

Maio/24

EXES11

Carta Mensal
Exes Fundo Imobiliário

investimentos
êxes

R\$ 54,1

milhões

em Patrimônio
Líquido¹

IPCA+ 9,95%

CDI + 6,19%

Retorno médio dos
ativos alvo investidos

61,42% em IPCA+

38,58% em CDI+

Exposição por
indexador da carteira

Comentário do Gestor

A distribuição de dividendos por cota referente ao período de competência de maio, anunciada em 19/06, foi de R\$ 0,08. Isso representa um *dividend yield* mensal de 0,87% (em relação à cota patrimonial do mês) e um rendimento acumulado de 11,05% distribuído nos últimos 12 meses. Conforme comentado nas cartas anteriores, em março de 2024 a queda nos rendimentos ocorreu em razão do pagamento de imposto de renda sobre ativos de renda fixa e, em abril de 2024, em razão da venda das cotas do MCHY11, dois eventos não recorrentes. A partir deste mês, já foi retomado o mesmo nível de distribuição dos rendimentos distribuído nos meses anteriores a esses eventos.

O portfólio do EXES11 está com 95% do seu patrimônio alocado em recebíveis imobiliários (Ativos Alvo), representados por 12 devedores e em 8 subsetores imobiliários.

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 originação e estruturação proprietária dos ativos. Acreditamos que essa seja uma grande vantagem competitiva em relação a outros fundos imobiliários do mercado e os resultados históricos corroboram essa visão.

Sobre a alocação geográfica, 58% dos Ativos Alvo estão no estado de São Paulo, o estado mais rico do país e que tem maior representatividade no PIB brasileiro, conforme dados do IBGE, 2021.

Investimentos Aprovados

Foi aprovado o investimento no CRI Persa | Classe Sênior, que será alocado durante o próximo mês. O CRI será para a execução das obras do empreendimento alto-padrão Spot Smart Living, localizado em Uberlândia/MG. O projeto está 90% vendido.

O CRI Sênior será remunerado a CDI + 5% a.a., contando com uma razão de subordinação de 20% por meio de CRI Subordinado. Além dos recebíveis e estoque de unidade do próprio projeto em garantia, ainda há mais R\$ 6 milhões, em valores de venda forçada, de garantias reais (imóveis) externas à operação e cessão fiduciária de aluguéis de R\$ 4,5 milhões de outros imóveis da Persa. Portanto, a razão de subordinação sintética do CRI Sênior é de 65%. Os recebíveis do projeto, a valor presente, representam quase o valor integral do CRI Sênior.

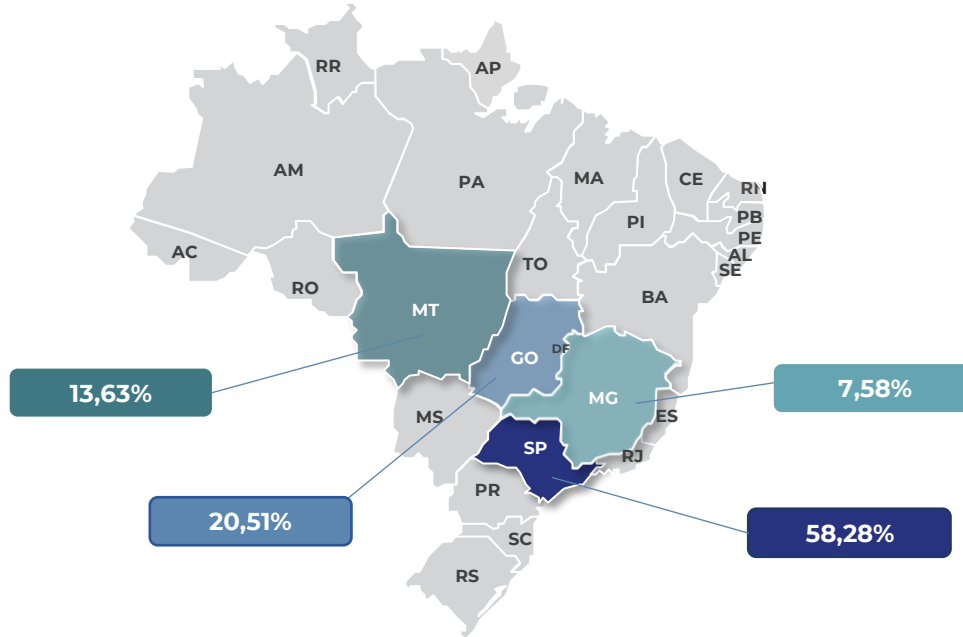
O CRI Persa é a demonstração da capacidade do EXES11 de absorver boas oportunidades de investimentos por meio da originação e estruturação própria.

