

A CARTA MENSAL ÉXES

FUNDO IMOBILIÁRIO

EXES11

JULHO 2026

éxes

R\$ 136,5 milhõesem Patrimônio Líquido¹**IPCA+ 9,97%****CDI + 4,47%**Retorno médio
dos ativos alvo investidos**43,5% em IPCA+****56,5% em CDI+**Exposição por
indexador Ativos Alvo

Sobre o fundo

[Planilha Fundamentos](#)

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 julho, anunciada em 19/08, foi de R\$ 0,13 por cota para os investidores do EXES11. Isso representa um *DY* mensal de 1,34% (em relação à cota patrimonial do mês) e um rendimento acumulado de 17,13% nos últimos 12 meses. Se anualizado, isso equivale a um *DY* igual a 17,37%.

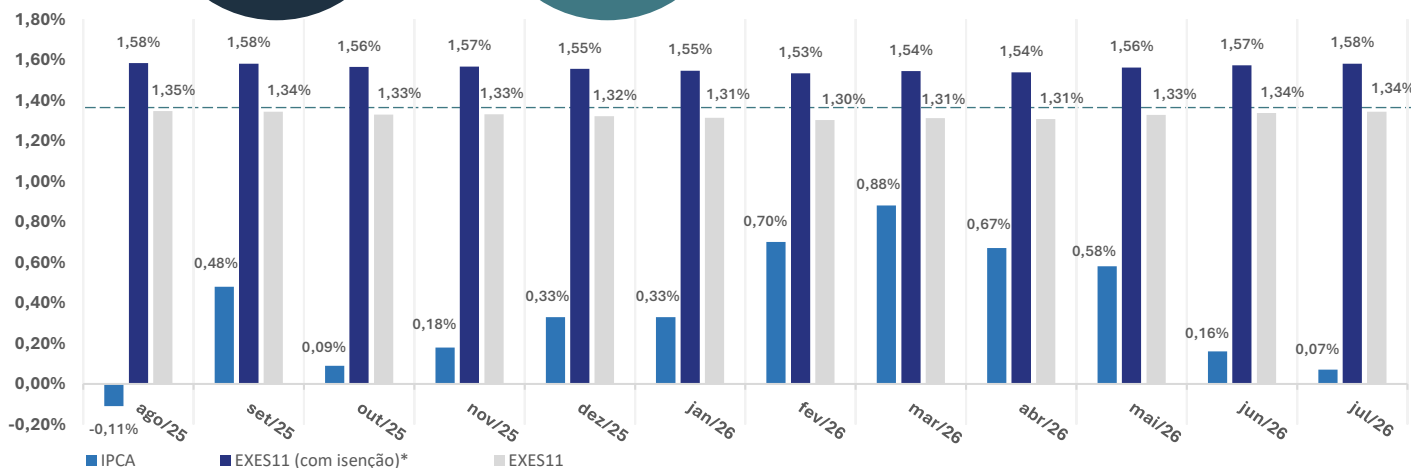
O EXES11 também **possui R\$ 0,07 de reserva de lucro por cota** com intuito de manter a linearidade das distribuições de dividendos do fundo, conforme pode-se observar no gráfico de distribuição dos últimos 12 meses. **O EXES11 distribuiu R\$ 0,13 por cota mensalmente nos últimos 19 meses**, mantendo a **consistência nos rendimentos**.*

17,13%
Dividend Yield
acumulado nos
últimos 12 meses

17,37%
Dividend Yield do
mês Anualizado

Distribuição **R\$ 0,13** por cota

Rentabilidade equivalente ² **1,58%**



¹ Patrimônio Líquido, em 31/07/2026, considerando preços de mercado de ativos: R\$ 136.451.822,97

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.

