

Janeiro 2024

EXES11

Carta Mensal
Éxes Fundo Imobiliário



R\$ 54,1
milhões

em Patrimônio Líquido¹

IPCA+ 9,80%

CDI + 5,92%

Retorno médio dos ativos
alvo investidos

50,79% em IPCA+

44,85% em CDI+

Exposição em indexador da
carteira

Comentário do Gestor

No mês de janeiro o IPCA ficou em 0,42%, enquanto a inflação acumulada em 12 meses desacelerou para 4,51%, abaixo dos 4,62%, se comparados aos 12 meses imediatamente anteriores. A boa notícia é que a inflação acumulada no mês está abaixo do topo do intervalo de tolerância de 4,75%, como previsto na meta do Banco Central do Brasil.

Neste mês, observamos a quinta redução consecutiva da Taxa Selic, que passou de 13,75% a.a., desde a segunda metade de 2023, para 11,25% a.a. As projeções no mercado indicam que até o final do ano essa taxa pode reduzir ainda mais, atingindo 9% a.a.. Essa sequência de reduções é vantajosa para o mercado imobiliário, uma vez que muitos financiamentos de projetos em *real estate* estão ligados, direta ou indiretamente, à Selic. Consequentemente, isso leva a uma menor pressão no fluxo de caixa, devido à diminuição dos custos de empréstimos.

Esse mês, o EXES11 completou mais um investimento e atingiu a marca de 10 (dez) ativos-alvo. Isso faz parte da estratégia de diversificação e redução de concentração do portfólio. Cabe ressaltar que mais de 64% do portfólio está alocado no estado de São Paulo.

No que diz respeito aos dividendos do EXES11, a distribuição por cota divulgada em 21/02 foi de R\$ 0,81, referente ao período de competência de janeiro. Isso equivale a um *Dividend Yield* mensal de 0,92% (**em relação a cota de mercado de R\$ 88,44**) ou 11,56% (anualizado). O dividendo de janeiro representa uma rentabilidade líquida de 122% do CDI para investidor pessoa física, considerado o benefício fiscal de isenção de imposto de renda².

Movimentações

Este mês foi realizada a aquisição do CRI S4 – DNA Paulistano. O uso dos recursos do CRI destina-se à conclusão das obras do Empreendimento Residencial DNA Paulistano, localizado em São Paulo/SP. O projeto encontra-se com mais 70% da obra concluída e com 50% das unidades vendidas.

Pipeline

Estão em estruturação e negociação 3 (três) novos CRIs que perfazem o volume total de R\$ 178 milhões. Um desses CRIs está em fase final de *due diligence* e assinatura dos documentos.

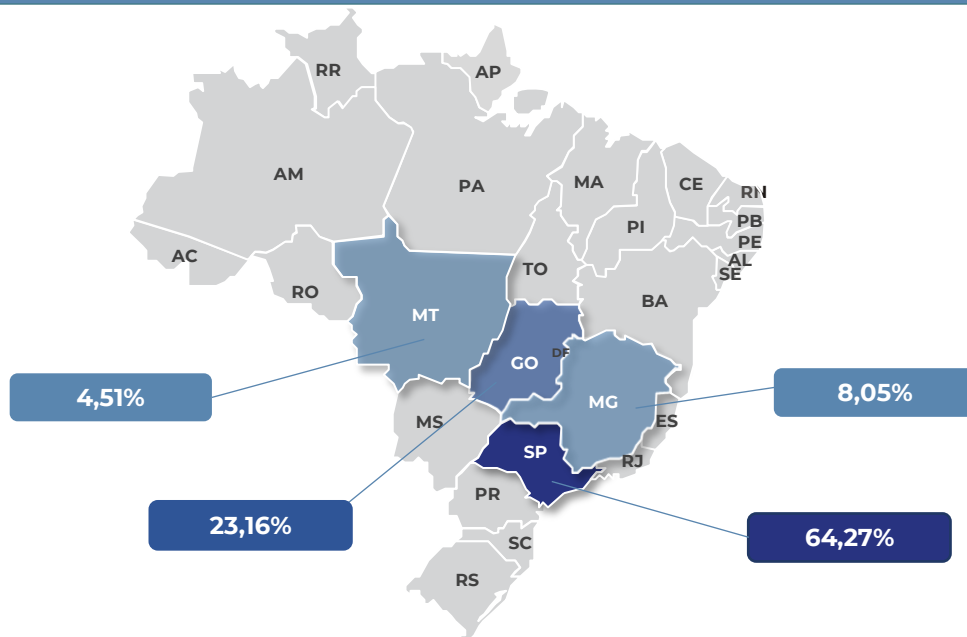
Vencimento antecipado do CRI Ávida

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. Nesse mês foi retomado a cobrança dos recebíveis pelo patrimônio separado do CRI.