Pipeline

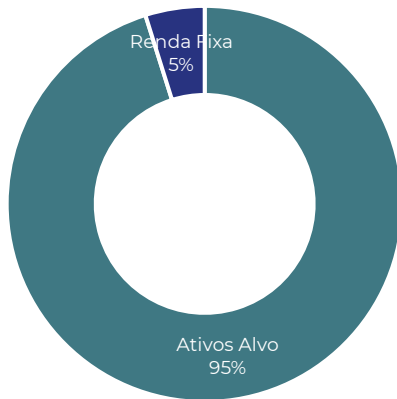
O time comercial da Exes identificou inúmeros projetos imobiliários para investimento. Estão em negociações avançadas 9 operações que perfazem o montante de R\$ 247 milhões e 11 operações em análise que perfazem o montante de R\$ 577 milhões.

¹ Patrimônio Líquido em 31.05.2024 considerando preços de mercado de ativos: R\$ 54.182.290,37

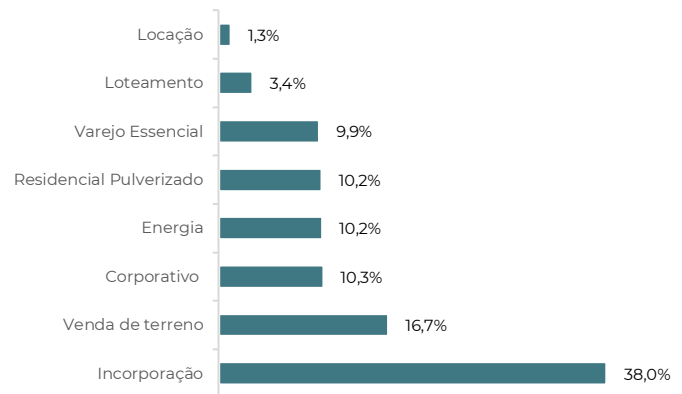
Distribuição geográfica dos Ativos Alvo



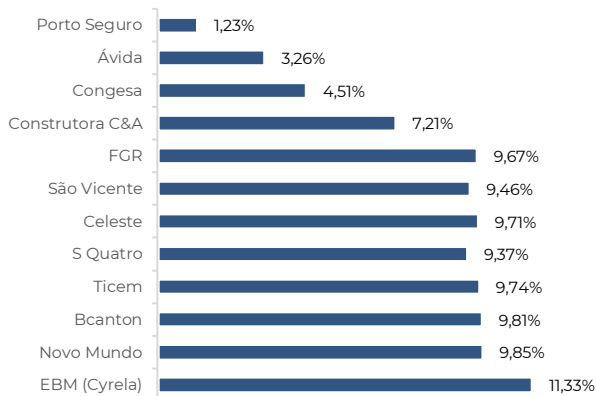
Composição do Fundo



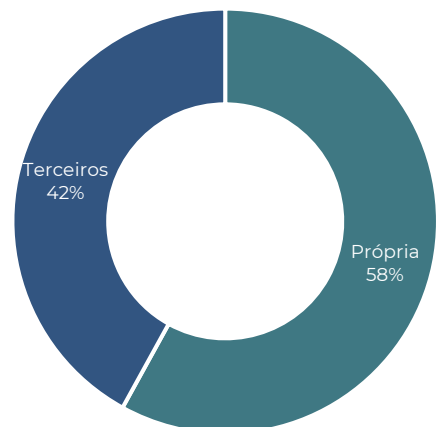
Ativos Alvo por Segmento



Concentração Ativos Alvo



Originação Ativos Alvo



EXES11

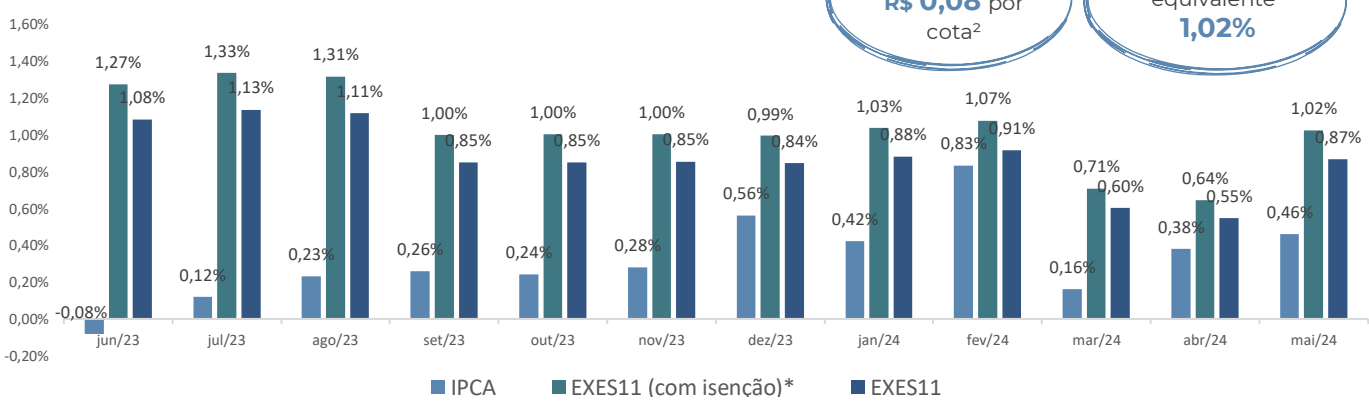
DRE Gerencial – Regime de Caixa

	mai/24	abr/24	mar/24	fev/24	jan/24	dez/23	nov/23	out/23	set/23	ago/23	jul/23	jun/23	Acumulado
Receitas Totais	539.563	505.519	378.297	544.215	533.081	502.638	512.735	582.784	476.099	537.976	461.269	330.333	5.904.509
Juros	474.739	434.043	391.981	348.748	291.281	205.548	194.483	165.924	149.899	152.588	165.522	155.013	2.979.869
Correção Monetária	43.869	20.078	104.115	70.287	91.432	70.246	68.335	114.750	95.268	95.054	94.940	94.941	963.315
Rendimento Caixa	15.024	40.730	(125.807)	98.248	125.152	199.133	221.785	187.773	198.438	223.831	200.807	39.195	1.424.309