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



Movimentos do mês

Durante o mês ocorreram investimentos adicionais nos CRIs abaixo:

- CRI Acoi
- CRI Persa – Spot Smart
- CRI Persa Piatra

Ativos em Estruturação

Conforme divulgado na carta do mês passado, já possuíamos dois CRIs em Due Diligence. Nesse mês iniciamos a Due Diligence do CRI C:

- **CRI A:** CRI com finalidade de financiar o término de obras de Empreendimento Vertical, sendo remunerado a CDI + 5% a.a., volume de R\$ 22,5 milhões.
- **CRI B:** CRI com finalidade de financiar o término de obras de Empreendimento Vertical, sendo remunerado a IPCA + 12,25% a.a., volume de R\$ 25,7 milhões.
- **CRI C:** CRI com finalidade de financiar o término de obras de Empreendimento Vertical, sendo remunerado a CDI + 5,50% a.a., volume de R\$ 30 milhões.

Pipeline de ativos

Está em negociações avançadas nos CRIs e Quotas de FII abaixo:

- I. CRI A: Incorporação vertical residencial, remuneração CDI + 5,50% a.a., volume de R\$ 50 milhões;
- II. CRI B: Incorporação vertical residencial, remuneração CDI + 4% a.a., volume de R\$ 20 milhões;
- III. Quota Sênior FII: Logístico, remuneração IPCA + 9,50% a.a., volume de R\$ 50 milhões.
- IV. CRI C: Incorporação vertical residencial, remuneração CDI + 5,50% a.a., volume de R\$ 15 milhões;

1º Oferta Secundária de Cotas

No mês de agosto foi feita a publicação da 1ª oferta secundária de cotas do EXES11. **Não será feito a emissão de novas cotas pelo fundo e por consequência sem nenhum efeito diluição dos investidores do fundo.**

A Oferta tem, entre seus objetivos, ampliar a base de cotistas do Fundo e contribuir para a liquidez das cotas no mercado secundário, sem garantia de que tais objetivos serão alcançados. Os custos relacionados à Oferta serão suportados pelo Ofertante, sem ônus para o EXES11 ou seus cotistas.

A oferta em uma página

Distribuição secundária — a carteira, o patrimônio e a quantidade de cotas do Fundo não se alteram. Tem zero diluição dos cotistas.

R\$ 9,50 Preço por cota	R\$ 9,68 Cota patrimonial em 31/07/2026	1,82% Deságio sobre a cota patrimonial	R\$ 1,02 Valor patrimonial por R\$ 1,00 investido
R\$ 56,0 mi Volume base da oferta	CDI + 3,40% TIR projetada no cenário base, conforme Estudo de Viabilidade da Oferta.	16/09/2026 Encerramento do Período de Aquisição	23/09/2026 Data de liquidação

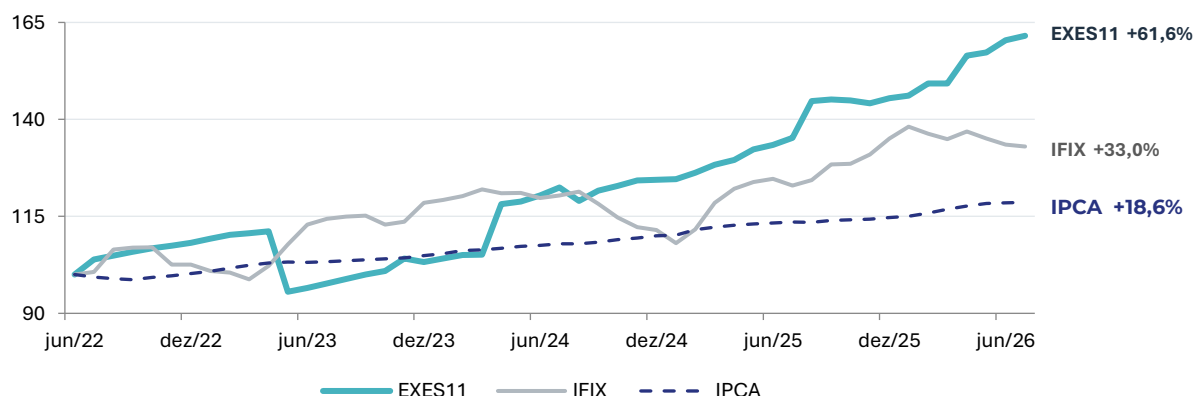
Características da estrutura secundária da Oferta

