

A CARTA MENSAL ÉXES

**FUNDO IMOBILIÁRIO**

**EXES11**

**MARÇO 2026**

**éxes**



**R\$ 139,7 milhões**  
em Patrimônio Líquido<sup>1</sup>

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

**35,2% em IPCA+**  
**64,8% em CDI+**  
Exposição por  
indexador Ativos Alvo

## Sobre o fundo

O EXES11 é um fundo *middle grade*. Atualmente, todos os ativos investidos pelo fundo são representados por Classe Única ou Classe Sênior. A rentabilidade, quando comparada ao nível de risco das operações, só é possível em função da predominância dos investimentos em ativos de origem e estruturação proprietária. Acreditamos que essa seja uma grande vantagem competitiva em relação a outros fundos imobiliários do mercado e os resultados históricos corroboram essa visão.

## Dividend Yield

A distribuição de dividendos referente ao período de competência de março, anunciada em 20/04, foi de R\$ 0,13 por cota para os investidores do EXES11. Isso representa um *dividend yield* mensal de 1,31% (em relação à cota patrimonial do mês) e um rendimento acumulado de 17,18% nos últimos 12 meses. Se anualizado, isso equivale a um *dividend yield* igual a 16,93%.

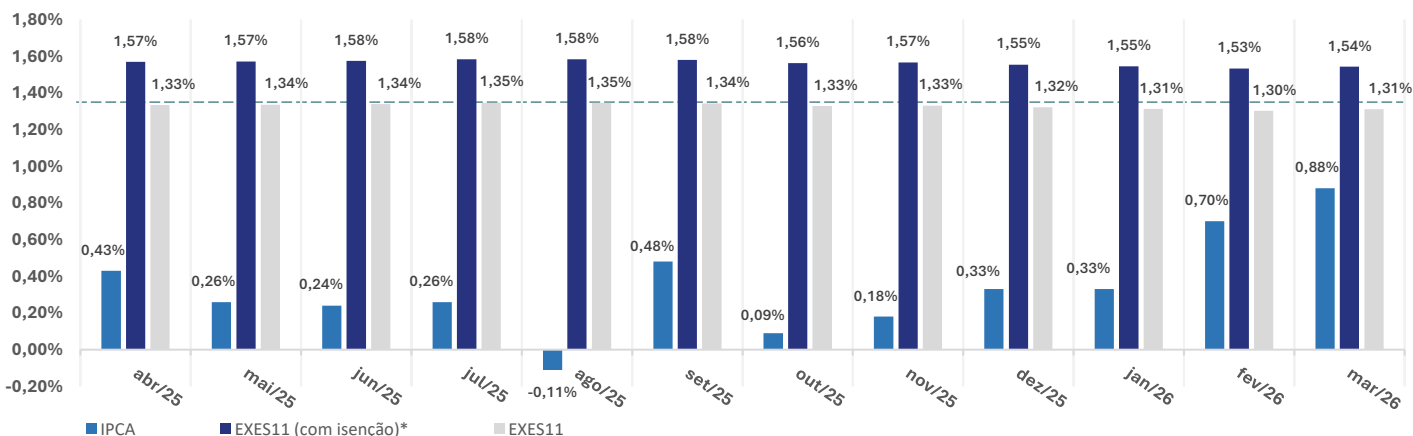
O EXES11 também possui R\$ 0,05 de reserva de lucro por cota com intuito de manter a linearidade das distribuições de dividendos do fundo, conforme pode-se observar no gráfico de distribuição dos últimos 12 meses. O EXES11 distribuiu R\$ 0,13 por cota mensalmente **nos últimos 15 meses**, mantendo a **consistência nos rendimentos**.\*

**17,18%**  
*Dividend Yield*  
acumulado nos  
últimos 12 meses

**16,93%**  
*Dividend Yield*  
do  
mês Anualizado

Distribuição **R\$ 0,13** por cota

Rentabilidade equivalente<sup>2</sup> **1,54%**



<sup>1</sup> Patrimônio Líquido, em 31/03/2026, considerando preços de mercado de ativos: R\$ 139.739.660,58

