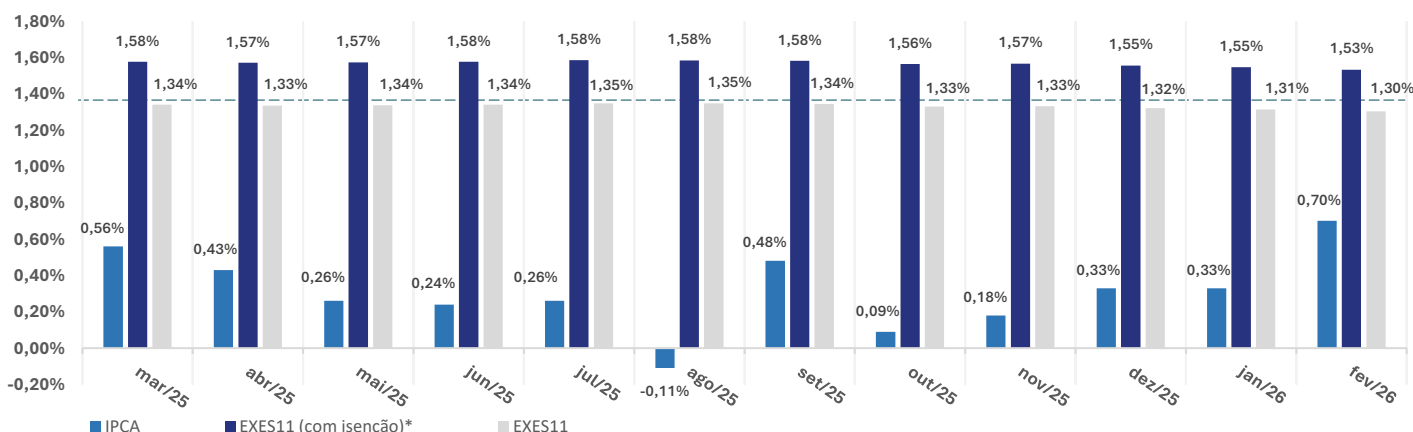
O EXES11 também possui R\$ 0,04 de reserva de lucro por cota com intuito de manter a linearidade das distribuições de dividendos do fundo, conforme pode-se observar no gráfico de distribuição dos últimos 12 meses. Sendo que nos últimos **14 meses foram realizadas distribuições no mesmo patamar de R\$ 0,13**.

17,21%
Dividend Yield
acumulado nos
últimos 12 meses

16,80%
Dividend Yield
do mês Anualizado

Distribuição **R\$ 0,13** por cota

Rentabilidade equivalente ² **1,53%**



¹ Patrimônio Líquido, em 27/02/2026, considerando preços de mercado de ativos: R\$ 140.722.702,69

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.



Movimentos do mês

Novos Investimentos

Ocorreram os investimentos abaixo:

- CRI Persa Piatra (Sênior): o uso dos recursos é para o término das obras do Empreendimento Vertical de Alto Padrão Persa Piatra, localizado na cidade de Uberlândia/MG. O ativo é remunerado em CDI + 5% a.a.
- CRI Azinunes Mont Blanc: o uso dos recursos é para término das obras do Empreendimento Vertical de Alto Padrão Mont Blanc, localizado na cidade de Salvador/BA. O ativo é remunerado em CDI + 5% a.a.

Amortização CRI Ávida

Nesse mês ocorreu a amortização extraordinária de aproximadamente 30% do saldo devedor, em razão da venda de um imóvel que fazia parte da composição das garantias. O CRI passa a ter mais de 200% de razão de garantia de recebíveis a valor presente e consideradas as garantias reais (terrenos) a razão de garantia total fica próximo de 380% em relação ao saldo devedor.