- Cotas já emitidas; adquirente passa a deter participação em carteira constituída, sujeito aos riscos da Oferta.
- Custos da oferta integralmente suportados pelo ofertante; sem qualquer impacto no patrimônio do Fundo.
- Preço abaixo do valor patrimonial e da cotação de fechamento em bolsa de 31/07/2026, de R\$ 9,55.
- Rendimentos mensais isentos de IR para a pessoa física: os 15,81% projetados para o Ano 1 equivalem a 18,60% brutos de uma aplicação tributada.
- 0 (zero) novas cotas emitidas — oferta 100% secundária: sem diluição dos cotistas

Fonte: Éxes Gestora de Recursos, documentos da oferta; BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM (cota patrimonial); B3 (cota de mercado). Data-base 31/07/2026.

Retorno total acumulado

Retorno total acumulado do EXES11 vs. IFIX e IPCA desde junho/2022 (mês que as cotas do fundo começaram a ser negociadas na B3) até julho de 2026:



Leia o Prospecto, a Lâmina e o Regulamento do Fundo antes de aceitar a Oferta, em especial a seção “Fatores de Risco”.

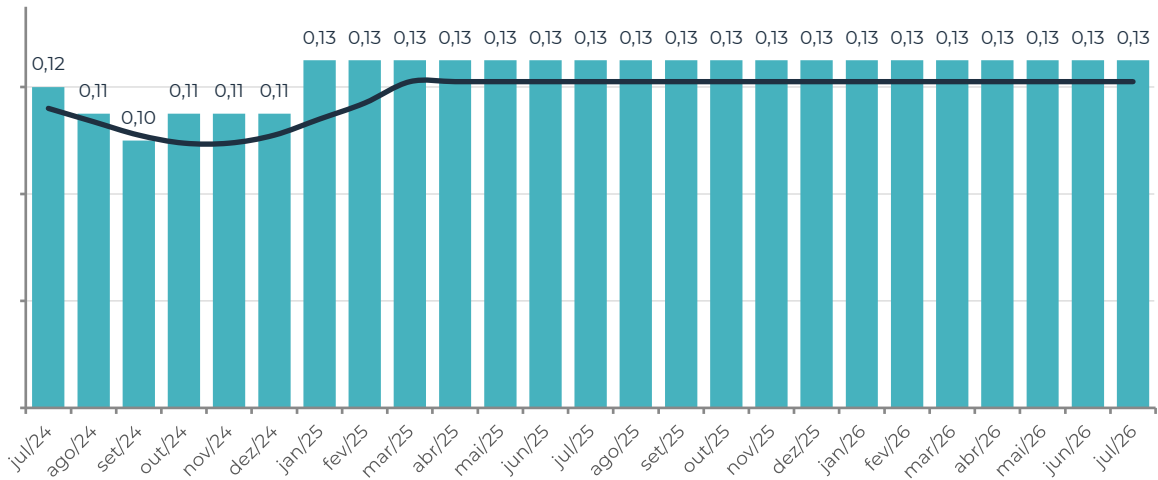
A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. As projeções apresentadas não constituem promessa ou garantia de resultado. O investimento nas cotas do Fundo é um investimento de risco.



1º Oferta Secundária de Cotas (continuando)

