

Janeiro/25

EXES11

Carta Mensal
Exes Fundo Imobiliário

investimentos
êxes

Janeiro 2025

EXES11

R\$ 69,3

milhões

em Patrimônio
Líquido¹

IPCA+ 9,8%

CDI + 6,6%

Retorno médio dos
Ativos Alvo investidos

68,22% em IPCA+

31,78% em CDI+

Exposição por
indexador Ativos Alvo

Sobre o Fundo

O EXES11 é um fundo *middle grade*. Atualmente, todos os ativos investidos pelo fundo são representados por Classe Única ou Classe Sênior. A boa rentabilidade, quando comparada ao nível de risco das operações, só é possível em função da predominância dos investimentos em ativos de origem e estruturação proprietária. Acreditamos que essa seja uma grande vantagem competitiva em relação a outros fundos imobiliários do mercado e os resultados históricos corroboram essa visão.

Comentário do Gestor

A distribuição de dividendos referente ao período de competência de janeiro, anunciada em 19/02, foi de **R\$ 0,13 por cota**. Isso representa um *dividend yield* mensal de 1,33% (em relação à cota patrimonial do mês) e um **rendimento acumulado de 13,49% nos últimos 12 meses**. Se anualizado, isso equivale a um *dividend yield* igual a 17,18%.

O EXES11 têm **reservado R\$ 0,10 por cota**, adotando uma política de reservar parte dos rendimentos para manter a linearidade na distribuição de dividendos futuros do fundo.

Em janeiro, a carteira era composta por 13 ativos distribuídos em 6 subsetores imobiliários. Além disso, 56% dos Ativos Alvo investidos estão localizados no estado de São Paulo, o estado mais rico do país, segundo dados do IBGE de 2021.

Atualmente, 89% do EXES11 está alocado em recebíveis imobiliários. Entretanto, o time de gestão segue analisando novas operações para investimento nos próximos meses. O Gestor tem como objetivo cada vez mais aumentar o número de devedores e diminuir a concentração por contraparte.

Destaques Ativos

Em Jan/2025 foi aprovada a alteração de *covenants* do CRI FGR. Em contrapartida, foi acordado o pagamento *waiver fee* de 1% em relação ao saldo devedor a ser pago durante o mês de janeiro.

Neste mês também foi retomado a distribuição dos dividendos do CRI Ávida em razão da repactuação feita com devedor em Dezembro/2024. Assim, todos os ativos do fundo estão adimplentes.,

Pipeline

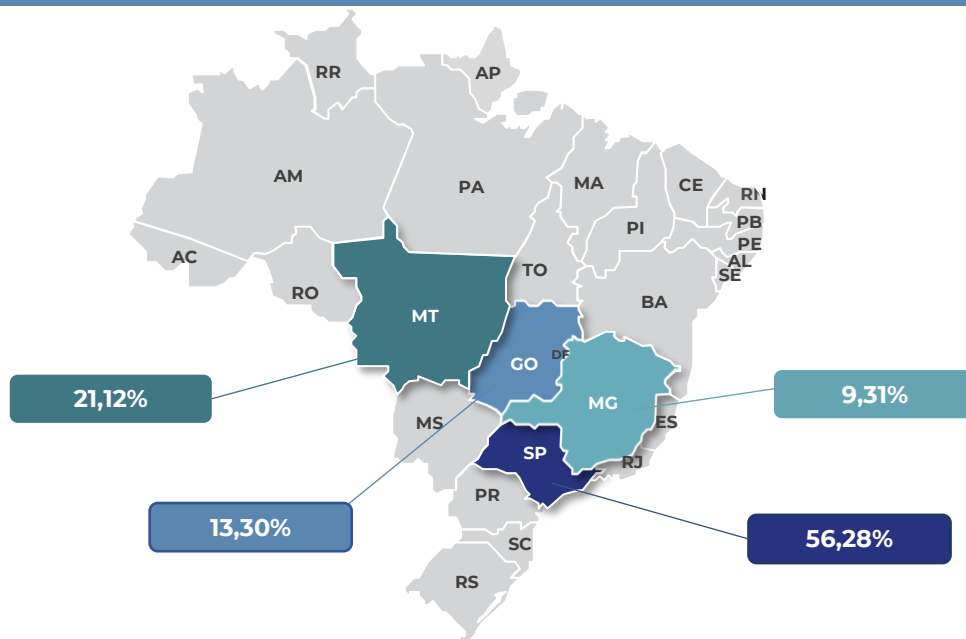
A ÉXES está com R\$ 98 milhões de CRIs em estruturação:

- 1º CRI Sênior - Volume emissão R\$ 50 milhões, sendo R\$ 39 milhões da classe sênior a taxa CDI + 4% a.a.;
- 2º CRI – Volume emissão: R\$ 28 milhões, Taxa CDI + 6,25% a.a.;
- 3º CRI – Volume emissão: R\$ 20 milhões, Taxa IPCA + 12%.

