

A CARTA MENSAL ÉXES

FUNDO IMOBILIÁRIO

EXES11

OUTUBRO 2026

éxes



EXES11 **Outubro** 2026

6ª Emissão de Cotas — Oferta Pública Primária

Em 09/10/2026 o EXES11 iniciou sua 6ª emissão de cotas, com volume base de R$ 250 milhões e lote adicional de até 25%, ao preço de R$ 9,91 por cota (investimento mínimo de 10 cotas, R$ 99,10).

No dia 25/11/2026, foi concluída com sucesso a liquidação da primeira tranche da oferta, totalizando uma captação de R$ 61.536.541,40. Agradecemos a todos os cotistas pela confiança depositada no trabalho da Éxes e pela contribuição para o êxito desta primeira etapa, mesmo diante do período turbulento após as eleições.

A totalidade dos recursos captados já possui destinação definida, com as respectivas alocações previstas para ocorrerem no mês de novembro. Dessa forma, não haverá a curva J de alocação, preocupação de muitos investidores quando há captação de recursos pelos fundos.

Seguimos agora para a segunda tranche da oferta, cujo período de captação terá início em 04/01/2027 e se encerrará em 20/01/2027.

R$ 250 mi	**R$ 9,91**	**2º lugar**	**26/01/2027**
Volume base da oferta + lote adicional de até 25%	Preço de subscrição por cota	DY patrimonial entre os FIIs de recebíveis	2º Liquidação da Oferta

Destaques do EXES11

- **Rendimento consistente:** R$ 0,13 por cota há 22 meses consecutivos e 17,16% de dividendos sobre a cota patrimonial nos últimos 12 meses, isentos de IR para a pessoa física.
- **Destaque em rendimento patrimonial:** 2º lugar no ranking de dividend yield patrimonial entre os FIIs de recebíveis em outubro/2026, entre os 3 primeiros desde mar/26 e 1º lugar em ago/26, set/26.
- **Carteira com garantias:** LTV médio de 52%, nenhuma operação acima de 70% de LTV, 100% da carteira com mitigante de crédito e nenhuma exposição individual acima de 10% do PL.
- **Originação proprietária:** cerca de 70% da carteira originada e estruturada pela Éxes, com pipeline de R$ 890,7 milhões em 21 operações (6,6 vezes o PL)[1].
- **Alinhamento da gestora:** a Éxes arca com 27,5% dos custos da oferta e com 50% da remuneração do formador de mercado.
- **Rendimento projetado[2]:** no cenário base do Estudo de Viabilidade, dividend yield equivalente a CDI + 2,00% a 2,63%.

Cronograma indicativo

09/10/2026	Anúncio de Início e registro da oferta na CVM
25/11/2026	Data da Primeira Liquidação da Oferta
04/01/2027 a 20/01/2027	Início do Segundo Período de subscrição — público em geral
21/01/2027	Segundo Procedimento de alocação
26/01/2027	Segunda Liquidação da oferta
01/02/2027	Conversão dos recibos em cotas EXES11

[1] Pipeline indicativo, sujeito a diligência e formalização; não constitui compromisso de investimento. [2] Projeção da gestora (Estudo de Viabilidade, data-base 31/08/2026); não representa promessa ou garantia de rentabilidade futura. Datas indicativas, sujeitas a alteração. Leia o Prospecto, a Lâmina e o Regulamento do Fundo antes de aceitar a Oferta, em especial a seção "Fatores de Risco".

éxes



EXES11 Outubro 2026

R$ 136 milhões
em Patrimônio Líquido[1]

IPCA+ 10,17%
CDI + 4,48%
Retorno médio
dos ativos alvo investidos

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

Planilha Fundamentos

Sobre o fundo

O EXES11 é um fundo *middle grade com foco* no investimento em créditos imobiliários. 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 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 (DY)

A distribuição de dividendos referente ao período de competência de outubro, anunciada em 19/11, foi de R$ 0,13 por cota para os investidores do EXES11. Isso representa um *DY* mensal de 1,35% (em relação à cota patrimonial do mês) e um rendimento acumulado de 17,16% nos últimos 12 meses. Se anualizado, isso equivale a um *DY* igual a 17,40%.

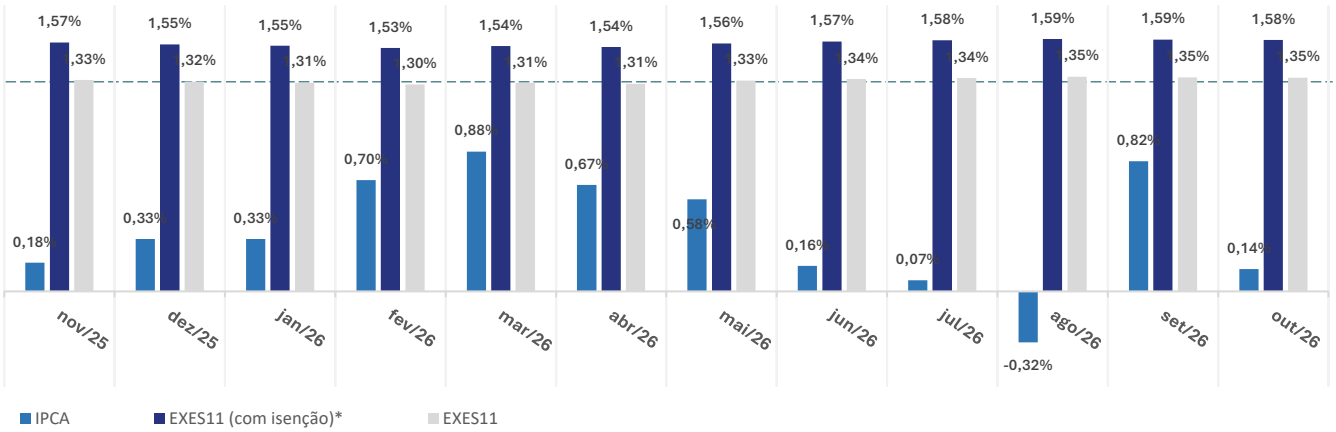
O EXES11 também **possui R$ 0,06 de reserva de lucro por cota** com intuito de manter a linearidade das distribuições de dividendos do fundo, conforme pode-se observar no gráfico de distribuição dos últimos 12 meses. **O EXES11 distribuiu R$ 0,13 por cota mensalmente nos últimos 22 meses**, mantendo a **consistência nos rendimentos**.*

