



Relatório de Gestão

Dezembro 2022

êxes

Exes Fundo Imobiliário

Dezembro 2022

éxes

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

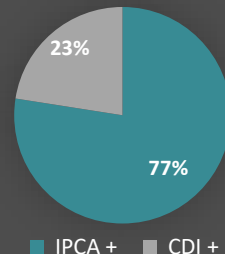
41.076.851/0001-03

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

Resumo

R\$ 26.7mm
em Patrimônio Líquido

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



Comentário do Gestor

Em relação ao mês de competência dezembro, o fundo distribuiu R\$0,98 centavos por cota no mês. Desde seu início, o fundo distribuiu uma média mensal de R\$0,81 por cota. Todas as operações do fundo permanecem adimplentes em relação ao pagamento das parcelas mensais de juros e amortizações.

O final do ano foi marcado pela aprovação da PEC da Transição que permite ao novo governo a utilização de ao menos R\$168 bilhões fora do teto de gastos pelo prazo de 1 ano. Tal movimento impacta diretamente o mercado imobiliário como um todo: o risco de uma dívida pública elevada pode levar o país para um novo ciclo de recessão e, conseqüentemente, taxa de juros e inflação mais elevadas durante o período. Entretanto, acreditamos que esse cenário pode ser benéfico aos cotistas de fundo de papel, visto que seus contratos são corrigidos, em sua maioria, pelo CDI ou IPCA.

A inflação no mês de dezembro foi de 0,62%, bem acima dos 0,45% esperados pelos agentes de mercado. Os núcleos apresentaram comportamento bem diferente do que estava sendo observado nos meses anteriores, chegando agora a uma média de 0,67%, que, por sinal, é bem elevada, considerando o histórico. Os principais impulsores para essa alta na inflação foram os setores de serviços adjacentes e de bens de serviço. A inflação no ano de 2022 fechou com uma alta de 5,79%, acima da meta de 3,5%, porém essa alta já estava precificada pelo mercado. Para 2023, o Banco Central terá um grande desafio para conduzir a política monetária, dado os discursos mais agressivos do novo governo em relação ao fiscal.

Ativos adquiridos

Não realizamos a aquisição de nenhum ativo no mês de dezembro.

Operações em análise

Tipo	Segmento	Indexador	Juros	Prazo (meses)	Volume (R\$)
CRI	Incorporação	IPCA +	13,50% a.a	48	50.000.000,00
CRI	Varejo	CDI +	4,95% a.a	72	48.000.000,00
CRI	Incorporação	IPCA +	11,0% a.a	36	30.000.000,00
CRI	Corporativo	CDI +	4,50% a.a	48	70.000.000,00
CRI	Incorporação	CDI +	5,50% a.a	60	55.000.000,00
CRI	Incorporação	CDI +	7,50% a.a	30	12.000.000,00
CRI	Loteamento	IPCA +	13,0% a.a	120	40.000.000,00
CRI	Loteamento	IPCA +	12,0% a.a	120	20.000.000,00
CRI	Aluguéis	CDI +	5,0% a.a	120	20.000.000,00
Total					345.000.000,00

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 constituir 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 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 Exes Gestora de Recursos Ltda. ("Exes"). É vedada a distribuição, reprodução ou cópia sem a expressa concordância da Exes.

Exes Fundo Imobiliário

Dezembro 2022

éxes

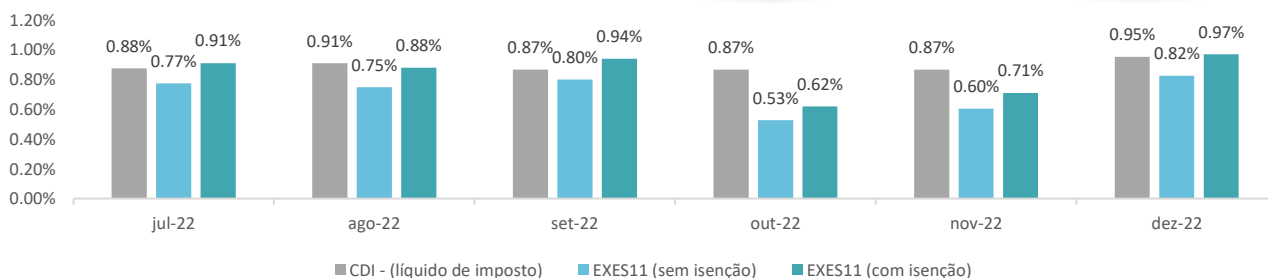
DRE Gerencial – Regime de Caixa

	Dez/22	Nov/22	Out/22	Set/22	Ago/22	Jul/22	Acumulado
Receitas Totais	291.083	236.482	173.784	235.837	275.917	271.455	1.484.558
Juros	225.328	190.458	137.442	172.441	193.458	186.210	1.105.337
Correção Monetária	27.691	-	-	27.773	44.692	44.692	144.848
Rendimento Caixa	6.810	-	5.090	4.371	-	2.786	19.057
Outras Receitas	31.253	31.252	31.252	31.252	37.767	37.767	200.542
Despesas Totais	(34.830)	(35.158)	(35.141)	(35.141)	(29.010)	(29.160)	(198.440)
Despesas Operacionais	(34.830)	(35.158)	(35.141)	(35.141)	(29.010)	(29.160)	(198.440)
Impostos	-	-	-	-	-	-	-
Provisões	-	-	-	-	-	-	-
Reserva de Lucro	2.220	1.346	7.770	7.598	7.583	696	-
Total Distribuído	259.473	185.725	135.724	174.502	204.663	193.892	1.153.979
Quantidade de Cotas	264.769	264.769	215.435	215.435	215.435	215.435	
Distribuição por Cota	0,98	0,71	0,63	0,95	0,90	0,93	5,1
Cota Patrimonial	101,01	100,55	102,02	101,59	102,22	101,37	-
Dividend Yield (Patrimonial)	0,97%	0,71%	0,62%	0,93%	0,89%	0,91%	5,14%
Cota de Mercado	103,05	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 +	9,00%	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