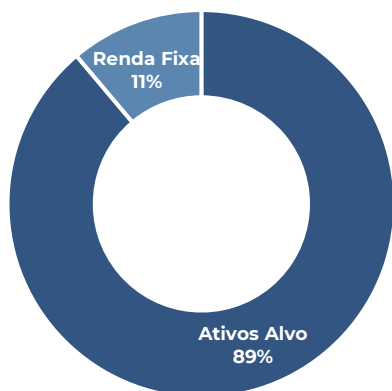
O CRI Costa Hirota, remunerado a IPCA + 11% a.a. (estruturação concluída e assinado), ainda está em fase de cumprimento das condições precedentes para início dos investimentos.

¹ Patrimônio Líquido, em 31/01/2025, considerando preços de mercado de ativos: R\$ 69.333.075,66

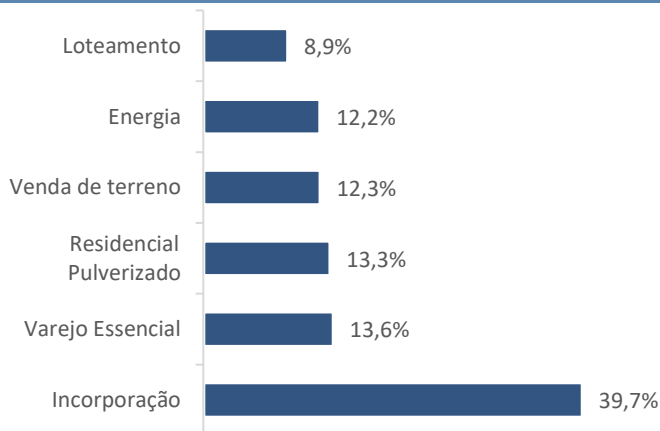
Distribuição geográfica dos Ativos Alvo



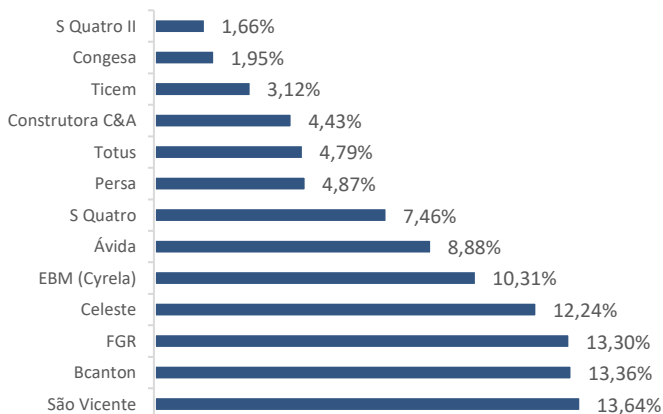
Composição do Fundo



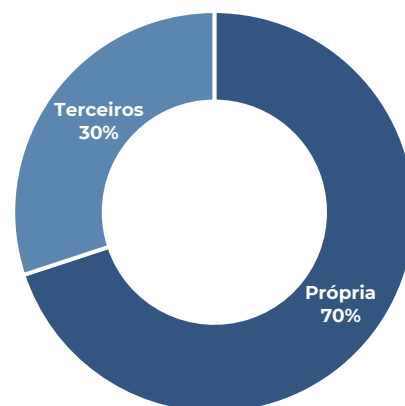
Ativos Alvo por Segmento



Concentração Ativos Alvo



Originação Ativos Alvo





Janeiro 2025

EXES11

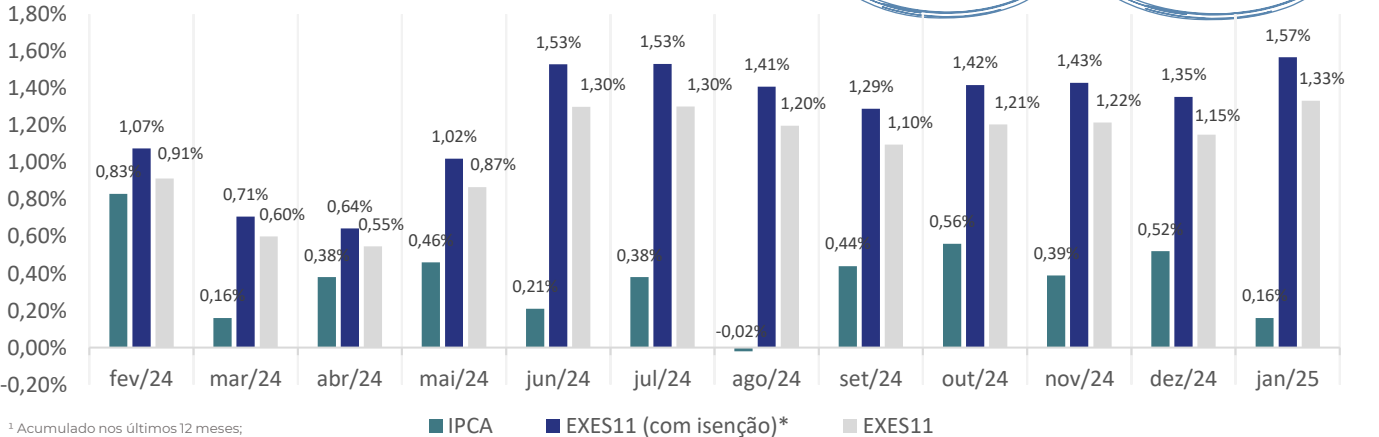
DRE Gerencial – Regime de Caixa

	jan/25	dez/24	nov/24	out/24	set/24	ago/24	jul/24	jun/24	mai/24	abr/24	mar/24	fev/24	Acumulado
Receitas Totais	1.672.648	756.886	809.593	908.281	998.175	638.423	804.775	908.060	539.563	505.519	378.297	544.215	9.464.435
Juros	650.001	596.370	630.053	623.015	548.750	499.568	526.049	510.301	474.739	434.043	391.981	348.748	6.233.617
Correção Monetária	349.684	121.046	151.921	100.316	378.900	65.986	236.566	372.762	43.869	20.078	104.115	70.287	2.015.533
Rendimento Caixa	58.215	26.997	16.957	8.848	64.032	67.003	8.021	18.114	15.024	40.730	-125.807	98.248	296.380
Outras Receitas	614.749	12.474	10.663	176.102	6.493	5.865	34.139	6.882	5.931	10.669	8.007	26.932	918.907