17,16%
Dividend Yield
acumulado nos
últimos 12 meses

17,40%
Dividend Yield do
mês Anualizado

Distribuição **R$ 0,13** por cota

Rentabilidade equivalente [2] **1,58%**



[1] *Patrimônio Líquido, em 31/10/2026, considerando preços de mercado de ativos: R$ 136.230.622,05*

[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.*

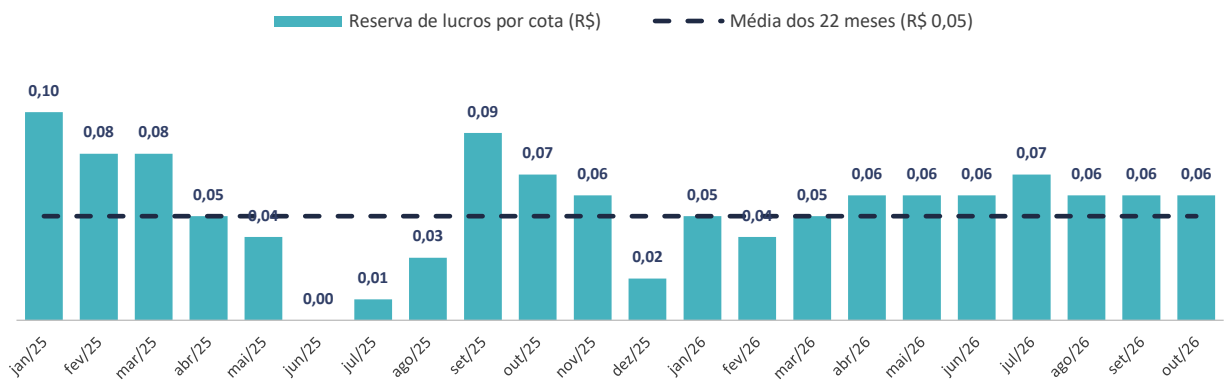
éxes

Reserva de lucros e retorno ao cotista

O colchão que sustenta a distribuição e o que ele entregou ao cotista nos últimos doze meses

Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos, excetuados os rendimentos distribuídos para pessoas físicas.

Reserva de lucros por cota (R$) — jan/25 a out/26

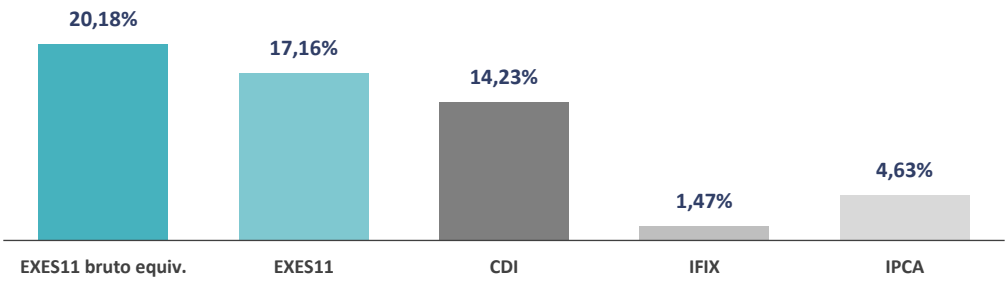


R$ 0,05 Reserva Média
Média dos 22 meses — 42% de um rendimento mensal

R$ 0,06 Reserva em Out/26
Cerca de 43% de um rendimento mensal de R$ 0,13

A reserva de lucros é a parcela do resultado que o Fundo retém em vez de distribuir e funciona como colchão para sustentar o rendimento mensal em meses de resultado mais fraco. Nos 22 meses em que a distribuição foi de R$ 0,13 por cota, a reserva média foi de R$ 0,05 por cota, cerca de 42% de um rendimento mensal; o saldo de R$ 0,06 em outubro de 2026 equivale a cerca de 43% de um rendimento.

Retorno acumulado em 12 meses (nov/25 a out/26)



17,16% Dividendos LTM
Dividendos acumulados distribuídos sobre a cota patrimonial nos últimos 12 meses

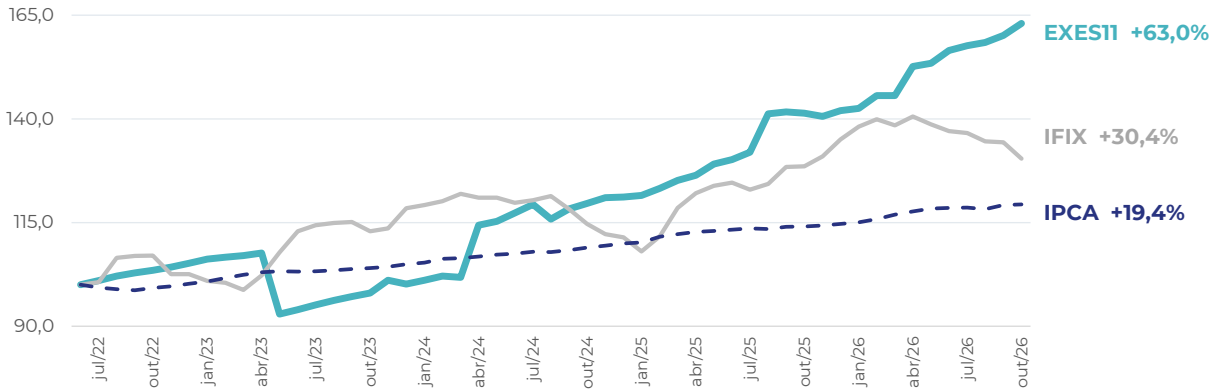
CDI + 2,56% Spread sobre o CDI
Equivale a 120,55% do CDI do período; em bruto equivalente, CDI + 5,21%