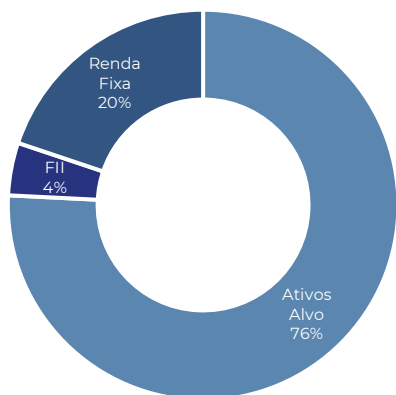
¹ Patrimônio Líquido em 31.01.2024 considerando preços de mercado de ativos: R\$ 54.099.560,50

² Alíquota de 15%.

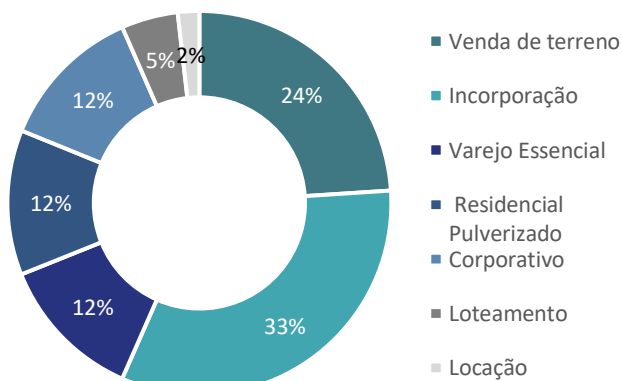
Distribuição geográfica dos Ativos Alvo



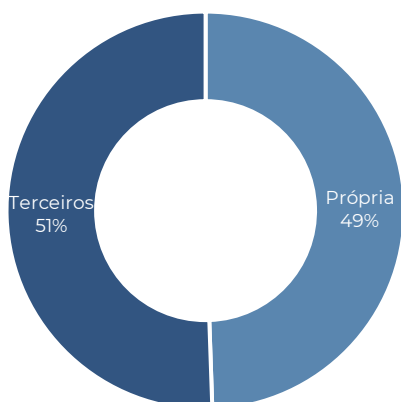
Composição do Fundo



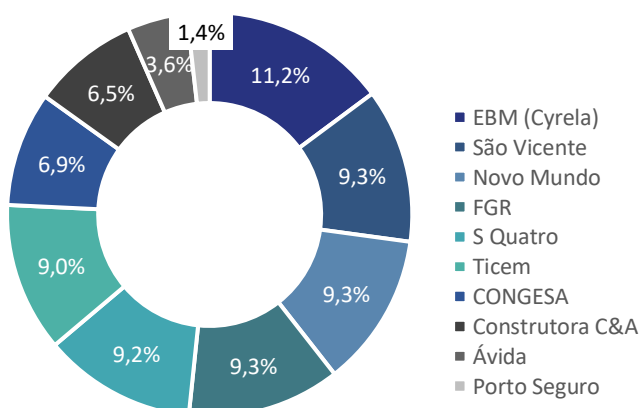
Ativos Alvo por Segmento



Originação Ativos Alvo



Concentração Ativos Alvo



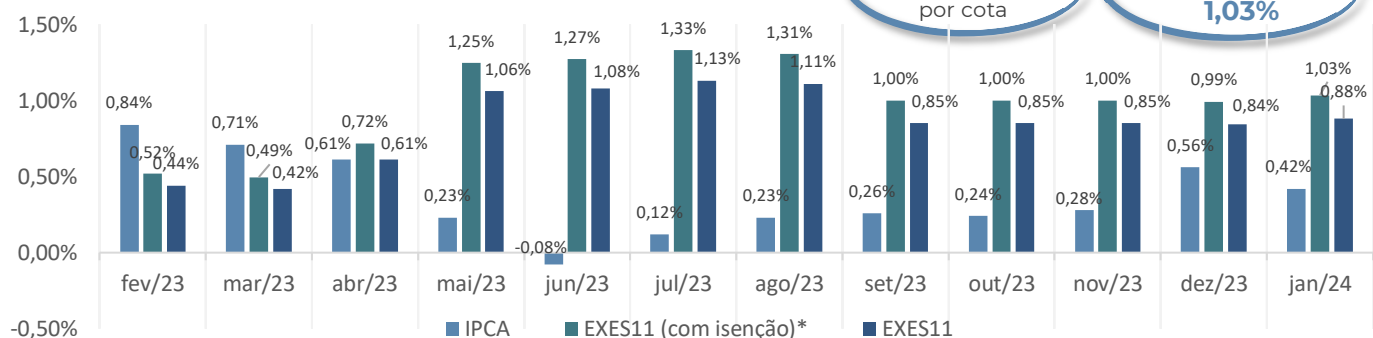
DRE Gerencial – Regime de Caixa

	jan/24	dez/23	nov/23	out/23	set/23	ago/23	jul/23	jun/23	mai/23	abr/23	mar/23	fev/23	Acumulado
Receitas Totais	533.081	502.638	512.735	582.784	476.099	537.976	461.269	330.333	319.753	208.076	214.909	210.678	4.890.331
Juros	291.281	205.548	194.483	165.924	149.89	152.588	165.522	155.013	117.438	155.660	165.373	159.063	1.927.893
Correção Monetária	91.432	70.246	68.335	114.750	95.268	95.054	94.940	94.941	96.218	-	-	-	821.184
Rend. Ativos de Liquidez ("Caixa")	125.152	199.133	221.785	187.773	198.438	223.831	200.807	39.195	7.383	9.203	9.271	4.648	1.426.619
Outras Receitas	25.217	27.711	28.131	114.338	32498	31.427	39.742	41.183	49.434	43.212	40.265	46.967	520.124
Despesas Totais	(60.138)	(62.705)	(135.272)	(119.158)	(133.379)	(81.708)	(37.502)	(34.027)	(74.454)	(58.069)	(101.346)	(97.463)	(995.221)
Despesas Operacionais	(57.318)	(53.441)	(51.464)	(46.442)	(45.531)	(44.094)	(37.502)	(34.027)	(34.027)	(33.277)	(31.444)	(36.685)	(505.253)
Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Despesas Extraordinárias	(2.820)	(9.264)	(83.808)	(72.716)	(87.847)	-	-	-	(40.427)	(24.792)	(69.902)	(60.778)	(452.354)
Reserva de Lucro	5.816	6.260	13.163	75.410	3.973	3.799	-	1.545	1.470	2.102	1.753	2.803	-
Total Distribuído	475.529	445.930	438.834	390.283	372.270	491.587	461.269	286.373	246.235	158.861	113.851	116.498	3.997.521
Quantidade de Cotas	587.073	587.073	571.390	534.087	477.269	477.269	477.269	400.062	264.769	264.769	264.769	264.769	
Distribuição por Cota	0,81	0,77	0,78	0,78	0,78	1,03	1,05	1,04	0,93	0,60	0,43	0,44	9,44
Cota Patrimonial	92,15	91,33	91,60	91,88	92,06	92,39	92,66	96,19	96,09	98,28	101,48	100,63	