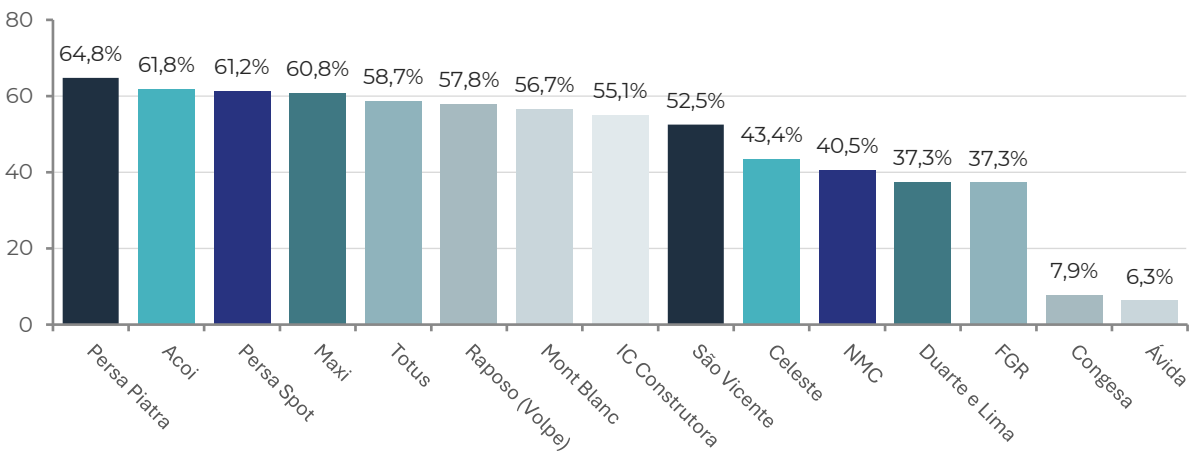
Distribuição mensal por cota (R\$)

O EXES11 está há 19 meses consecutivos distribuindo R\$ 0,13 (trezes centavos) de rendimento aos seus cotistas. Isso quando comparado ao que uma aplicação tributada a 15% precisaria render para entregar o mesmo valor líquido, seria entre 1,53% e 1,58% ao mês, ou seja, acima de 18% ao ano.



O EXES11 nos últimos 24 meses tem carregado uma posição de reserva de lucros acumulados para conseguir manter essa distribuição linear de rendimento aos seus cotistas.

LTV por operação (%)*



*Último Loan-to-Value calculado de cada uma das operações investidas pelo EXES11 na posição de 31/07/2026. O calculo é feito pelo Éxes a partir dos Relatórios de acompanhamento e laudos de Garantia. Essa métrica é utilizada para análise da razão de garantia dos ativos investidos.

Leia o Prospecto, a Lâmina e o Regulamento do Fundo antes de aceitar a Oferta, em especial a seção “Fatores de Risco”.

A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. As projeções apresentadas não constituem promessa ou garantia de resultado. O investimento nas cotas do Fundo é um investimento de risco.

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. Em um dos episódios, tivemos a grande oportunidade de receber Gustavo Montezano, ex-presidente do BNDES e fundador Yvy Capital, para uma conversa profunda sobre o desenvolvimento do crédito privado brasileiro. A discussão percorre desde os esforços recentes de transparência, governança e acesso ao mercado, até o papel que a educação financeira e a profissionalização dos gestores têm desempenhado na expansão desse segmento.

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.

[Acesse o Podcast com Gustavo Montezano](#)

CONEXÕES
PODCAST



Podcast Conexões

@conexoes_podcast • 739 inscritos • 367 vídeos

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

linktr.ee/podcast_conexoes

Inscrito ▾





Planilha Fundamentos

A Planilha Fundamentos do EXES11 é 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 e CDI), por exemplo.

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

Comentário do Gestor

O fundo está alocado com 18 ativos investidos em 9 segmentos. O EXES11 continua com uma maior participação em incorporação (financiamento de término de obras) 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.

É importante ressaltar que um CRI de Incorporação do segmento residencial é composto por um pool de adquirentes de unidades. Assim, numa análise mais aprofundado de um CRI de término de obra, há o devedor diretamente representado pela Incorporadora e Construtora e indiretamente pelos adquirentes das unidades imobiliárias (apartamentos, lotes, lajes etc). Como os recebíveis desses projetos são cobrados diretamente pela securitizadora dos CRIs, isso gera uma camada adicional de segurança quanto ao pagamento das posições investidas pelo EXES11.

Ainda sobre a carteira de CRIs de financiamento de término de obra, dentre os 12 projetos que o EXES11 possui investimento, 4 já estão concluídos e com o respectivo Habite-se emitido. Dos projetos que ainda se encontram em obras, em média, a evolução física é de 46%. Referida evolução, na nossa visão, demonstra uma situação de conforto quanto à conclusão das obras.

