



Relatório de Gestão

Novembro 2022

êxes

Principais Características

Objetivo

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
*exceto durante oferta 476

Início do fundo

02 de setembro de 2021

Condomínio

Fundo Fechado.

Classificação ANBIMA

FII de Títulos e Valores
Mobiliários Gestão Ativa

Taxa de Administração*

1,0% a.a.

Taxa de Performance

Não Possui.

Gestor

Exes Gestora de Recursos
Ltda.

Administrador

BTG PACTUAL SERVIÇOS
FINANCEIROS S/A DTVM.

Custodiante

BTG PACTUAL SERVIÇOS
FINANCEIROS S/A DTVM.

CNPJ

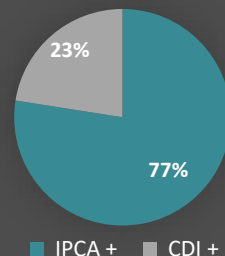
41.076.851/0001-03

*As taxas de administração englobam taxa de administração, gestão, custódia e escrituração

Resumo

R\$ 26.6mm
em Patrimônio Líquido

IPCA+ 9,4%
CDI + 5,0%
Retorno médio dos
ativos investidos



Comentário do Gestor

Em relação ao mês de competência novembro, o fundo distribuiu R\$ 0,71 centavos por cota no mês de dezembro. Desde seu início, o fundo distribuiu uma média mensal de R\$0,80 por cota. Todas as operações do fundo permanecem adimplentes em relação ao pagamento das parcelas mensais de juros e amortizações.

Dando andamento ao que foi informado na carta do mês anterior, nós concluímos a aquisição do CRI C&A classe sênior, no volume total de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais). O objetivo da gestão nos próximos meses é aumentar a diversificação do fundo, diminuindo a concentração da nossa carteira. Estamos acompanhando o mercado como um todo e em nossas análises enxergamos que os spreads do CDI+ estão mais atrativos, por isso buscamos arbitragem em ativos indexados CDI+. O Banco Central já sinalizou que não pretende baixar a taxa de juros no horizonte de curto prazo, o que reforça a oportunidade para realizar ganhos assumindo esta estratégia de investimento.

O mês de novembro foi marcado pelo surgimento da PEC da Transição, que prevê um rombo de até R\$ 200 bilhões no teto de gastos. O impacto causado no mercado financeiro foi instantâneo, fazendo com que a curva de juros futuros subisse, de forma a prever uma taxa estável na casa dos 13,6% e a NTN-B base fosse negociada com juros reais acima dos 6%. Após 3 meses de deflação no segundo semestre, em novembro tivemos o segundo mês seguido de inflação, o que contribui para a boa performance do fundo, tendo em vista que a maioria dos ativos são corrigidos pelo IPCA.

Ativos adquiridos

Em novembro, concluímos a aquisição do CRI C&A, com volume total de R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais) de novos investimentos. Essa operação está pós fixada em CDI+ 5% a.a, aproveitando o período de alta da SELIC.

Operações em análise

Tipo	Segmento	Indexador	Juros	Prazo (meses)	Volume (R\$)
CRI	Loteamento	IPCA +	12,00% a.a	60	5.000.000,00
CRI	Empreendimento Vertical	CDI +	4,00% a.a	48	4.000.000,00
CRI	Varejo	CDI +	4,95% a.a	72	5.000.000,00
FII	Corporativo	IPCA +	8,75% a.a	60	5.000.000,00
Total					19.000.000,00

