

Relatório Mensal

**ARX FII Portfólio Renda CDI+
Responsabilidade Limitada**

Janeiro/2025



INFORMAÇÕES DO FUNDO



ARX FII Portfólio Renda CDI+ RL | Características Gerais e Resumo do Mês de Janeiro/2025

Características

CNPJ	58.198.613/0001-65
Administração Fiduciária	XP Investimentos
Gestão	ARX Investimentos
Taxa Global	1,00% sobre o patrimônio líquido do Fundo
Público-alvo	Investidores em Geral
Classificação ANBIMA	FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa
Prazo do Fundo	7 anos ¹ (início em janeiro/2025)
Quantidade de Cotas	1.938.966 4.560 cotistas
Patrimônio Líquido	R\$ 194.791.530,47
PL/Cota ²	R\$ 100,46
Rendimentos	Divulgação: 9º dia útil do mês seguinte Pagamento: 10º dia útil do mês seguinte
Tributação Aplicável	Os rendimentos do Fundo são isentos de IR para pessoas físicas ³

Comentários da Gestão

Apresentamos o primeiro relatório mensal do **ARX FII Portfólio Renda CDI+ Responsabilidade Limitada**, mais um fundo de investimento da estratégia de Imobiliário da ARX Investimentos. O objetivo do Fundo é investir em recebíveis imobiliários, majoritariamente em CRIs, cabendo destacar que essas operações são originadas e estruturadas pela própria gestora ou por parceiros.

No fechamento do mês de janeiro, o portfólio estava 22.58% alocado em CRIs, com quatro operações, chegando em um resultado líquido de R\$ 1.241.042,02 (R\$ 0,64/cota). O ARX FII Portfólio Renda CDI+ Responsabilidade Limitada distribuiu como rendimentos o equivalente a R\$ 0,64/cota no dia 14/02/2025, o que representa 86,41% do CDI líquido do período, observada a aquisição da cota a R\$ 100,00.

Nesse primeiro mês, a alocação do Fundo foi impactada pelo prazo da assembleia de aprovação de aquisição de ativos em situação de conflito de interesses, o que resultou em menos rendimentos decorrentes dos CRI devido à quantidade menor de dias úteis alocados. Adquirimos quatro operações de CRI, conforme detalhado nas páginas a seguir, com taxa média de aquisição de CDI+2,16% (*duration* média de 2,30 anos).

Para o próximo mês, estamos em fase avançada na estruturação de três novas operações, com o intuito de aumentar a diversificação do portfólio do Fundo. O time de gestão está trabalhando ativamente para liquidar novas operações e acompanhando oportunidades interessantes que possam surgir no mercado secundário dentro do período de investimento do Fundo.

Nas próximas páginas, detalharemos a estratégia do Fundo e os ativos que compõem a carteira do ARX FII Portfólio Renda CDI+ Responsabilidade Limitada.

Data-base: 31/01/2025. **Nota:** Os índices são mera referência econômica e não devem ser entendidos como meta ou parâmetro de performance do Fundo. **1** O prazo contempla 2 anos para investimento e 5 anos para desinvestimento, podendo cada período ser prorrogado por um ano, totalizando 9 anos, conforme Regulamento. **2** O valor da cota patrimonial no fechamento do mês não provisiona os valores dos rendimentos a serem distribuídos no 10º dia útil do mês seguinte. **3** Desde 01/01/2024, a isenção de IR é válida caso: (i) as cotas do Fundo forem negociadas exclusivamente em bolsa ou mercado de balcão organizado; (ii) tenha, no mínimo, 100 cotistas; e (iii) o cotista beneficiado não deve ser dono de mais de 10% (dez por cento) das cotas do Fundo, nos termos da Lei nº 14.754/23.

INFORMAÇÕES GERAIS

Gestão e Estratégia



ARX Investimentos

R\$ 40 bilhões

em ativos sob gestão¹

A ARX Investimentos foi fundada em 2001 e é controlada pelo grupo global BNY desde 2008.

Os recursos sob gestão são divididos em uma diversificada grade de produtos nas estratégias de **Renda Variável**, **Multimercados**, **Crédito Privado**, **Imobiliário** e **DI**.

A ARX atua com independência no Brasil e, ao mesmo tempo, beneficia-se da robusta estrutura operacional e tecnológica do grupo BNY, que possui os mais altos padrões de governança. A gestora também possui uma estrutura de controles de risco e compliance que atua de forma independente da gestão e busca garantir a segurança dos investimentos dos cotistas.

