

Éxes FII

Carta Mensal Éxes Fundo Imobiliário

Fevereiro 2023



éxes

Éxes Fundo Imobiliário

Fevereiro 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

Éxes 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

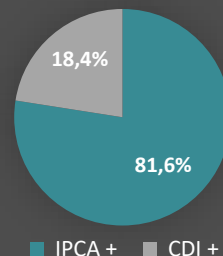
Resumo

R\$ 26.6mm
em Patrimônio Líquido

IPCA+ 9,4%

CDI + 5,0%

Retorno médio dos
ativos investidos



Comentário do Gestor

A inflação no mês de fevereiro foi de 0,84%, acima dos 0,78% que era esperado pelo mercado. Neste mês, o principal impulsionador da inflação foi o setor de educação, devido ao reajuste de mensalidades. Houve, também, uma alta relevante na média dos núcleos de inflação. Nesse contexto, a percepção dos agentes de mercado é a de que a inflação ainda está fora de controle e, conseqüentemente, fica cada vez mais improvável um possível corte na taxa de juros no curto prazo.

Especificamente em relação ao Fundo, o Éxes FII distribuiu uma média mensal de R\$ 0,80 por cota. Em relação ao mês de competência fevereiro, o Fundo distribuiu R\$ 0,44 por cota no mês.

A queda na distribuição do fundo foi, em grande parte, decorrente dos efeitos contábeis do vencimento antecipado no CRI Ávida. O impacto negativo foi de R\$ 0,35, conforme Fato Relevante de 20 de março de 2023.

Vencimento antecipado do CRI Ávida

O CRI Ávida teve seu vencimento antecipado declarado em fevereiro de 2022. Medidas extrajudiciais e judiciais para a excussão e execução das garantias passaram a ser tomadas pela Província Securitizadora, que atua em nome do patrimônio separado do CRI Ávida. O escritório Felsberg Advogados foi contratado pelo CRI. A Devedora ingressou com pedido de recuperação judicial, que tramitou em sigilo até 27 de fevereiro de 2022. A Éxes, por meio de seu time de Crédito e Departamento Jurídico, acompanha diariamente, junto à Securitizadora e ao escritório contratado, o status das ações judiciais que são de interesse do CRI.

A partir de fevereiro, todo o valor recebido em caixa pelo Fundo nessa operação passou a ser considerado amortização, o que reduz a base de rendimentos a serem distribuídos. Embora o efeito em caixa continue positivo, há possível impacto contínuo na distribuição, inclusive por conta de despesas de honorários advocatícios e custas dos processos judiciais relacionados a operação de Ávida.

A exposição do Éxes FII em CRI Ávida é de R\$ 4.286.070, atualizado até 28 de fevereiro de 2023. Desde o vencimento, o total de R\$ 415.821,28 foi recebido pelo Fundo, o que corresponde a uma diminuição de 9,3% de exposição no ativo.