Outras Receitas	5.931	10.669	8.007	26.932	25.217	27.711	28.131	114.338	324.98	31.427	39.742	41.183	391.786
Despesas Totais	(80.361)	(208.836)	(57.870)	(56.893)	(57.318)	(62.705)	(135.272)	(119.158)	(133.379)	(81.708)	(37.502)	(34.027)	(1.065.030)
Despesas Operacionais	(58.225)	(54.674)	(54.857)	(53.881)	(54.499)	(53.441)	(51.464)	(46.442)	(45.531)	(44.094)	(37.502)	(34.027)	(588.637)
Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Despesas Extraordinárias	(22.136)	(154.161)	(3.014)	(3.012)	(2.820)	(9.264)	(83.808)	(72.716)	(87.847)	-	-	-	(438.778)
Reserva de Lucro	3.159	13.581	5.682	3.422	5.816	6.260	13.163	75.410	3.973	3.799	-	1.545	-
Total Distribuído	469.658	293.536	322.890	493.141	475.529	445.930	438.834	390.283	372.270	491.587	461.269	286.373	4.941.301
Quantidade de Cotas	5.870.727	5.870.727	5.870.727	5.870.727	5.870.727	5.870.727	5.870.727	5.870.727	5.870.727	5.870.727	5.870.727	5.870.727	5.870.727
Distribuição por Cota	0,08	0,05	0,55	0,84	0,81	0,77	0,78	0,78	0,78	1,03	1,05	1,04	-
Cota Patrimonial	9,23	9,15	91,60	91,97	92,15	91,33	91,60	91,88	92,06	92,39	92,66	96,19	-
Dividend Yield (Patrimonial)	0,87%	0,55%	0,60%	0,91%	0,88%	0,84%	0,85%	0,85%	0,85%	1,11%	1,13%	1,08%	11,05%
Cota de Mercado	9,80	9,80	87,63	88,44	88,44	88,44	90	88	88	88	88	88	88