<sup>2</sup> 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

Esse mês foi feito integralizações adicionais nos ativos abaixo:

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

## Eventos subsequentes

### CRI IC Mahalo

Durante o mês de abril foi concluído a estruturação do CRI IC Mahalo (CRI B informado no relatório anterior). 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 São Carlos

Durante o mês de abril foi feita a aquisição de R\$ 1,2 milhões do CRI São Carlos cuja taxa de remuneração na curva é de IPCA + 7,60% a.a., mas fizemos a aquisição no mercado secundária onde será proporcionada ao fundo a remuneração de IPCA + 9,90% a.a..

## Ativos em Estruturação

Estão em diligência e estruturação os CRIs abaixo:

**CRI A:** O ativo é uma antecipação de recebíveis de um loteamento residencial, sendo remunerado a IPCA + 12% a.a.. O empreendimento está com 100% das obras concluídas e aproximadamente 100% das unidades vendidas, volume de R\$ 12 milhões;

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

**CRI C:** O CRI, série sênior, possui finalidade de financiar o término de obras de Empreendimento Vertical, sendo remunerado a CDI + 4% a.a., volume de R\$ 40 milhões;

**CRI D:** O CRI, série sênior, possui finalidade de financiar o término de obras de Empreendimento Vertical, sendo remunerado a CDI + 5,5% a.a., volume de R\$ 32 milhões;

## Pipeline de ativos

A Éxes está em negociações avançadas dos CRIs abaixo:

- I. CRI I: Incorporação de condomínio horizontal de casas de alto padrão, remuneração de CDI + 4,0% a.a., volume de R\$ 55 milhões;
- II. CRI II: Incorporação vertical residencial, remuneração CDI + 5,5% a.a., volume de R\$ 50 milhões;
- III. CRI III: Incorporação vertical residencial, remuneração IPCA + 12% a.a., volume de R\$ 49,3 milhões;
- IV. CRI IV: Incorporação vertical residencial, remuneração CDI + 4% a.a., volume de R\$ 46,8 milhões;



## Comentário do Gestor

Para os próximos meses já está em estruturação Planilha de Fundamentos do EXES11. Com isso, os investidores do EXES11 terão mais uma forma de análise e acompanhamento do fundo. Além disso, com a publicação da planilha, o fundo pode entrar no radar de análise das casas de research e demais analistas de investimento de Family Offices, Assets e demais Investidores Profissionais.

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

Em março, o fundo encerrou o mês com 16 Ativos Alvo, investidos em diferentes praças do Brasil. Em abril, ocorreu o primeiro compromisso de investimento do EXES11 na cidade de Vila Velha/ES, estado que apresentou valorização imobiliária acima de 100%, desde 2020, segundo ABECIP.

Encerramos o mês em referência com aproximadamente 6% do PL alocado em caixa. Seguimos em diligência e estruturação avançada de 4 novos CRIs, com o objetivo de reduzir essa posição.

O volume de oportunidades de investimento identificadas e analisadas pelo time de gestão permanece em seu maior patamar histórico. Continuamos a analisar e investir em CRIs estruturados por parceiros de mercado, contudo, estamos especialmente satisfeitos com o volume e a qualidade de operações originadas diretamente pela equipe da Éxes, nas quais participamos de todo o processo de estruturação, desde a diligência, formalização das minutas e registro das garantias.

