

Fevereiro/24

EXES11

Carta Mensal
Exes Fundo Imobiliário

investimentos
êxes

**R\$ 53,9
milhões**em Patrimônio Líquido¹**IPCA+ 9,54%****CDI + 5,92%**Retorno médio dos ativos
alvo investidos**54,87% em IPCA+****45,13% em CDI+**Exposição em indexador da
carteira

Comentário do Gestor

No mês de fevereiro, o IPCA ficou em 0,83%, um avanço de 0,41 p.p. em relação à taxa de janeiro. Nos últimos 12 meses, a inflação acumulada caiu de 4,51%, para 4,50%. A inflação acumulada ainda está dentro do intervalo de tolerância de 4,50%, conforme previsto na meta do Banco Central do Brasil.

Nesse mesmo período, o INCC acumulado dos últimos 12 meses alcançou 3,39%, em comparação com 8,63% (LTM registrado em fevereiro de 2023). Isso, consequentemente, reduz a pressão tanto no custo de construção quanto no fluxo de pagamento pelos compradores. Além disso, pode diminuir o risco de distratos e repasse de unidades para financiamento.

No que diz respeito aos dividendos do EXES11, a distribuição por cota referente ao período de competência de fevereiro, divulgada em 19/03, foi de **R\$ 0,84**. Isso equivale a um *Dividend Yield* mensal de 0,95% (**em relação a cota de mercado de R\$ 88,44**) ou 11,12% (anualizado). O dividendo de fevereiro representa uma rentabilidade líquida de **139,6% do CDI** para investidor pessoa física, considerando o benefício fiscal de isenção de imposto de renda².

Movimentações

No mês de referência, foi feita a aquisição adicional do CRI C&A (Sênior) no montante de R\$ 920 mil. O CRI é remunerado a CDI + 5% a.a. e apresenta uma razão de garantias de 251% de cessão fiduciária de recebíveis e razão de subordinação de 77%.

Eventos Subsequentes

Aquisição de novo ativo

Em fevereiro, foi finalizado o processo de análise e comitês internos para decisão de aquisição novos ativos, da qual foi deliberado pela compra, já no início de março, do CRI Celeste Energy. O uso dos recursos serão destinados à construção de uma usina fotovoltaica situada no Mato Grosso, para geração de energia elétrica. O CRI será remunerado a IPCA + 11,70% e inclui, dentro das suas garantias, uma terra agrícola adjacente à BR 163/MT, avaliada em 252% do valor de venda forçada em caso de alienação compulsória, abrangendo mais de 2.130 hectares.

Com essa aquisição, o EXES11 chega à marca de 12 Ativos Alvo em seu portfólio. Além disso, diversifica ainda mais os setores de atuação (energia), a localização geográfica (estado do MT) e aumenta a fatia de ativos remunerados em IPCA em um momento de queda da Taxa Selic. Vale ressaltar que esse CRI é um ativo singular, fruto do trabalho conjunto de parceiros da Éxes em todo o Brasil.

Market Maker

Com o objetivo de fomentar a liquidez das cotas emitidas pelo fundo, conforme Fato Relevante publicado em 14/03, o EXES11 contratou a XP para prestação dos serviços de formador de mercado ("Market Maker"). Referida contratação reforça o compromisso da ÉXES com os investidores e com as melhores práticas de negociação do mercado.

Split de cotas

Favorecendo a liquidez e democratização do EXES11 ao maior número de cotistas de varejo, adicionalmente à contratação do Market Maker, a gestão resolveu realizar o desdobramento das cotas, segundo a razão de 1:10. Dessa forma, serão atribuídas aos atuais cotistas do EXES11, 9 cotas adicionais, totalizando 10 cotas. Cabe ressaltar que o *split* de cotas não modifica a posição dos atuais cotistas em relação ao patrimônio líquido do fundo, conferindo os mesmos direitos das cotas previamente existentes.

As cotas passarão a ser negociadas na forma desdobrada a partir da abertura dos mercados do dia 03/04, considerando os prazos e procedimentos do mercado de bolsa da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, sendo que as cotas decorrentes do desdobramento serão creditadas aos respectivos titulares até o dia 05/04.

¹ Patrimônio Líquido em 29.02.2024 considerando preços de mercado de ativos: R\$ 53.994.604

² Aliquota de 15%.



Pipeline

Estão em estruturação e negociação 3 (três) novos CRIs que perfazem o volume total de R\$ 94 milhões.

Vencimento antecipado do CRI Ávida*

O CRI Ávida teve seu vencimento antecipado declarado em fevereiro de 2023. 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, classificou o crédito devido ao patrimônio separado do CRI como extraconcursal. Além disso, não houve a desconstituição de nenhuma das garantias.