Os rendimentos dos últimos doze meses, acumulados um sobre o outro e medidos sobre a cota patrimonial, somaram 17,16%, com R$ 1,56 distribuídos por cota. Equivale a CDI + 2,56%, 120,55% do CDI do período, ou IPCA + 11,97% em termos reais. Em equivalente bruto — o que um título tributado a 15% precisaria render para deixar o mesmo líquido — são 20,18%, CDI + 5,21%.

Fonte: BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM e apuração da Éxes Gestora de Recursos; CDI e IPCA do Banco Central; IFIX da B3. Janela de nov/2025 a out/2026. O saldo de reserva de out/2026, de R$ 789.680 ou R$ 0,06 por cota, tem por base os Relatórios Gerenciais do EXES11. A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura.

Retorno EXES11

O fundo desde que começou a negociação das suas cotas na B3 de junho/2022 até outubro/2026 acumula 63,0% vs. 30,4% do IFIX, ou seja, 207% do principal índice da indústria de fundos imobiliários.

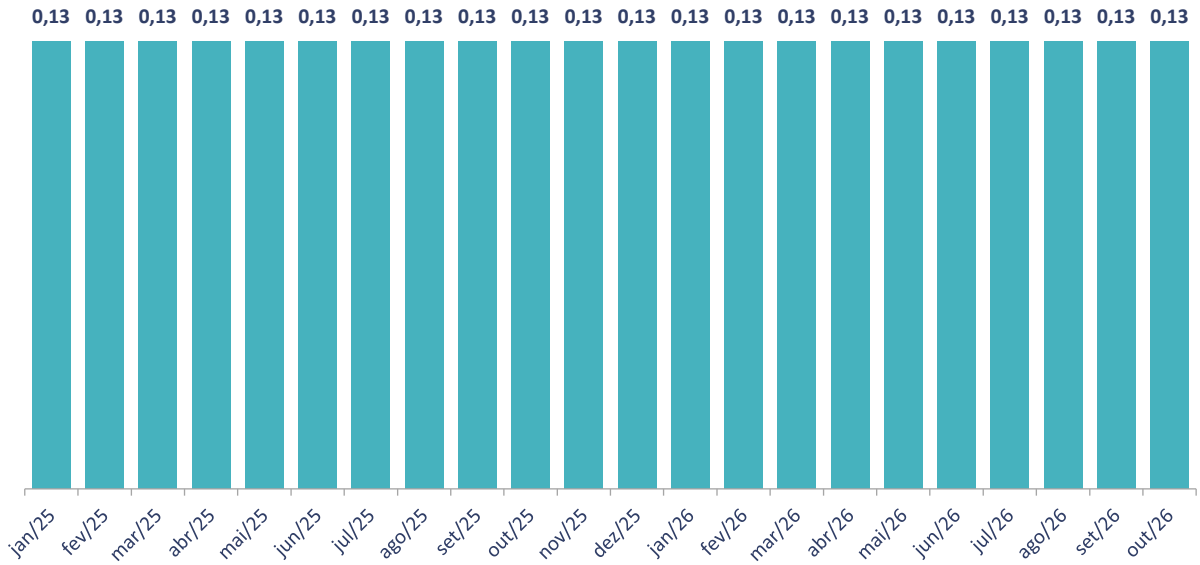


Distribuição Mensal – jan/25 a out/26

O fundo está há 22 meses entregando R$ 0,13 (treze centavos) por cota. Isso é um rendimento que varia entre 1,30% e 1,35% a.m. a depender da cota.

Distribuição mensal por cota (R$)*

22 meses consecutivos pagando R$ 0,13

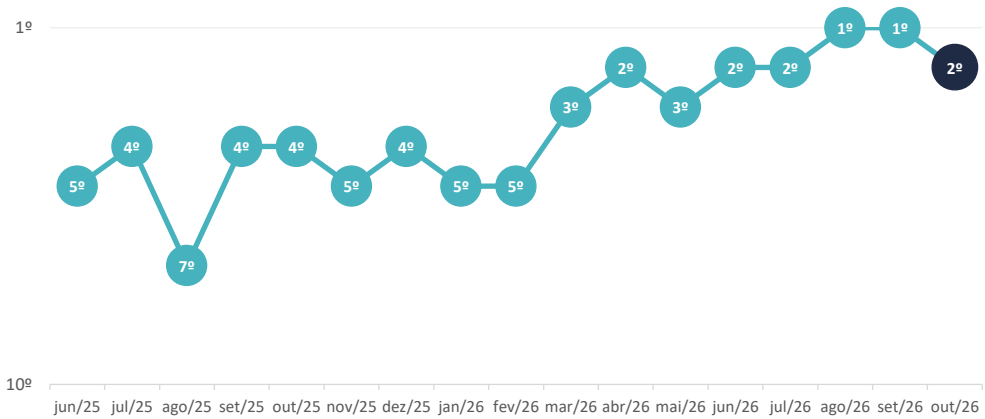


A rentabilidade passada não representa promessa de rentabilidade futura.