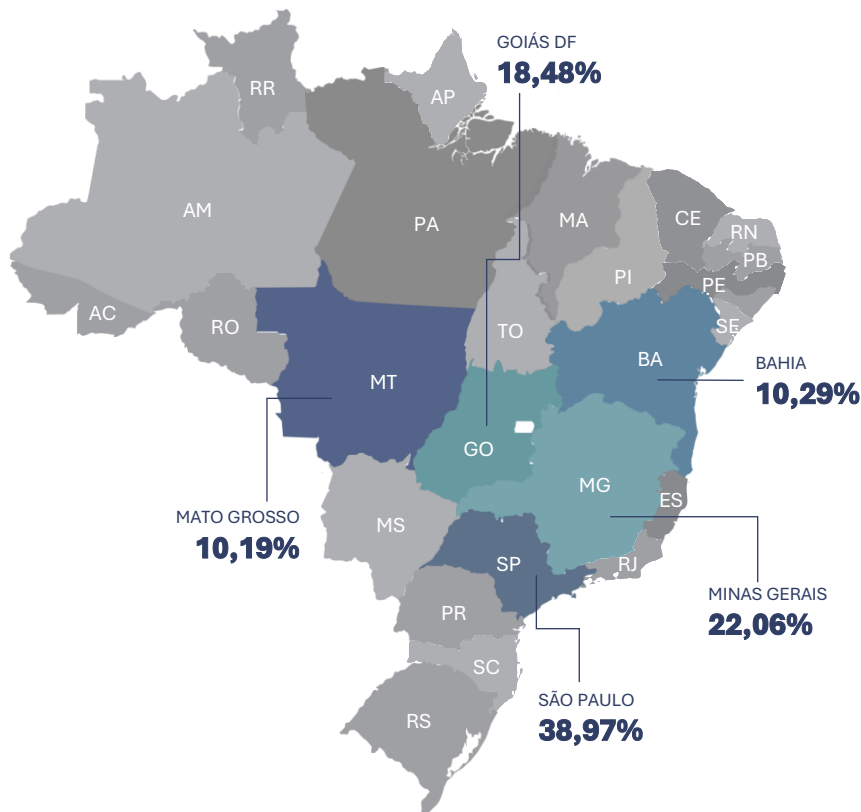
Nos empreendimentos já concluídos e com Habite-se emitido, temos acompanhado de perto, em conjunto com as incorporadoras, o repasse das unidades para financiamento ou quitação direta pelos clientes. A contratação de financiamentos junto às instituições financeiras tem ocorrido de forma positiva.

Sobre os rendimentos, o EXES11 completa seu **15º mês consecutivo de distribuição de R\$ 0,13 (treze centavos) por cota, mantendo uma reserva R\$ 0,05 (cinco 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 rendimentos do mês**. Isso é uma demonstração de geração valor para o cotista e o comprometimento do time de gestão em construir um portfólio robusto e rentável.

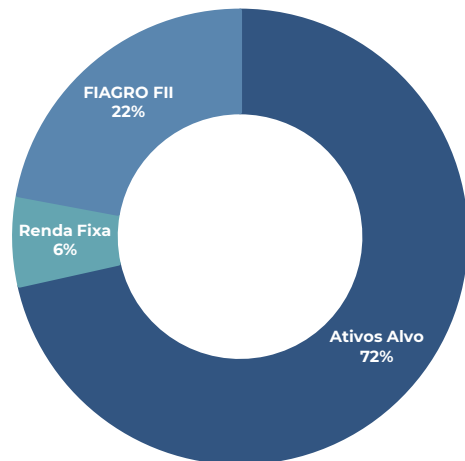
O EXES11 apresenta 6% de desconto da sua cota de mercado em relação a sua cota patrimonial (P/VP = 94%).



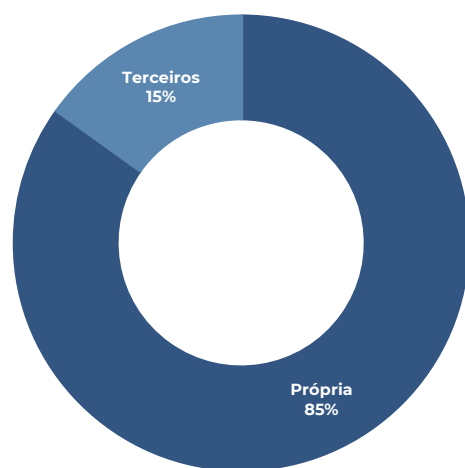
## Distribuição geográfica dos Ativos Alvo