Termos e Condições do CRI:

Emissora	Ávida Construtora e Incorporadora S/A
Instrumento	Certificado de Recebível Imobiliário - CRI
Uso dos Recursos	Término de obras dos Loteamentos Altos da Serra e Loteamento Papagaio
Volume	Até R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões reais)
Razões de Garantia	Durante todo o prazo da transação deverá ser mantido as razões de garantia abaixo: - Razão de Garantia Recebíveis: Cessão fiduciária (CF) de pelo menos 150% de recebíveis a valor presente em relação ao saldo devedor do CRI; - Razão de Garantia Real: Alienação fiduciária (AF) pelo menos 100% de garantias reais (Imóveis) a valor de mercado em relação ao saldo devedor do CRI; e - Razão de Garantia – Fluxo: O fluxo previsto de recebíveis elegíveis em relação as parcelas do CRI para os próximos 12 meses deverá ser de pelo 120% para cada parcela.
Tranches e Triggers de Integralização	1ª Tranche: Até R\$ 5 milhões – atendimento a Condições Precedentes (CP) do CRI, constituição de pelo menos R\$ 12,4 milhões de garantias reais (terrenos) em AF a valor de mercado e apresentar razão mínima de 150% de recebíveis em CF; 2ª Tranche: Até 11 milhões – atendimentos das CP da 1ª tranche, estar enquadrado em 100% das Razões de Garantia antes e depois da Integralização; 3ª Tranche: Até R\$ 7 milhões – atendimento da CP da 2ª tranche, estar enquadrado em 100% das Razões de Garantia antes e depois da Integralização, entrega do Certificado de Conclusão das Obras (“TVO”) do Loteamento Altos da Serra, comprovação da quitação dívidas com outros credores e constituição de AF de imóveis adicionais e Contratação de Agente de Medição de Obras para o loteamento Papagaio; e 4ª Tranche: Até R\$ 7 milhões – atendimento da CP da 3ª tranche e estar enquadrado em 100% das Razões de Garantia antes e depois da Integralização
Remuneração CRI	IPCA + 11% a.a.
Prazo	Até 120 meses
Amortização	Mensal, sem carência.
Juros	Mensal, sem carência.
Cash Sweep	Os recursos originários da venda de unidades imobiliárias em garantia deverão ser direcionados da seguinte forma: i. Despesas de manutenção do CRI; ii. Pagamento de juros ordinários do CRI; iii. Amortização ordinária do CRI. iv. Amortização extraordinária do CRI, observado a regra de recebíveis abaixo. Regra de Recebíveis: - Acima de 150% de recebíveis em relação ao saldo devedor do CRI, libera o excedente dos recebíveis para a Ávida; - Abaixo de 150% e acima de 130% é feito a retenção do saldo excedente dos recebíveis e é realizado a amortização extraordinária do CRI; e - Abaixo de 130% é feito a retenção do saldo excedente dos recebíveis para a amortização extraordinária do CRI e a Ávida deve depositar recursos externos ao CRI para amortização extraordinária do CRI até reenquadrar na razão mínima de 150% de recebíveis;
Garantias	a)Aval; b)Cessão Fiduciária de Recebíveis Atuais e Futuros que perfaçam 150% do saldo devedor; c)Alienação Fiduciária de Imóveis com 100% de valor de mercado; d) Fundo reserva de 3 PMT; e) Fundo de despesas de 3 meses.

* O presente capítulo sobre o vencimento do CRI Ávida foi elaborado com base em informações públicas, retiradas, majoritariamente, dos processos judiciais envolvendo a Devedora. Referidas informações não implicam, por parte do Gestor, qualquer declaração ou garantia sobre o resultado das tratativas judiciais e extrajudiciais. Este capítulo não deve ser interpretado como uma recomendação de investimento. O Gestor e seus representantes não se responsabilizam por quaisquer perdas que possam advir como resultado de decisão de investimento, pelo investidor. O desempenho passado do Fundo não é indicativo de resultados futuros.

Histórico Vencimento Antecipado do CRI Ávida*

Desde a emissão até o vencimento antecipado do CRI, a Éxes sempre buscou manter uma relação prós-negocio por meio de um canal ativo de comunicação com o *management* da Ávida Construtora e Incorporadora S.A. ("Devedora"). Essa boa relação foi mantida desde o início do CRI, o que se comprova pelas conversas constantes com a Devedora e os ajustes necessários no CRI, pela concessão de prazos adicionais ao cumprimento de obrigações não pecuniárias por meio de *waivers* aprovados em assembleias, de forma a viabilizar o bom andamento das operações cotidianas da empresa e resguardar os direitos dos investidores.

Em dezembro/2022 foi observado que razão de garantia de recebíveis ficou abaixo de 150%. Portanto, foi feita a retenção do saldo excedente que seria liberado para a Devedora. A partir desse momento, foram iniciadas as conversas de forma a buscar o reenquadramento dessa garantia.

