

Dezembro 2023

EXES11

Carta Mensal
Éxes Fundo Imobiliário



**R\$ 53,6
milhões**em Patrimônio Líquido¹**IPCA+ 9,53%****CDI + 5,00%**Retorno médio dos ativos
alvo investidos**55,61% em IPCA+****44,39% em CDI+**Exposição em indexador da
carteira

Comentário do Gestor

No mês de dezembro o IPCA foi de 0,56%, enquanto a inflação acumulada em 12 meses desacelerou para 4,62%, abaixo dos 4,68% 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 divulgada em 18/01 foi de R\$ 0,77, referente ao período de competência de dezembro.

Encerramento da 3ª Emissão de Cotas

No mês de dezembro o fundo concluiu a sua 3ª emissão de cotas quando captou **R\$ 28.317.605,71**. A maioria dos recursos foi alocada em operações que apresentam uma ótima relação de risco e retorno.

Movimentações

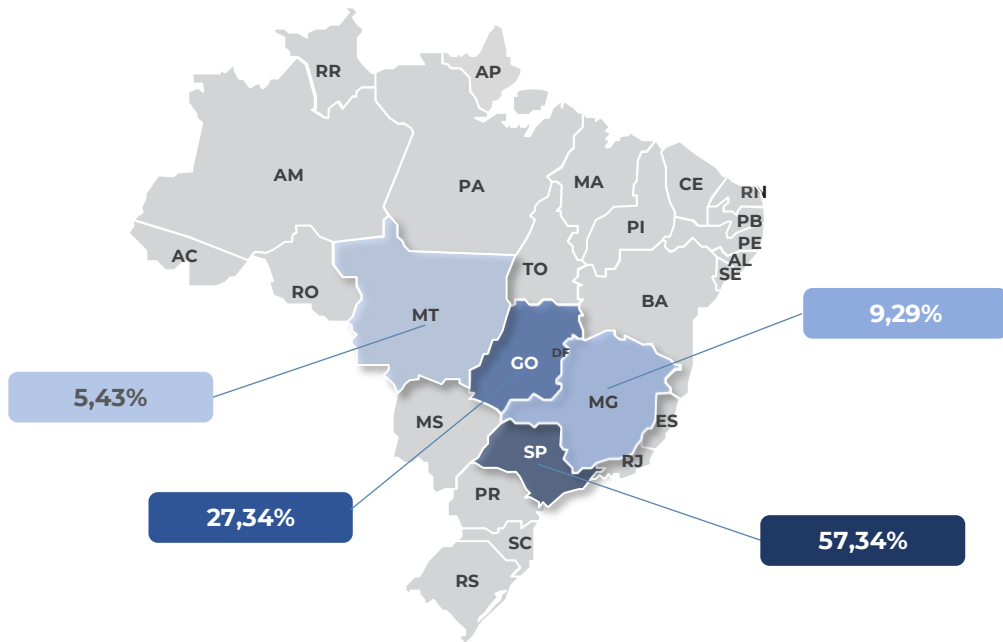
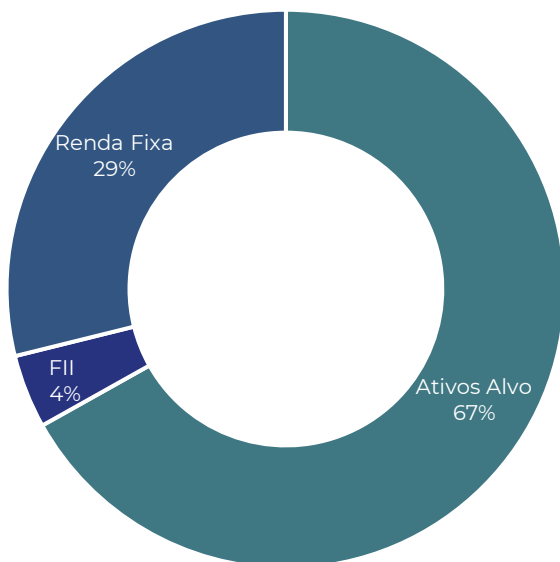
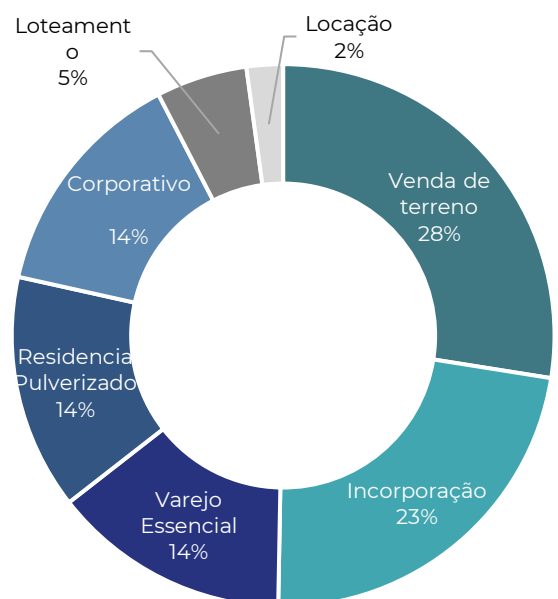
Em dezembro/23 fizemos aquisição no mercado primário de 2 novos CRIs: **CRI Novo Mundo**, com taxa CDI + 5% a.a, com prazo de 60 meses e o **CRI FGR**, com taxa (variação positiva) IPCA + 9,5% a.a. com prazo de 120 meses. Com a aquisição de ambos os ativos, seguimos com a estratégia de diversificação do portfólio, indexador e setorial do fundo.