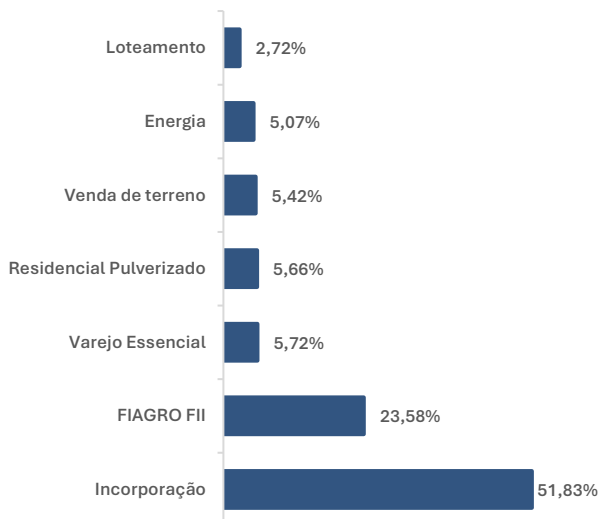
## Composição do Fundo



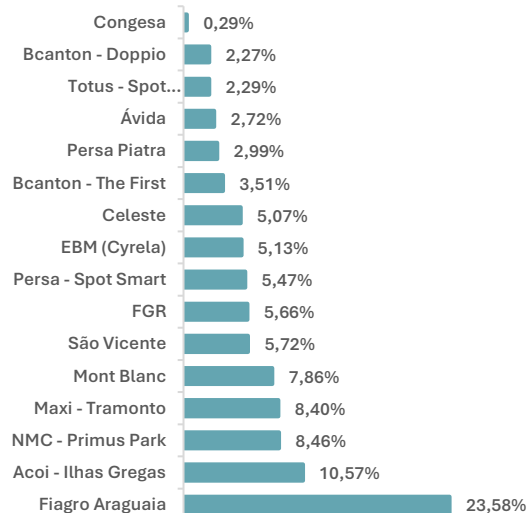
## Originação Ativos Alvo



## Ativos Alvo por Segmento



## Concentração Ativos Alvo\*



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

## DRE Gerencial – Regime de Caixa

	MAR/26	FEV/26	JAN/26	DEZ/25	NOV/25	OUT/25	SET/25	AGO/25	JUL/25	JUN/25	MAI/25	ABR/25	ACUMULADO
<b>Receitas Totais</b>	<b>1.990.909</b>	<b>1.830.119</b>	<b>2.355.621</b>	<b>1.444.429</b>	<b>1.886.380</b>	<b>1.585.966</b>	<b>2.345.638</b>	<b>1.127.387</b>	<b>1.042.462</b>	<b>736.663</b>	<b>901.058</b>	<b>812.695</b>	<b>18.059.327</b>
Juros	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	600.484	12.909.131
Correção Monetária	166.159	114.514	93.845	69.517	87.405	93.581	30.748	120.666	124.123	127.902	192.913	176.795	1.398.169
Rendimento Caixa	126.152	157.499	168.280	119.651	85.926	38.757	451.372	162.004	177.956	146.374	157.357	35.416	1.826.744
Outras Receitas	67.657	21.302	282.098	8.461	-	(504)	1.279.630	245.580	21.060	-	-	-	1.925.283
<b>Despesas Totais</b>	<b>(127.405)</b>	<b>(125.940)</b>	<b>(125.386)</b>	<b>(124.674)</b>	<b>(126.176)</b>	<b>(123.595)</b>	<b>(97.211)</b>	<b>(79.601)</b>	<b>(66.309)</b>	<b>(66.459)</b>	<b>(70.778)</b>	<b>(65.336)</b>	<b>(1.198.871)</b>
Despesas Operacionais	(127.405)	(125.940)	(125.386)	(124.674)	(126.176)	(123.595)	(97.211)	(79.601)	(66.309)	(66.459)	(70.778)	(65.336)	(1.198.871)
Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Despesas Extraordinárias	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Resultado Líquido</b>	<b>1.863.503</b>	<b>1.704.179</b>	<b>2.230.235</b>	<b>1.319.755</b>	<b>1.760.204</b>	<b>1.462.371</b>	<b>2.248.426</b>	<b>1.047.786</b>	<b>976.153</b>	<b>670.204</b>	<b>830.280</b>	<b>747.359</b>	<b>16.860.456</b>
Resultado Líquido (por cota)	0,13	0,12	0,16	0,09	0,12	0,10	0,16	0,15	0,14	0,09	0,12	0,11	-
Reserva de Lucro	638.594	608.280	737.290	340.244	853.678	926.664	1.297.479	187.125	63.047	-	264.105	357.532	-
Reserva de Lucro (por cota)	0,05	0,04	0,05	0,02	0,06	0,07	0,09	0,03	0,01	-	0,04	0,05	-
Total Distribuído	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	923.708	16.755.746
Quantidade de Cotas	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	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*	9,91	9,98	9,90	9,84	9,77	9,78	9,68	9,66	9,65	9,70	9,73	9,74	-
Dividend Yield (Patrimonial)	1,31%	1,30%	1,31%	1,32%	1,33%	1,33%	1,34%	1,35%	1,35%	1,34%	1,34%	1,33%	17,18%
Cota de Mercado	9,31	9,44	9,37	9,46	9,50	9,68	9,83	9,93	9,40	9,40	9,45	9,38	-