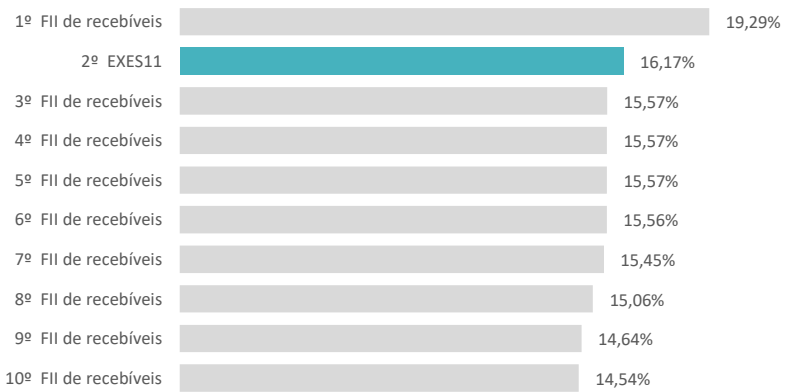
Ranking *Dividend Yield* Patrimonial

Em análise elaborada pela Gestora, foi medido o rendimento sobre o patrimônio de 87 fundos imobiliários do segmento de recebíveis imobiliário, e não sobre o preço de tela (cota de mercado). Com esse levantamento é possível comparar o quanto a carteira efetivamente entrega sobre o capital próprio do fundo:

Posição do EXES11 no ranking mensal — jun/25 a out/26*



Top 10 em outubro/2026 — DY patrimonial (% a.a.)



Desde jun/25, o EXES11 esteve entre os 10 maiores rendimentos sobre o patrimônio do segmento de FIIs de recebíveis imobiliários (FIIs de papel) em todos os 17 meses analisados. Os 16,17%[1] ao ano do EXES11 são isentos de IR para a pessoa física. Na leitura da Éxes, é um retorno de perfil conservador para uma carteira de crédito imobiliário majoritariamente com garantia real.

Em outubro/2026 o EXES11 ficou na 2ª colocação dentre os fundos comparados.

[1] *Por que 16,17% aqui e 17,16% na página 2? São duas formas de medir o mesmo rendimento. No ranking, o critério é o mesmo para todos os fundos: a soma dos dividendos pagos nos últimos 12 meses (R$ 1,56 por cota) dividida pela cota patrimonial atual (R$ 9,66). Na página 2, os 17,16% acumulam o rendimento de cada mês sobre a cota patrimonial daquele mês, como se os dividendos fossem reinvestidos (juros sobre juros), por isso o número é maior.*

**Fonte: Comdinheiro, Investing, Exes, dados coletados do período de jun/25 até out/26*

**A rentabilidade passada não representa promessa de rentabilidade futura.*

éxes



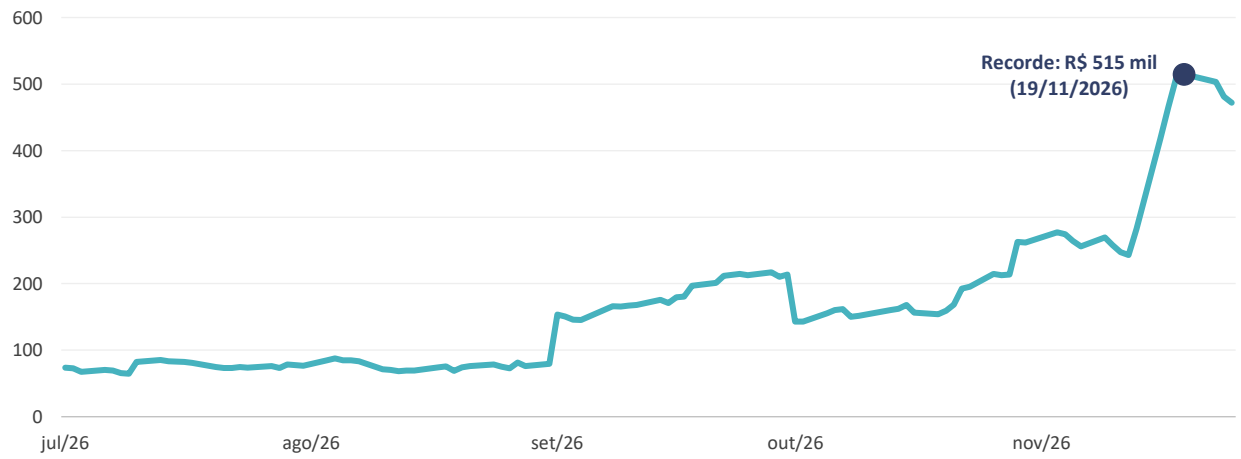
EXES11 Outubro 2026

Liquidez e base de cotistas em máxima histórica

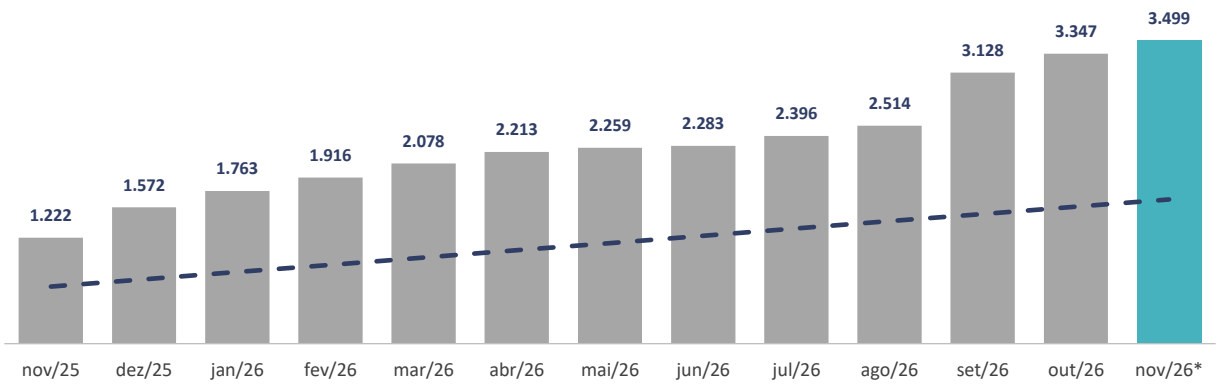
Mais investidores e mais negócios na B3 — dados até 25/11/2026