Eventos subsequentes

Integralizações Adicionais

- CRI NMC – Primus Park (Sênior): R\$ 1,3 milhão
- CRI Acoi: R\$ 1,8 milhão

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, volume de R\$ 12 milhões;

CRI B: O CRI possui finalidade de financiar o término de obras de Empreendimento Vertical, sendo remunerado a CDI + 6% a.a., volume de R\$ 30 milhões;

CRI C: O CRI possui finalidade de financiar o término de obras de Empreendimento Vertical, sendo remunerado a CDI + 5% a.a., volume de R\$ 22,5 milhões;

CRI D: O CRI possui finalidade de financiar o término de obras de Empreendimento Vertical, sendo remunerado a CDI + 4% a.a.;

Pipeline de ativos

A Éxes está em negociações avançadas dos CRIs abaixo:

- I. CRI I: Incorporação de condomínio horizontal de casas de alto padrão, remuneração de CDI + 1,93% a.a., volume de R\$ 68 milhões;
- II. CRI II: Incorporação vertical residencial, remuneração CDI + 6,0% a.a., volume de R\$ 30 milhões;
- III. CRI III: Incorporação vertical residencial, remuneração CDI + 5,5% a.a., volume de R\$ 30 milhões;
- IV. CRI IV: Incorporação vertical residencial, remuneração IPCA + 12% a.a., volume de R\$ 49,3 milhões;



Comentário do Gestor

Devido ao relevante diferencial de retorno das operações em CDI, quando comparados as operações em IPCA, estamos com um volume substancial de oportunidades de investimento em análise com remuneração pós-fixada. O fundo possui aproximadamente 64% do seu portfólio alocado em ativos em CDI. Nos últimos meses ocorreram amortizações extraordinárias de CRIs em razão do término das obras o que resultou no aumento da posição de caixa do fundo.

Em fevereiro, o fundo encerrou o mês com 16 Ativos Alvo, investidos em diferentes praças do Brasil. Sendo que neste mês ocorreu o primeiro investimento do EXES11 na cidade de Salvador/BA, no bairro Caminho das Árvores, um dos melhores bairros da cidade em termos de infraestrutura, serviços e segurança. Além disso, a cidade de Salvador apresentou valorização de mais de 16% durante o ano de 2025.

Encerramos o mês com aproximadamente 8% do PL alocado em caixa. Seguimos em diligência e estruturação avançada de quatro novos CRIs, com o objetivo de reduzir essa posição em renda fixa. No mês de março, ocorrerá a aquisição de valores adicionais dos ativos CRI Acoi e o CRI NMC – Primus Park (Sênior), levando o caixa para aproximadamente 6%.

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.

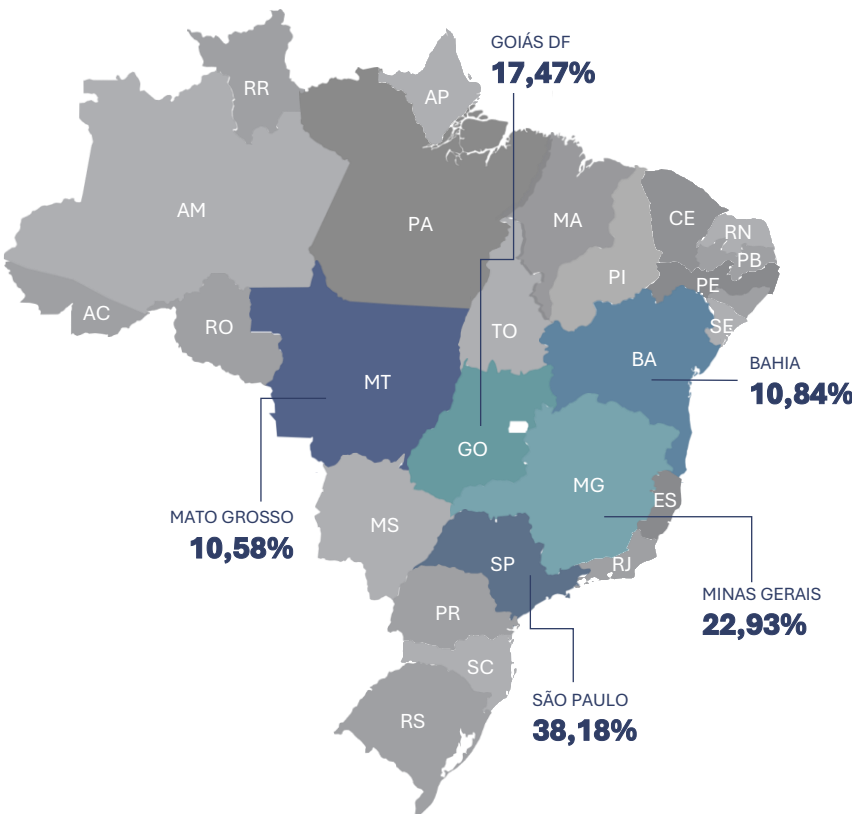
Nos empreendimentos já concluídos e com Habite-se emitido, temos acompanhado de perto, em conjunto com as incorporadoras, o repasse das unidades para financiamento ou quitação direta pelos clientes. A contratação de financiamentos junto às instituições financeiras tem ocorrido de forma positiva.