Despesas Totais	(67.658)	(85.354)	(86.147)	(85.817)	(116.278)	(83.577)	(89.830)	(80.677)	(80.361)	(208.836)	(57.870)	(56.893)	(1.099.298)
Despesas Operacionais	(64.087)	(63.218)	(64.011)	(63.681)	(94.142)	(61.441)	(54.412)	(58.541)	(58.225)	(54.674)	(54.857)	(53.881)	(745.170)
Impostos													
Despesas Extraordinárias	(3.570)	(22.136)	(22.136)	(22.136)	(22.136)	(22.136)	(35.418)	(22.136)	(22.136)	(154.161)	(3.014)	(3.012)	(354.128)
Reserva de Lucro	745.571	66.651	176.718	234.871	194.000	20.879	134.866	117.580	3.159	13.581	5.682	3.422	
Reserva de Lucro (por cota)	0,10	0,01	0,02	0,03	0,03	0,00	0,02	0,02	0,00	0,00	0,01	0,01	
Total Distribuído	923.708	781.599	781.599	781.599	710.544	676.847	704.487	704.487	469.658	293.536	322.890	493.141	7.644.096
Quantidade de Cotas	7.105.444	7.105.444	7.105.444	7.105.444	7.105.444	7.105.444	5.870.727	5.870.727	5.870.727	5.870.727	587.073	587.073	
Distribuição por Cota	0,13	0,11	0,11	0,11	0,10	0,11	0,12	0,12	0,08	0,05	0,55	0,84	
Cota Patrimonial*	9,76	9,56	9,05	9,13	9,12	9,19	9,22	9,23	9,23	9,15	91,60	91,97	
Dividend Yield (Patrimonial)	1,33%	1,15%	1,22%	1,21%	1,10%	1,20%	1,30%	1,30%	0,87%	0,55%	0,60%	0,91%	13,49%
Cota de Mercado	9,40	9,50	9,60	9,60	9,60	9,50	9,90	9,85	9,80	9,80	87,63	88,44	

