

A CARTA MENSAL ÉXES

FUNDO IMOBILIÁRIO

EXES11

ABRIL 2026

éxes

R\$ 140,2 milhões
em Patrimônio Líquido¹

IPCA+ 10,1%
CDI + 4,6%
Retorno médio
dos ativos alvo investidos

43,7% em IPCA+
56,3% em CDI+
Exposição por
indexador Ativos Alvo

Planilha Fundamentos

Sobre o fundo

O EXES11 é um fundo *middle grade*. O fundo busca investir em ativos 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 (DY)

A distribuição de dividendos referente ao período de competência de abril, anunciada em 20/05, foi de R\$ 0,13 por cota para os investidores do EXES11. Isso representa um *DY* mensal de 1,31% (em relação à cota patrimonial do mês) e um rendimento acumulado de 17,15% nos últimos 12 meses. Se anualizado, isso equivale a um *DY* igual a 16,86%. O fundo apresentou apreciação da sua cota patrimonial e por esse motivo reduziu o *DY* anualizado.

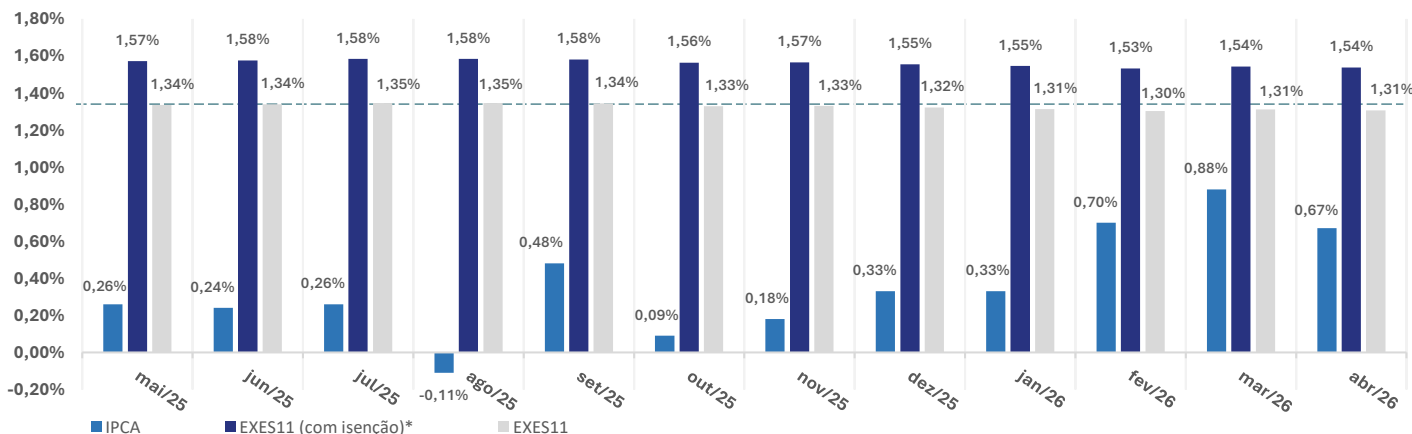
O EXES11 também possui R\$ 0,06 de reserva de lucro por cota com intuito de manter a linearidade das distribuições de dividendos do fundo, conforme pode-se observar no gráfico de distribuição dos últimos 12 meses. **O EXES11 distribuiu R\$ 0,13 por cota mensalmente nos últimos 16 meses, mantendo a consistência nos rendimentos.***

17,15%
Dividend Yield
acumulado nos
últimos 12 meses

16,86%
Dividend Yield do
mês Anualizado

Distribuição **R\$ 0,13** por cota

Rentabilidade equivalente² **1,54%**



¹ Patrimônio Líquido, em 30/04/2026, considerando preços de mercado de ativos: R\$ 140.241.333,51

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

Durante o mês de abril foram feitos os investimentos:

- CRI São Carlos: aquisição realizada no mercado secundário, com taxa média de carregio de IPCA + 10,05% a.a. A devedora do ativo é a São Carlos Empreendimentos (SCAR3), empresa listada na B3, no segmento Novo Mercado, e atuante no mercado de lajes comerciais e street (strip) malls nos estados de SP e RJ.
- CRI Duarte Lima (Ânima): ativo remunerado à taxa de IPCA + 10,50% a.a., lastreado em recebíveis de locação, cuja locatária é a Ânima Educação (ANIM3), empresa do segmento educacional, listada na B3 no segmento Novo Mercado.