R$ 515 mil	R$ 7,9 mi	3.499	3x
ADTV 30 dias recorde (19/11/2026)	negociados em nov/26*	cotistas em 24/11/2026	o número de cotistas de 12 meses atrás

ADTV 30 dias (R$ mil, média móvel do volume financeiro diário) — jul/26 a nov/26



Número de cotistas (fim de cada mês)



O volume médio diário negociado do EXES11 na B3 (ADTV 30 dias) atingiu R$ 515 mil em 19/11/2026, o maior da história do fundo, e em novembro de 2026, até o dia 25 foram negociados R$ 7,9 milhões, o maior volume mensal desde o início da negociação das cotas na B3. No mesmo período, a base de investidores passou de 1.134 para 3.499 cotistas (+209% em 12 meses). Mais investidores e mais liquidez trazem mais facilidade para comprar e vender cotas no mercado secundário.

** nov/26 parcial, até 25/11/2026. ADTV 30 dias = média do volume financeiro diário negociado na B3 nos últimos 30 dias corridos. Fonte: B3 e base de cotistas do fundo; elaboração Éxes. A rentabilidade e a liquidez passadas não representam garantia de resultados futuros.*

éxes



Movimentos do mês

Durante o mês foi realizado aporte adicional de R$ 1,8 milhão no CRI Volpe (Raposo) – Sênior, remunerado a CDI + 4% a.a., elevando a posição do fundo no ativo para R$ 7,8 milhões.

Eventos Subsequentes

6ª Oferta EXES11

Com a entrada dos recursos 6ª oferta, está previsto a alocação integral dos recursos em CRIs durante o mês de novembro.

Market Maker

Conforme fato relevante do novembro de 2026, o fundo também realizou a contratação da XP como Market maker do fundo. Portanto, o EXES11 agora passa a ter a Suno e a XP trabalhando para o aumento da liquidez do fundo junto aos investidores.

Cabe ressaltar que nos últimos 12 meses o fundo mais triplicou a sua base de cotistas.

CRI LCA – Mahal

Durante o mês de novembro foi concluído a estruturação do CRI Mahal. Estamos aguardando o atendimento das condições precedentes de integralização para realizar o investimento. O CRI será remunerado a CDI + 5,50% e volume de R$ 26,5 milhões. O uso dos recursos será para o término das obras do empreendimento vertical Mahal localizado em João Pessoa/PB. O empreendimento está com aproximadamente 90% das unidades vendidas e com 43% de evolução física.

CRI São Carlos

Em novembro, o CRI São Carlos foi pré-pago. O fundo havia adquirido o ativo à taxa de IPCA + 10% a.a., acima da taxa da curva do papel, de IPCA + 7,38% a.a. Com o pré-pagamento pelo valor da curva, o fundo realizou um resultado extraordinário positivo de R$ 0,04 (quatro centavos) por cota.

Ativos em Estruturação

Nesse momento está em andamento R$ 348 milhões de ativos em estruturação:

- **CRI A:** Incorporação vertical residencial, CDI + 5,00% a.a., volume de R$ 100 milhões;
- **CRI B:** Incorporação vertical residencial, CDI + 5,00% a.a., volume de R$ 26 milhões;
- **Cota Sênior FII A:** Shopping, IPCA + 12% a.a., volume de R$ 72 milhões
- **Cota Sênior FII B**: Galpão Logístico, IPCA + 9,50% a.a., volume de R$ 150 milhões.

Nessa etapa os ativos estão com a diligência legal, de obras e recebíveis em andamento.

Ativos em negociação avançada*

Estão em negociações avançadas os CRIs e Quotas de FII abaixo que totalizam R$ 140,7 milhões:

I. CRI C: Incorporação vertical residencial, CDI + 5,5% a.a., volume de R$ 20,7 milhões;

II. CRI D: Incorporação vertical residencial, CDI + 4,5% a.a., volume de R$ 120 milhões;

Os ativos em negociação não serão, necessariamente, alocados pelo gestor. A carteira do Fundo e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. As projeções apresentadas não constituem promessa ou garantia



Planilha Fundamentos

Na 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 19 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 aprofundada 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 13 projetos que o EXES11 possui investimento, 3 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 51%. Referida evolução, na nossa visão, demonstra uma situação de conforto quanto à conclusão das obras.

O EXES11 completa seu **22º mês consecutivo de distribuição de R$ 0,13** por cota, mantendo uma **reserva de R$ 0,06 por cota***. A reserva representa 43% da distribuição mensal feita pelo fundo nesse mês, o que demonstra uma "gordura" adicional de lucros acumulados, que contribuem para a linearidade na distribuição*.

No momento, existem dois novos CRIs e duas Cotas Seniores de FII em estruturação. Acredita-se que em até dois meses esteja concluída a diligência desses ativos e seja possível realizar os investimentos. Importante ressaltar que um ativo é do segmento Shopping e outro Logístico. Isso está em linha com a estratégia de diversificar os segmentos de atuação do fundo.