Foi deliberado em fevereiro/2023 pelo vencimento antecipado do CRI e pela contratação do Felsberg Advogados para assessorar a Securitizadora quanto a recuperação do crédito. Além disso, todos os recursos depositados em fundo de reserva e recebíveis coletados na conta do patrimônio separado do CRI foram utilizados para a amortização extraordinária do CRI e, assim, iniciados todos os esforços necessários para a execução dos avais e as excussões das garantias reais.

Em fevereiro/2023, logo após a decretação do vencimento antecipado do CRI, a Ávida entrou com o pedido de Recuperação Judicial. Sendo que, no pedido, a Devedora tentou classificar a dívida do CRI como quirografário e alegar que as garantias do CRI eram essenciais, a partir de laudo pericial. E, portanto, a dívida também deveria ser objeto de negociação em concurso aos demais credores no âmbito da Recuperação Judicial.

Em março/2023, foi constatado vendas de lotes nos imóveis localizados em Sinop/MT que estão em alienação fiduciária para o CRI, sem a anuência da Securitizadora.

Dado a constatação desses eventos, rapidamente o Felsberg Advogados em conjunto com a Securitizadora logrou êxito no processo de Recuperação Judicial para a declaração, pelo administrador judicial, que a dívida da securitização era extraconcursal, as garantias reais e os recebíveis imobiliários não eram bens de capital/essenciais e que fosse interrompida a venda de lotes em Sinop/MT. Em resumo, o assessor legal teve êxito contra todos os argumentos trazidos pela Devedora.

Dentro do processo de recuperação do crédito do CRI foi feita também a penhora de ativos financeiros e imóveis dos proprietários dos avalistas, bem como de quotas sociais, dividendos e lucros de empresas dos avalistas do CRI, no âmbito de execução promovida contra os avalistas da Devedora.

Em novembro/2023 foram retomadas as conversas com a Devedora, com o intuito de reestabelecer as renegociações. Nesse momento, foi acordado o reestabelecimento da cobrança dos recebíveis pelo patrimônio separado do CRI e que a cobrança dos clientes passasse a ser feita integralmente pelo servicer. Estão sendo notificados todos os clientes da Ávida que possuem recebíveis cedidos ao CRI paralelamente à repactuação dos contratos, para o reestabelecimento de 100% da cobrança pelo CRI.

No presente momento a empresa apresentou o seu plano de recuperação judicial, o qual foi integralmente aprovado, sem ressalvas, pelos credores concursais. Sendo que nesse momento ainda está em processo de homologação pela juíza responsável. A dívida decorrente do CRI não foi objeto dessa deliberação, por sua qualificação como extraconcursal.

*O presente capítulo sobre o vencimento do CRI Ávida foi elaborado com base em informações públicas, retiradas, majoritariamente, dos processos judiciais envolvendo a Devedora. Referidas informações não implicam, por parte do Gestor, qualquer declaração ou garantia sobre o resultado das tratativas judiciais e extrajudiciais. Este capítulo não deve ser interpretado como uma recomendação de investimento. O Gestor e seus representantes não se responsabilizam por quaisquer perdas que possam advir como resultado de decisão de investimento, pelo investidor. O desempenho passado do Fundo não é indicativo de resultados futuros.



Sobre a Alienação Fiduciária de Imóveis*

Atualmente, em garantia dos CRI, estão constituídas alienações fiduciárias de imóveis e terrenos com potencial de incorporação imobiliária, com avaliação de R\$14,8 milhões em valor de mercado e R\$ 8,9 milhões de valor de venda forçada.

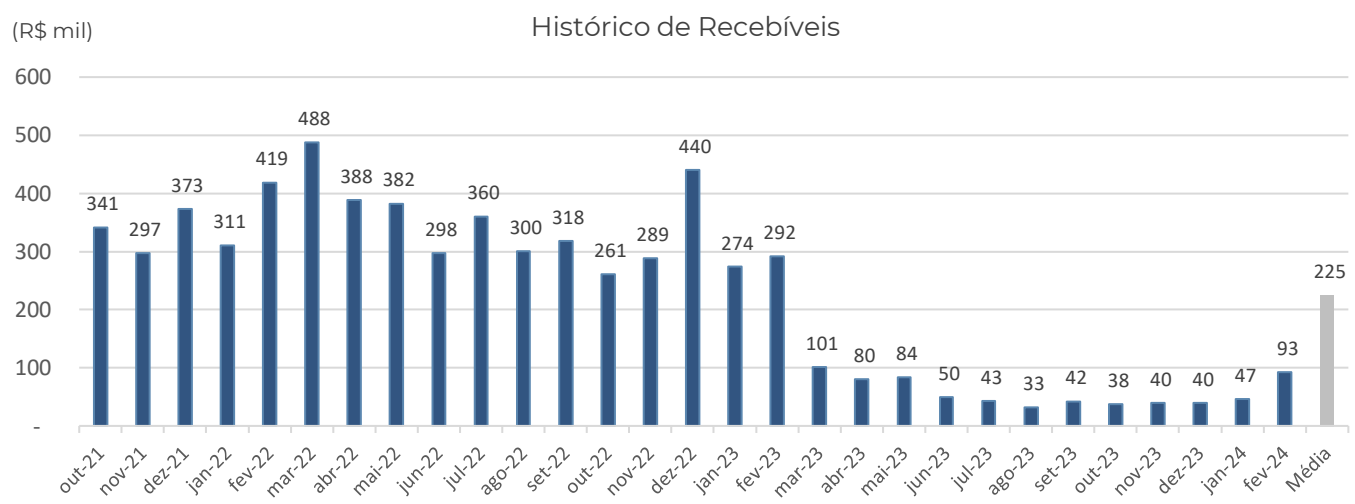
Em um dos imóveis, localizado em Cuiabá/MT, já há um projeto aprovado para a incorporação imobiliária de um empreendimento Minha Casa Minha Vida.