Dividend Yield (Patrimonial)	0,88%	0,84%	0,85%	0,85%	0,85%	1,11%	1,13%	1,08%	1,06%	0,61%	0,42%	0,44%	10,60%
Cota de Mercado	88,44	88,44	90,00	88,00	88,00	88,00	88,00	88,00	88,00	103,05	103,05	103,05	

Ativos da Carteira

Tipo	Código IF	Nome	Segmento	Classe	Periodicidade Juros	Indexador	Juros	Prazo (meses)	Volume (R\$)	% Portfólio
CRI	21H0976116	Ávida	Loteamento	Única	Mensal	IPCA +	11,00%	120	1.960.087,88	3,62%
CRI	22D0945203	São Vicente	Varejo Essencial	Única	Mensal	IPCA +	8,61%	120	5.063.170,90	9,35%
CRI	22I0053302	Construtora C&A	Incorporação	Sênior	Mensal	CDI +	5,00%	60	3.497.223,12	6,46%
CRI	22J1410467	Ticem	Incorporação	Única	Mensal	IPCA +	10,00%	36	4.889.497,82	9,03%
CRI	23K1456442	Novo Mundo	Corporativo	Única	Mensal	CDI +	5,00%	60	5.037.998,26	9,30%
CRI	23L1279637	FGR	Residencial Pulverizado	Única	Mensal	IPCA +	9,50%	120	5.019.544,59	9,27%
CRI	24A2346779	S Quatro	Residencial Pulverizado	Única	Mensal	CDI+	7,50%	25	5.007.248,07	9,24%
Compra e venda	N/A	Congesa	Venda de terreno	Única	Mensal	IPCA +	9,00%	60	3.755.590,80	6,93%
Compra e venda	N/A	EBM	Venda de terreno	Única	Mensal	IPCA +	10,00%	60	6.087.234,36	11,24%
FII	N/A	MCHF11	Fundo de inv. Imob.	Única	Mensal	N/A	N/A	N/A	2.363.227,36	4,36%
FII	N/A	Porto Seguro	Fundo de inv. Imob.	Sênior	Mensal	IPCA +	8,25%	48	741.967,29	1,37%
FIRF	N/A	FIRF	Renda Fixa	Única	N/A	CDI +	N/A	N/A	9.637.039,73	17,79%
Caixa	N/A	N/A	Renda Fixa	N/A	N/A	CDI +	N/A	N/A	1.115.387,83	2,06%
Total									54.175.218,01	100,00%

Dividend Yield (patrimonial) x IPCA

¹ Acumulado nos últimos 12 meses;² Rendimento do fundo assumindo a equivalência a ativo não isento de IR (15%) para pessoa física.

Ativos

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; (v) Cessão fiduciária de pelo menos 100% de recebíveis; (vi) Fundo de reserva de 1 PMT; e (vii) Fundo de despesas de 6 meses.

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.

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.

Ativos

FII 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.

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/>