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 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

Doze conteúdos independentes sobre o EXES11 e a Éxes entre abril e setembro de 2026

AgFeed · O Tempo · Clube FII · Suno Notícias · fiis.com.br · Funds Explorer · Dicionário do Investidor · Léo Investidor · TioFiis

Clube FII · 13/08/2026

Raio-X EXES11 — tudo o que você precisa saber sobre o fundo imobiliário da Éxes

Relatório de análise — Danilo Barbosa, CNPI/APIMEC

Suno Notícias · 29/07/2026

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

Reportagem

fiis.com.br · 13/07/2026

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

Reportagem

fiis.com.br · 03/09/2026

EXES11 mantém dividendos em R$ 0,13 pelo 19° mês seguido e amplia carteira de CRIs

Reportagem

fiis.com.br · 04/09/2026

VRTA11, EXES11 e ROCA11 são destaques do Bom Dia FIIs

Reportagem

fiis.com.br · 15/09/2026

TRXF11, SNAG11, EXES11 e IBBP11 são destaques do Bom Dia FIIs

Reportagem — oferta secundária

AgFeed · 16/06/2026

Qual o retorno de investir em fundos de agro? No Xingu, da Éxes, foi de mais de 400% em seis anos

Reportagem sobre a Gestora

O Tempo · 13/04/2026

Éxes estrutura R$ 117,9 milhões para empreendimentos de alto padrão em Uberlândia

Reportagem sobre a Gestora

Funds Explorer

EXES11 + VRTA11: qual a estratégia dos fundos? 2 fundos para estudo!

Vídeo

Dicionário do Investidor

EXES11, melhor resultado sobre o VP dos fundos da Bolsa

Vídeo

Léo Investidor

EXES11: um dos maiores DY do mercado em 18 meses seguidos

Vídeo

TioFiis · Mateus Lima

O futuro dos FIIs de papel — gestor do EXES11 revela a verdade

Vídeo com o gestor do Fundo

https://www.clubefii.com.br/relatorio-fii.aspx?documento=raiox-exes11 · https://www.suno.com.br/noticias/exes11-segue-com-dy-acima-de-17-apos-18-meses-de-dividendos-estaveis/ · https://fiis.com.br/noticias/fii-exes11-sobe-pregao-carteira-cris-ipca-10/ · https://fiis.com.br/noticias/exes11-mantem-dividendos-19o-mes-seguido-amplia-carteira-cris-vi/ · https://fiis.com.br/noticias/bom-dia-fiis-040926/ · https://fiis.com.br/noticias/bom-dia-fiis-150926/ · https://agfeed.com.br/financas/qual-o-retorno-de-investir-em-fundos-de-agro-no-xingu-da-exes-foi-de-mais-de-400-em-seis-anos/ · https://www.otempo.com.br/minas-sa/2026/4/13/exes-estrutura-r-117-9-milhoes-para-empreendimentos-de-alto-padrao-em-uberlandia · https://youtu.be/G9sFvB1EP_I · https://www.youtube.com/watch?v=uNRLKDUNO9A · https://www.youtube.com/watch?v=ugPyO3On2j4 · https://www.youtube.com/watch?v=LL3MJcxBfSk

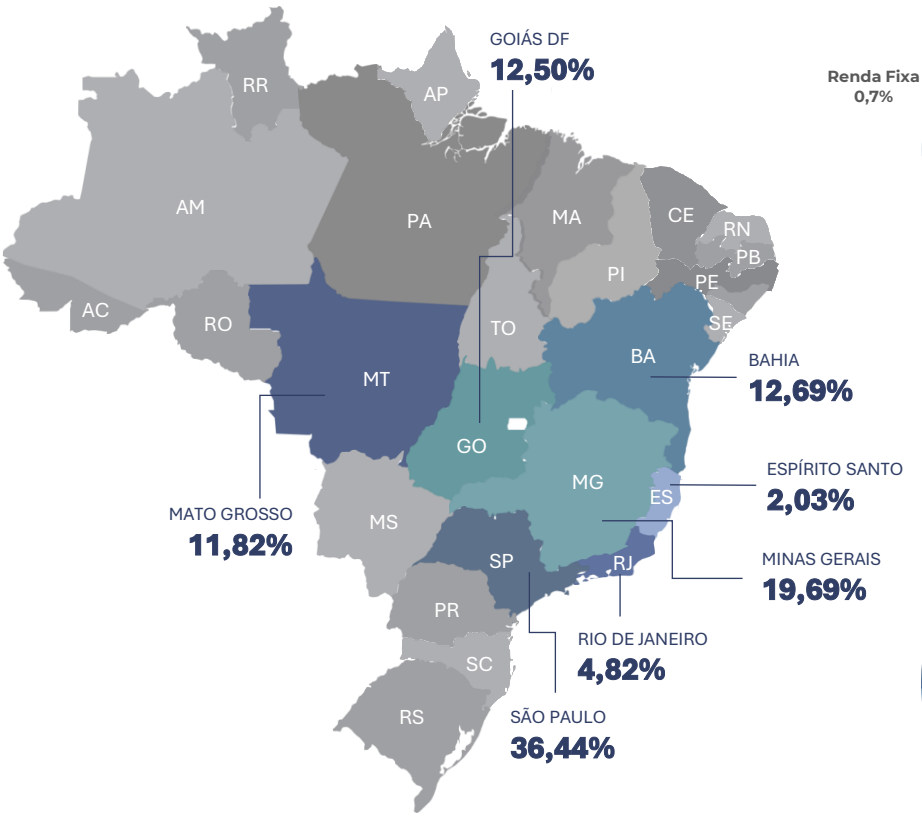
Conteúdos de autoria de terceiros, não produzidos, revisados, patrocinados ou remunerados pela Éxes Gestora de Recursos; não expressam a sua opinião, não constituem recomendação de investimento e não implicam endosso do Fundo ou da Oferta por seus autores. Os números neles mencionados referem-se às datas de publicação.

A rentabilidade passada não representa promessa de rentabilidade futura.

