

Junho 2023

EXES11

Carta Mensal
Éxes Fundo Imobiliário



investimentos
éxes

R\$ 38 milhões

em Patrimônio Líquido

IPCA+9,3%**CDI +5,0%**Retorno médio dos ativos
alvo investidos**51,3% em IPCA+****48,7% em CDI+**Exposição em indexador da
carteira

Comentário do Gestor

No mês de junho, o IPCA registrou uma deflação de 0,08%, em linha da expectativa de uma deflação de 0,10% esperada pelo mercado. O principal impulsionador dessa queda foi o setor de alimentos e transportes, em razão da diminuição no preço dos automóveis e combustíveis realizadas pelo governo. A média dos núcleos de inflação caiu de 0,37% para 0,20% e o índice de difusão, de 57% para 49%.

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 junho, o Fundo distribuiu R\$ 1,04 por cota no mês. A melhora que o Fundo apresentou na distribuição desse mês deve-se principalmente a não incorrência de custos jurídicos relacionados ao CRI Ávida.

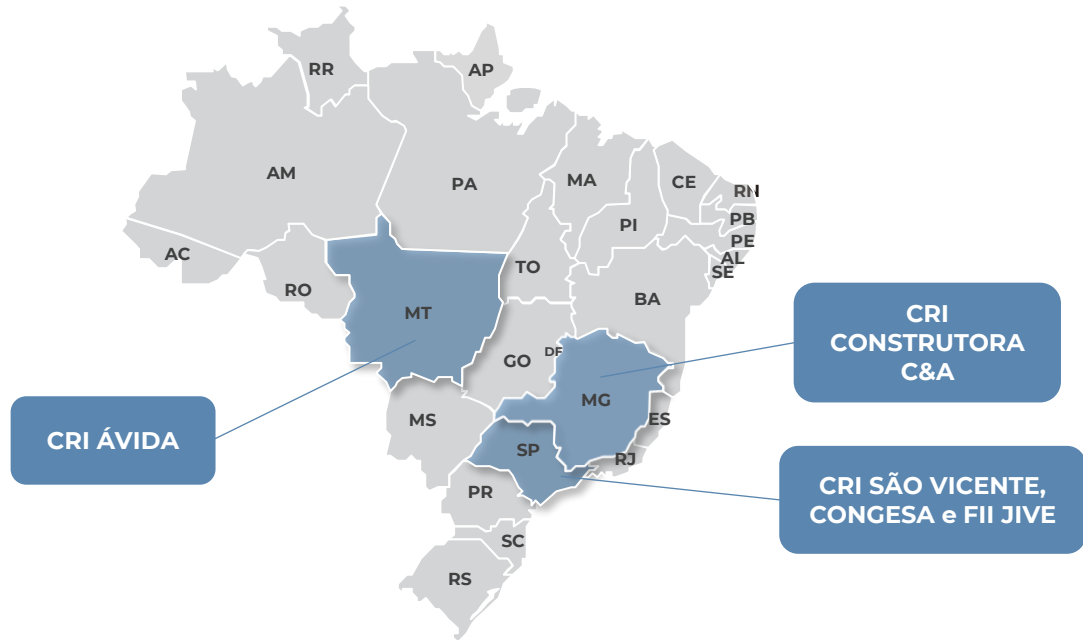
Vencimento antecipado do CRI Ávida

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. Em paralelo, 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 que se siga com a excussão dessas garantias.