Sobre os imóveis localizados em Sinop/MT, está sendo realizada a análise de impacto das vendas de lotes e possíveis ações a serem tomadas sobre essas garantias.

Sobre a Cessão Fiduciária de Recebíveis*

Conforme comentado, foi reestabelecida a cobrança dos recebíveis cedidos fiduciariamente pelo patrimônio separado do CRI e estão em processo de realização das repactuações dos contratos junto aos clientes da Devedora que adquiriram lotes dos Loteamentos Altos da Serra e Papagaio.

Abaixo segue o histórico de recebíveis transitados em conta do patrimônio separado do CRI:



Observa-se que antes do vencimento antecipado do CRI (fev/2023), o recebimento nunca foi inferior a R\$260 mil/mês. Os efeitos do reestabelecimento da cobrança começaram surtir efeitos em fev/2024, no qual quase dobrou o recebimento de recursos na conta do patrimônio separado (R\$47 mil vs. R\$93 mil). É esperado que esse recebimento continue se reestabelecendo e os valores retomem o patamar histórico de antes de fev/2023.

Atualmente, há aproximadamente R\$ 14 milhões de recebíveis elegíveis a valor presente.

Os recebíveis são majoritariamente compostos pelo recebimento de dois empreendimentos, sendo que, antes do vencimento antecipado, apresentavam os status abaixo:

- Loteamento Altos da Serra: vendas acima de 90% e obra concluída; e
- Loteamento Papagaio: vendas acima de 80%, com 30% de obras.

Sobre as obras do Loteamento Papagaio, a Devedora assinou um acordo com o Ministério Público onde se comprometeu a terminar a obra do loteamento, em conjunto com o antigo proprietário, até dez/2025.

* O presente capítulo sobre o vencimento do CRI Ávida foi elaborado com base em informações públicas, retiradas, majoritariamente, dos processos judiciais envolvendo a Devedora. Referidas informações não implicam, por parte do Gestor, qualquer declaração ou garantia sobre o resultado das tratativas judiciais e extrajudiciais. Este capítulo não deve ser interpretado como uma recomendação de investimento. O Gestor e seus representantes não se responsabilizam por quaisquer perdas que possam advir como resultado de decisão de investimento, pelo investidor. O desempenho passado do Fundo não é indicativo de resultados futuros.

Resumo Sobre as Garantias do CRI Ávida*

Todas as garantias mantiveram-se incólumes, ressalvada a retomada da cobrança.

Independentemente, quando consideradas as garantias constituídas, há R\$ 14,8 milhões de garantias reais em terrenos a valor de mercado e R\$ 14 milhões de recebíveis a valor presente.

O saldo devedor do CRI em 28.03.2024 era de R\$ 12 milhões (incluindo todas as despesas pagas com os prestadores de serviço envolvidos no processo de recuperação do crédito, valores aportados no CRI, dentre outros). Portanto, há a garantia de recebíveis de pelo menos 117% e a razão de garantia imobiliárias em terrenos de 123%.

Os recebíveis e os terrenos não são correlacionados entre si. Dessa forma, o CRI possui a razão de garantia atual de, pelo menos, 240% em relação ao saldo devedor do CRI.

O time de gestão faz o acompanhamento semanal da evolução da recuperação da cobrança, em conjunto com o servicer e a Devedora.

Sobre motivos que levaram ao vencimento antecipado do CRI Ávida*

A Ávida atuava principalmente em empreendimentos imobiliários do Plano Habitacional Minha Casa Minha Vida ("MCMV"), inclusive na Faixa 1 (empreendimentos voltados para famílias com renda bruta de até R\$ 2.640). Em 2019, começou a ocorrer atrasos a paralisação nos repasses pelo governo junto as construtoras que atuavam nessa faixa do MCMV.