Ativos da Carteira

Tipo	Código IF	Nome	Segmento	Classe	Periodicidade Juros	Indexador	Juros	Prazo (meses)	Volume (R\$)	Portfólio (%)
Compra e venda	N/A	EBM (Cyrela)	Venda de terreno	Única	Mensal	IPCA +	10,00%	60	6.147.032,42	11,33%
CRI	23IK456442	Novo Mundo	Corporativo	Única	Mensal	CDI +	5,00%	60	5.342.339,44	9,85%
CRI	24D3163840	Bcanton	Incorporação	Única	Mensal	CDI +	7,00%	18	5.324.754,85	9,81%
CRI	22J1410467	Ticem	Incorporação	Única	Mensal	IPCA +	10,00%	36	5.286.766,77	9,74%
CRI	24B1861489	Celeste	Energia	Única	Mensal	IPCA +	11,70%	155	5.267.981,51	9,71%
CRI	23L1279637	FGR	Residencial Pulverizado	Única	Mensal	IPCA +	9,50%	120	5.248.494,17	9,67%
CRI	22D0945203	São Vicente	Varejo Essencial	Única	Mensal	IPCA +	8,61%	120	5.129.963,41	9,46%
CRI	24A2346779	S Quatro	Incorporação	Única	Mensal	CDI +	7,50%	25	5.083.135,22	9,37%
CRI	22I0053302	Construtora C&A	Incorporação	Sênior	Mensal	CDI +	5,00%	60	3.911.838,79	7,21%
Compra e venda	N/A	Congesa	Venda de terreno	Única	Mensal	IPCA +	9,00%	60	2.449.464,48	4,51%
CRI	21H0976116	Ávida	Loteamento	Única	Mensal	IPCA +	11,00%	120	1.767.882,50	3,26%
FII	N/A	Porto Seguro	Locação	Sênior	Mensal	IPCA +	8,25%	48	667.309,79	1,23%
Caixa	N/A	BTG Pactual Yield	Renda Fixa	N/A	N/A	CDI +	N/A	N/A	2.628.031,27	4,84%
Total									54.254.994,61	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 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 pelo menos 100% de recebíveis; (v) Fundo de reserva de 3 PMT; e (vi) 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) Fundo de reserva de 1 PMT; e (vi) 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.

Ativos

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 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.

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) 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.

Status: foi decretado o vencimento antecipado da operação em fevereiro/2023. Desde o vencimento estão sendo feitos todos os esforços, em conjunto com a Securitizadora e o Felsberg Advogados, para a recuperação do crédito.

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/>