Sobre a carteira de crédito imobiliário do EXES11, é possível observar que nenhum dos projetos possui LTV acima de 70% e a média ponderada da carteira do fundo está em aproximadamente 52%.

O EXES11 completa seu **19º mês consecutivo de distribuição de R\$ 0,13** por cota, mantendo uma **reserva R\$ 0,07 por cota***. A reserva representa 53% da distribuição mensal feita pelo fundo nesse mês, o que demonstra uma “gordura” adicional de lucros acumulados, que contribuem para a estabilidade na distribuição.

No momento, existem três novos CRIs originados e sob diligência. Desses, um já foi assinado e está em fase de cumprimento de condições precedentes, outro já em vias de realizar o comitê final de investimentos e conclusão da diligência e o último ainda no início da estruturação. O nível de spread está em linha ao da atual carteira do EXES11.

Quanto a localização dos projetos, realizamos investimentos em novas praças, como no caso de IC Mahalo em Vila Velha/ES. Ainda, estão em estruturação com projetos localizados em Niterói/RJ, João Pessoa/PB e Cuiabá/MT.

Seguimos buscando, incansavelmente, novas oportunidades de investimento. Acreditamos que é preciso “sujar a botina”, estar presente nas obras e buscar as oportunidades na origem, em vez de ficar sentado esperando o mercado. Nosso lema é beber água limpa: ter independência para identificar boas oportunidades, sem simplesmente seguir aquilo que o mercado quer vender. Mais do que esperar oportunidades, buscamos criá-las.

EXES11 na mídia

O EXES11 tem ganhado cada vez mais presença e recorrência nos principais portais e sites especializados em fundos imobiliários.

Em julho de 2026, o Prof. Kiko, do portal Dicionário do Investidor, dedicou um de seus vídeos à análise do EXES11.

[Acesse o Vídeo do Prof. Kiko sobre o EXES11](#)



Em agosto de 2026, foi feita a publicação do relatório Raio-X do EXES11 pelo portal de análise de fundos de imobiliários Clube do FII.

[Acesse o Raio X - Clube FII - EXES11](#)



EXES11 segue com DY acima de 17% após 18 meses de dividendos estáveis

Além da distribuição recorrente, o EXES11 encerrou o período com R\$ 0,06 por cota em reserva de lucros, montante utilizado para preservar a previsibilidade dos rendimentos distribuídos aos cotistas.

<https://fiis.com.br/noticias/fii-exes11-segue-dy-acima-17-apos-18-meses-dividendos-estaveis/>