## Ativos da carteira

Tipo	Código IF	Nome	Segmento	Classe	Periodicidade Juros	Indexador	Juros	Prazo (meses)	Volume (R\$)	Portfólio (%)
CRI	2514008597	Acoi - Ilhas Gregas	Incorporação	Única	Mensal	CDI +	4,00%	60	13.848.006	9,89%
CRI	25J0408858	Maxi - Tramonto	Incorporação	Sênior	Mensal	CDI +	3,75%	48	11.001.814	7,86%
CRI	24D3163840	Bcanton - The First	Incorporação	Única	Mensal	CDI +	7,00%	18	4.590.643	3,28%
CRI	25J0860765	NMC - Primus Park	Incorporação	Sênior	Mensal	CDI +	4,00%	36	11.081.590	7,92%
CRI	22D0945203	São Vicente	Varejo Essencial	Única	Mensal	IPCA +	8,61%	120	7.496.273	5,36%
CRI	24F1970219	Persa - Spot Smart	Incorporação	Sênior	Mensal	CDI +	5,00%	36	7.166.069	5,12%
CRI	23L1279637	FGR	Residencial Pulverizado	Única	Mensal	IPCA +	9,50%	120	7.417.696	5,30%
Compra e venda	N/A	EBM (Cyrela)	Venda de terreno	Única	Mensal	IPCA +	11,00%	60	6.720.182	4,80%
CRI	24B1861489	Celeste	Energia	Única	Mensal	IPCA +	11,70%	155	6.639.232	4,74%
CRI	21H0976116	Ávida	Loteamento	Única	Mensal	IPCA +	15,0%	120	3.560.956	2,54%
CRI	25B2866664	Bcanton - Doppio	Incorporação	Sênior	Mensal	CDI +	6,25%	30	2.975.443	2,13%
CRI	24I2114236	Totus - Spot Diadema	Incorporação	Única	Mensal	IPCA +	12,00%	36	2.997.046	2,14%
CRI	26A4645254	Mont Blanc	Incorporação	Única	Mensal	CDI +	5,00%	36	10.299.720	7,36%
CRI	26A4964076	Persa Piatra	Incorporação	Sênior	Mensal	CDI +	5,00%	60	3.912.631	2,80%
Compra e venda	N/A	Congesa	Venda de terreno	Única	Mensal	IPCA +	9,00%	60	381.607	0,27%
FIAGRO	AGRX11	Fiagro Araguaia	FIAGRO FIL	Única	Mensal	N/A	N/A	N/A	30.875.928	22,06%
Caixa	N/A	BTG Pactual Yield	Renda Fixa	N/A	N/A	CDI +	0%	N/A	8.984.868	6,42%
<b>Total</b>									<b>139.949.704</b>	<b>100,00%</b>



## Ativos



### CRI Persa - Piatra – Sênior

**GRUPO:** A Persa é o braço de incorporação e construção de um grande grupo patrimonialista de Minas Gerais. O Grupo possui inúmeros imóveis para renda e para incorporação imobiliária futura. O uso dos recursos do CRI é para construção do empreendimento vertical de alto padrão Piatra localizado na cidade de Uberlândia/MG.