Ativos da Carteira

Tipo	Código IF	Nome	Segmento	Classe	Periodicidade Juros	Indexador	Juros	Prazo (meses)	Volume (R\$)	Portfólio (%)
CRI	23L1279637	FGR	Residencial Pulverizado	Única	Mensal	IPCA +	9,50%	120	8.204.614	11,81%
CRI	22D0945203	São Vicente	Varejo Essencial	Única	Mensal	IPCA +	8,61%	120	8.416.162	12,12%
CRI	24D3163840	Bcanton	Incorporação	Única	Mensal	CDI +	7,00%	18	8.243.744	11,87%
CRI	24B1861489	Celeste	Energia	Única	Mensal	IPCA +	9,70%	155	7.551.817	10,87%
Compra e venda	N/A	EBM (Cyrela)	Venda de terreno	Única	Mensal	IPCA +	10,00%	60	6.361.009	9,16%
CRI	24A2346779	S Quatro	Incorporação	Única	Mensal	CDI +	7,50%	25	4.600.516	6,62%
CRI	22J1410467	Ticem	Incorporação	Única	Mensal	IPCA +	10,00%	36	1.922.225	2,77%
CRI	24F1970219	Persa	Incorporação	Sênior	Mensal	CDI +	5,00%	36	3.007.799	4,33%
CRI	22I0053302	Construtora C&A	Incorporação	Sênior	Mensal	CDI +	5,00%	60	2.733.370	3,94%
CRI	24I2114236	Totus	Incorporação	Única	Mensal	IPCA +	12,00%	36	2.954.091	4,25%
CRI	21H0976116	Ávida	Loteamento	Única	Mensal	IPCA +	11,0%	120	5.477.053	7,9%
Compra e venda	N/A	Congesa	Venda de terreno	Única	Mensal	IPCA +	9,00%	60	1.205.364	1,74%
CRI	24J2085935	S Quatro II	Incorporação	Única	Mensal	CDI +	7,7%	16	1.021.969	1,5%
Caixa	N/A	BTG Pactual Yield	Renda Fixa	N/A	N/A	CDI +	N/A	N/A	7.743.847	11,15%
Total									69.443.581	100,00%

Dividend Yield (patrimonial) x IPCA



¹ Acumulado nos últimos 12 meses;
² Considerando split de cotas realizado em Abr/24
³ Rendimento do fundo assumindo a equivalência a ativo não isento de IR (15%) para pessoa física.

Ativos

CRI Totus – Spot Diadema



Grupo: A Totus Engenharia é uma Incorporadora e Construtora localizada em Diadema/SP. Possui como foco o desenvolvimento de empreendimentos verticais de médio-padrão. O Residencial Spot é o seu quarto empreendimento.

Garantias: (i) aval dos sócios PF; (ii) aval da construtora; (iii) cessão fiduciária de 100% dos recebíveis atuais e futuros; (iv) alienação fiduciária de 100% das quotas da SPE; (v) hipoteca de 1º grau de 100% das unidades do empreendimento; (vi) seguro de responsabilidade civil e de engenharia; (vi) Fundo de reserva de juros 3 PMTs; e (vii) fundo de despesas de 6 meses.

CRI Persa – Spot Smart Living - Sênior



Grupo: A Persa é o braço de incorporação e construção de um grande grupo patrimonialista de Minas Gerais. O Grupo possui inúmeros imóveis para renda e para incorporação imobiliária futura. O uso dos recursos do CRI é para construção do empreendimento vertical de alto padrão Spot Smart Living localizado na cidade de Uberlândia/MG.

Garantias: (i) CRI Subordinado de 20% da emissão; (ii) Fiança dos Sócios PJ; (iii) Alienação Fiduciária de 100% das quotas da SPE; (iv) Alienação de 100% das unidades imobiliárias; (v) Cessão fiduciária de 100% de recebíveis; (vi) cessão fiduciária de recebíveis de aluguel de outros empreendimentos imobiliários; (vii) alienação fiduciária de outros imóveis com o valor de venda forçada de R\$ 6 milhões; (viii) Seguro de Responsabilidade Civil e Engenharia; (ix) Fundo de reserva de 3 PMT; e (x) Fundo de despesas de 6 meses.