Em adição a isso, ocorreu a crise sanitária gerada pelo COVID-19. Esse momento adverso gerou muita insegurança financeira entre agentes da economia, como, por exemplo, restrição de crédito por agentes financeiros (Bancos, Fundos de Investimentos etc) e atraso nos pagamentos ou distratos de unidades imobiliárias adquiridas por clientes no setor.

Ainda, foi observado alta inflação no setor de construção civil. As empresas que atuavam no plano habitacional MCMV foram diretamente impactadas, uma vez que não poderiam repassar o aumento dos custos para os seus clientes e dado que as unidades imobiliárias (apartamentos/casas) possuem teto de valor. Portanto, muitos empreendimentos imobiliários tiveram margens negativas.

Em resumo, a Ávida passou por uma tempestade perfeita, com uma sequência de eventos adversos. Primeiro, a falta de repasses do governo, afetando diretamente o capital de giro da empresa. Logo na sequência, ocorreu a contração de crédito pelos agentes financeiros. E, por fim, no lado da geração de caixa, começou a ocorrer atrasos nos pagamentos e distratos de clientes.

Além disso, no final de 2022, houve uma perda familiar importante de um dos sócios da Ávida. Tudo isso gerou um incentivo para que a empresa caminhasse para o pedido de Recuperação Judicial.

Durante 2023, ocorreu uma mudança no plano habitacional MCMV, no qual o governo federal ajustou os valores de venda das faixas dos imóveis com o objetivo de readequá-los à nova realidade de custos e preços observada no setor imobiliário. Além disso, o governo retomou o repasse de recursos financeiros para o término das obras dos empreendimentos de baixa renda do MCMV. Ainda em 2023, a Ávida conseguiu retomar um dos empreendimentos que estava parado e já está em fase de entregas. Outro ponto observado é que a inflação no setor de construção está muito mais controlada (3,39% nos últimos 12 meses).

Cabe ressaltar que a Ávida acumulou um grande landbank, o qual hoje se encontra em áreas consolidadas e contíguas às cidades, ou seja, estão aptas para a incorporação imobiliária. Essas áreas podem ser incorporadas pela própria Devedora ou por empresas terceiras, enquanto a Ávida figuraria como terrenista (permutante) dos projetos.

Outro ponto relevante para o setor imobiliário foi a Resolução CMN nº 5.118, que restringiu os lastros que podem ser usados para a emissão de CRIs. Muitas emissões feitas até então não estavam diretamente ligadas ao setor imobiliário e eram frequentemente usadas para a captação de capital de giro.

* O presente capítulo sobre o vencimento do CRI Ávida foi elaborado com base em informações públicas, retiradas, majoritariamente, dos processos judiciais envolvendo a Devedora. Referidas informações não implicam, por parte do Gestor, qualquer declaração ou garantia sobre o resultado das tratativas judiciais e extrajudiciais. Este capítulo não deve ser interpretado como uma recomendação de investimento. O Gestor e seus representantes não se responsabilizam por quaisquer perdas que possam advir como resultado de decisão de investimento, pelo investidor. O desempenho passado do Fundo não é indicativo de resultados futuros.



Portanto, com referida Resolução, cresceu a demanda dos investidores por emissões de empresas atuantes diretamente no setor imobiliário.

Desta forma, o cenário macroeconômico está favorável às empresas atuantes no MCMV, ou seja, em extremo oposto ao cenário que levou a Ávida a pedir Recuperação Judicial.

Expectativa de Recuperação do CRI Ávida*

A Devedora do CRI tem mostrado ímpeto para buscar uma solução amigável conjunta aos investidores do CRI para a sua quitação.

Como a evolução deste processo poderá impactar o fundo, detalhamos no quadro abaixo o descritivo das despesas incorridas e o saldo devedor do CRI Ávida em 28.03.2024, segundo informações disponibilizadas pela Securitizadora, para que os investidores possam realizar sua análise individual, obter as informações adequadas para calcularem eventuais impactos no fundo e tomarem suas decisões de investimento:

Descrição	Valor Total CRI	Valor FII EXEST11 (51,85% do CRI)	R\$ / Qtde Cotas pós Split	Taxa de Correção
(a) CRI - Principal, Correção Monetária e Juros	R\$ 8.750.037,55	R\$ 4.536.894,47		IPCA + 11% a.a.
(b) Valor Patrimonial no EXEST11		R\$ 1.960.087,88		IPCA + 11% a.a.
Diferença entre Principal e Patrimonial (a) - (b)		R\$ 2.576.806,59	R\$ 0,44	IPCA + 11% a.a.
CRI - Juros de Mora	R\$ 1.287.908,91	R\$ 667.780,77	R\$ 0,11	1% a.m. sobre o Principal e Juros
CRI - Multa	R\$ 200.758,93	R\$ 104.093,50	R\$ 0,02	2% sobre o Principal e Juros de Mora
Despesas e Encargos Incorridos pelos Investidores	R\$ 769.584,58	R\$ 399.029,60	R\$ 0,07	IPCA + 11% a.a.
Juros sobre Despesas e Encargos	R\$ 277.930,04	R\$ 144.106,72	R\$ 0,02	IPCA + 11% a.a.
(c) Saldo a pagar do CRI para Investidores**	R\$ 11.286.220,00	R\$ 5.851.905,07		
Diferença Patrimonial (c) - (b)		R\$ 3.891.817,19	R\$ 0,66	