Com esses novos investimentos, o EXES11 inaugura dois novos segmentos em seu portfólio — lajes comerciais e educacional —, aumentando a pulverização e a diversificação dos segmentos imobiliários do fundo

Amortização extraordinária

Em abril, ocorreu a amortização extraordinária de aproximadamente 50% do saldo devedor do CRI Ávida. Com base no fluxo de recebíveis do CRI, cuja razão de garantia atualmente supera 450%, acreditamos que, apenas com esse fluxo, o CRI será quitado integralmente em até 15 meses.

Eventos subsequentes

CRI IC Mahalo

Durante o mês de abril foi concluído a estruturação do CRI IC Mahalo. O Ativo será remunerado a CDI + 6% a.a. e já se encontra com aproximadamente 40% de evolução de obras e está com 70% das unidades vendidas.

A expectativa da concretização do investimento é em maio/26, prazo estimado que seja atendidos as condições precedentes de integralização do CRI pela IC Mahalo.

CRI Volpe (Sênior)

Durante o mês de maio foi realizado o investimento no CRI Volpe (Sênior). Ativo remunerado a CDI + 4%, com aproximadamente 18% de evolução de obras, com 65% de vendas e com subordinação de 42%.

Ativos em Estruturação

CRI A: 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;

Pipeline de ativos

A Éxes está em negociações avançadas nos CRIs abaixo:

- I. CRI A: Incorporação vertical residencial, remuneração CDI + 3,5% a.a., volume de R\$ 57 milhões;
- II. CRI B: Incorporação vertical residencial, remuneração CDI + 4,0% a.a., volume de R\$ 20 milhões;
- III. CRI C: Incorporação vertical residencial, remuneração CDI + 5,50% a.a., volume de R\$ 47 milhões;
- IV. CRI D: Incorporação vertical residencial, remuneração CDI + 4% a.a., volume de R\$ 20 milhões;

Conexões Podcast

No final de 2025 lançamos o Podcast Conexões com o intuito de ser um espaço para troca de ideias, compartilhar experiências e conhecer novas perspectivas sobre o mercado financeiro e o mundo de investimentos.

O Conexões já possui diversos vídeos com a participação de grandes nomes do mercado que temos muito apreço. No mês de abril, tivemos a grande oportunidade de receber o Gustavo Mascarenhas, CEO da São Carlos (SCAR3), para contar sobre as suas experiências e nova estratégia da empresa junto ao mercado imobiliário. Conversa bastante interessante conduzida por Artur Carneiro, CIO da Éxes. Como realizamos o investimento no CRI da São Carlos, recomendamos à todos os investidores e analistas do EXES11 que assistam ou ouçam o episódio, disponível no Youtube e em todas as plataformas de áudio digital.

<https://www.youtube.com/watch?v=15fwKzq4wCs>



Podcast Conexões

@conexoes_podcast_x • 570 inscritos • 245 vídeos

O Conexões é um espaço para trocar ideias, compartilhar experiências e conhecer novas perspectivas.

linktr.ee/podcast_conexoes

Inscrito





Planilha Fundamentos

A partir deste mês começaremos a publicar a Planilha Fundamentos do EXES11. Nela será possível observar uma série de informações para análise e acompanhamento do portfólio do fundo, como resultados do mês, histórico de distribuição de rendimentos, histórico de rentabilidade de todas as emissões e comparação de rentabilidade com os principais benchmarks (IPCA, CDI e IFIX), por exemplo.