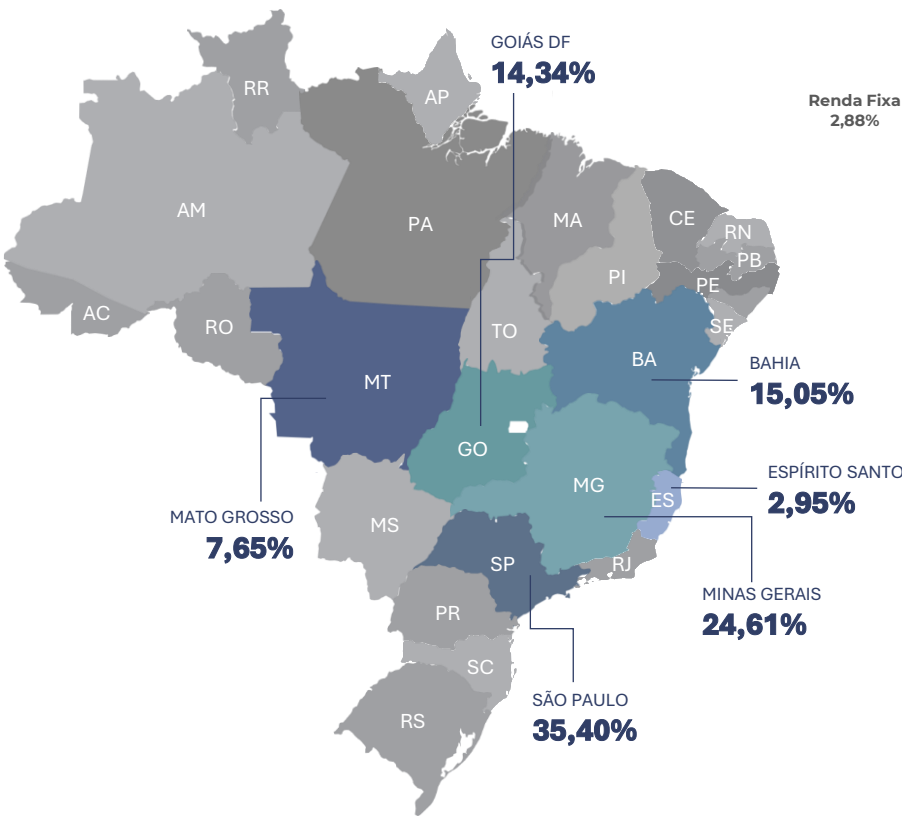


EXES11 sobe 1,46% no pregão com carteira de CRIs a IPCA + 10%

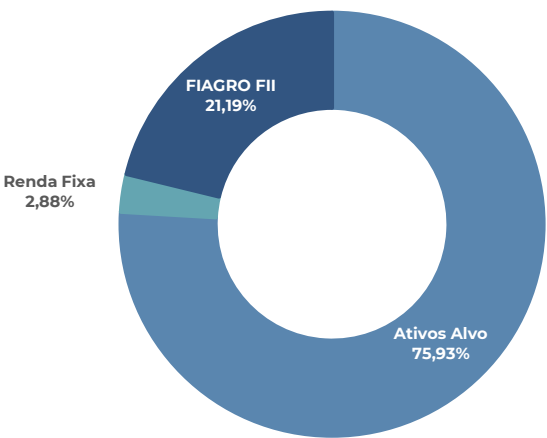
Segundo a gestora, a carteira do EXES11 é composta majoritariamente por ativos de originação e estruturação própria, característica que, na avaliação da administração, representa um diferencial competitivo em relação a outros fundos de recebíveis negociados na B3.