Sobre os rendimentos, o EXES11 já está no seu **14º mês consecutivo que realiza a distribuição R\$ 0,13 (treze centavos) e mesmo assim ainda mantém reserva R\$ 0,04 (quatro centavos)**. Foi feito o levantamento comparativo da distribuição dos dividendos em relação aos demais fundos de recebíveis (“fundos de papel”) no portal Clube do FII e foi constatado que o **EXES11 está entre os 10 fundos com maiores rendimentos do mês e dos últimos doze meses**. Isso é uma demonstração de geração valor para o cotista do fundo e o comprometimento do time de gestão em construir um portfólio robusto e rentável.

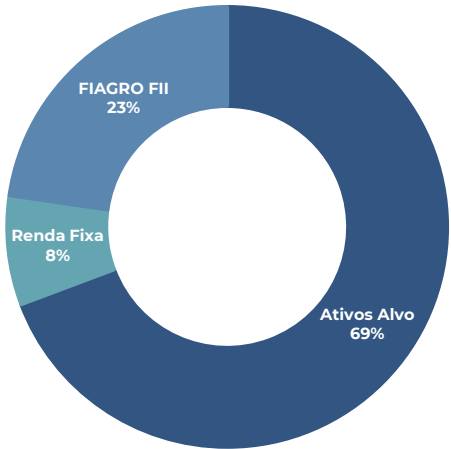
Em setembro de 2025, o EXES11 realizou a aquisição do cotas do FIAGRO FII AGRX11 com valor médio de R\$ 7,94 onde proporcionava um *dividend yield* mensal de 1,51%. No fechamento desse mês, o valor da cota de mercado do AGRX11 foi de R\$ 9,23 (nove reais e vinte e três centavos), ou seja, ocorreu a valorização da cota em 16,2%. Até o momento esse investimento proporcionou por meio dos rendimentos recebidos no período, a rentabilidade de 20,4% a.a..

A valorização da cota do AGRX11 refletiu no aumento da cota patrimonial do EXES11 que fechou o mês em R\$ 9,98 (nove reais e noventa e oito centavos). Assim, o EXES11 apresenta mais de 5% de desconto da sua cota de mercado em relação a sua cota patrimonial ($P/VP = 95\%$). Em razão desse aumento, o *dividend* do mês anualizado (DY anualizado) manteve uma leve diminuição em relação *dividend yield* distribuído nos últimos 12 (doze) meses (DY LTM).

