

Março/24

EXEST11

Carta Mensal
Exes Fundo Imobiliário

investimentos
éxes

EXES11

R\$ 53,9 milhões
em Patrimônio Líquido¹

IPCA+ 9,89%
CDI + 5,87%
Retorno médio dos ativos alvo investidos

65,12% em IPCA+
34,88% em CDI+
Exposição em indexador da carteira

Comentário do Gestor

No mês de março, o IPCA ficou em 0,16%, uma desaceleração de 0,67 p.p. em relação à fevereiro. Nos últimos 12 meses, a inflação acumulada caiu de 4,50%, para 3,93%. A inflação acumulada ainda está dentro do intervalo de tolerância de 4,50%, conforme previsto na meta do Banco Central do Brasil.

No que diz respeito aos dividendos do EXES11, a distribuição por cota referente ao período de competência de março, divulgada em 17/04, foi de **R\$ 0,55 (equivalente a R\$ 0,055, considerando split de cotas realizado em Abr/24)**. Isso equivale a um *Dividend Yield* mensal de 0,63% (em relação a cota de mercado no fechamento de março de R\$ 87,63) e 11,32% de rendimento acumulados distribuído nos últimos 12 meses. O dividendo distribuído representa rentabilidade real para o investidor de **0,47% acima da inflação no mês** em relação a cota de mercado.

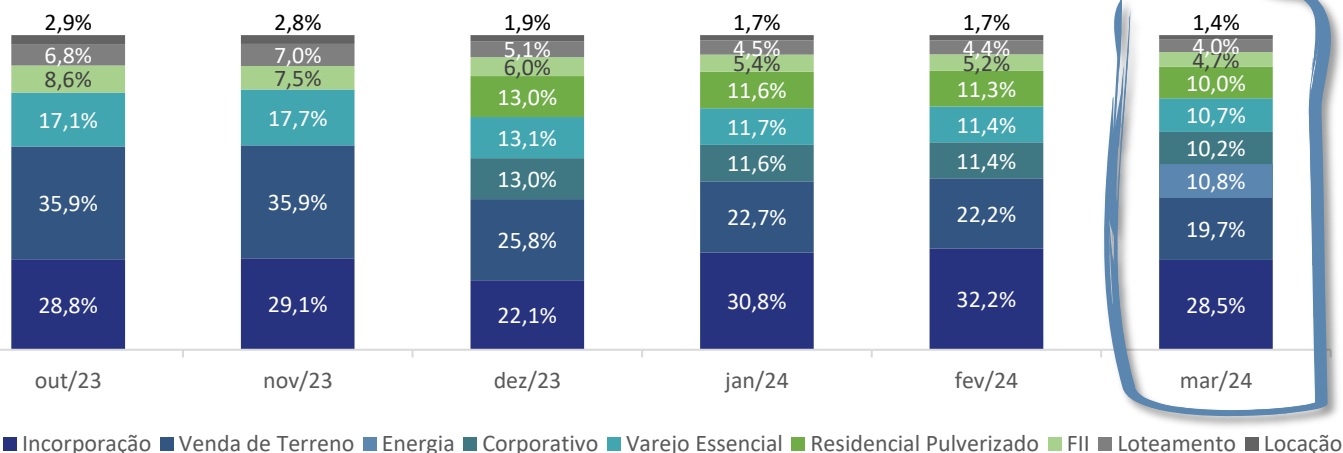
A queda nos rendimentos de março decorreu de um evento único e pontual: a tributação do imposto de renda sobre o resgate de cotas que o EXES11 mantinha em fundos de renda fixa. Os recursos resgatados foram então investidos em um CRI remunerado em IPCA + 11,7% a.a., alocado em março, e em outro CRI remunerado a CDI + 7% a.a., que será adquirido em abril.

Essa realocação do portfólio está alinhada com os objetivos da equipe de gestão, contribuindo para a diversificação dos riscos setorial, geográfico e de contrapartes, além de manter o perfil *mid grade* do portfólio com uma boa relação risco-retorno. Com essa mudança, a fatia de investimento em Ativos Alvo e FII's aumentou para mais de 91% do portfólio.

Movimentações do mês

Foi adquirido o CRI Celeste Energy, destinado à construção de uma usina fotovoltaica no Mato Grosso. Este CRI será remunerado a IPCA + 11,70% e inclui, entre suas garantias, uma terra agrícola adjacente à BR 163/MT, avaliada em 252% do valor de venda forçada em caso de alienação compulsória, cobrindo mais de 2.130 hectares, além de todas as garantias usuais em financiamentos de projetos de energia.

O CRI Celeste está alinhado com a estratégia de diversificação de riscos buscada pelo gestor e já implementada no fundo, como pode ser observado pela evolução da alocação mensal nos últimos 6 meses:



¹ Patrimônio Líquido em 28.03.2024 considerando preços de mercado de ativos: R\$ 53.866.644,04

² Aliquota de 15%.

