

Maio 2023

# EXES11

Carta Mensal  
Éxes Fundo Imobiliário



investimentos  
**éxes**

**R\$ 26  
milhões**

em Patrimônio Líquido

**IPCA+9,4%****CDI +5,0%**Retorno médio dos ativos  
investidos**81,6% em IPCA +****18,4% em CDI +**Exposição em indexador da  
carteira

## Comentário do Gestor

A inflação no mês de Maio foi de 0,61%, abaixo da expectativa de 0,33% esperada pelo mercado. O principal impulsionador dessa queda da inflação no mês foi o setor de transportes, em razão da queda no preço das passagens aéreas e da queda dos combustíveis. A média dos núcleos de inflação caiu de 0,42% para 0,37% e o índice de difusão, de 64% para 57%. Mesmo com essa queda na inflação no mês de maio, o núcleo continua elevado. Na última reunião do Copom a taxa Selic se manteve em 13,75%, apesar da ata da reunião já dar sinais que podemos estar próximos de um novo ciclo de queda na taxa base de juros.

Especificamente em relação ao Fundo, o EXES11 distribuiu uma média mensal de R\$ 0,79 por cota desde o início do fundo. Em relação à competência de maio, o Fundo distribuiu R\$ 0,93 por cota no mês. A melhora que o Fundo apresentou na distribuição desse mês deve-se principalmente ao resultado do CRI São Vicente.

A queda no patrimônio líquido do EXES11 e no valor da cota patrimonial da cota no mês de maio se deve à remarcação do CRI Ávida, deixando o papel a 47% do seu valor PAR.

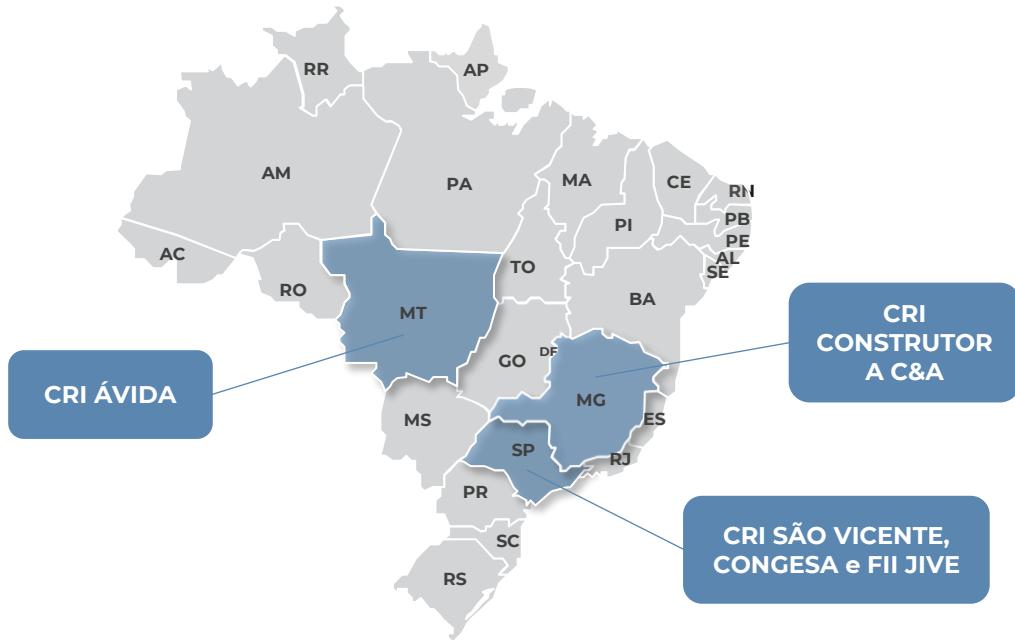
## Vencimento antecipado do CRI Ávida

O CRI Ávida teve seu vencimento antecipado declarado em fevereiro de 2023. Medidas extrajudiciais e judiciais para a excussão e a 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. O administrador judicial, em manifestação que lhe compete nos autos da recuperação judicial, classificou o crédito devido ao patrimônio separado do CRI como extraconcursal. A Éxes acompanha recorrentemente o status das ações judiciais que são de interesse do CRI junto à securitizadora e ao escritório contratado.