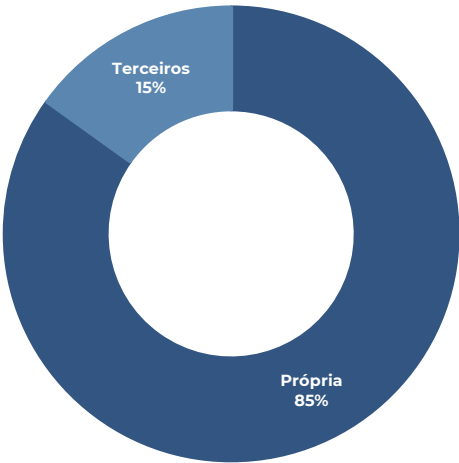
Distribuição geográfica dos Ativos Alvo



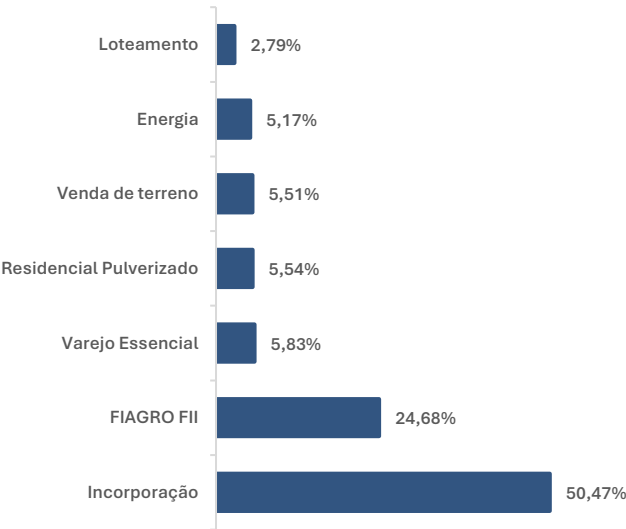
Composição do Fundo



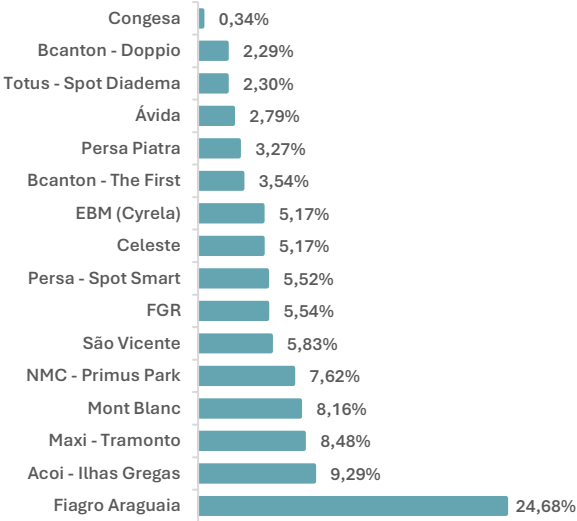
Originação Ativos Alvo



Ativos Alvo por Segmento



Concentração Ativos Alvo*



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

DRE Gerencial – Regime de Caixa

	FEV/26	JAN/26	DEZ/25	NOV/25	OUT/25	SET/25	AGO/25	JUL/25	JUN/24	MAI/24	ABR/24	MAR/24	ACUMULADO
Receitas Totais	1.830.119	2.355.621	1.444.429	1.886.380	1.585.966	2.345.638	1.127.387	1.042.462	736.663	901.058	812.695	949.162	17.017.580
Juros	1.536.804	1.811.398	1.246.800	1.713.049	1.454.132	583.888	599.137	719.323	462.387	550.788	600.484	513.826	11.792.016
Correção Monetária	114.514	93.845	69.517	87.405	93.581	30.748	120.666	124.123	127.902	192.913	176.795	226.051	1.458.060
Rendimento Caixa	157.499	168.280	119.651	85.926	38.757	451.372	162.004	177.956	146.374	157.357	35.416	209.285	1.909.877
Outras Receitas	21.302	282.098	8.461	-	(504)	1.279.630	245.580	21.060	-	-	-	-	1.857.627
Despesas Totais	(125.940)	(125.386)	(124.674)	(126.176)	(123.595)	(97.211)	(79.601)	(66.309)	(66.459)	(70.778)	(65.336)	(67.067)	(1.148.533)
Despesas Operacionais	(125.940)	(125.386)	(124.674)	(126.176)	(123.595)	(97.211)	(79.601)	(66.309)	(66.459)	(70.778)	(65.336)	(67.067)	(1.138.533)
Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Despesas Extraordinárias	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(10.000)	(10.000)
Resultado Líquido	1.704.179	2.230.235	1.319.755	1.760.204	1.462.371	2.248.426	1.047.786	976.153	670.204	830.280	747.359	872.095	15.869.047
Resultado Líquido (por cota)	0,12	0,16	0,09	0,12	0,10	0,16	0,15	0,14	0,09	0,12	0,11	0,12	-
Reserva de Lucro	608.280	737.290	340.244	853.678	926.664	1.297.479	187.125	63.047	-	264.105	357.532	533.881	-
Reserva de Lucro (por cota)	0,04	0,05	0,02	0,06	0,07	0,09	0,03	0,01	-	0,04	0,05	0,08	-
Total Distribuído	1.833.189	1.833.189	1.833.189	1.833.189	1.833.189	1.138.072	923.708	923.708	923.708	923.708	923.708	923.708	15.846.264
Quantidade de Cotas	14.101.455	14.101.455	14.101.455	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	-
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	0,13	-
Cota Patrimonial*	9,98	9,90	9,84	9,77	9,78	9,68	9,66	9,65	9,70	9,73	9,74	9,71	-
Dividend Yield (Patrimonial)	1,30%	1,31%	1,32%	1,33%	1,33%	1,34%	1,35%	1,35%	1,34%	1,34%	1,33%	1,34%	17,21%
Cota de Mercado	9,44	9,37	9,46	9,50	9,68	9,83	9,93	9,40	9,40	9,45	9,38	9,42	-