Fatos Relevantes

Liquidez e democratização

No mês de referência, o EXES11 contratou a XP para prestar serviços de formador de mercado ("Market Maker"), conforme divulgado em Fato Relevante em 14/03. Além disso, com o objetivo de aumentar a liquidez e proporcionar acesso ao EXES11 a um maior número de cotistas de varejo, a gestão realizou um desdobramento das cotas na proporção de 1:10. Com isso, cada cotista do EXES11 recebeu 9 cotas adicionais, totalizando 10 cotas.

Esses ajustes no EXES11 reafirmam o compromisso da ÉXES com os investidores e com as melhores práticas de negociação do mercado, com o intuito de promover a liquidez das cotas e democratizar o acesso ao EXES11 para todos os investidores de varejo.

Eventos Subsequentes

Aquisição de novo ativo

Em março, concluiu-se o processo de análise e revisão pelos comitês internos para decidir sobre a aquisição de novos ativos, resultando na deliberação de compra, programada para abril, do CRI Bcanton – The First. Os recursos serão direcionados para a conclusão das obras do empreendimento residencial de alto padrão chamado "The First", localizado em Santo André/SP. O empreendimento está 100% vendido e com mais de 50% das obras executadas. O remuneração do CRI será de CDI + 7% a.a.

Desinvestimento

Em janeiro/2024 foi aprovado de dissolução do MCHF11. Sendo que as amortizações das cotas seriam feitas parte em caixa e parte com cotas do MCHY11. Em abril/2024 as cotas do MCHY11 ficaram disponíveis para serem negociadas, ocasião na qual realizamos o desinvestimento no fundo, com o intuito de investir no CRI Bcanton – The First.

Com essa aquisição, o EXES11 chega à marca de **12 Ativos Alvo** em seu portfólio, aumentando a diversificação do fundo e elevando a taxa de carregamento dos Ativos Alvo indexados em CDI.

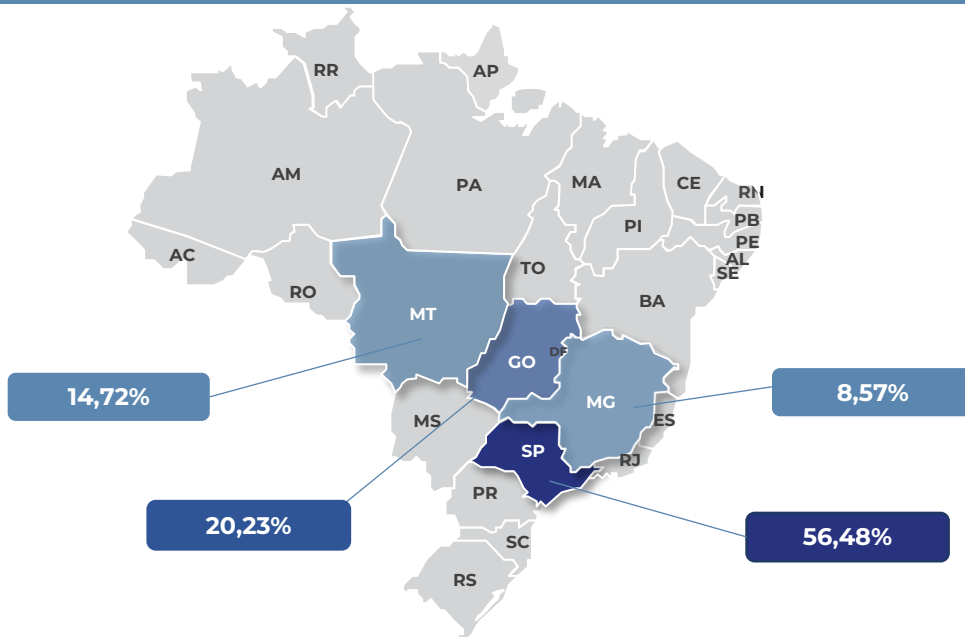
Amortização Congesa

Em abril foi feita a amortização parcial da operação Congesa, resultante da boa performance das vendas do empreendimento Mood.

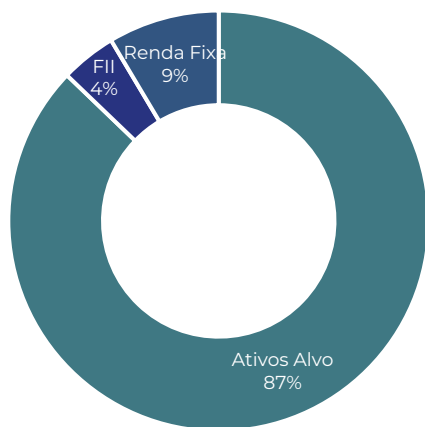
Pipeline

Estão em estruturação 2 novos CRIs que perfazem o volume total de R\$ 117 milhões. Além disso, estão em negociação mais 3 operações, que totalizam um volume de R\$ 73 milhões.