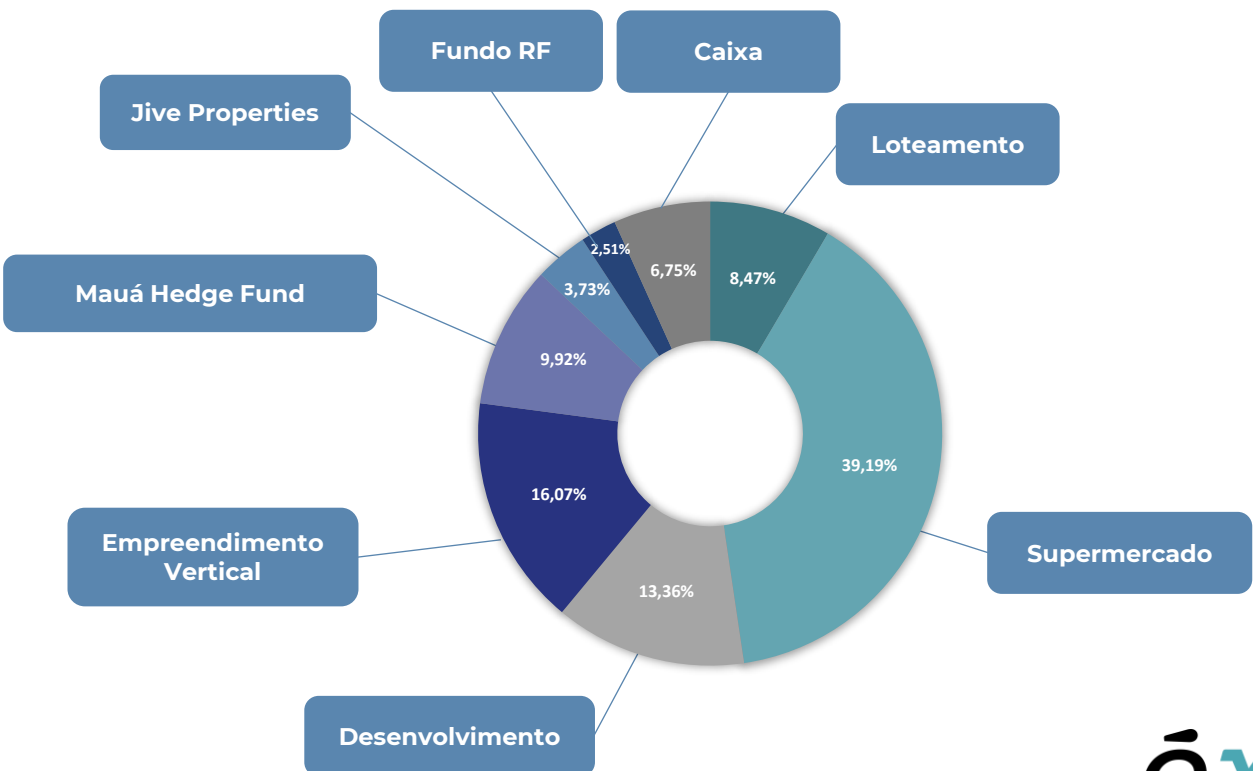
Desde o vencimento, o total de R\$ 522.632 foi recebido pelo Fundo. A partir de fevereiro, todo o valor recebido em caixa pelo Fundo nessa operação passou a ser considerado amortização, o que reduz a base de rendimentos a serem distribuídos. Há possível impacto contínuo na distribuição, inclusive por conta de despesas de honorários advocatícios e custas dos processos judiciais relacionados a operação de Ávida.

A exposição do EXES11 em CRI Ávida é de R\$ 1.979.562, atualizado até 31 de maio de 2023.