Acreditamos que essa ação traz ainda mais transparência e facilita a análise dos investidores do fundo. Além disso, o EXES11 entra no radar de análise dos mais variados perfis de investidores que demandavam informações para monitoramento, agora disponíveis na planilha.

É possível visualizar que o EXES11 gera rendimentos que são distribuídos mensalmente aos seus investidores que se traduzem em rentabilidade excedente e ganho real muito acima da inflação quando comparado ao IPCA;

O EXES11 rendeu** desde o início do fundo 256% do IPCA e 175% do IFIX.

O download da planilha pode ser feito por meio do botão disponível na segunda página da carta.

Comentário do Gestor

O fundo fechou o mês 100% alocado, com 18 ativos investidos em 9 segmentos do setor imobiliário. O fundo continua com uma maior participação em incorporação dado o grande volume de oportunidades identificadas, fruto da redução dos investimentos em poupança que costumavam ser a principal fonte de recursos para o financiamento desses empreendimentos. Cabe ressaltar que em maio foi realizado o investimento no CRI Volpe (Sênior) e também está previsto o investimento no CRI IC Mahalo até o final do mês de maio.

A exposição em abril em IPCA aumentou em razão dos investimentos no CRI São Carlos e CRI Duarte Lima (Ânima). Importante salientar que esses devedores são ambas companhias abertas listadas na B3 que estão no mais alto nível de grau de governança da B3, o Novo Mercado.

Seguimos em diligência e estruturação avançada de um novo CRI. Quanto ao pipeline continua robusto e com muitas negociações avançadas em andamento. 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, formalização das minutas e registro das garantias.

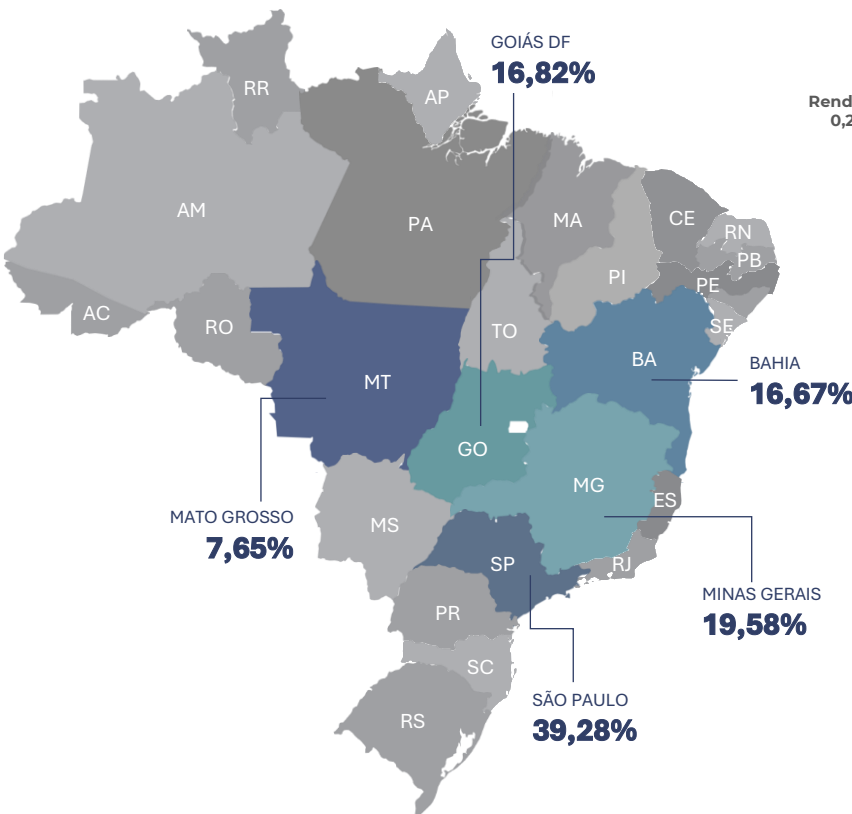
Sobre os rendimentos, o EXES11 completa seu **16º mês consecutivo de distribuição de R\$ 0,13** (treze centavos) por cota, mantendo uma **reserva R\$ 0,06 (seis centavos) por cota***.