*A Ávida terá outras despesas a serem pagas aos prestadores de serviço envolvidos na recuperação do crédito, principalmente advocatícias.

Disclaimer

RESSALTAMOS QUE O CAPÍTULO DESSA CARTA DESTINADO AOS ESCLARECIMENTOS SOBRE O VENCIMENTO DO CRI ÁVIDA FOI ELABORADO COM BASE EM INFORMAÇÕES PÚBLICAS E RETIRADAS, MAJORITARIAMENTE, DOS PROCESSOS JUDICIAIS ENVOLVENDO A DEVEDORA.

AINDA, QUANTO AO SUBTÍTULO “EXPECTATIVA DE RECUPERAÇÃO DO CRI ÁVIDA”, ENFATIZAMOS QUE TRATA-SE DE UMA OPINIÃO DO GESTOR ACERCA DAS TRATATIVAS JUNTO À DEVEDORA E POSSÍVEIS REFLEXOS NO FUNDO. O CENÁRIO INDICADO ESTÁ SUJEITO A OUTROS RISCOS E ALTERAÇÕES ADVINDOS DE MOTIVOS ALHEIOS E/OU EXÓGENOS AO CONTROLE DO GESTOR.

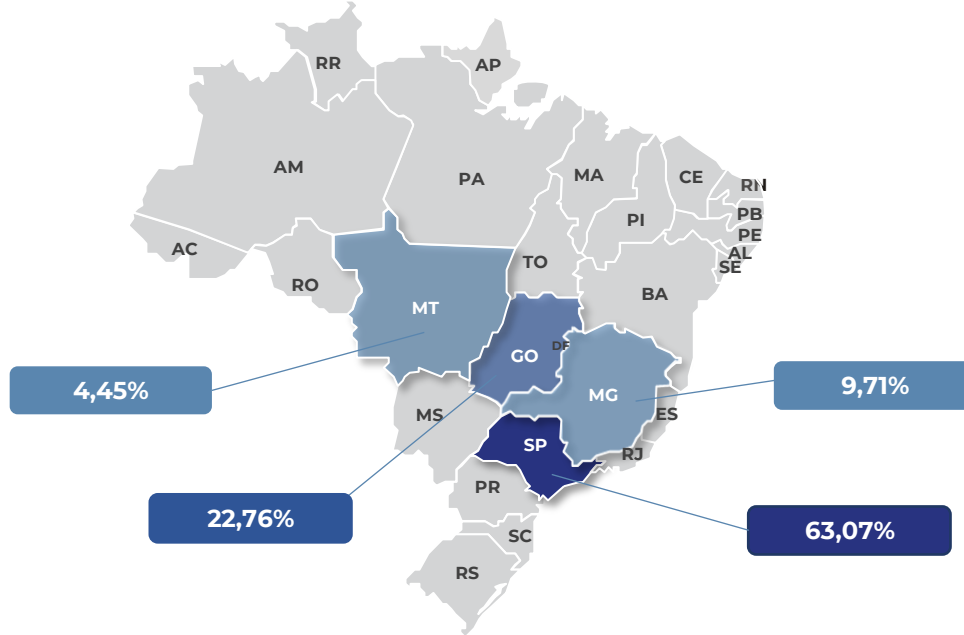
REFERIDAS INFORMAÇÕES NÃO IMPLICAM, POR PARTE DO GESTOR, QUALQUER DECLARAÇÃO OU GARANTIA DE SUCESSO OU RESULTADO NAS TRATATIVAS JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS.

ESTE CAPÍTULO NÃO DEVE SER INTERPRETADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO. O GESTOR E SEUS REPRESENTANTES NÃO SE RESPONSABILIZAM POR QUAISQUER PERDAS QUE POSSAM ADVIR COMO RESULTADO DE DECISÃO DE INVESTIMENTO, PELO INVESTIDOR.

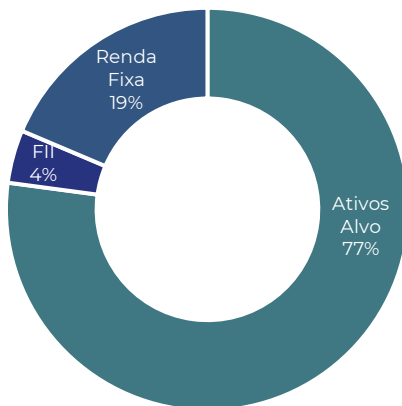
POR FIM, É IMPORTANTE DESTACAR QUE O DESEMPENHO PASSADO DO FUNDO NÃO É INDICATIVO DE RESULTADOS FUTUROS.

*O presente capítulo sobre o vencimento do CRI Ávida foi elaborado com base em informações públicas, retiradas, majoritariamente, dos processos judiciais envolvendo a Devedora. Referidas informações não implicam, por parte do Gestor, qualquer declaração ou garantia sobre o resultado das tratativas judiciais e extrajudiciais. Este capítulo não deve ser interpretado como uma recomendação de investimento. O Gestor e seus representantes não se responsabilizam por quaisquer perdas que possam advir como resultado de decisão de investimento, pelo investidor. O desempenho passado do Fundo não é indicativo de resultados futuros.

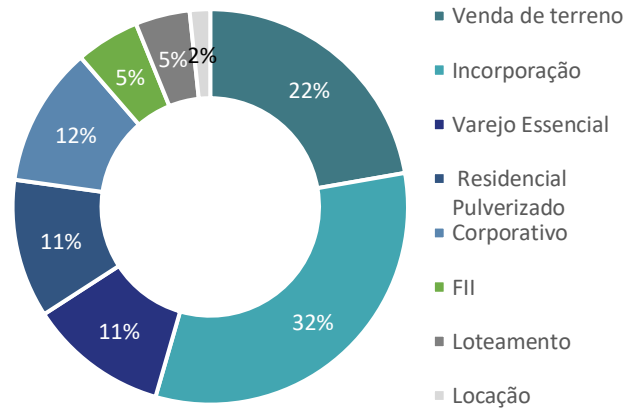
Distribuição geográfica dos Ativos Alvo



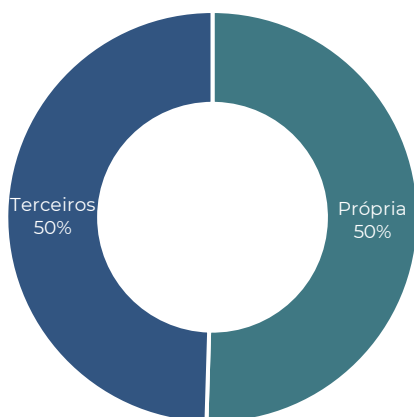
Composição do Fundo



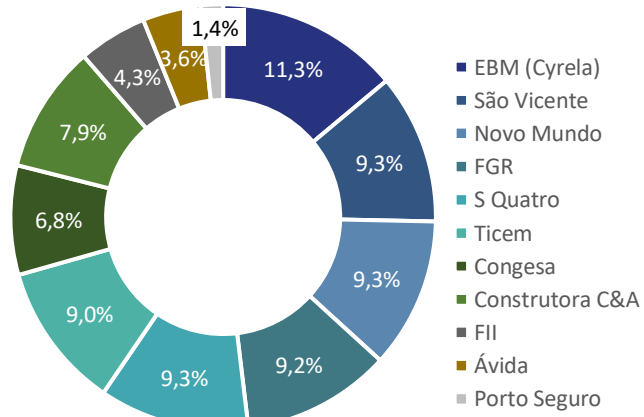
Ativos Alvo por Segmento



Originação Ativos Alvo



Concentração Ativos Alvo





Fevereiro 2024

EXES11

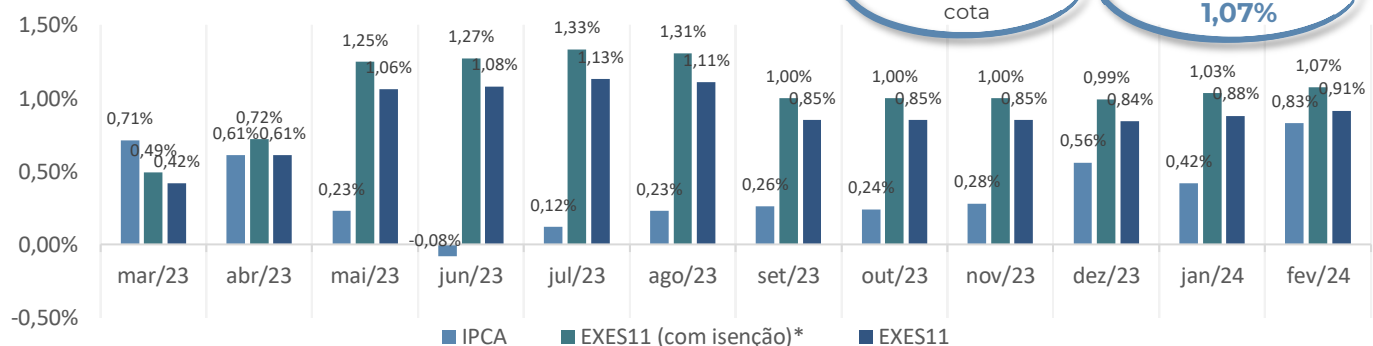
DRE Gerencial – Regime de Caixa

	fev/24	jan/24	dez/23	nov/23	out/23	set/23	ago/23	jul/23	jun/23	mai/23	abr/23	mar/23	Acumulado
Receitas Totais	544.215	533.081	502.638	512.735	582.784	476.099	537.976	461.269	330.333	319.753	208.076	214.909	5.223.869
Juros	348.748	291.281	205.548	194.483	165.924	149.89	152.588	165.522	155.013	117.438	155.660	165.373	2.117.577
Correção Monetária	70.287	91.432	70.246	68.335	114.750	95.268	95.054	94.940	94.941	96.218	-	-	891.472
Rendimento Caixa	98.248	125.152	199.133	221.785	187.773	198.438	223.831	200.807	39.195	7.383	9.203	9.271	1.520.219
Outras Receitas	26.932	25.217	27.711	28.131	114.338	32.498	31.427	39.742	41.183	49.434	43.212	40.265	500.090
Despesas Totais	(56.893)	(57.318)	(62.705)	(135.272)	(119.158)	(133.379)	(81.708)	(37.502)	(34.027)	(74.454)	(58.069)	(101.346)	(951.832)
Despesas Operacionais	(53.881)	(54.499)	(53.441)	(51.464)	(46.442)	(45.531)	(44.094)	(37.502)	(34.027)	(34.027)	(33.277)	(31.444)	(519.629)
Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Despesas Extraordinárias	(3.012)	(2.820)	(9.264)	(83.808)	(72.716)	(87.847)	-	-	-	(40.427)	(24.792)	(69.902)	(394.588)
Reserva de Lucro	3.422	5.816	6.260	13.163	75.410	3.973	3.799	-	1.545	1.470	2.102	1.753	-
Total Distribuído	493.141	475.529	445.930	438.834	390.283	372.270	491.587	461.269	286.373	246.235	158.861	113.851	4.374.164
Quantidade de Cotas	587.073	587.073	587.073	571.390	534.087	477.269	477.269	477.269	400.062	264.769	264.769	264.769	
Distribuição por Cota	0,84	0,81	0,77	0,78	0,78	0,78	1,03	1,05	1,04	0,93	0,60	0,43	9,84
Cota Patrimonial	91,97	92,15	91,33	91,60	91,88	92,06	92,39	92,66	96,19	96,09	98,28	101,48	
Dividend Yield (Patrimonial)	0,91%	0,88%	0,84%	0,85%	0,85%	0,85%	1,11%	1,13%	1,08%	1,06%	0,61%	0,42%	11,12% ¹
Cota de Mercado	88,44	88,44	88,44	90	88	88	88	88	88	88	103,05	103,05	

Ativos da Carteira

Tipo	Código IF	Nome	Segmento	Classe	Periodicidade	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	5.019.073,46	9,28%
CRI	22I0053302	Construtora C&A	Incorporação	Sênior	Mensal	CDI +	5,00%	60	4.272.624,71	7,90%
CRI	22J1410467	Ticem	Incorporação	Única	Mensal	IPCA +	10,00%	36	4.879.534,19	9,02%
CRI	23K1456442	Novo Mundo	Corporativo	Única	Mensal	CDI +	5,00%	60	5.030.749,12	9,30%
CRI	23L1279637	FGR	Residencial Pulverizado	Única	Mensal	IPCA +	9,50%	120	4.985.190,37	9,22%
CRI	24A2346779	S Quatro	Residencial Pulverizado	Única	Mensal	CDI+	7,50%	25	5.024.787,92	9,29%
Compra e venda	N/A	CONGESA	Venda de terreno	Única	Mensal	IPCA +	9,00%	60	3.660.047,22	6,77%
Compra e venda	N/A	EBM	Venda de terreno	Única	Mensal	IPCA +	10,00%	60	6.128.523,02	11,33%
FII	N/A	MCHF11	Fundo de inv. Imob.	Única	Mensal	N/A	N/A	N/A	2.302.175,20	4,26%
FII	N/A	Porto Seguro	Fundo de inv. Imob.	Sênior	Mensal	IPCA +	8,25%	48	737.349,78	1,36%
FIRF	N/A	FIRF	Renda Fixa	Única	N/A	CDI +	N/A	N/A	9.331.265,63	17,26%
Caixa	N/A	N/A	Renda Fixa	N/A	N/A	CDI +	N/A	N/A	741.949,15	1,37%
Total									54.073.357,63	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/>