A estratégia de **Imobiliário** veio para complementar a grade de produtos da ARX Investimentos, através de um time qualificado e em grande sinergia com a equipe de Crédito Privado, especialmente para operações estruturadas de dívidas imobiliárias, contando com um robusto processo de análise de investimentos. Hoje, a estratégia possui três fundos de investimento imobiliário e aproximadamente R\$ 332 milhões sob gestão¹.

Com base nos conceitos de solidez e segurança no longo prazo, o time Imobiliário analisa dezenas de operações, selecionando CRIs que possuem boa qualidade de crédito² e consistência financeira², aspectos que se mostraram muito importantes no atual cenário econômico. Além disso, a estrutura de garantias de cada operação é negociada caso a caso, considerando uma análise de risco dos projetos e setores envolvidos, bem como a capacidade financeira e o patrimônio de cada devedor.

O time de gestão da ARX Investimentos vem aproveitando o momento de mercado atual, que apresenta uma liquidez menor, para adquirir operações com qualidade de crédito e bons níveis de *spread*, sendo o foco em operações *high grade*, uma vez que estão apresentando *spreads* interessantes para esse nível de risco, e isso tem se mostrado estratégico no momento atual.

Todas as operações encontram-se detalhadas ao final deste Relatório.

ARX significa “fortaleza” em latim e nossa filosofia de investimentos é baseada na otimização da relação risco e retorno, buscando entregar performance de maneira consistente no longo prazo.

¹ Data-base: 31/01/2025. ² Conforme avaliação da ARX Investimentos.

RESULTADO DO MÊS

Demonstrativo do Resultado Financeiro



No mês de janeiro, o Comitê de Política Monetária (Copom) deu continuidade ao ciclo de alta de juros iniciado ano passado, elevando a taxa Selic em 1,00 p.p., para 13,25% ao ano, corroborando a tese do Fundo de priorizar a escolha de operações em CDI+.

A receita decorrente de rendimentos dos CRI foi relativamente abaixo do esperado, devido à quantidade menor de dias úteis alocados, conforme mencionado nos Comentários da Gestão.

O caixa remanescente foi alocado de forma provisória entre outros ativos (LCI e FIDCs), com risco de crédito já aprovado pelo time de gestão, que proporcionam uma remuneração mais atrativa que os fundos de zeragem disponíveis no mercado.

Para a apuração e distribuição de rendimentos, cabe destacar que utilizaremos o regime de competência, conforme aprovado na Assembleia Geral Extraordinária ocorrida em [27/01/2025](#), respeitada a distribuição de no mínimo 95% do resultado semestral auferido a regime de caixa.

	Jan/25	Acumulado 2025	Jan/25 (R\$/Cota)
RECEITAS	1.390.066,45	1.390.066,45	0,717
Rendimento com CRI	231.706,00	231.706,00	0,119
Lucro/Prejuízo com Compra/Venda de CRI	-	-	-
Receita com FIDC	130.714,33	130.714,33	0,067
Receita com LCI	349.127,70	349.127,70	0,180
Receita Renda Fixa	678.518,42	678.518,42	0,350
DESPESAS	-149.024,43	-149.024,43	-0,077
Taxa de Administração ¹	-149.024,43	-149.024,43	-0,077
Custos CETIP, B3 e CVM	-	-	-
Outras Despesas	-	-	-
RESULTADO LÍQUIDO	1.241.042,02	1.241.042,02	0,640
Reservas Utilizadas	-	-	-
Distribuição Efetiva	1.240.938,24	1.240.938,24	0,640
Resultado Acumulado	103,78	-	0,000
Quantidade de Cotas	1.938.966	-	
Distribuição por Cotas (R\$)	0,64	0,64	
Distribuição por Cota (%)	0,64%	0,64%	

Data-base: 31/01/2025. **Nota:** Os índices são mera referência econômica e não devem ser entendidos como meta ou parâmetro de performance do Fundo. **1** A Taxa de Administração inclui a taxa de gestão, totalizando 1,00%a.a. sobre o patrimônio líquido do Fundo, nos termos do Regulamento. **2** As projeções e hipóteses apresentadas são uma mera estimativa e não constituem garantia ou promessa de rentabilidade e resultado pela ARX Investimentos.