Em janeiro/24 está previsto a aquisição de um CRI para financiamento de término de um prédio em São Paulo/SP. Sendo que as obras estão acima de 60% cuja relação de garantias apresenta o LTV de aproximadamente 50%. O papel será remunerado a CDI + 7,5% a.a..

Está em estruturação e negociação 3 novos CRIs que perfazem o volume total de R\$ 107 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.

Distribuição geográfica dos Ativos Alvo**Composição do Fundo****Ativos Alvo por Segmento**

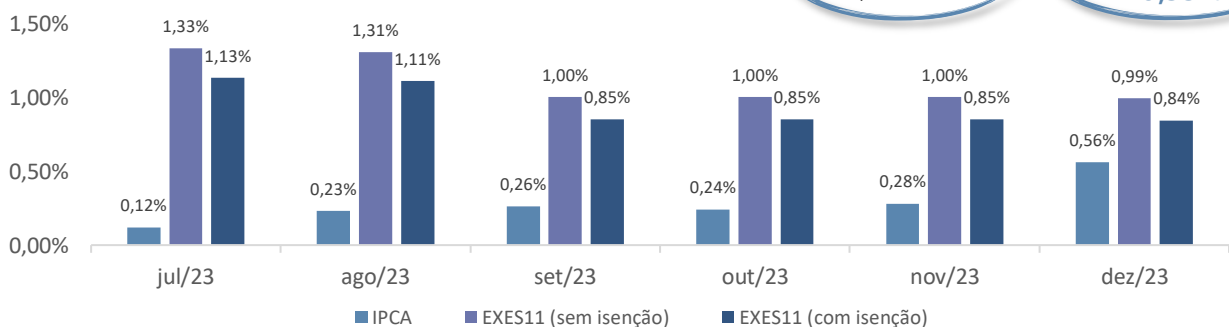
DRE Gerencial – Regime de Caixa

	dez/23	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
Receitas Totais	502.638	512.735	582.783,96	476.099	537.976	461.269	330.333	319.753	208.076	214.909	210.678	288.014	291.083	4.936.347
Juros	205.548	194.483	165.924	149.89	152.588	165.522	155.013	117.438	155.660	165.373	159.063	218.340	225.328	2.080.280
Correção Monetária	70.246	68.335	114.750	95.268	95.054	94.940	94.941	96.218	-	-	-	18.785	27.691	776.228
Rendimento Caixa	199.133	221.785	187.773	198.438	223.831	200.807	39.195	7.383	9.203	9.271	4.648	7.585	6.810	1.315.862
Outras Receitas	27.711	28.131	114.338	32.498	31.427	39.742	41.183	49.434	43.212	40.265	46.967	43.304	31.253	569.465
Despesas Totais	(62.705)	(135.272)	(119.158)	(133.379)	(81.708)	(37.502)	(34.027)	(74.454)	(58.069)	(101.346)	(97.463)	(47.364)	(34.830)	(1.017.277)
Despesas Operacionais	(53.441)	(51.464)	(46.442)	(45.531)	(44.094)	(37.502)	(34.027)	(34.027)	(33.277)	(31.444)	(36.685)	(47.364)	(34.830)	(530.128)
Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Despesas Extraordinárias	(9.264)	(83.808)	(72.716)	(87.847)	-	-	-	(40.427)	(24.792)	(69.902)	(60.778)	-	-	(449.534)
Reserva de Lucro	6.260	13.163	75.410	3.973	3.799	-	1.545	1.470	2.102	1.753	2.803	23	2.220	-
Total Distribuído	445.930	438.834	390.283	372.270	491.587	461.269	286.373	246.235	158.861	113.851	116.498	246.235	259.473	4.027.700
Quantidade de Cotas	587.073	571.390	534.087	477.269	477.269	477.269	400.062	264.769	264.769	264.769	264.769	264.769	264.769	
Distribuição por Cota	0,77	0,78	0,78	0,78	1,03	1,05	1,04	0,93	0,6	0,43	0,44	0,93	0,98	10,54
Cota Patrimonial	91,33	91,60	91,88	92,06	92,39	92,66	96,19	96,09	98,28	101,48	100,63	100,78	101,01	
Dividend Yield (Patrimonial)	0,84%	0,85%	0,85%	0,85%	1,11%	1,13%	1,08%	1,06%	0,61%	0,42%	0,44%	0,92%	0,97%	11,72%