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	12.030.966	8,54%
CRI	25J0408858	Maxi - Tramonto	Incorporação	Sênior	Mensal	CDI +	3,75%	48	10.986.958	7,80%
CRI	24D3163840	Bcanton - The First	Incorporação	Única	Mensal	CDI +	7,00%	18	4.583.322	3,25%
CRI	25J0860765	NMC - Primus Park	Incorporação	Sênior	Mensal	CDI +	4,00%	36	9.871.586	7,01%
CRI	22D0945203	São Vicente	Varejo Essencial	Única	Mensal	IPCA +	8,61%	120	7.553.265	5,36%
CRI	24F1970219	Persa - Spot Smart	Incorporação	Sênior	Mensal	CDI +	5,00%	36	7.155.651	5,08%
CRI	23L1279637	FGR	Residencial Pulverizado	Única	Mensal	IPCA +	9,50%	120	7.173.895	5,09%
Compra e venda	N/A	EBM (Cyrela)	Venda de terreno	Única	Mensal	IPCA +	11,00%	60	6.698.078	4,76%
CRI	24B1861489	Celeste	Energia	Única	Mensal	IPCA +	11,70%	155	6.705.036	4,76%
CRI	21H0976116	Ávida	Loteamento	Única	Mensal	IPCA +	15,0%	120	3.621.150	2,57%
CRI	25B2866664	Bcanton - Doppio	Incorporação	Sênior	Mensal	CDI +	6,25%	30	2.970.864	2,11%
CRI	24I2114236	Totus - Spot Diadema	Incorporação	Única	Mensal	IPCA +	12,00%	36	2.984.509	2,12%
CRI	26A4645254	Mont Blanc	Incorporação	Única	Mensal	CDI +	5,00%	36	10.576.000	7,51%
CRI	26A4964076	Persa Piatra	Incorporação	Sênior	Mensal	CDI +	5,00%	60	4.237.155	3,01%
Compra e venda	N/A	Congesa	Venda de terreno	Única	Mensal	IPCA +	9,00%	60	443.744	0,32%
FIAGRO	AGRX11	Fiagro Araguaia	FIAGRO FII	Única	Mensal	N/A	N/A	N/A	31.974.880	22,70%
Caixa	N/A	BTG Pactual Yield	Renda Fixa	N/A	N/A	CDI +	0%	N/A	11.294.899	8,02%
Total									140.861.956	100,00%



Ativos



CRI Persa - Piatra – 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 Piatra localizado na cidade de Uberlândia/MG.