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

Éxes Fundo Imobiliário

Fevereiro 2023

éxes

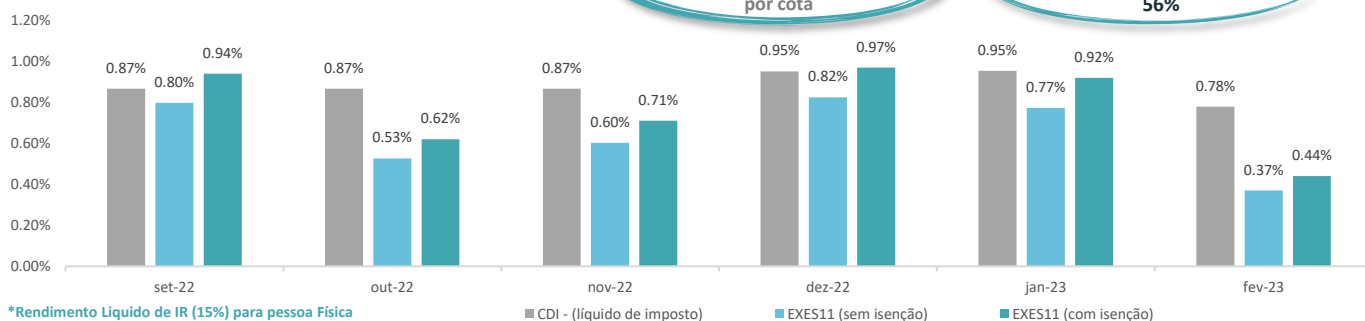
DRE Gerencial – Regime de Caixa

	Fev/23	Jan/23	Dez/22	Nov/22	Out/22	Set/22	Acumulado
Receitas Totais	210.678	288.014	291.083	236.482	173.784	235.837	1.435.878
Juros	159.063	218.340	225.328	190.458	137.442	172.441	1.103.072
Correção Monetária	-	18.785	27.691	-	-	27.773	74.249
Rendimento Caixa	4.648	7.585	6.810	-	5.090	4.371	28.504
Outras Receitas	46.967	43.304	31.253	31.252	31.252	31.252	215.280
Despesas Totais	(97.463)	(47.364)	(34.830)	(35.158)	(35.141)	(35.141)	(285.087)
Despesas Operacionais	(36.685)	(47.364)	(34.830)	(35.158)	(35.141)	(35.141)	(224.319)
Impostos	-	-	-	-	-	-	-
Despesas Extraordinárias	(60.778)	-	-	-	-	-	(60.788)
Reserva de Lucro	2.803	23	2.220	1.346	7.770	7.598	-
Total Distribuído	116.498	246.235	259.473	185.725	135.724	174.502	1.118.157
Quantidade de Cotas	264.769	264.769	264.769	264.769	215.435	215.435	
Distribuição por Cota	0,44	0,93	0,98	0,71	0,63	0,95	4,64
Cota Patrimonial	100,63	100,78	101,01	100,55	102,02	101,59	
Dividend Yield (Patrimonial)	0,44%	0,92%	0,97%	0,71%	0,62%	0,93%	
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	4.286.070,17	15,68%
CRI	São Vicente	Varejo (Supermercado)	Única	Mensal	IPCA +	8,61%	120	10.029.751,58	36,69%
CRI	Construtora C&A	Empreendimento Vertical	Sênior	Mensal	CDI +	5,00%	60	4.461.990,05	16,32%
Compra e venda	CONGESA	Empreendimento Vertical	Única	Mensal	IPCA +	9,00%	60	4.061.637,56	14,86%
FII	MCHF11	Fundo de inv. Imob.	Única	Mensal	N/A	N/A	N/A	2.468.985,42	9,03%
FII	Jive Properties	Fundo de inv. Imob.	Sênior	Mensal	IPCA +	8,25%	48	997.579,55	3,65%
Caixa	N/A	Renda Fixa	N/A	N/A	CDI +	N/A	N/A	1.027.220,29	3,76%
Total								27.333.234,62	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 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. Rentabilidade passada não é garantia de rentabilidade futura. 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 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. A operação teve seu vencimento antecipado declarado em 03.02.2022. A Empresa está em recuperação judicial.
- **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

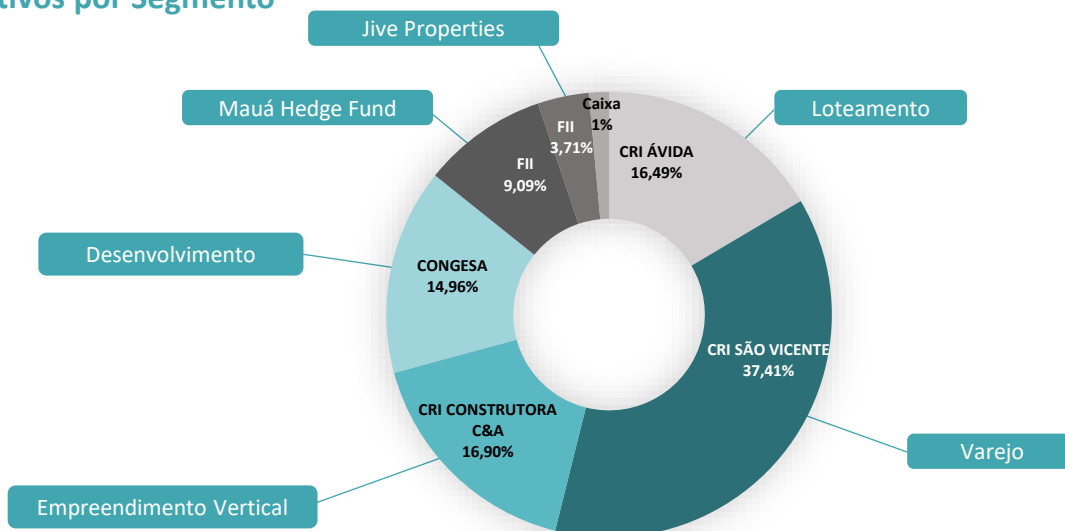
- **Grupo:** Fundada em 1945, atualmente é a 3ª maior seguradora do Brasil, líder nos segmentos de automóveis, residência e empresarial. Bloco de controle é composto pela família Garfinkel e o Itaú Unibanco.
- **Garantias:** (i) Quarenta e cinco imóveis nos estados de SP, MG, RJ, DF, BA, AM, MS, SC, 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





Nossos canais de comunicação



www.exes.com.br



ri@exes.com.br



+55 11 3045-7528



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



https://www.instagram.com/exes_invest/



https://twitter.com/de_exes

éxes