**GARANTIAS:** (i) CRI Subordinado de 20% da emissão; (ii) Fiança dos Sócios PJ; (iii) AF de 100% das quotas da SPE; (iv) AF de 100% das unidades imobiliárias; (v) CF de 100% de recebíveis; (vi) CF superveniente de recebíveis de aluguel de outros empreendimentos imobiliários; (vii) AF superveniente de outros imóveis com o valor de venda forçada de R\$ 6 milhões; (viii) Seguro de Responsabilidade Civil e Engenharia; (ix) Fundo de reserva de 3 PMT; e (x) Fundo de despesas de 6 meses.

**Status Obra:** 5,48% de evolução física



### CRI Azinunes – Mont Blanc

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

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

**Status Obra:** 26% de evolução física



### CRI MAXI – Tramonto - Sênior

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

**GARANTIAS:** (i) Aval dos sócios PF; (ii) aval da construtora; (iii) CF de 100% dos recebíveis atuais e futuros; (iv) AF de 100% das quotas da SPE; (v) AF de 100% das unidades do empreendimento; (vi) CRI subordinado de 15% da emissão; (vii) seguro de responsabilidade civil e de engenharia; (viii) Fundo de reserva de juros 3 PMTs; e (ix) fundo de despesas de 6 meses.

**Status Obra:** 20% 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:** 66% de evolução física



### CRI ACOI – Ilhas Gregas



**GRUPO:** A ACOI é uma construtora e incorporadora com atuação em cidades da região metropolitana de São Paulo/SP. A ACOI já entregou mais de 45 obras residenciais e empresarias nas cidades de Itatiba, Jundiaí, Campinas, Itupeva etc.

**GARANTIAS:** (i) aval dos sócios PF; (ii) aval da construtora; (iii) CF de 100% dos recebíveis atuais e futuros; (iv) AF de 100% das quotas da SPE; (v) AF de 100% das unidades do empreendimento; (vi) AF das unidades do permutante terrenista até a emissão do Habite-se; (vii) seguro de responsabilidade civil e de engenharia; (viii) Fundo de reserva de juros 3 PMTs; e (ix) fundo de despesas de 6 meses.

**Status Obra:** 33% de evolução física

### CRI BCANTON – Doppio - Sênior



**GRUPO:** A Bcanton é uma construtora e incorporadora com foco no desenvolvimento de empreendimentos verticais de alto-padrão localizados em Santo André/SP. O uso dos recursos do CRI é para a conclusão do empreendimento Doppio.

**GARANTIAS:** (i) aval dos sócios PF; (ii) aval da construtora; (iii) CF de 100% dos recebíveis atuais e futuros; (iv) AF de 100% das quotas da SPE; (v) AF de 100% das unidades do empreendimento; (vi) CF e AF em condição suspensiva dos recebíveis e unidades do empreendimento The First respectivamente; (vii) seguro de responsabilidade civil e de engenharia; (viii) Fundo de reserva de juros 3 PMTs; e (ix) fundo de despesas de 6 meses.

**Status Obra:** 57% de evolução física

### CRI TOTUS – Spot Diadema



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

**GARANTIAS:** (i) aval dos sócios PF; (ii) aval da construtora; (iii) CF de 100% dos recebíveis atuais e futuros; (iv) AF de 100% das quotas da SPE; (v) hipoteca de 1º grau de 100% das unidades do empreendimento; (vi) seguro de responsabilidade civil e de engenharia; (vi) Fundo de reserva de juros 3 PMTs; e (vii) fundo de despesas de 6 meses.