GARANTIAS: (i) CRI Subordinado de 20% da emissão; (ii) Fiança dos Sócios PJ; (iii) AF de 100% das quotas da SPE; (iv) AF de 100% das unidades imobiliárias; (v) CF de 100% de recebíveis; (vi) CF superveniente de recebíveis de aluguel de outros empreendimentos imobiliários; (vii) AF superveniente 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.

Status Obra: 5% de evolução física



CRI Azinunes – Mont Blanc

GRUPO: A Azinunes é uma construtora e incorporadora fundada em 2010, com 14 projetos entregues em Salvador/BA e Camaçari/BA. O uso dos recursos do CRI é para término das obras do Empreendimento Mont Blanc localizado em Salvador/BA.

GARANTIAS: (i) Aval dos sócios PF; (ii) aval da construtora; (iii) CF de 100% dos recebíveis atuais e futuros; (iv) AF de 100% das quotas da SPE; (v) AF de 100% das unidades do empreendimento; (vi) AF de imóveis externos a SPE com o valor de mercado de R\$ 8 milhões; (vii) seguro de responsabilidade civil e de engenharia; (viii) Fundo de reserva de juros 3 PMTs; e (ix) fundo de despesas de 6 meses.

Status Obra: 26% de evolução física



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.

GARANTIAS: (i) Aval dos sócios PF; (ii) aval da construtora; (iii) CF de 100% dos recebíveis atuais e futuros; (iv) AF de 100% das quotas da SPE; (v) AF 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.

Status Obra: 18% de evolução física



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) CF de 100% dos recebíveis atuais e futuros; (iv) AF de 60% das quotas da SPE; (v) AF 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.

Status Obra: 62% de evolução física



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) CF de 100% dos recebíveis atuais e futuros; (iv) AF de 100% das quotas da SPE; (v) AF de 100% das unidades do empreendimento; (vi) AF 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.

Status Obra: 30% de evolução física

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) CF de 100% dos recebíveis atuais e futuros; (iv) AF de 100% das quotas da SPE; (v) AF de 100% das unidades do empreendimento; (vi) CF e AF 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.

Status Obra: 57% de evolução física

CRI TOTUS – Spot Diadema

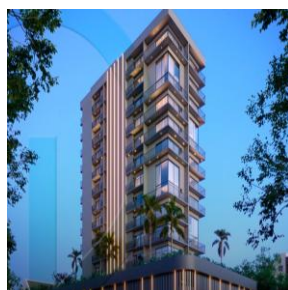


GRUPO: A Totus Engenharia é um Incorporadora e Construtora localizada em Diadema/SP. Possui como foco o desenvolvimento de empreendimentos verticais de médio-padrão. O Residencial Spot é o seu quarto empreendimento.

GARANTIAS: (i) aval dos sócios PF; (ii) aval da construtora; (iii) CF de 100% dos recebíveis atuais e futuros; (iv) AF 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.

Status Obra: Obra concluída e Habite-se emitido

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) AF de 100% das unidades imobiliárias; (iv) CF de 100% de recebíveis; (v) CF de recebíveis de aluguel de outros empreendimentos imobiliários; (vi) AF de outros imóveis com o valor de venda forçada de R\$ 6 milhões; (vii) Seguro de Responsabilidade Civil e Engenharia; (viii) Fundo de reserva de 3 PMT; e (ix) Fundo de despesas de 6 meses.

Status Obra: 64% de evolução física



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) AF de 100% das quotas da SPE; (iv) AF de 100% das unidades imobiliárias; (iv) CF 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.

Status Obra: Obra concluída e Habite-se emitido.

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, AF 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, CF de contratos com o offtaker do projeto, seguro completion e risco de engenharia, AF de máquinas, equipamentos, direito real de superfície e das ações da empresa.

Status Obra: Obra concluída

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.

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.

Status Obra: Obra concluída e Habite-se emitido.

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 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) AF 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) CF 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) AF 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) CF 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 aprobe a repactuação e a outorga das novas garantias dado que a Ávida ainda se encontra em Recuperação Judicial.

Status Obra: Obra concluída e Habite-se emitido.



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.

