

Novembro 2023

# EXES11

Carta Mensal  
Éxes Fundo Imobiliário



investimentos  
**éxes**

**R\$ 52,4  
milhões**

em Patrimônio Líquido

**IPCA+9,32%**

**CDI + 5%**

Retorno médio dos ativos  
alvo investidos

**46,04% em IPCA+**

**48,53% em CDI+**

Exposição em indexador da  
carteira

## Comentário do Gestor

No mês de novembro o IPCA foi de 0,28%, enquanto a inflação acumulada em 12 meses desacelerou para 4,68%, abaixo dos 4,82% comparados aos 12 meses imediatamente anteriores. A boa notícia é que a inflação acumulada no mês está abaixo do topo do intervalo de tolerância da meta do Banco Central do Brasil, que é de 4,75%. A expectativa do mercado é que a inflação termine o ano dentro do intervalo de tolerância, permitindo ao Banco Central dar seguimento ao ciclo de cortes de juros.

No que diz respeito ao Fundo EXES11, a distribuição por cota no mês de novembro foi de R\$0,78, referente ao período de competência de outubro. A distribuição desse mês foi igual a distribuição do mês anterior.

## Pipeline

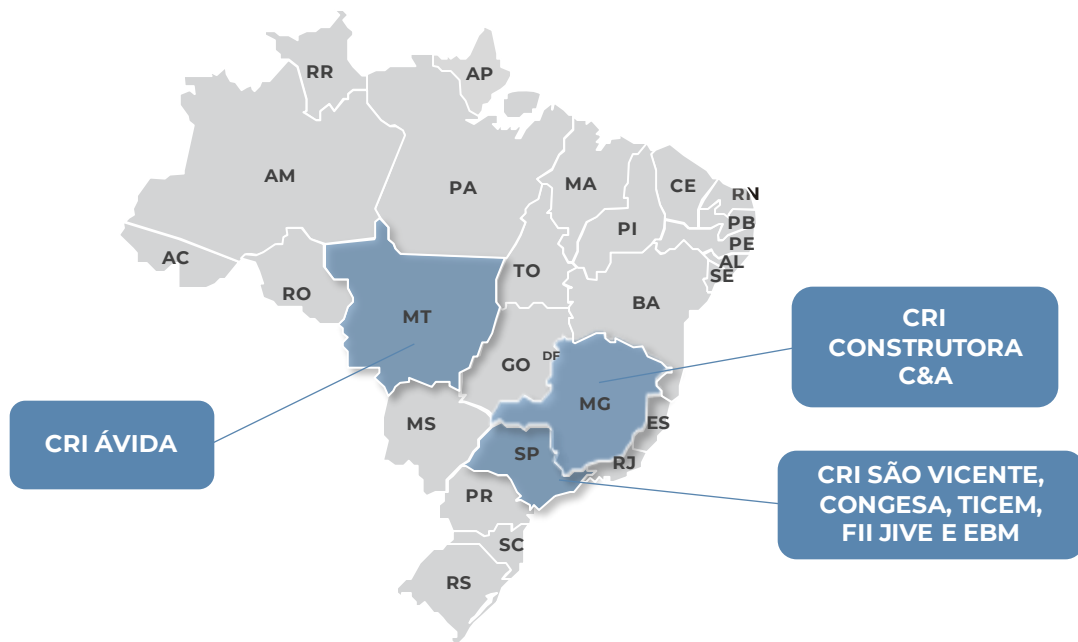
Em dezembro foram realizados 2 novos investimentos em Ativos Alvo do Fundo e estamos em fase de estruturação de outras 2 operações que perfazem o montante total de R\$ 118 milhões.