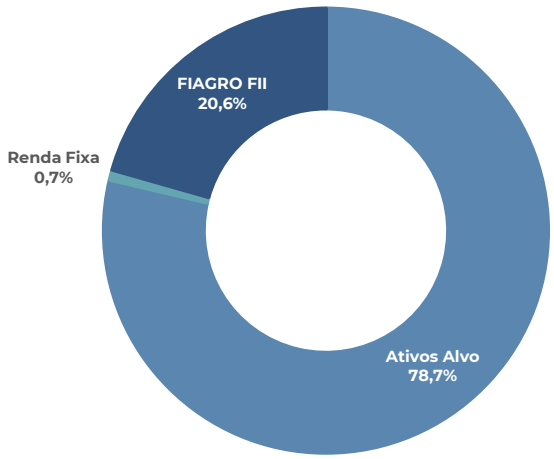


EXES11 Outubro 2026

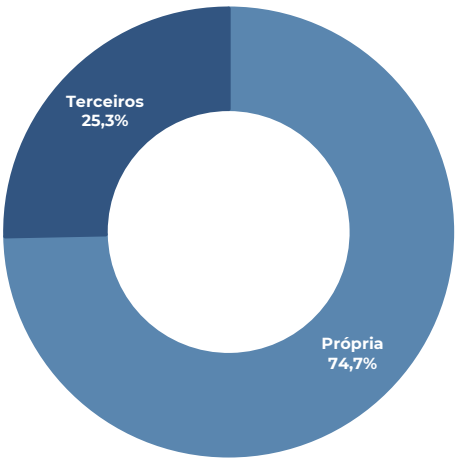
Distribuição geográfica dos Ativos Alvo



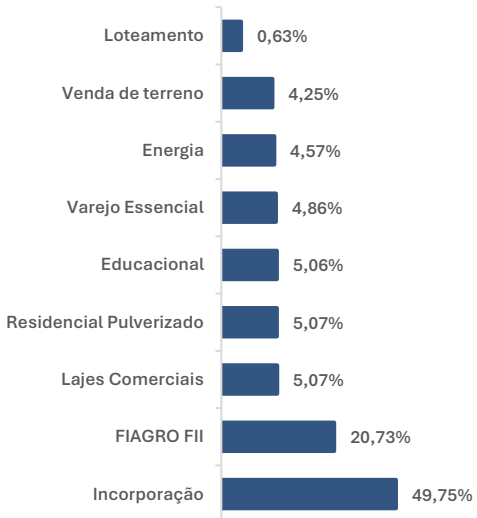
Composição do Fundo



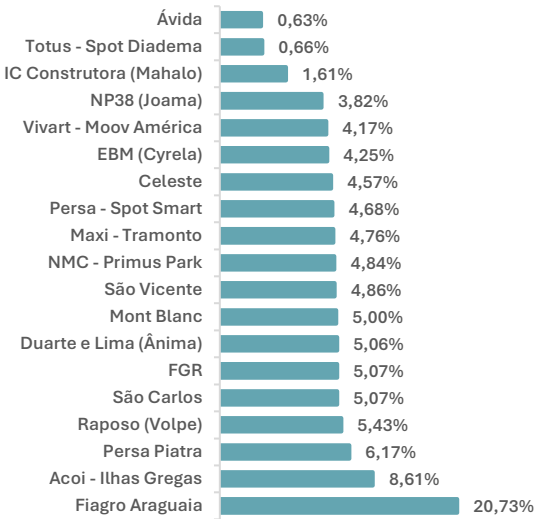
Originação Ativos Alvo



Ativos Alvo por Segmento



Concentração Ativos Alvo*



éxes

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



DRE Gerencial – Regime de Caixa

	OUT/26	SET/26	AGO/26	JUL/26	JUN/26	MAI/26	ABR/26	MAR/26	FEV/26	JAN/26	DEZ/25	NOV/25	ACUMULADO
Receitas Totais	**1.974.286**	**1.871.883**	**1.956.808**	**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**	**23.520.163**
Juros	1.670.780	1.650.910	1.710.750	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	19.452.036
Correção Monetária	265.323	174.635	215.000	247.274	327.349	296.935	349.812	166.159	114.514	93.845	69.517	87.405	2.407.768
Rendimento Caixa	8.271	11.874	37.660	24.019	15.639	14.840	79.625	126.152	157.499	168.280	119.651	85.926	849.437
Outras Receitas	29.912	34.464	(6.603)	165.019	6.369	91.231	111.012	67.657	21.302	282.098	8.461	-	810.921
Despesas Totais	**(152.492)**	**(150.765)**	**(152.179)**	**(131.639)**	**(180.619)**	**(133.284)**	**(128.317)**	**(127.405)**	**(125.940)**	**(125.386)**	**(124.674)**	**(126.176)**	**(1.658.876)**
Despesas Operacionais[1]	(152.492)	(150.765)	(152.179)	(131.639)	(180.619)	(133.284)	(128.317)	(127.405)	(125.940)	(125.386)	(124.674)	(126.176)	(1.658.876)
Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Despesas Extraordinárias	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado Líquido	**1.821.794**	**1.721.118**	**1.804.628**	**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**	**21.861.286**
Resultado Líquido (por cota)	0,13	0,12	0,13	0,14	0,13	0,12	0,15	0,13	0,12	0,16	0,09	0,12	-
Reserva de Lucro	789.680	801.075	913.146	941.707	786.926	806.527	878.372	638.594	608.280	737.290	340.244	853.678	-
Reserva de Lucro (por cota)	0,06	0,06	0,06	0,07	0,06	0,06	0,06	0,05	0,04	0,05	0,02	0,06	-
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	1.833.189	1.833.189	21.998.270
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	14.101.455	-
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*	9,66	9,65	9,62	9,68	9,73	9,80	9,95	9,91	9,98	9,90	9,84	9,77	-
Dividend Yield (Patrimonial)	1,35%	1,35%	1,35%	1,34%	1,34%	1,33%	1,31%	1,31%	1,30%	1,31%	1,32%	1,33%	17,16%
Cota de Mercado	9,48	9,44	9,47	9,55	9,61	9,55	9,63	9,31	9,44	9,37	9,46	9,50	-

[1] Neste mês, as despesas de R$ 27.500/mês com o Market Maker (formador de mercado), prestador de serviço contratado pelo fundo, registradas em ago/26 e set/26 como despesas extraordinárias, foram reclassificadas para despesas operacionais.