**Status Obra:** Obra concluída e Habite-se emitido

### CRI PERSA – Spot Smart Living- Sênior



**GRUPO:** A Persa é o braço de incorporação e construção de um grande grupo patrimonialista de Minas Gerais. O Grupo possui inúmeros imóveis para renda e para incorporação imobiliária futura. O uso dos recursos do CRI é para construção do empreendimento vertical de alto padrão Spot Smart Living localizado na cidade de Uberlândia/MG.

**GARANTIAS:** (i) CRI Subordinado de 20% da emissão; (ii) Fiança dos Sócios PJ; (iii) AF de 100% das unidades imobiliárias; (iv) CF de 100% de recebíveis; (v) CF de recebíveis de aluguel de outros empreendimentos imobiliários; (vi) AF de outros imóveis com o valor de venda forçada de R\$ 6 milhões; (vii) Seguro de Responsabilidade Civil e Engenharia; (viii) Fundo de reserva de 3 PMT; e (ix) Fundo de despesas de 6 meses.

**Status Obra:** 66% de evolução física



## CRI BCANTON – The First



**GRUPO:** A Bcanton é uma construtora e incorporadora com foco no desenvolvimento de empreendimentos verticais de alto-padrão localizados em Santo André/SP. O uso dos recursos do CRI é para a conclusão do empreendimento The First.

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

**GARANTIAS:** (i) Fiança dos Sócios PF e PJ; (ii) AF de 100% das quotas da SPE; (iv) AF de 100% das unidades imobiliárias; (iv) CF de 100% de recebíveis; (v) Seguro de Engenharia e Responsabilidade Civil; (vi) Fundo de Obras; (vii) Fundo de reserva de 3 PMT; e (viii) Fundo de despesas de 6 meses.

**Status Obra:** Obra concluída e Habite-se emitido.

## CRI CELESTE ENERGY



**GRUPO:** CRI voltado a empresa de energia solar localizada no MT. A operação é controlada por um grande produtor de leguminosas do MT e possui uma estrutura de crédito robusta, composta pelo pagamento do offtaker na conta do CRI e cash sweep de parte dos recebíveis.

**GARANTIAS:** A operação possui como garantias o aval do controlador, AF de terras produtivas e irrigadas com uma razão mínima de 200% de venda forçada, fundo de juros, fundo de reserva, fluxo de recebíveis de 150% da PMT, CF de contratos com o offtaker do projeto, seguro completion e risco de engenharia, AF de máquinas, equipamentos, direito real de superfície e das ações da empresa.

**Status Obra:** Obra concluída

## CRI FGR – Jardins Marselha



**GRUPO:** A FGR é uma das maiores incorporadoras do centro-oeste do Brasil. Sendo que já entregou mais de R\$ 2 Bilhões de VGV distribuído em 7 estados e em 37 empreendimentos. O uso dos recursos é para a conclusão das obras do Condomínio de Casas Jardins Marselha em Aparecida de Goiânia/GO.

**GARANTIAS:** (i) Fiança dos Sócios PF; (ii) Fiança da FGR Participações; (iii) Alienação Fiduciária de 51% das quotas da SPE; (iv) Cessão fiduciária de pelo menos 140% de recebíveis; durante o prazo do CRI e pelo menos 160% pelo prazo total dos recebíveis; (v) Fundo de reserva de 6 PMT durante as obras e após a conclusão das obras pelo menos 3 PMT; e (vi) Fundo de despesas.

**Status Obra:** Obra concluída e Habite-se emitido.

## EBM – Liraúcio Cambuí



**GRUPO:** A EBM foi fundada em 1981. A empresa atua na incorporação e construção de empreendimentos horizontais, verticais e comerciais. Iniciou uma parceria com a Cyrela em 2007 e em 2012 a Cyrela passou a deter 50% da sociedade. A transação se trata da venda parcelada de terrenos para o desenvolvimento do empreendimento vertical médio padrão em Campinas/SP



**GARANTIAS:** (i) Fiança dos sócios PF; (ii) Fiança da EBM; Fiança da Cyrela; (ii) Alienação fiduciária de imóveis com valor de venda forçada de 140% em relação ao saldo devedor; (iv) Alienação fiduciária de 100% das quotas da SPE; e (v) cessão fiduciária de 100% dos dividendos da SPE.