## Vencimento antecipado do CRI Ávida

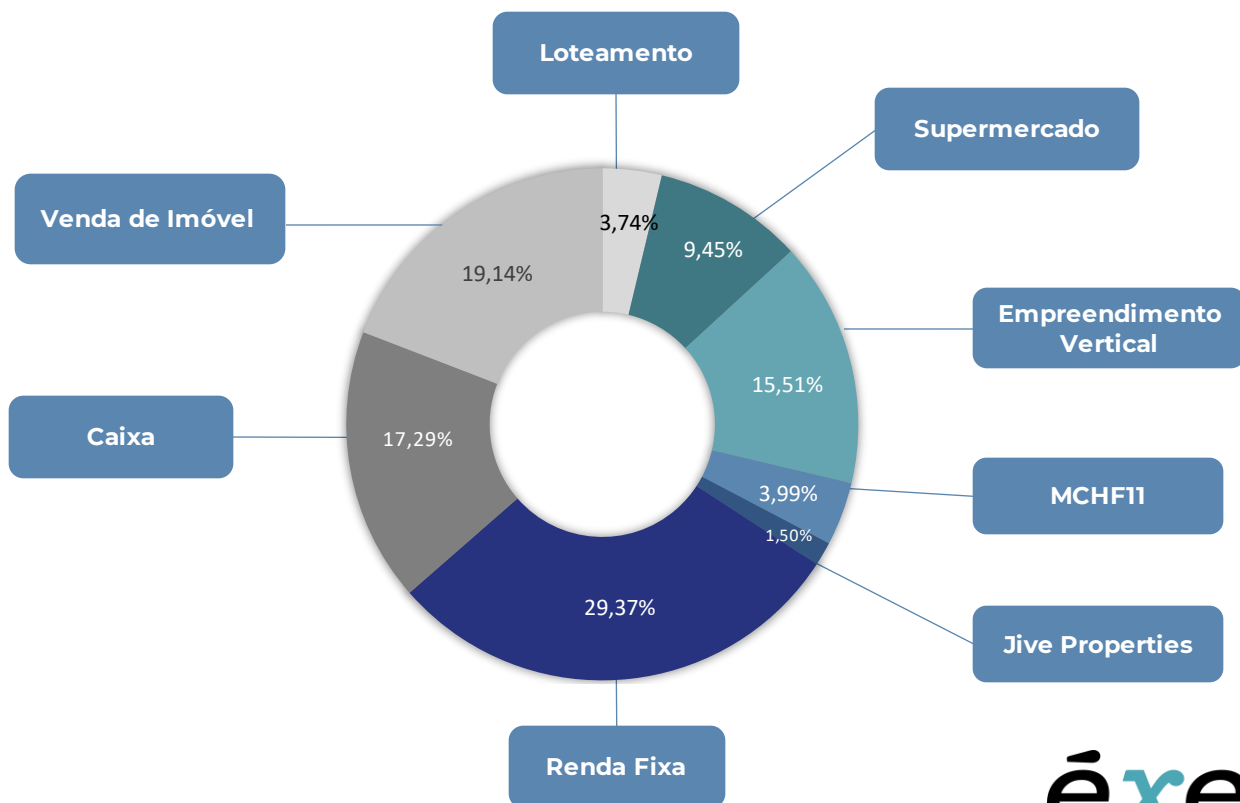
O CRI Ávida teve seu vencimento antecipado declarado em fevereiro de 2023. Medidas extrajudiciais e judiciais para a excussão e a execução das garantias passaram a ser tomadas pela Província Securitizadora, que atua em nome do patrimônio separado do CRI Ávida. O escritório Felsberg Advogados foi contratado para representar o CRI. A Devedora ingressou com pedido de recuperação judicial e o administrador judicial, em sua manifestação nos autos da recuperação judicial, classificou o crédito devido ao patrimônio separado do CRI como extraconcursal.

Paralelamente, em sede de agravo de instrumento no Tribunal de Justiça do Mato Grosso, os imóveis de Cuiabá e Sinop, dados em alienação fiduciária pela Ávida, foram considerados bens não essenciais, o que permite a continuação da execução dessas garantias. O procedimento de execução já foi iniciado e, após sua conclusão, é esperada a realização de leilões dos imóveis. Ademais, foram declarados de propriedade da Província os direitos creditórios cedidos fiduciariamente em garantia dos CRI. A exposição do EXES11 em CRI Ávida é de R\$ 1.960.087,88, com data de atualização até 31 de novembro de 2023.

