



Relatório Gerencial – EXES11  
Outubro 2021

èxes

# Exes Fundo de Investimento Imobiliário

## EXES11

### Comentário do Gestor

O mês de outubro foi de instabilidade no mercado financeiro. Além da forte volatilidade vista nos últimos meses, a indicação do ministério da economia estaria complacente com o furo do teto dos gastos causou uma ruptura com as expectativas de austeridade fiscal. Mais perigoso do que o valor desse furo, no primeiro momento, é fazer isso em momento pré eleitoral onde já existe a tendência (e a vontade) de se gastar mais.

Além disso, vimos o COPOM aumentar o ritmo da SELIC, subiu 1,5%. Indicando a curva pré acima de 12% no médio prazo.

Em relação aos ativos investidos, as companhias estão confiantes com o cenário atual, não tendo nenhuma variação relevante referente ao mês anterior.

Estamos atentos ao momento atual e a re-precificação dos ativos devido ao aumento do cupom da NTN-B de referência. Uma vez que os ativos são precificados a um spread + cupom de referência, entendemos que pode ser um momento interessante para alocação no curto prazo.

Em relação à operação em estruturação, a Diligência Jurídica está em andamento e em condição totalmente satisfatória até o momento. Estamos prevendo a liquidação ainda em Dezembro. Ainda nesse mês começamos a estruturação de outro ativo com liquidação prevista para Janeiro de 2022, volume de até R\$ 20 milhões e taxa de CDI + 7,5% ao ano.

### Distribuição

Esse mês o fundo irá distribuir por cota R\$ 0,81 para todos os cotistas.

### Estratégia de Investimento

O fundo irá investir em operações de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) ou em outras estruturas que tenham como principal exposição o risco de crédito. O fundo investirá em diferentes setores, respeitando o lastro imobiliário. As operações contarão preponderantemente com cessão fiduciária de recebíveis e alienação fiduciária de garantias reais.

#### Gestão:

Exes Gestora de Recursos Ltda.

#### Taxa de Gestão:

1,00% ao ano sobre o PL

#### Administração e Custódia:

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

#### Quantidade de Cotas:

83.600

#### Público Alvo:

Investidores em geral (exceto durante oferta 476)

#### CNPJ:

41.076.851/0001-03

#### Prazo:

Indeterminado

#### Início das Atividades

Setembro/2021

## Destaques do **Fundo**

**R\$ 8.3  
milhões**  
em Patrimônio Líquido

**0,81%**  
de dividendo no  
primeiro mês<sup>1</sup>

**IPCA+**  
100% dos ativos  
sendo corrigidos a  
inflação

Nota:  
(1)

Em relação ao valor de cota de emissão

# Processo de Investimento



## Originação

Parceiros localizados em todo o Brasil originam Oportunidades de investimento.

## Análise

É realizado a análise de crédito e compliance para a filtrar as melhores Oportunidades de investimentos

## Comitê

Apresentação das operações aos membros do comitê e aprovação final.

## Estruturação

Due Diligence e formalização dos documentos com definição de cláusulas restritivas (covenants) e razões de garantias.

## Monitoramento

Após a compra do ativo é realizado o acompanhamento periódico das transações.

# Processo de Monitoramento



# Contato

[ri@exes.com.br](mailto:ri@exes.com.br)

[ri.fundoslistados@btgpactual.com](mailto:ri.fundoslistados@btgpactual.com)

Todas as informações, opiniões e valores eventualmente indicados estão sujeitos a mudança sem aviso. Este material não tem relação com objetivos específicos de investimentos, situação financeira ou necessidade particular de qualquer destinatário específico, não devendo servir como única fonte de informações no processo decisório do investidor que, antes de decidir, deverá realizar, preferencialmente com a ajuda de um profissional devidamente qualificado, uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos face a seus objetivos pessoais e à sua tolerância a risco (*Suitability*). LEIA O FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES, LÂMINA DE INFORMAÇÕES ESSENCIAIS E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR. RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC. 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.



Gestão de Recursos



Administração Fiduciária