## CRI SÃO VICENTE

**GRUPO:** O Supermercado São Vicente atua há 52 anos no estado de SP. Conta com 21 lojas, sendo 9 próprias, instaladas em cidades do interior de São Paulo.

**GARANTIAS:** (i) AF de imóveis no interior de São Paulo, com base em avaliação para venda forçada, no mínimo, 100% (cem por cento) do saldo devedor dos CRI; (ii) CF de recebíveis equivalente a R\$ 1.600.000,00 transitando por mês em Conta Vinculada; (iii) Fiança dos acionistas; (iv) Fiança do Supermercados Cavicchiolli Ltda.; e (v) Fundo de despesas no montante inicial de R\$ 450.000,00.

## CONGESA – Mood Cambuí



**GRUPO:** A Congesa Engenharia foi fundada em 1993,. A empresa localiza-se em Indaiatuba/SP, com atuação em tal cidade e em Campinas. Com cerca de 23 projetos lançados, entregou mais de 2 mil unidades. A transação se trata da venda parcelada de terrenos para o desenvolvimento do empreendimento vertical médio padrão Mood Cambuí em Campinas/SP.

**GARANTIAS:** (i) aval dos sócios PF e PJ; (ii) AF de dois imóveis contíguos localizados em Indaiatuba/SP, com valor de mercado de R\$ 2.480.000,00; (iii) Aval de todos os sócios e empresas do grupo; e (iv) CF dos dividendos provenientes da SPE Mood Cambuí.

## CRI ÁVIDA

**GRUPO:** A Ávida Construtora, fundada em 2007, já entregou mais de 11.000 unidades desde então. No entanto, a operação teve seu vencimento antecipado declarado em 03 de fevereiro de 2023. A empresa encontra-se em processo de recuperação judicial.

**GARANTIAS:** (i) Aval dos sócios; (ii) Alienação fiduciária de imóveis com valor de mercado equivalente a R\$ 14,8 milhões e R\$ 8,9 milhões de venda forçada; (iii) Cessão fiduciária de 100% dos recebíveis atuais e futuros dos Loteamentos Papagaio (Sapezal/MT) e Altos da Serra (Diamantino/MT); (iv) Promessa de cessão fiduciária de recebíveis referente as permutas financeiras e pro-soluto dos Empreendimentos Beija Flor, Spartha e Celina Bezerra; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva;

**ATUALIZAÇÕES:** O CRI está com o fluxo de pagamento em dia. Conforme Ata de Assembleia do CRI realizada em 04/12/2024 foi firmado acordo que repactua a operação, adicionando garantias e majorando a taxa para IPCA + 15% a.a. Ainda está sendo aguardado o trânsito e julgado da decisão que aprove a repactuação e a outorga das novas garantias dado que a Ávida ainda se encontra em Recuperação Judicial.

**Status Obra:** Obra concluída e Habite-se emitido.



## Principais características

<b>OBJETIVO</b>	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.
<b>PÚBLICO-ALVO</b>	Investidores em geral
<b>INÍCIO DO FUNDO</b>	02 de setembro de 2021
<b>CONDOMÍNIO</b>	Fundo Fechado
<b>CLASSIFICAÇÃO ANBIMA</b>	FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa
<b>TAXA DE ADMINISTRAÇÃO</b>	1,00% a.a.
<b>TAXA DE PERFORMANCE</b>	Não Possui
<b>GESTOR</b>	Éxes Gestora de Recursos Ltda.
<b>ADMINISTRADOR</b>	BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM.
<b>CUSTODIANTE</b>	BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM.
<b>CNPJ</b>	41.076.851/0001-03
<b>REGIME DE CAIXA</b>	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.