## Localização dos Ativos Alvo em Carteira



## Ativos por Segmento



## DRE Gerencial – Regime de Caixa

	nov/23	out/23	set/23	ago/23	jul/23	jun/23	mai/23	abr/23	mar/23	fev/23	jan/23	dez/22	Acumulado
<b>Receitas Totais</b>	512.735	582.783	476.099	537.976	461.269	330.333	319.753	208.076	214.909	210.678	288.014	291.083	4.433.709
Juros	194.483	165.923,99	149.89	152.588	165.522	155.013	117.438	155.660	165.373	159.063	218.340	225.328	1.874.732
Correção Monetária	68.335	114.750	95.268	95.054	94.940	94.941	96.218	-	-	-	18.785	27.691	705.982
Rendimento Caixa	221.785	187.773	198.438	223.831	200.807	39.195	7.383	9.203	9.271	4.648	7.585	6.810	1.116.729
Outras Receitas	28.131	114.337,51	32498	31.427	39.742	41.183	49.434	43.212	40.265	46.967	43.304	31.253	541.754
<b>Despesas Totais</b>	(135.272)	(119.158)	(133.379)	(81.708)	(37.502)	(34.027)	(74.454)	(58.069)	(101.346)	(97.463)	(47.364)	(34.830)	(954.573)
Despesas Operacionais	(51.464)	(46.442)	(45.531)	(44.094)	(37.502)	(34.027)	(34.027)	(33.277)	(31.444)	(36.685)	(47.364)	(34.830)	(476.687)
Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Despesas Extraordinárias	(83.808)	(72.716)	(87.847)	-	-	-	(40.427)	(24.792)	(69.902)	(60.778)	-	-	(440.270)
Reserva de Lucro	13.163	75.410	3.973	3.799	-	1.545	1.470	2.102	1.753	2.803	23	2.220	-
<b>Total Distribuído</b>	438.834	390.283	372.270	491.587	461.269	286.373	246.235	158.861	113.851	116.498	246.235	259.473	3.581.770
Quantidade de Cotas	571390	534087	477.269	477.269	477.269	400.062	264.769	264.769	264.769	264.769	264.769	264.769	
Distribuição por Cota	0,78	0,78	0,78	1,03	1,05	1,04	0,93	0,6	0,43	0,44	0,93	0,98	9,77
<b>Cota Patrimonial</b>	91,60	91,88	92,06	92,39	92,66	96,19	96,09	98,28	101,48	100,63	100,78	101,01	
<b>Dividend Yield (Patrimonial)</b>	0,85%	0,85%	0,85%	1,11%	1,13%	1,08%	1,06%	0,61%	0,42%	0,44%	0,92%	0,97%	10,79%
<b>Cota de Mercado</b>	88	88	88	88	88	88	88	103,05	103,05	103,05	103,05	103,05	

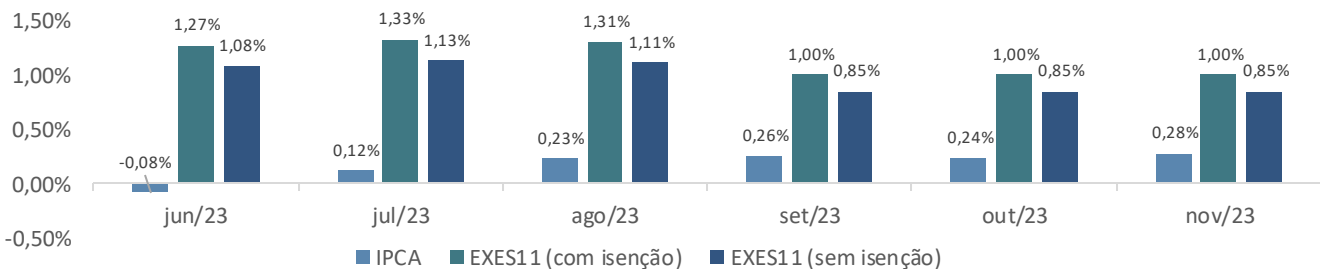
## Ativos da Carteira

Tipo	Nome	Segmento	Classe	Periodicidade Juros	Indexador	Juros	Prazo (meses)	Volume (R\$)	% Portfólio
CRI	Ávida	Loteamento	Única	Mensal	IPCA +	11,00%	120	1.960.087	3,74%
CRI	São Vicente	Supermercado	Única	Mensal	IPCA +	8,61%	120	4.951.695	9,45%
CRI	Construtora C&A	Empreendimento Vertical	Sênior	Mensal	CDI +	5,00%	60	3.299.143	6,29%
CRI	Ticem	Empreendimento Vertical	Única	Mensal	IPCA +	10,00%	36	4.833.771	9,22%
Compra e venda	Congesa	Venda de terreno	Única	Mensal	IPCA +	9,00%	60	3.971.213	7,58%
Compra e venda	EBM	Venda de terreno	Única	Mensal	IPCA +	10,00%	60	6.064.655	11,57%
FII	MCHF11	Fundo de inv. Imob.	Única	Mensal	N/A	N/A	N/A	2.093.580	3,99%
FII	Jive Properties	Fundo de inv. Imob.	Sênior	Mensal	IPCA +	8,25%	48	788.215	1,50%
FIRF	FIRF Reserva	Renda Fixa	Única	N/A	CDI +	N/A	N/A	15.396.047	29,37%
Caixa	N/A	Renda Fixa	N/A	N/A	CDI +	N/A	N/A	9.061.904	17,29%
<b>Total</b>								<b>52.420.317,26</b>	<b>100,00%</b>

## Dividend Yield (patrimonial) x IPCA

Distribuição  
**R\$ 0,78**  
por cota

Rentabilidade  
equivalente \*  
**1,00%**



\*Rendimento do fundo assumindo a equivalência a ativo não isento de IR (15%) para pessoa Física

## Ativos

### CRI ÁVIDA



**Grupo:** A Ávida Construtora, fundada em 2007, já entregou mais de 11.000 unidades desde então. No entanto, a operação teve seu vencimento antecipado declarado em 03 de fevereiro de 2023. A empresa encontra-se em processo de recuperação judicial.