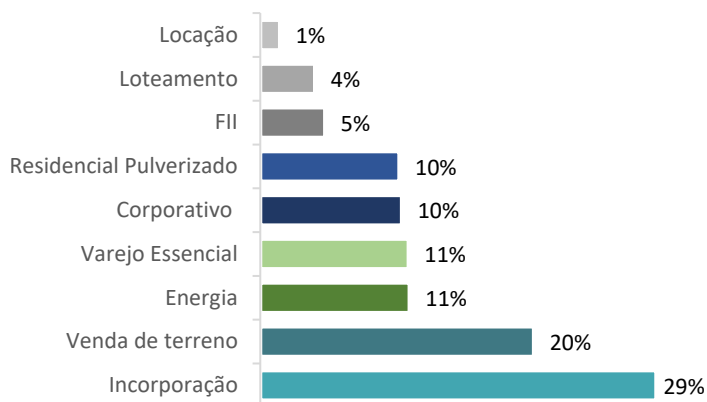
Distribuição geográfica dos Ativos Alvo



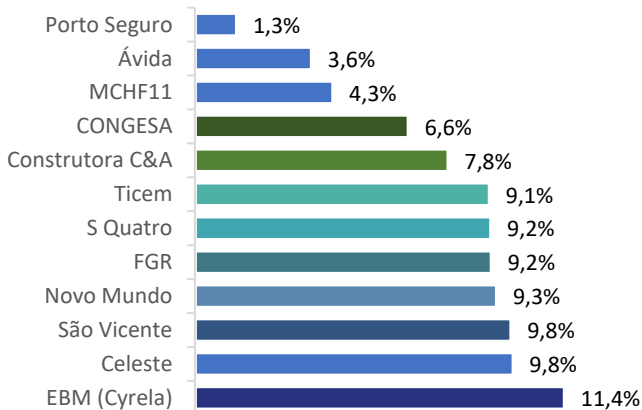
Composição do Fundo



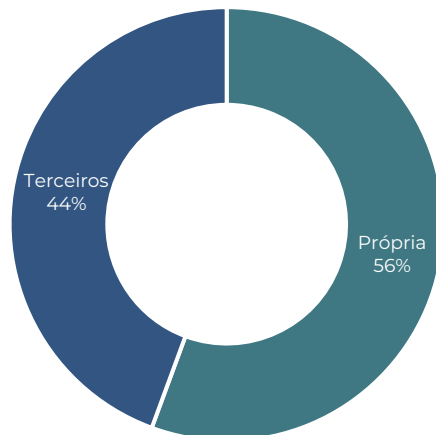
Ativos Alvo por Segmento



Concentração Ativos Alvo



Originação Ativos Alvo



* Ativos Alvo por Segmento. Originação Ativos Alvo é relativo apenas aos Ativos Alvo e não ao Patrimônio Líquido do Fundo.

DRE Gerencial – Regime de Caixa

	mar/24	fev/24	jan/24	dez/23	nov/23	out/23	set/23	ago/23	jul/23	jun/23	mai/23	abr/23	Acumulado
Receitas Totais	378.297	544.215	533.081	502.638	512.735	582.784	476.099	537.976	461.269	330.333	319.753	208.076	5.387.256
Juros	391.981	348.748	291.281	205.548	194.483	165.924	149.89	152.588	165.522	155.013	117.438	155.660	2.344.185
Correção Monetária	104.115	70.287	91.432	70.246	68.335	114.750	95.268	95.054	94.940	94.941	96.218	-	995.586
Rendimento Caixa	(125.807)*	98.248	125.152	199.133	221.785	187.773	198.438	223.831	200.807	39.195	7.383	9.203	1.385.142
Outras Receitas	8.007	26.932	25.217	27.711	28.131	114.338	32.498	31.427	39.742	41.183	49.434	43.212	467.832
Despesas Totais	(57.870)	(56.893)	(57.318)	(62.705)	(135.272)	(119.158)	(133.379)	(81.708)	(37.502)	(34.027)	(74.454)	(58.069)	(908.356)
Despesas Operacionais	(54.857)	(53.881)	(54.499)	(53.441)	(51.464)	(46.442)	(45.531)	(44.094)	(37.502)	(34.027)	(34.027)	(33.277)	(543.041)
Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Despesas Extraordinárias	(3.014)	(3.012)	(2.820)	(9.264)	(83.808)	(72.716)	(87.847)	-	-	-	(40.427)	(24.792)	(327.700)
Reserva de Lucro	5.682,09	3.422	5.816	6.260	13.163	75.410	3.973	3.799	-	1.545	1.470	2.102	-
Total Distribuído	322.889	493.141	475.529	445.930	438.834	390.283	372.270	491.587	461.269	286.373	246.235	158.861	4.583.203
Quantidade de Cotas	587.073	587.073	587.073	587.073	571.390	534.087	477.269	477.269	477.269	400.062	264.769	264.769	
Distribuição por Cota	0,55	0,84	0,81	0,77	0,78	0,78	0,78	1,03	1,05	1,04	0,93	0,60	9,96
Cota Patrimonial	91,60	91,97	92,15	91,33	91,60	91,88	92,06	92,39	92,66	96,19	96,09	98,28	
Dividend Yield (Patrimonial)	0,60%	0,91%	0,88%	0,84%	0,85%	0,85%	0,85%	1,11%	1,13%	1,08%	1,06%	0,61%	11,32%
Cota de Mercado	87,63	88,44	88,44	88,44	90	88	88	88	88	88	88	103,05	