Em levantamento comparativo da distribuição dos dividendos em relação aos demais fundos de recebíveis ("fundos de papel"), no portal Clube do FII, foi constatado que o EXES11 está entre os 10 fundos com maiores dividend yield mês e dividend yield 12 meses. A análise foi feita com normalização dos rendimentos por meio da multiplicação do dividend yield pelo PVP dos fundos de comparação. Cumpre destacar que a análise do investidor deve ser muito mais robusta e levar em consideração outros detalhes, sendo que a observação feita é apenas uma comparação de rendimentos passados.

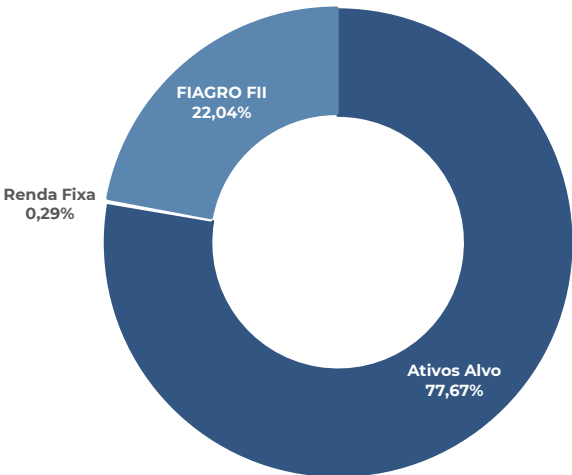
*A rentabilidade passada não representa promessa de rentabilidade futura.