Exes Fundo Imobiliário

Novembro 2022

éxes

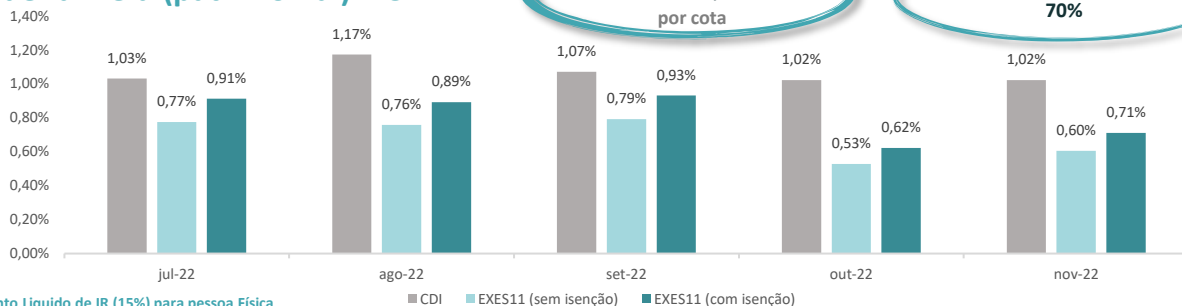
DRE Gerencial – Regime de Caixa

	nov/22	out/22	set/22	ago/22	jul/22	Acumulado
Receitas Totais	236.482	173.784	235.837	275.917	271.455	1.193.475
Juros	190.458	137.442	172.441	193.458	186.210	880.009
Correção Monetária	-	-	27.773	44.692	44.692	117.157
Rendimento Caixa	0	5.090	4.371	-	2.786	27.019
Outras Receitas	31.252	31.252	31.252	37.767	37.767	169.290
Despesas Totais	(35.158)	(35.141)	(35.141)	(29.010)	(29.160)	(220.328)
Despesas Operacionais	(35.158)	(35.141)	(35.141)	(29.010)	(29.160)	(220.328)
Impostos	-	-	-	-	-	-
Provisões	-	-	-	-	-	-
Reserva de Lucro	1.346	7.770	7.598	7.583	696	-
Total Distribuído	185.725	135.724	174.502	204.663	193.892	910.105
Quantidade de Cotas	264.769	215.435	215.435	215.435	215.435	
Distribuição por Cota	0,71	0,63	0,95	0,90	0,93	4,12
Cota Patrimonial	100,55	102,02	101,59	102,22	101,37	-
Dividend Yield (Patrimonial)	0,71%	0,62%	0,93%	0,89%	0,91%	4,06%
Cota de Mercado	103,05	103,05	103,05	103,05	102,92	-

Ativos da Carteira

Tipo	Nome	Segmento	Classe	Periodicidade Juros	Indexador	Juros	Prazo (meses)	Volume (R\$)	% Portfólio
CRI	Ávida	Loteamento	Única	Mensal	IPCA +	11,00%	120	4.800.000,00	18,02%
CRI	São Vicente	Varejo (Supermercado)	Única	Mensal	IPCA +	8,61%	120	10.000.000,00	37,53%
CRI	Construtora C&A	Empreendimento Vertical	Sênior	Mensal	CDI +	5,00%	60	5.000.000,00	18,77%
Compra e venda	CONGESA	Empreendimento Vertical	Única	Mensal	IPCA +	9%	60	3.500.000,00	13,14%
FII	MCHF11	Fundo de inv. Imob.	Única	Mensal	N/A	N/A	N/A	2.628.091,50	9,86%
Caixa	N/A	Renda Fixa	N/A	N/A	CDI +	N/A	N/A	715.946,06	2,69%
Total								26.644.037,56	100%

Dividend Yield (patrimonial) x CDI



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. O investimento em determinados ativos pelo Fundo pode sujeitar o investidor a substanciais 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 e, por consequência, FIAGRO-FII, 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 sido produzido por Exes Gestora de Recursos Ltda. ("Exes"). É vedada a distribuição, reprodução ou cópia sem a expressa concordância da Exes.

Ativos

CRI ÁVIDA



- **Grupo:** A Ávida Construtora foi fundada em 2007 e desde o seu fundamento já entregou mais de 11.000 unidades.
- **Garantias:** (i) Aval dos sócios e respectivos cônjuges; (ii) Alienação fiduciária de imóveis que deverão perfazer, pelo menos, 100% (cem por cento) do valor da dívida; (iii) Cessão fiduciária de recebíveis imobiliários que perfaçam 150% (cento e cinquenta por cento) do saldo devedor a valor presente pela taxa da transação. Serão considerados recebíveis cujo vencimento se dê dentro do Prazo; (iv) Fundo de reserva equivalente a 3 PMTs.

CRI SÃO VICENTE



- **Grupo:** O supermercado São Vicente atua há 52 anos na cidade de Americana/SP. Com administração familiar, totaliza hoje 21 lojas, sendo 9 próprias, instaladas em cidades do interior de São Paulo.
- **Garantias:** (i) Alienação fiduciária 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) Cessão fiduciária de recebíveis da Cavicchiolli Negócios Imobiliários equivalente a R\$1.600.000,00 (um milhão e seiscentos mil reais) 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