**Garantias:** (i) Aval dos sócios; (ii) Alienação fiduciária de dois imóveis; (iii) Cessão fiduciária de recebíveis imobiliários de 150% (cento e cinquenta por cento) do saldo devedor a valor presente pela taxa da transação.

### CRI SÃO VICENTE



**Grupo:** O supermercado São Vicente atua há 52 anos na cidade de Americana/SP. Conta com 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 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. A empresa localiza-se em Indaiatuba/SP, com atuação em tal cidade e em Campinas. Com cerca de 23 projetos lançados, entregou mais de 2 mil unidades. A transação se trata da venda parcelada de terrenos para o desenvolvimento do empreendimento vertical médio padrão Mood Cambuí em Campinas/SP.

**Garantias:** (i) Alienação fiduciária de dois imóveis contíguos localizados em Indaiatuba/SP, com valor de mercado de R\$ 2.480.000,00; (ii) Aval de todos os sócios e empresas do grupo; (iii) Alienação fiduciária das quotas da SPE Mood Cambuí; e (iv) Cessão fiduciária dos dividendos provenientes da SPE Mood Cambuí.

### CRI CONTRUTORA C&A - Sênior



**Grupo:** Com três décadas de história em Uberlândia, a C&A tem mais de 25 empreendimentos lançados e de 400 mil metros quadrados construídos, sendo 4 mil moradias entregues. O uso dos recursos do CRI é para a conclusão das obras do empreendimento vertical médio padrão Solar do Cerrado localizado em Uberlândia/MG.

**Garantias:** (i) Aval dos sócios; (ii) Alienação fiduciária das Torres III e IV do Solar do Cerrado; (iii) Alienação fiduciária de 100% das lojas do Solar do Cerrado (iv) Cessão fiduciária de 91,10% dos recebíveis imobiliários atuais e futuros dos Solar do Cerrado III, IV e Lojas; (v) Cessão fiduciária de 91,10% dos recebíveis imobiliários pro-soluto do Solar do Cerrado (Torres I e II) (vi) Seguro de Obra e Responsabilidade Civil; (vii) Fundo de reserva em valor igual as 3 parcelas de juros e amortização; e (viii) Fundo de despesas de 12 (doze) meses.

### FII JIVE PROPERTIES - Sênior



**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.

## Ativos

### CRI TICEM



**Grupo:** A Ticem foi fundada há 10 anos, com foco na incorporação e construção de projetos de alto padrão no interior do estado de São Paulo. O uso dos recursos do CRI é para a conclusão das obras do empreendimento vertical de alto padrão Grand Garden ("GGR") localizado na cidade de Rio Claro/SP.

**Garantias:** (i) Aval dos sócios; (ii) Alienação fiduciária de 100% das quotas da SPE GGR; (iii) Cessão Fiduciária de 100% dos recebíveis atuais e futuros do GGR; (iv) Alienação fiduciária de 100% das unidades imobiliárias do GGR; (v) Fundo de Reserva equivalente a 2 PMTs; (vi) Fundo de despesas no montante de R\$100.000,00.

### EBM



**Grupo:** A EBM foi fundada em 1981. A empresa atua na incorporação e construção de empreendimentos horizontais, verticais e comerciais. Iniciou uma parceria com a Cyrela em 2007 e em 2012 a Cyrela passou a deter 50% da sociedade. A transação se trata da venda parcelada de terrenos para o desenvolvimento do empreendimento vertical médio padrão em Campinas/SP



**Garantias:** (i) Fiança dos sócios PF; (ii) Fiança da EBM; Fiança da Cyrela; (ii) Alienação fiduciária de imóveis com valor de venda forçada de 140% em relação ao saldo devedor; (iv) Alienação fiduciária de 100% das quotas da SPE; e (v) cessão fiduciária de 100% dos dividendos da SPE.

## 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)
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	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
Regime de Caixa	Caixa

\*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 

[@exesinvestimentos](https://www.instagram.com/exesinvestimentos) 

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