Cota de Mercado	88,44	90,00	88,00	88,00	88,00	88,00	88,00	88,00	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	3,61%
CRI	São Vicente	Varejo Essencial	Única	Mensal	IPCA +	8,61%	120	5.117.527	9,28%
CRI	Construtora C&A	Incorporação	Sênior	Mensal	CDI +	5,00%	60	3.354.576	6,70%
CRI	Ticem	Incorporação	Única	Mensal	IPCA +	10,00%	36	4.871.020	8,96%
CRI	Novo Mundo	Corporativo	Única	Mensal	CDI +	5,00%	60	5.028.649	9,20%
CRI	FGR	Residencial Pulverizado	Única	Mensal	IPCA +	9,50%	120	5.058.423	9,22%
Compra e venda	CONGESA	Venda de terreno	Única	Mensal	IPCA +	9,00%	60	3.862.137	7,11%
Compra e venda	EBM	Venda de terreno	Única	Mensal	IPCA +	10,00%	60	6.070.237	11,18%
FII	MCHF11	Fundo de inv. Imob.	Única	Mensal	N/A	N/A	N/A	2.302.175	4,24%
FII	JIVE	Fundo de inv. Imob.	Sênior	Mensal	IPCA +	8,25%	48	783.378	1,38%
FIRF	FIRF	Renda Fixa	Única	N/A	CDI +	N/A	N/A	11.544.259	21,38%
Caixa	N/A	Renda Fixa	N/A	N/A	CDI +	N/A	N/A	4.039.332	7,75%
Total								53.991.806	100,00%

Dividend Yield (patrimonial) x IPCA

Distribuição
R\$ 0,77
por cotaRentabilidade
equivalente *
0,99%

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

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 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.

CRI MRP - NOVO MUNDO



Grupo: A Martins Ribeiro Participações (MRP) é uma holding patrimonial com quase R\$ 2 bilhões de patrimônio. A MRP é dona da Novo Mundo, maior varejista do centro-oeste do Brasil e do Shopping Mega Moda localizado em Goiânia/GO, um dos maiores shoppings atacadistas do país. A transação se trata de um CRI corporativo para fins de equalização de caixa da MRP

Garantias: (i) Aval dos sócios PF; (ii) aval da Novo Mundo; (iii) aval de holdings e demais empresas do grupo; (iv) alienação fiduciária de fazenda com 2.377 há com valor de venda forçada de R\$ 73.385.037 (razão de garantia de 178% em relação ao saldo devedor do CRI); e (v) 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.

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 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.

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.

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 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.

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



ri@exes.com.br



+55 11 3045-7528



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



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