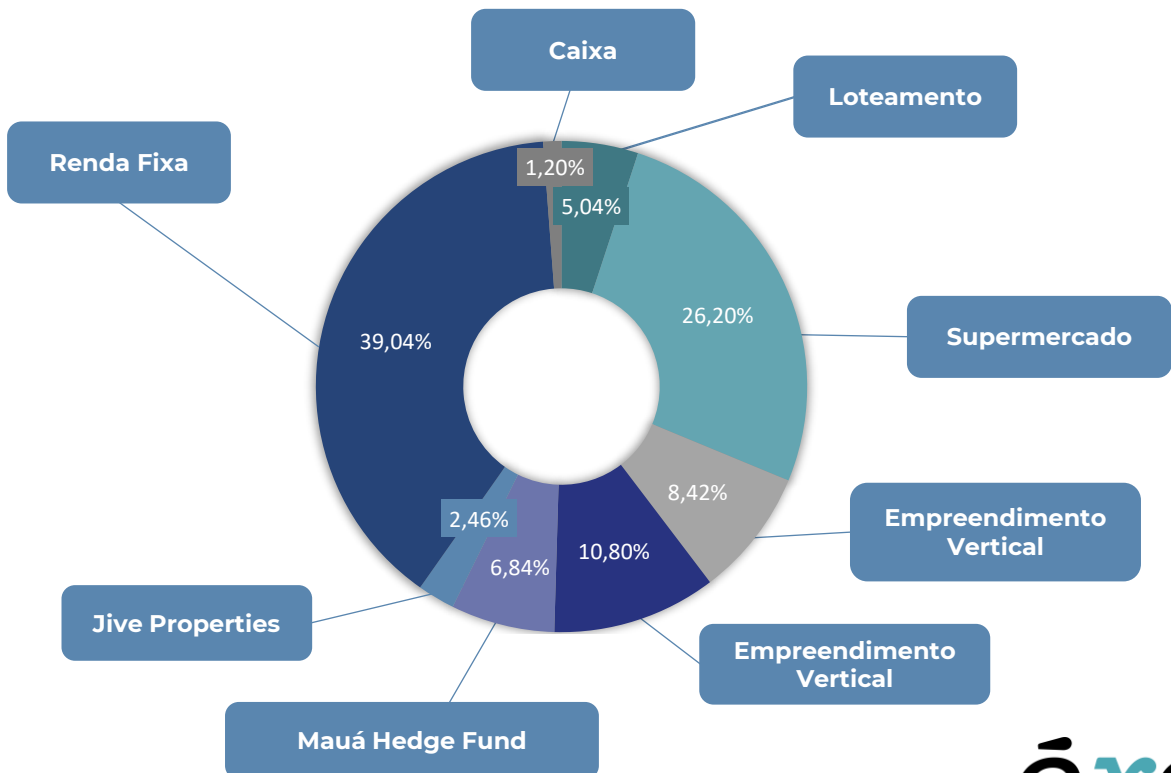
Desde o vencimento, o total de R\$ 544.409 foi recebido pelo Fundo. A partir de fevereiro, todo o valor recebido em caixa pelo Fundo nessa operação passou a ser considerado amortização, o que reduz a base de rendimentos a serem distribuídos. Há possível impacto contínuo na distribuição, inclusive por 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\$ 1.960.087,88, atualizado até 30 de junho de 2023.