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	12.396.243	9,09%
CRI	25J0408858	Maxi - Tramonto	Incorporação	Sênior	Mensal	CDI +	3,75%	48	6.850.894	5,02%
CRI	25J0860765	NMC - Primus Park	Incorporação	Sênior	Mensal	CDI +	4,00%	36	6.974.577	5,11%
CRI	22D0945203	São Vicente	Varejo Essencial	Única	Mensal	IPCA +	8,61%	120	7.005.568	5,13%
CRI	24F1970219	Persa - Spot Smart	Incorporação	Sênior	Mensal	CDI +	5,00%	36	6.740.885	4,94%
CRI	23L1279637	FGR	Residencial Pulverizado	Única	Mensal	IPCA +	9,50%	120	7.296.034	5,35%
Compra e venda	N/A	EBM (Cyrela)	Venda de terreno	Única	Mensal	IPCA +	11,00%	60	6.119.981	4,49%
CRI	24B1861489	Celeste	Energia	Única	Mensal	IPCA +	11,70%	155	6.578.797	4,82%
CRI	21H0976116	Ávida	Loteamento	Única	Mensal	IPCA +	15,00%	120	906.937	0,66%
CRI	24I2114236	Totus - Spot Diadema	Incorporação	Única	Mensal	IPCA +	12,00%	36	952.622	0,70%
CRI	26A4645254	Mont Blanc	Incorporação	Única	Mensal	CDI +	5,00%	36	7.194.155	5,27%
CRI	26A4964076	Persa Piatra	Incorporação	Sênior	Mensal	CDI +	5,00%	60	8.887.681	6,51%
CRI	22E1314836	São Carlos	Lajes Comerciais	Única	Mensal	IPCA +	7,3826%	84	7.304.696	5,35%
CRI	25L4519316	Duarte e Lima (Ânima)	Educacional	Única	Mensal	IPCA +	10,50%	104	7.292.444	5,35%
CRI	24I1656918	Raposo (Volpe)	Incorporação	Sênior	Mensal	CDI +	4,00%	29	7.819.061	5,73%
CRI	26D0059264	IC Construtora (Mahalo)	Incorporação	Única	Mensal	CDI +	6,00%	48	2.320.795	1,70%
CRI	26H0178951	NP38 (Joama)	Incorporação	Única	Mensal	CDI +	5,00%	36	5.503.859	4,03%
CRI	26I0615963	Vivart - Moov América	Incorporação	Única	Mensal	IPCA +	12,25%	37	6.002.583	4,40%
FIAGRO	AGRX11	Fiagro Araguaia	FIAGRO FII	Única	Mensal	N/A	N/A	N/A	29.856.478	21,88%
Caixa	N/A	BTG Tesouro Selic	Renda Fixa	N/A	N/A	CDI +	0%	N/A	1.078.540	0,79%
Compromissada	N/A	Compromissada Reversa	N/A	N/A	N/A	CDI +	1,00%	3	-8.652.123	-6,34%
Total									**136.430.706**	**100,00%**

Compromissada Reversa: financiamento de curto prazo (CDI + 1,00% a.a., prazo de cerca de 3 meses), contratado para antecipar investimentos até a entrada dos recursos da oferta de cotas. O valor é negativo por representar uma obrigação do fundo.

Ativos



CRI Vivart – Moov América

GRUPO: A Vivart Engenharia, fundada em 2017, é uma incorporadora e construtora com atuação concentrada em Cuiabá/MT. Já entregou 5 empreendimentos residenciais. O uso dos recursos do CRI é para o término das obras do Empreendimento Moov América, localizado no bairro Jardim das Américas, em Cuiabá/MT.

GARANTIAS: (i) Aval dos Sócios PF e PJ; (ii) Aval das PJs do grupo; (iii) AF de 100% das quotas da SPE; (iv) AF de 100% das unidades imobiliárias, incluindo permutas; (v) CF de 100% de recebíveis; (vi) Seguro de Responsabilidade Civil e Engenharia; (vii) Fundo de reserva de 3 PMTs; e (viii) Fundo de despesas de 6 meses.

STATUS OBRA: 33% de evolução física.



CRI Joama – NP 38

GRUPO: A Joama é uma construtora tradicional de Niterói/RJ com mais de 35 anos de existência e 76 obras entregues. O uso dos recursos do CRI é para o término das obras do Empreendimento Vertical NP 38, localizado no bairro de Santa Rosa, em Niterói/RJ, composto por apartamentos de 1 e 2 quartos e coberturas lineares.

GARANTIAS: (i) Fiança dos Sócios PF e PJ; (ii) Fiança das Holdings Patrimoniais do grupo (iii) AF de 100% das quotas da SPE; (iv) AF de 100% das unidades imobiliárias, incluindo permutas; (v) CF de 100% de recebíveis; (vi) CF recebíveis de aluguel de imóvel urbano externo; (vii) AF de imóvel externo com o valor de venda forçada de R$ 2 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: 19% de evolução física.



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; (vii) Fundo de reserva de juros 3 PMTs; e (viii) fundo de despesas de 6 meses;

STATUS OBRA: 51% 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: 28% 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 à 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: 24% 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: 59% 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: 49% 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: 94% 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: 56% de evolução física



CRI TOTUS – Spot Diadema

GRUPO: A Totus Engenharia é uma 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; (vii) Fundo de reserva de juros 3 PMTs; e (viii) 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: 96% de evolução física



CRI CELESTE ENERGY

GRUPO: CRI voltado à 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. A empresa 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; (iii) 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.

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 à 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 carrego 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 com 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, que corresponde a quase 4 meses de distribuições.



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.
MARKET MAKER	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("XP") e Suno Desenvolvimento Ltda ("SUNO")
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 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.

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos