

Relatório de Gestão

Janeiro 2023

êxes

Exes Fundo Imobiliário

Janeiro 2023

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

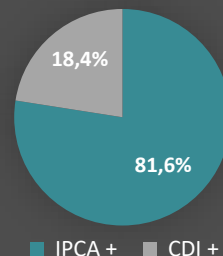
41.076.851/0001-03

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

Resumo

R\$ 26.9mm
em Patrimônio Líquido

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



Comentário do Gestor

Em relação ao mês de competência janeiro, o fundo distribuiu R\$ 0,93 centavos por cota no mês. Desde seu início, o fundo distribuiu uma média mensal de R\$ 0,82 por cota. Todas as operações do fundo permanecem adimplentes em relação ao pagamento das parcelas mensais de juros e amortizações. No mês de janeiro, houve o vencimento antecipado do CRI Ávida, que iremos comentar com mais detalhes logo abaixo. A inflação no mês de Janeiro foi de 0,53%, que representa o quarto mês seguido com alta, porém uma baixa em relação ao mês anterior, onde o índice apresentou alta de 0,62%. Os principais impulsores da inflação em janeiro foram os setores de alimentações e bebidas, seguido logo após pelo setor de transportes. No entanto, a maior variação veio do setor de comunicação que subiu de 0,50% para 2,09%. Olhando para as curvas das NTN-B's, tivemos uma abertura nas partes mais longas das curvas, o que implica que o mercado está precificando uma inflação maior para o futuro.

Vencimento antecipado do CRI Ávida

O CRI Ávida teve seu vencimento antecipado declarado em 03.02.2022. Em 09.02.2022, encerrou-se o prazo para a Ávida Construtora e Incorporadora S.A. ("Devedora") arcar voluntariamente com o pagamento da dívida. Medidas extrajudiciais e judiciais para a excussão e execução de garantias, conforme aplicável, já estão sendo tomadas pela Província Securitizadora, que atua em nome do patrimônio separado do CRI Ávida. O escritório Felsberg Advogados representa os interesses CRI.

O vencimento antecipado se deu por: (i) não averbação de indisponibilidade de bens nas matrículas dos Imóveis Sinop; (ii) registro de penhora na matrícula de um dos imóveis de Sinop; (iii) não comprovação da conclusão das obras do Loteamento Papagaio, bem como não apresentação do respectivo Termo de Verificação de Obras; (iv) não apresentação do Relatório de Monitoramento do mês de dezembro de 2022 pelo Agente de Espelhamento ante a inconsistência das informações disponibilizadas pela Devedora; (v) não celebração do Termo de Cessão Fiduciária; (vi) não apresentação da cópia digital dos Contratos Imobiliários e de seus aditamentos; (vii) descumprimento de acordo judicial homologado por sentença proferida no âmbito de execução de título extrajudicial.

A Exes, que votou favoravelmente ao vencimento antecipado, entende que esta é a medida adequada face à atual situação da Devedora. A Gestora mantém contato diário com a securitizadora que representa o CRI Ávida e tem agido proativamente para buscar a recuperação do valor investido em tal ativo.

A exposição do Exes FII em CRI Ávida é de R\$ 4.459.410,86. Até a data de emissão deste relatório, não houve impacto na cessão fiduciária dos recebíveis da qual advém o pagamento das PMT's ao Fundo.

Ativos adquiridos

No mês de janeiro/23, realizamos aquisição de cotas sênior do JIVE PROPERTIES MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, com prazo de vencimento em 48 (quarenta e oito) meses, cujo objetivo do Fundo é aquisição de imóveis da Porto Seguro S.A. para trabalhar as vendas e amortização do mesmo.

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.

Exes Fundo Imobiliário

Janeiro 2023

éxes

DRE Gerencial – Regime de Caixa

	Jan/23	Dez/22	Nov/22	Out/22	Set/22	Ago/22	Acumulado
Receitas Totais	288.014	291.083	236.482	173.784	235.837	275.917	1.501.119
Juros	218.340	225.328	190.458	137.442	172.441	193.458	1.137.467
Correção Monetária	18.785	27.691	-	-	27.773	44.692	118.941
Rendimento Caixa	7.585	6.810	-	5.090	4.371	-	23.856
Outras Receitas	43.304	31.253	31.252	31.252	31.252	37.767	206.080
Despesas Totais	(47.364)	(34.830)	(35.158)	(35.141)	(35.141)	(29.010)	(216.644)
Despesas Operacionais	(47.364)	(34.830)	(35.158)	(35.141)	(35.141)	(29.010)	(202.259)
Impostos	-	-	-	-	-	-	-
Provisões	-	-	-	-	-	-	-
Reserva de Lucro	23	2.220	1.346	7.770	7.598	7.583	-
Total Distribuído	246.235	259.473	185.725	135.724	174.502	204.663	1.206.322
Quantidade de Cotas	264.769	264.769	264.769	215.435	215.435	215.435	
Distribuição por Cota	0,93	0,98	0,71	0,63	0,95	0,90	5,1
Cota Patrimonial	100,78	101,01	100,55	102,02	101,59	102,22	
Dividend Yield (Patrimonial)	0,92%	0,97%	0,71%	0,62%	0,93%	0,89%	
Cota de Mercado	103,05	103,05	103,05	103,05	103,05	103,05	-