* O Rendimento Caixa negativo ocorreu devido a tributação de imposto de renda sobre resgate de cotas que o EXES11 carregava em fundos de renda fixa. Evento este não recorrente e pontual.

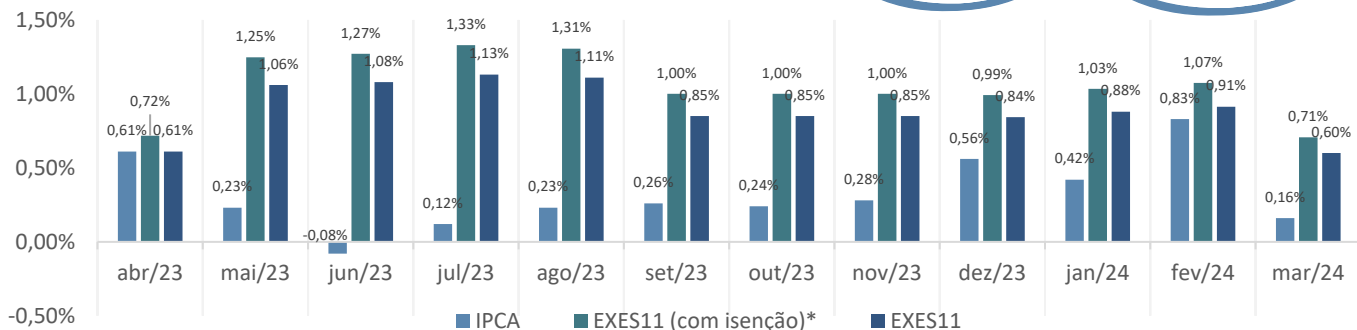
Ativos da Carteira

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	1.945.841,42	3,61%
CRI	22D0945203	São Vicente	Varejo Essencial	Única	Mensal	IPCA +	8,61%	120	5.267.302,28	9,78%
CRI	22I0053302	Construtora C&A	Incorporação	Sênior	Mensal	CDI +	5,00%	60	4.219.870,72	7,83%
CRI	22J1410467	Ticem	Incorporação	Única	Mensal	IPCA +	10,00%	36	4.907.507,88	9,11%
CRI	23K1456442	Novo Mundo	Corporativo	Única	Mensal	CDI +	5,00%	60	5.027.485,62	9,33%
CRI	23L1279637	FGR	Residencial Pulverizado	Única	Mensal	IPCA +	9,50%	120	4.939.788,26	9,17%
CRI	24A2346779	S Quatro	Residencial Pulverizado	Única	Mensal	CDI+	7,50%	25	4.931.656,44	9,16%
CRI	24B1861489	Celeste	Energia Solar	Única	Mensal	IPCA +	11,70%	155	5.303.340,25	9,85%
Compra e venda	N/A	CONGESA	Venda de terreno	Única	Mensal	IPCA +	9,00%	60	3.556.857,50	6,60%
Compra e venda	N/A	EBM (Cyrela)	Venda de terreno	Única	Mensal	IPCA +	10,00%	60	6.156.308,29	11,43%
FII	N/A	MCHF11	Fundo de inv. Imob.	Única	Mensal	N/A	N/A	N/A	2.302.175,20	4,27%
FII	N/A	Porto Seguro	Fundo de inv. Imob.	Sênior	Mensal	IPCA +	8,25%	48	701.207,74	1,30%
Caixa	N/A	N/A	Renda Fixa	N/A	N/A	CDI +	N/A	N/A	4.607.302,46	8,55%
Total									53.866.644	100,00%

Dividend Yield (patrimonial) x IPCA

Distribuição
R\$ 0,55 por
cota²

Rentabilidade
equivalente³
0,71%



¹ Acumulado nos últimos 12 meses;

² Equivalente a R\$ 0,055/cota, 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 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; (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.

Ativos

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.

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.

Ativos

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/> 