*** Média das cotas de todas as emissões feitas pelo EXES11.

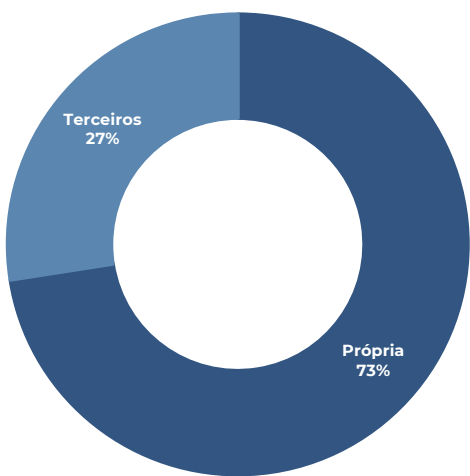
Distribuição geográfica dos Ativos Alvo



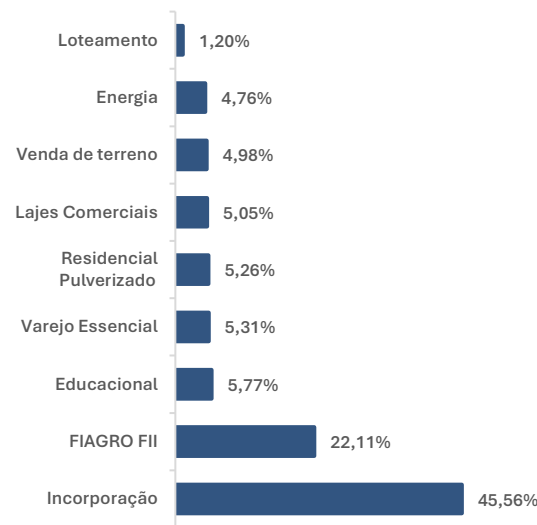
Composição do Fundo



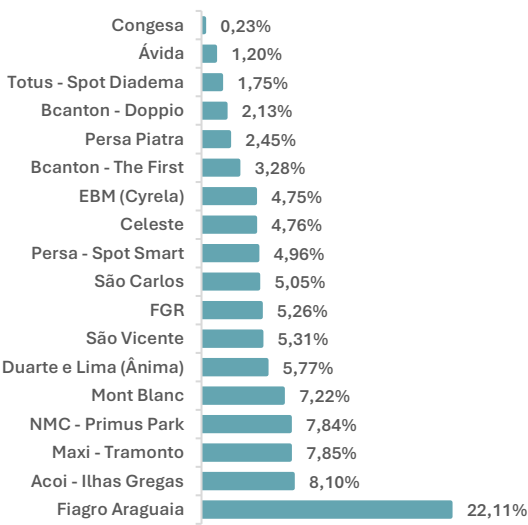
Originação Ativos Alvo



Ativos Alvo por Segmento



Concentração Ativos Alvo*



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

DRE Gerencial – Regime de Caixa

	ABR/26	MAR/26	FEV/26	JAN/26	DEZ/25	NOV/25	OUT/25	SET/25	AGO/25	JUL/25	JUN/25	MAI/25	ACUMULADO
Receitas Totais	2.201.283	1.990.909	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	19.447.915
Juros	1.660.834	1.630.941	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	13.969.480
Correção Monetária	349.812	166.159	114.514	93.845	69.517	87.405	93.581	30.748	120.666	124.123	127.902	192.913	1.571.186
Rendimento Caixa	79.625	126.152	157.499	168.280	119.651	85.926	38.757	451.372	162.004	177.956	146.374	157.357	1.870.953
Outras Receitas	111.012	67.657	21.302	282.098	8.461	-	(504)	1.279.630	245.580	21.060	-	-	2.036.295
Despesas Totais	(128.317)	(127.405)	(125.940)	(125.386)	(124.674)	(126.176)	(123.595)	(97.211)	(79.601)	(66.309)	(66.459)	(70.778)	(1.261.852)
Despesas Operacionais	(128.317)	(127.405)	(125.940)	(125.386)	(124.674)	(126.176)	(123.595)	(97.211)	(79.601)	(66.309)	(66.459)	(70.778)	(1.261.852)
Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Despesas Extraordinárias	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado Líquido	2.072.966	1.863.503	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	18.186.063
Resultado Líquido (por cota)	0,15	0,13	0,12	0,16	0,09	0,12	0,10	0,16	0,15	0,14	0,09	0,12	-
Reserva de Lucro	878.372	638.594	608.280	737.290	340.244	853.678	926.664	1.297.479	187.125	63.047	-	264.105	-
Reserva de Lucro (por cota)	0,06	0,05	0,04	0,05	0,02	0,06	0,07	0,09	0,03	0,01	-	0,04	-
Total Distribuído	1.833.189	1.833.189	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	17.665.227
Quantidade de Cotas	14.101.455	14.101.455	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	-
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*	9,95	9,91	9,98	9,90	9,84	9,77	9,78	9,68	9,66	9,65	9,70	9,73	-
Dividend Yield (Patrimonial)	1,31%	1,31%	1,30%	1,31%	1,32%	1,33%	1,33%	1,34%	1,35%	1,35%	1,34%	1,34%	17,15%
Cota de Mercado	9,63	9,31	9,44	9,37	9,46	9,50	9,68	9,83	9,93	9,40	9,40	9,45	-