## Localização dos Ativos em Carteira



## Ativos por Segmento



## DRE Gerencial – Regime de Caixa

	Mar/23	Abr/23	Mar/23	Fev/23	Jan/23	Dez/22	Nov/22	Out/22	Acumulado
<b>Receitas Totais</b>	<b>319.753</b>	<b>208.076</b>	<b>214.909</b>	<b>210.678</b>	<b>288.014</b>	<b>291.083</b>	<b>236.482</b>	<b>173.784</b>	<b>1.623.026</b>
Juros	117.438	155.660	165.373	159.063	218.340	225.328	190.458	137.442	1.251.664
Correção Monetária	96.218	-	-	-	18.785	27.691	-	-	46.476
Rendimento Caixa	7.383	9.203	9.271	4.648	7.585	6.810	-	5.090	42.607
Outras Receitas	49.434	43.212	40.265	46.967	43.304	31.253	31.252	31.252	267.505
<b>Despesas Totais</b>	<b>(74.454)</b>	<b>(58.069)</b>	<b>(101.346)</b>	<b>(97.463)</b>	<b>(47.364)</b>	<b>(34.830)</b>	<b>(35.158)</b>	<b>(35.141)</b>	<b>(409.371)</b>
Despesas Operacionais	(34.027)	(33.277)	(31.444)	(36.685)	(47.364)	(34.830)	(35.158)	(35.141)	(253.899)
Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Despesas Extraordinárias	(40.427)	(24.792)	(69.902)	(60.778)	-	-	-	-	(155.472)
Reserva de Lucro	1.470	2.102	1.753	2.803	23	2.220	1.346	7.770	-
<b>Total Distribuído</b>	<b>246.235</b>	<b>158.861</b>	<b>113.851</b>	<b>116.498</b>	<b>246.235</b>	<b>259.473</b>	<b>185.725</b>	<b>135.724</b>	<b>1.216.367</b>
Quantidade de Cotas	264.769	264.769	264.769	264.769	264.769	264.769	264.769	215.435	
Distribuição por Cota	0,93	0,60	0,43	0,44	0,93	0,98	0,71	0,63	4,72
Cota Patrimonial	96,09	98,28	101,48	100,63	100,78	101,01	100,55	102,02	
Dividend Yield (Patrimonial)	1,06%	0,61%	0,42%	0,44%	0,92%	0,97%	0,71%	0,62%	
Cota de Mercado	88,00	103,05	103,05	103,05	103,05	103,05	103,05	103,05	

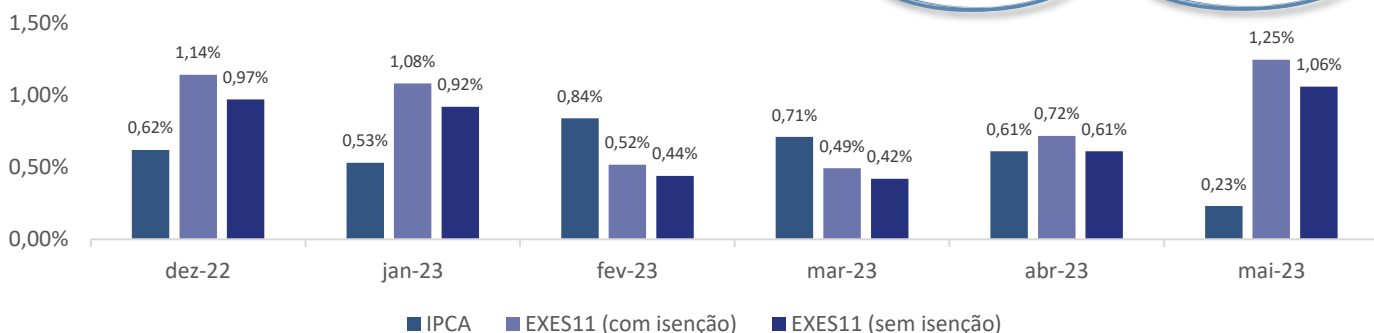
## Ativos da Carteira

Tipo	Nome	Segmento	Classe	Periodicidade Juros	Indexador	Juros	Prazo (meses)	Volume (R\$)	% Portfólio
CRI	Ávida	Loteamento	Única	Mensal	IPCA +	11,00%	120	1.979.563	7,68%
CRI	São Vicente	Supermercado	Única	Mensal	IPCA +	8,61%	120	10.176.240	39,49%
CRI	Construtora C&A	Empreendimento Vertical	Sênior	Mensal	CDI +	5,00%	60	3.469.085	13,46%
Compra e venda	CONGESA	Empreendimento Vertical	Única	Mensal	IPCA +	9,00%	60	4.172.442	16,19%
FII	MCHF11	Fundo de inv. Imob.	Única	Mensal	N/A	N/A	N/A	2.576.950	10,00%
FII	Jive Properties	Fundo de inv. Imob.	Sênior	Mensal	IPCA +	8,25%	48	967.437	3,75%
FIRF	EXES	EXES RESERVA	única	N/A	CDI +	N/A	N/A	652.308	2,53%
Caixa	N/A	Renda Fixa	N/A	N/A	CDI +	N/A	N/A	1.777.304	6,90%
<b>Total</b>								<b>25.771.328</b>	<b>100%</b>

## Dividend Yield (patrimonial) x IPCA

Distribuição  
**R\$ 0,93**  
por cota

Rentabilidade  
equivalente líquida\*  
**1,06%**



## 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 perfazam 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 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.

## Principais Características

Objetivo	O 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	1,00% 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

## Disclaimer

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



## Nossos canais de comunicação

[www.exes.com.br](http://www.exes.com.br) 

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

+55 11 3045-7528 

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