*Rendimento Líquido de IR (15%) para pessoa Física

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 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 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



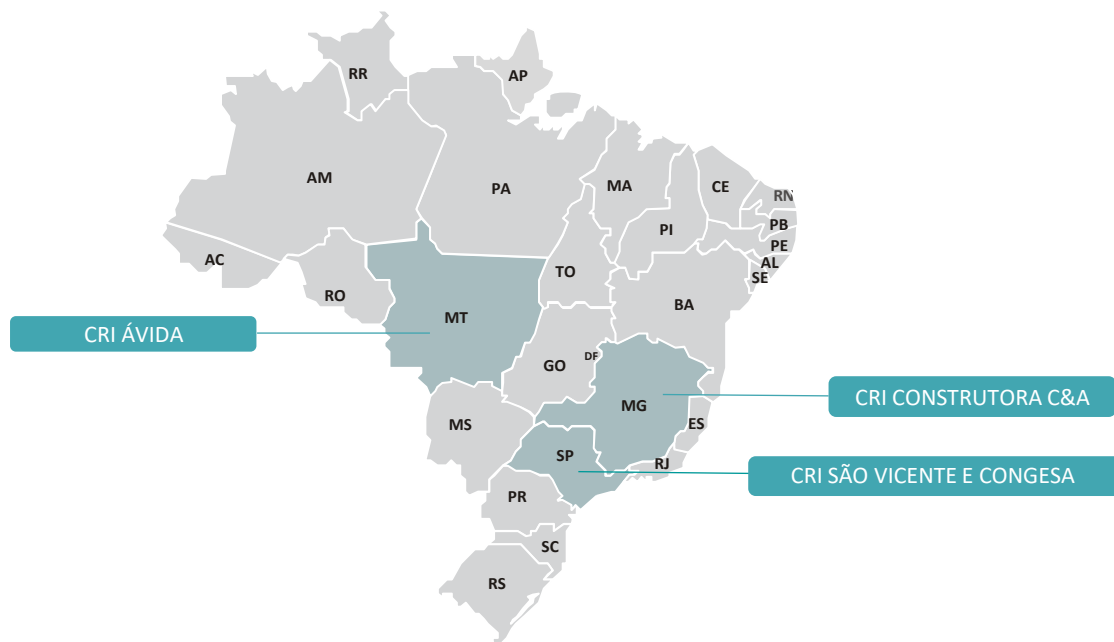
- **Grupo:** A Congesa Engenharia foi fundada em 1993, localizada no Estado de São Paulo, em Indaiatuba, com atuação em Indaiatuba e Campinas. Lançou mais de 23 projetos e entregou mais de 2 mil unidades.
- **Garantias:** (i) Alienação fiduciária de dois imóveis contíguos localizados ao lado da Congesa (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

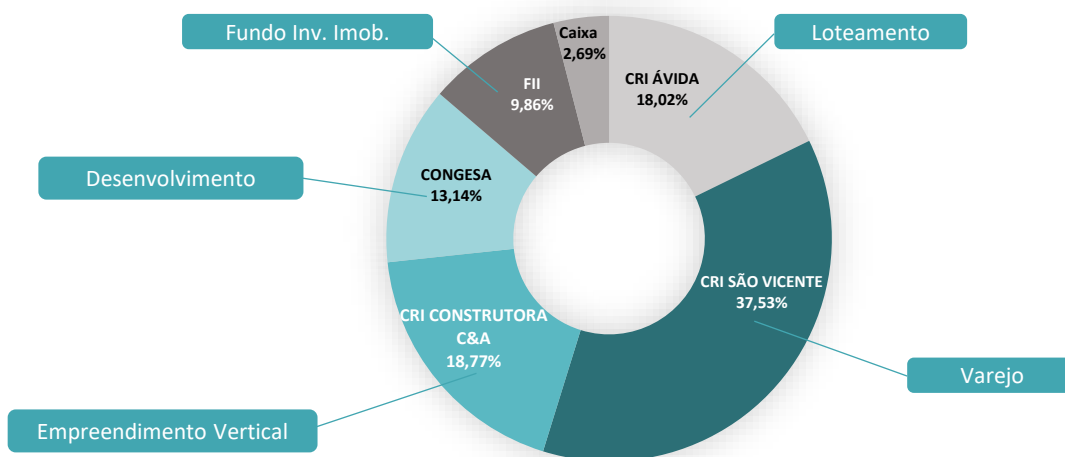


- **Grupo:** Com três décadas de história em Uberlândia, a C&A tem mais de 25 empreendimentos lançados e mais de 400 mil metros quadrados construídos, sendo 4 mil moradias entregues.
- **Garantias:** (i) Aval dos sócios e, conforme aplicável, de seus respectivos cônjuges; (ii) Alienação fiduciária das 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





Nossos canais de comunicação



www.exes.com.br



ri@exes.com.br



+55 11 3045-7528



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

éxes