<https://fiis.com.br/noticias/fii-exes11-sobe-pregao-carreira-cris-ipca-10/>

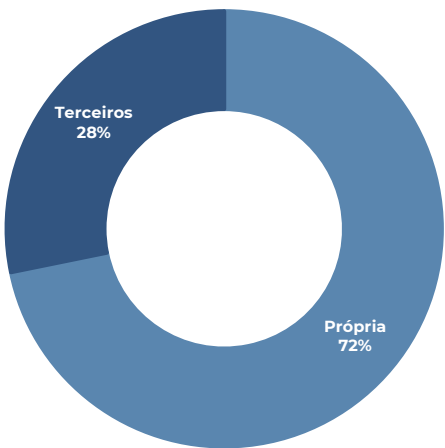
Distribuição geográfica dos Ativos Alvo



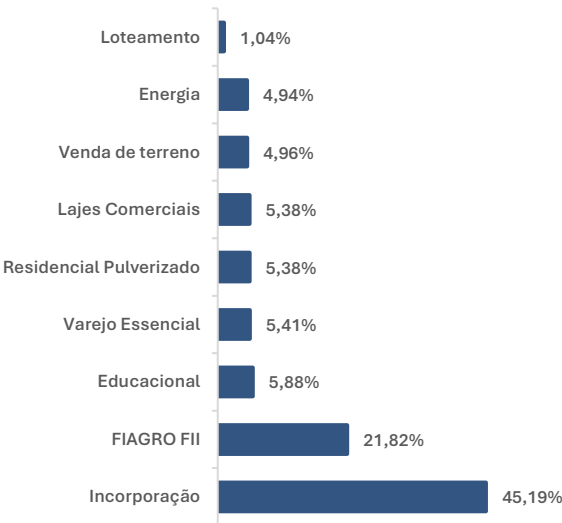
Composição do Fundo



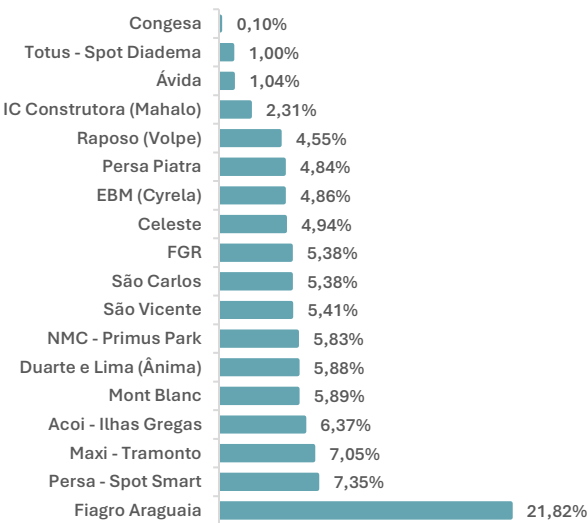
Originação Ativos Alvo



Ativos Alvo por Segmento



Concentração Ativos Alvo*



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

DRE Gerencial – Regime de Caixa

	JUL/26	JUN/26	MAI/26	ABR/26	MAR/26	FEV/26	JAN/26	DEZ/25	NOV/25	OUT/25	SET/25	AGO/25	ACUMULADO
Receitas Totais	2.119.610	1.994.207	1.894.628	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	22.776.176
Juros	1.683.298	1.644.850	1.491.623	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	17.056.753
Correção Monetária	247.274	327.349	296.935	349.812	166.159	114.514	93.845	69.517	87.405	93.581	30.748	120.666	1.997.805
Rendimento Caixa	24.019	15.639	14.840	79.625	126.152	157.499	168.280	119.651	85.926	38.757	451.372	162.004	1.443.764
Outras Receitas	165.019	6.369	91.231	111.012	67.657	21.302	282.098	8.461	-	(504)	1.279.630	245.580	2.277.854
Despesas Totais	(131.639)	(180.619)	(133.284)	(128.317)	(127.405)	(125.940)	(125.386)	(124.674)	(126.176)	(123.595)	(97.211)	(79.601)	(1.503.847)
Despesas Operacionais	(131.639)	(180.619)	(133.284)	(128.317)	(127.405)	(125.940)	(125.386)	(124.674)	(126.176)	(123.595)	(97.211)	(79.601)	(1.503.847)
Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Despesas Extraordinárias	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado Líquido	1.987.971	1.813.588	1.761.344	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	21.272.329
Resultado Líquido (por cota)	0,14	0,13	0,12	0,15	0,13	0,12	0,16	0,09	0,12	0,10	0,16	0,15	-
Reserva de Lucro	941.707	786.926	806.527	878.372	638.594	608.280	737.290	340.244	853.678	926.664	1.297.479	187.125	-
Reserva de Lucro (por cota)	0,07	0,06	0,06	0,06	0,05	0,04	0,05	0,02	0,06	0,07	0,09	0,03	-
Total Distribuído	1.833.189	1.833.189	1.833.189	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	20.393.672
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	14.101.455	14.101.455	14.101.455	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*	9,68	9,73	9,80	9,95	9,91	9,98	9,90	9,84	9,77	9,78	9,68	9,66	-
Dividend Yield (Patrimonial)	1,34%	1,34%	1,33%	1,31%	1,31%	1,30%	1,31%	1,32%	1,33%	1,33%	1,34%	1,35%	17,13%
Cota de Mercado	9,55	9,61	9,55	9,63	9,31	9,44	9,37	9,46	9,50	9,68	9,83	9,93	-