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	11.340.405	8,08%
CRI	25J0408858	Maxi - Tramonto	Incorporação	Sênior	Mensal	CDI +	3,75%	48	10.987.222	7,83%
CRI	24D3163840	Bcanton - The First	Incorporação	Única	Mensal	CDI +	7,00%	18	4.589.537	3,27%
CRI	25J0860765	NMC - Primus Park	Incorporação	Sênior	Mensal	CDI +	4,00%	36	10.970.784	7,81%
CRI	22D0945203	São Vicente	Varejo Essencial	Única	Mensal	IPCA +	8,61%	120	7.437.922	5,30%
CRI	24F1970219	Persa - Spot Smart	Incorporação	Sênior	Mensal	CDI +	5,00%	36	6.939.308	4,94%
CRI	23L1279637	FGR	Residencial Pulverizado	Única	Mensal	IPCA +	9,50%	120	7.365.167	5,25%
Compra e venda	N/A	EBM (Cyrela)	Venda de terreno	Única	Mensal	IPCA +	11,00%	60	6.654.436	4,74%
CRI	24B1861489	Celeste	Energia	Única	Mensal	IPCA +	11,70%	155	6.660.216	4,74%
CRI	21H0976116	Ávida	Loteamento	Única	Mensal	IPCA +	15,0%	120	1.685.102	1,20%
CRI	25B2866664	Bcanton - Doppio	Incorporação	Sênior	Mensal	CDI +	6,25%	30	2.975.392	2,12%
CRI	24I2114236	Totus - Spot Diadema	Incorporação	Única	Mensal	IPCA +	12,00%	36	2.443.799	1,74%
CRI	26A4645254	Mont Blanc	Incorporação	Única	Mensal	CDI +	5,00%	36	10.107.296	7,20%
CRI	26A4964076	Persa Piatra	Incorporação	Sênior	Mensal	CDI +	5,00%	60	3.424.037	2,44%
Compra e venda	N/A	Congesa	Venda de terreno	Única	Mensal	IPCA +	9,00%	60	320.232	0,23%
CRI	22E1314836	São Carlos	Lajes Comerciais	Única	Mensal	IPCA +	7,3826%	84	7.063.014	5,03%
CRI	25L4519316	Duarte e Lima (Ânima)	Educacional	Única	Mensal	IPCA +	10,50%	104	8.071.362	5,75%
FIAGRO	AGRX11	Fiagro Araguaia	FIAGRO FII	Única	Mensal	N/A	N/A	N/A	30.944.397	22,04%
Caixa	N/A	BTG Pactual Yield	Renda Fixa	N/A	N/A	CDI +	0%	N/A	402.521	0,29%
Total									140.382.149	100,00%

Ativos



CRI Duarte Lima (Ânima)

GRUPO: A Duarte e Lima é proprietária de dois imóveis, onde estão instalados os *campus* universitários da UniFG, atualmente subsidiária integral da Ânima Holding (listada na B3 sob o ticker ANIM3). A universidade conta com mais de 3.800 alunos dentre seus diversos cursos de Graduação, inclusive o curso de Medicina em ambas as unidades. O uso dos recursos do CRI foi para antecipação dos fluxos de aluguéis a Duarte e Lima.

GARANTIAS: (i) AF dos imóveis; (ii) Fiança dos Sócios PF da Duarte e Lima; (iii) Fiança Locatícia da Ânima Holding; (iv) Coobrigação da Duarte e Lima; (v) CF da Conta Vinculada; (vi) Fundo de Reserva de 1 PMT; e (vii) Fundo de Despesas de 12 meses.



CRI São Carlos

GRUPO: Listada na B3 sob o ticker SCAR3, a São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. é uma das principais empresas de base imobiliária do Brasil, com portfólio concentrado em imóveis comerciais localizados nos principais centros urbanos do país, notadamente São Paulo e Rio de Janeiro.

A companhia atua predominantemente como proprietária e gestora de ativos para renda, com foco em lajes corporativas e lojas de rua em regiões prime, modelo que gera receita recorrente e previsível via contratos de locação de longo prazo.

Garantias: Operação corporativa.



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 PMTs; e (x) Fundo de despesas de 6 meses.

Status Obra: 6,7% 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 destinado ao 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: 40% 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 destinado ao 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: 23% 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: 72% 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 empresariais 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: 36% 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: 59% 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: 69% 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\$ 12,4 milhões e R\$ 7,3 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. A operação conta atualmente com mais de 450% de razão de garantia de recebíveis a valor presente em relação ao saldo devedor do CRI.

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.