CRI Bcanton – The First



Grupo: A Bcanton é uma construtora e incorporadora com foco no desenvolvimento de empreendimentos verticais de alto-padrão localizados em Santo André/SP. O uso dos recursos do CRI é para a conclusão do empreendimento The First.

Garantias: (i) Fiança dos Sócios PF e PJ; (ii) Alienação Fiduciária de 100% das quotas da SPE; (iv) Alienação de 100% das unidades imobiliárias; (iv) Cessão fiduciária de 100% de recebíveis; (v) Seguro de Engenharia e Responsabilidade Civil; (vi) Fundo de Obras; (vii) Fundo de reserva de 3 PMT; e (viii) Fundo de despesas de 6 meses.

CRI Celeste Energy



Grupo: CRI voltado a empresa de energia solar localizada no MT. A operação é controlada por um grande produtor de leguminosas do MT e possui uma estrutura de crédito robusta, composta pelo pagamento do *offtaker* na conta do CRI e *cash sweep* de parte dos recebíveis.

Garantias: A operação possui como garantias o aval do controlador, alienação fiduciária de terras produtivas e irrigadas com uma razão mínima de 200% de venda forçada, fundo de juros, fundo de reserva, fluxo de recebíveis de 150% da PMT, cessão fiduciária de contratos com o *offtaker* do projeto, seguro *completion* e risco de engenharia, alienação fiduciária de máquinas, equipamentos, direito real de superfície e das ações da empresa.

CRI S4 – DNA Paulistano



Grupo: O DNA Paulistano é uma incorporação imobiliária feita entre a S4 Incorporações (Incorporadora) e a Ênix Empreendimentos (Construtora). A S4 possui mais de 14 anos de atuação e a Enix já construiu mais de 60 projetos. Ambas possuem ampla atuação em São Paulo/SP. O uso dos recursos do CRI é para a conclusão das obras do DNA Paulistano.

Garantias: (i) Fiança dos Sócios PF; (ii) Fiança da S4, Enix e demais empresas dos grupos; (iii) Alienação Fiduciária de 100% das quotas da SPE; (iv) Alienação de 100% das unidades imobiliárias; (iv) Cessão fiduciária de pelo menos 100% de recebíveis; (v) Seguros de Responsabilidade Civil e Engenharia; (vi) Fundo de obras; (vii) Fundo de reserva de 1 PMT; e (viii) Fundo de despesas de 6 meses.

Ativos

CRI FGR



Grupo: A FGR é uma das maiores incorporadoras do centro-oeste do Brasil. Sendo que já entregou mais de R\$ 2 Bilhões de VGV distribuído em 7 estados e em 37 empreendimentos. O uso dos recursos é para a conclusão das obras do Condomínio de Casas Jardins Marselha em Aparecida de Goiânia/GO.

Garantias: (i) Fiança dos Sócios PF; (ii) Fiança da FGR Participações; (iii) Alienação Fiduciária de 51% das quotas da SPE; (iv) Cessão fiduciária de pelo menos 140% de recebíveis; durante o prazo do CRI e pelo menos 160% pelo prazo total dos recebíveis; (v) Fundo de reserva de 6 PMT durante as obras e após a conclusão das obras pelo menos 3 PMT; e (vi) Fundo de despesas.

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; (iii) 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.

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.

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 do 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.

CRI São Vicente



Grupo: O supermercado São Vicente atua há 52 anos no estado de 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.

Ativos

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

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 imóveis com valor de mercado equivalente a R\$ 14,8 milhões e R\$ 8,9 milhões de venda forçada; (iii) Cessão fiduciária de 100% dos recebíveis atuais e futuros dos Loteamentos Papagaio (Sapezal/MT) e Altos da Serra (Diamantino/MT); (iv) Promessa de cessão fiduciária de recebíveis referente as permutas financeiras e pro-soluto dos Empreendimentos Beija Flor, Spartha e Celina Bezerra; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva;

Status: Conforme Ata de Assembleia do CRI realizada em 04/12/2024 foi firmado acordo que repactua a operação, adicionando garantias e majorando a taxa para IPCA + 15% a.a. Ainda está sendo aguardado o trânsito e julgado da decisão que aprove a repactuação e a outorga das novas garantias dado que a Ávida ainda se encontra em Recuperação Judicial.

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
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



ri@exes.com.br



+55 11 3045-7528



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



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