Localização dos Ativos Alvo em Carteira



Ativos por Segmento



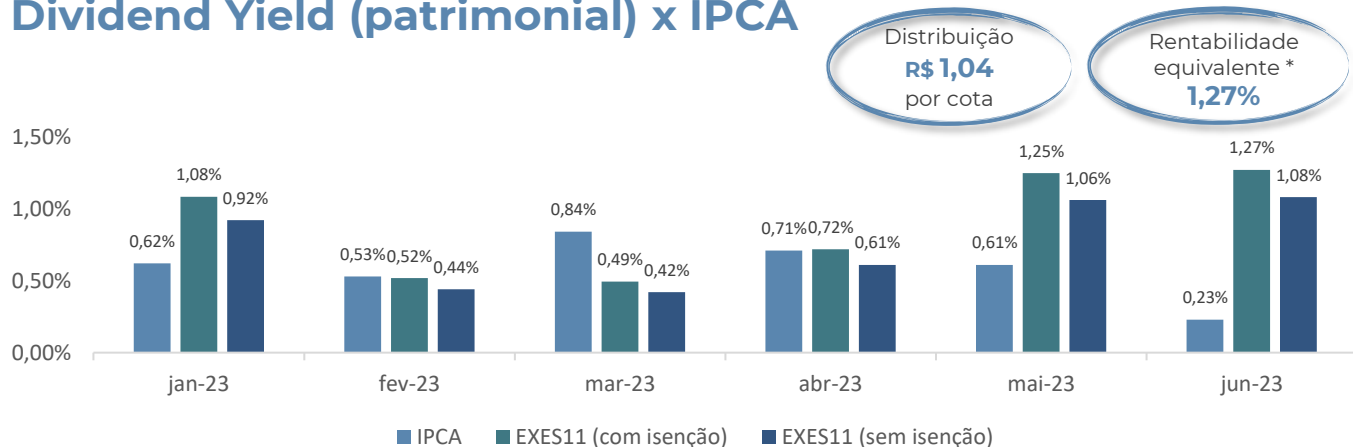
DRE Gerencial – Regime de Caixa

	Jun/23	Mai/23	Abr/23	Mar/23	Fev/23	Jan/23	Dez/22	Nov/22	Out/22	Acumulado
Receitas Totais	330.333	319.753	208.076	214.909	210.678	288.014	291.083	236.482	173.784	2.273.112
Juros	155.013	117.438	155.660	165.373	159.063	218.340	225.328	190.458	137.442	1.524.166
Correção Monetária	94.941	96.218	-	-	-	18.785	27.691	-	-	237.635
Rendimento Caixa	39.195	7.383	9.203	9.271	4.648	7.585	6.810	-	5.090	89.186
Outras Receitas	41.183	49.434	43.212	40.265	46.967	43.304	31.253	31.252	31.252	358.122
Despesas Totais	(34.027)	(74.454)	(58.069)	(101.346)	(97.463)	(47.364)	(34.830)	(35.158)	(35.141)	(517.852)
Despesas Operacionais	(34.027)	(34.027)	(33.277)	(31.444)	(36.685)	(47.364)	(34.830)	(35.158)	(35.141)	(321.985)
Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Despesas Extraordinárias	-	(40.427)	(24.792)	(69.902)	(60.778)	-	-	-	-	(195.899)
Reserva de Lucro	1.545	1.470	2.102	1.753	2.803	23	2.220	1.346	7.770	-
Total Distribuído	286.373	246.235	158.861	113.851	116.498	246.235	259.473	185.725	135.724	1.748.976
Quantidade de Cotas	400.062	264.769	264.769	264.769	264.769	264.769	264.769	264.769	215.435	
Distribuição por Cota	1,04	0,93	0,60	0,43	0,44	0,93	0,98	0,71	0,63	6,69
Cota Patrimonial	96,19	96,09	98,28	101,48	100,63	100,78	101,01	100,55	102,02	
Dividend Yield (Patrimonial)	1,08%	1,06%	0,61%	0,42%	0,44%	0,92%	0,97%	0,71%	0,62%	
Cota de Mercado	88,00	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	1.960.088	5,04%
CRI	São Vicente	Supermercado	Única	Mensal	IPCA +	8,61%	120	10.181.447	26,20%
CRI	Construtora C&A	Empreendimento Vertical	Sênior	Mensal	CDI +	5,00%	60	3.270.823	8,42%
Compra e venda	CONGESA	Empreendimento Vertical	Única	Mensal	IPCA +	9,00%	60	4.197.624	10,80%
FII	MCHF11	Fundo de inv. Imob.	Única	Mensal	N/A	N/A	N/A	2.656.503	6,84%
FII	Jive Properties	Fundo de inv. Imob.	Sênior	Mensal	IPCA +	8,25%	48	954.638	2,46%
FIRF	FIRF Reserva	Renda Fixa	única	N/A	CDI +	N/A	N/A	15.169.925	39,04%
Caixa	N/A	Renda Fixa	N/A	N/A	CDI +	N/A	N/A	466.221	1,20%
Total								38.857.267	100%

Dividend Yield (patrimonial) x IPCA



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

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 perçam 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
Regime de Caixa	Competência

*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 Exes 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 

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