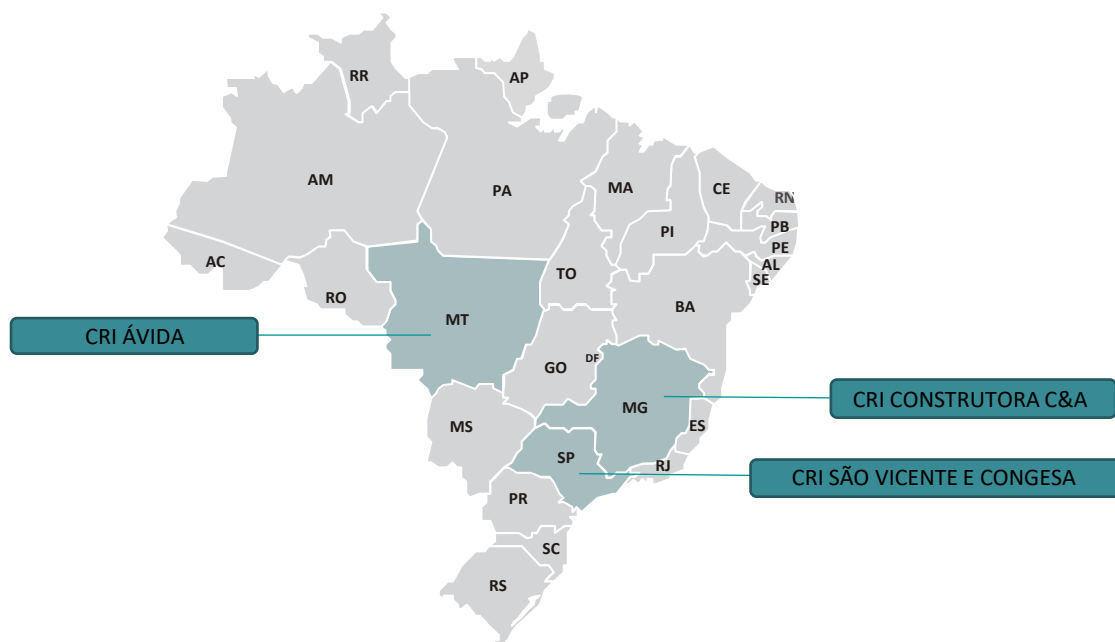
- **Grupo:** A Congesa Engenharia foi fundada em 1993, localizada no Estado de São Paulo, em Indaiatuba, com atuação em Indaiatuba e Campinas. Lançou mais de 23 projetos e entregou mais de 2 mil unidades.
- **Garantias:** (i) Alienação fiduciária de dois imóveis contíguos localizados ao lado da Congesa (Av. Itororó), que deverá ter o valor igual ou superior a R\$3.000.000,00 em valor de mercado, e dos terrenos; (ii) Alienação fiduciária dos terrenos de Campinas até o registro de incorporação do empreendimento; (iii) Aval de todos os sócios, cônjuges e empresas do grupo; (iv) Alienação fiduciária das quotas da SPE; e (v) Cessão fiduciária dos dividendos provenientes da SPE.

CRI CONTRUTORA C&A

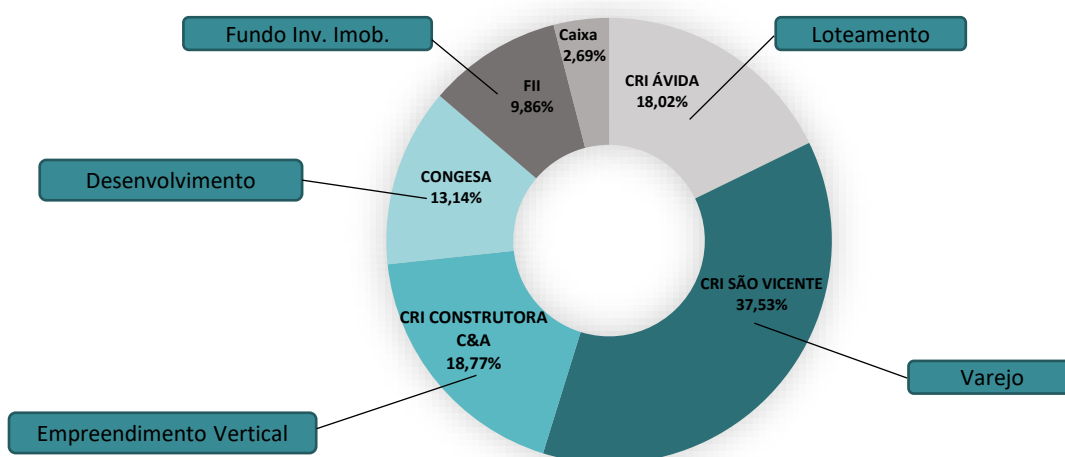


- **Grupo:** Com três décadas de história em Uberlândia, a C&A tem mais de 25 empreendimentos lançados e mais de 400 mil metros quadrados construídos, sendo 4 mil moradias entregues.
- **Garantias:** (i) Aval dos sócios e, conforme aplicável, de seus respectivos cônjuges; (ii) Alienação fiduciária das Torres III e IV do Empreendimento Imobiliário Solar do Cerrado e do estoque de unidades imobiliárias das Torres II; (iii) Alienação fiduciária de 100% das lojas do Empreendimento Solar do Cerrado; (iv) Cessão fiduciária de 91,10% do recebíveis de locação das lojas; (v) Cessão fiduciária de 91,10% dos recebíveis imobiliários atuais e futuros dos Empreendimentos Solar do Cerrado III e IV; (vi) Cessão fiduciária de 91,10% dos recebíveis imobiliários pro-soluta do Empreendimento Solar do Cerrado (Torres I, II, III e IV) (vii) Endosso dos seguros em favor do CRI; (viii) Fundo de reserva em valor igual as 3 parcelas de juros e amortização; e (ix) Fundo de despesas para a manutenção da operação referente aos custos necessários para o funcionamento da operação por até 12 (doze) meses.

Localização dos Ativos em Carteira



Ativos por Segmento



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. O investimento em determinados ativos pelo Fundo pode sujeitar o investidor a substanciais 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 e, por consequência, FIAGRO-FII, 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 sido produzido por Exes Gestora de Recursos Ltda. ("Exes"). É vedada a distribuição, reprodução ou cópia sem a expressa concordância da Exes.



Nossos canais de comunicação



www.exes.com.br



ri@exes.com.br



+55 11 3045-7528



<https://www.linkedin.com/company/exesinvestimentos/>

éxes