Ativos da carteira

Tipo	Código IF	Nome	Segmento	Classe	Periodicidade Juros	Indexador	Juros (curva)	Prazo (meses)	Volume (R\$)	Portfólio (%)
CRI	25I4008597	Acoi - Ilhas Gregas	Incorporação	Única	Mensal	CDI +	4,00%	60	8.454.194	6,19%
CRI	25J0408858	Maxi - Tramonto	Incorporação	Sênior	Mensal	CDI +	3,75%	48	9.351.333	6,85%
CRI	25J0860765	NMC - Primus Park	Incorporação	Sênior	Mensal	CDI +	4,00%	36	7.738.773	5,67%
CRI	22D0945203	São Vicente	Varejo Essencial	Única	Mensal	IPCA +	8,61%	120	7.178.397	5,26%
CRI	24F1970219	Persa - Spot Smart	Incorporação	Sênior	Mensal	CDI +	5,00%	36	9.751.998	7,14%
CRI	23L1279637	FGR	Residencial Pulverizado	Única	Mensal	IPCA +	9,50%	120	7.130.307	5,22%
Compra e venda	N/A	EBM (Cyrela)	Venda de terreno	Única	Mensal	IPCA +	11,00%	60	6.451.550	4,72%
CRI	24B1861489	Celeste	Energia	Única	Mensal	IPCA +	11,70%	155	6.548.805	4,79%
CRI	21H0976116	Ávida	Loteamento	Única	Mensal	IPCA +	15,0%	120	1.382.247	1,01%
CRI	24I2114236	Totus - Spot Diadema	Incorporação	Única	Mensal	IPCA +	12,00%	36	1.326.184	0,97%
CRI	26A4645254	Mont Blanc	Incorporação	Única	Mensal	CDI +	5,00%	36	7.814.435	5,72%
CRI	26A4964076	Persa Piatra	Incorporação	Sênior	Mensal	CDI +	5,00%	60	6.421.833	4,70%
Compra e venda	N/A	Congesa	Venda de terreno	Única	Mensal	IPCA +	9,00%	60	130.840	0,10%
CRI	22E1314836	São Carlos	Lajes Comerciais	Única	Mensal	IPCA +	7,3826%	84	7.140.383	5,23%
CRI	25L4519316	Duarte e Lima (Ânima)	Educacional	Única	Mensal	IPCA +	10,50%	104	7.795.605	5,71%
CRI	24I1656918	Raposo (Volpe)	Construção	Sênior	Mensal	CDI +	4,00%	29	6.030.757	4,42%
CRI	26D0059264	IC Construtora (Mahalo)	Construção	Única	Mensal	CDI +	6,00%	48	3.059.367	2,24%
FIAGRO	AGRX11	Fiagro Araguaia	FIAGRO FII	Única	Mensal	N/A	N/A	N/A	28.945.240	21,19%
Caixa	N/A	BTG Tesouro Selic	Renda Fixa	N/A	N/A	CDI +	0%	N/A	3.930.489	2,88%
Total									136.582.738	100,00%

Ativos



CRI IC - Mahalo

GRUPO: A IC é a construtora e incorporadora do Grupo José Canal com mais de 45 anos de atuação nas cidades de Vila Velha, Viana, Cariacica, Itamaraju no Estado de Espírito Santo. O uso dos recursos do CRI é para o término das obras do Empreendimento Vertical Mahalo localizado na cidade de Vila Velha/ES.

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, com exceção das unidades do terrenista; (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: 46% de evolução física.



CRI Volpe (Sênior)

GRUPO: A Raposo é uma construtora e incorporadora com atuação nas cidades de Jundiaí e São José dos Campos no estado de São Paulo. O uso dos recursos do CRI é para o término das obras do Empreendimento Vertical Volpe localizado na cidade de Jundiaí/SP.

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 terreno externo; (vii) seguro de responsabilidade civil e de engenharia; (viii) Fundo de reserva de juros 3 PMTs; (ix) fundo de despesas de 6 meses; e (x) CRI subordinado de 50% da emissão.

STATUS OBRA: 26% de evolução física.



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: 17% 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: 52% 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: 35% 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: 83% 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, Iltupeva 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: 45% 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: 83% de evolução física

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.

FIAGRO FII Araguaia (AGRX11)



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. Ainda, o AGRX11 no fechamento de julho estava sendo negociado a com o P/VP de 0,75, ou seja, um desconto de aproximadamente 25% sobre a cota patrimonial. Além disso, conforme consta no Relatório Gerencial de julho/2026, o fundo está com R\$ 0,45 (quarenta e cinco centavos) de reserva de lucros acumulados, isso é quase 4 meses de distribuição do mesmo rendimento médio mensal entregue nos últimos 12 meses.

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.