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	4.449.289,00	16,49%
CRI	São Vicente	Varejo (Supermercado)	Única	Mensal	IPCA +	8,61%	120	10.096.0140,00	37,41%
CRI	Construtora C&A	Empreendimento Vertical	Sênior	Mensal	CDI +	5,00%	60	4.559.624,00	16,90%
Compra e venda	CONGESA	Empreendimento Vertical	Única	Mensal	IPCA +	9,00%	60	4.036.625,00	14,96%
FII	MCHF11	Fundo de inv. Imob.	Única	Mensal	N/A	N/A	N/A	2.451.938,34	9,09%
FII	Jive Properties	Fundo de inv. Imob.	Sênior	Mensal	IPCA +	8,25%	48	1.000.000,00	3,71%
Caixa	N/A	Renda Fixa	N/A	N/A	CDI +	N/A	N/A	392.977,06	1,46%
Total								26.986.467,40	100%

Dividend Yield (patrimonial) x CDI



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

■ CDI - (líquido de imposto) ■ EXES11 (sem isenção) ■ EXES11 (com isenção)



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. A operação teve seu vencimento antecipado declarado em 03.02.2022.
- **Garantias:** (i) Aval dos sócios; (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-soluto 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.

FII JIVE PROPERTIES

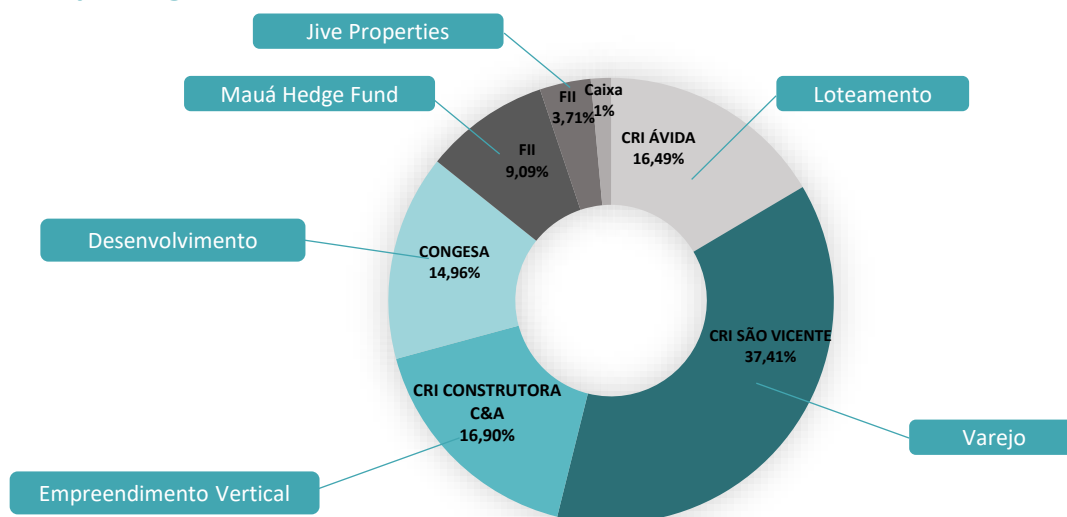


- **Grupo:** Fundada em 1945, atualmente é a 3ª maior seguradora do Brasil, líder nos segmentos de automóveis, residência e empresarial. Bloco de controle é composto pela família Garfinkel e o Itaú Unibanco.
- **Garantias:** (i) Quarenta e cinco imóveis nos estados de SP, MG, RJ, DF, BA, AM, MS, SC, RS e SE adquiridos com deságio de 15% sobre o valor de avaliação; (ii) Pagamento de cupom mensal pela Porto Seguro a título de indenização pela vacância dos imóveis; (iii) Subordinação do Fundo; e (iv) Obrigação de recompra dos imóveis pela Porto Seguro ao fim de 48 meses, corrigidos pelo IPCA do período.

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 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.



Nossos canais de comunicação



www.exes.com.br



ri@exes.com.br



+55 11 3045-7528



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

éxes