PORTFÓLIO DO FUNDO



Visão Geral do Portfólio

Exportar
Excel

#	Operação	Emissor	Emissão Série	Código IF	Volume (R\$ mi)	Indexador	Taxa de Aquisição	Vencimento	Duration (em anos)	Natureza	Segmento	Estratégia	% do PL
1	Toledo Ferrari	Opea	398ª/1ª	25A0013328	20,19	CDI +	2,20%	jan/35	3,62	Corporativo	Laje Corporativa	Core	10,37%
2	Ed. Senado	Opea	381ª/1ª	24K2591027	18,89	CDI +	1,60%	dez/25	0,80	Corporativo	Energia	Tática	9,70%
3	Alfa Realty	Opea	254ª/1ª	24E1751024	4,49	CDI +	4,25%	mai/28	2,43	Corporativo	Residencial	Core	2,31%
4	Agibank	Vert	125ª/2ª	24C2144589	0,41	CDI +	3,17%	mar/34	4,63	Corporativo	Bancos	Tática	0,21%
5	FIDC	Diversos		-	73,48	CDI +	2,00%						37,72%
6	LCI	CEF		-	62,18	% do CDI	85,00%						31,92%
7	Caixa			-	10,17								5,22%
TOTAL					189,80				2,30				

Data-base: 31/01/2025. Notas: todas as operações foram detalhadas a partir da [página 7](#).

PORTFÓLIO DO FUNDO



Visão Geral do Portfólio

Gráfico 1: Taxa Média e Distribuição por Indexador

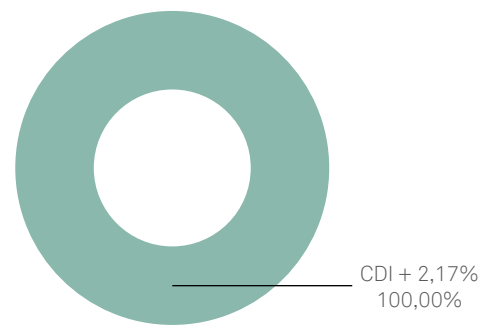
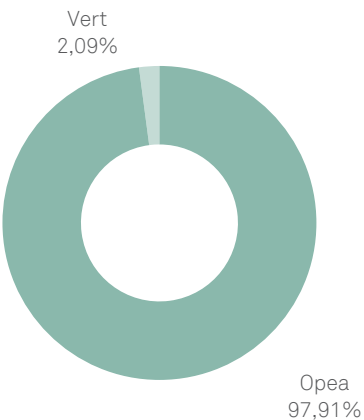


Gráfico 2: Distribuição por Securitizadora



Distribuição das Garantias

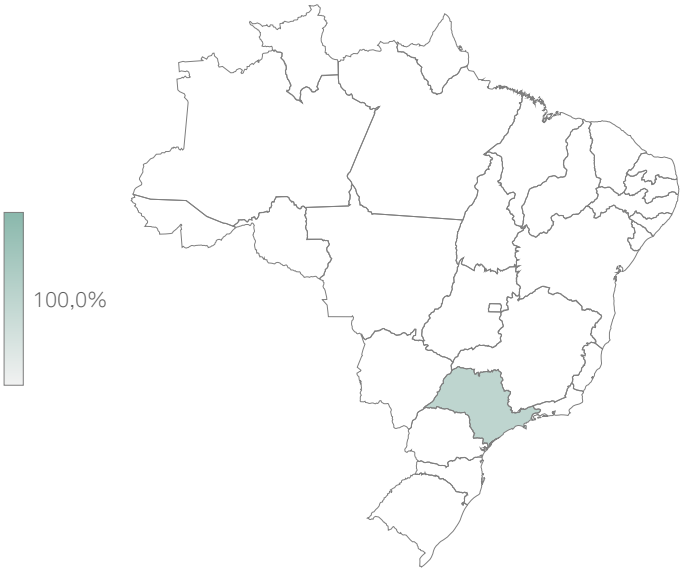


Gráfico 3: Distribuição por Segmentos

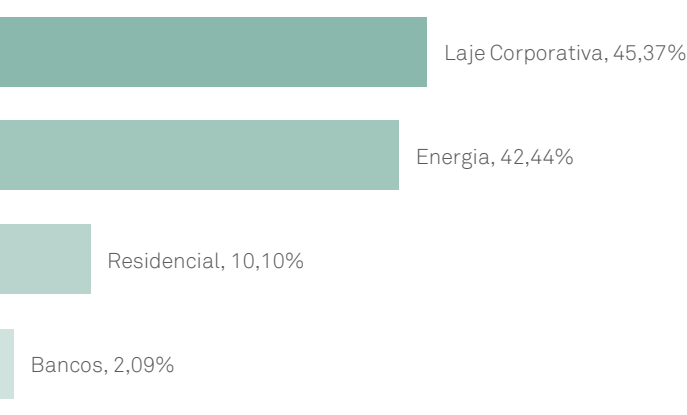
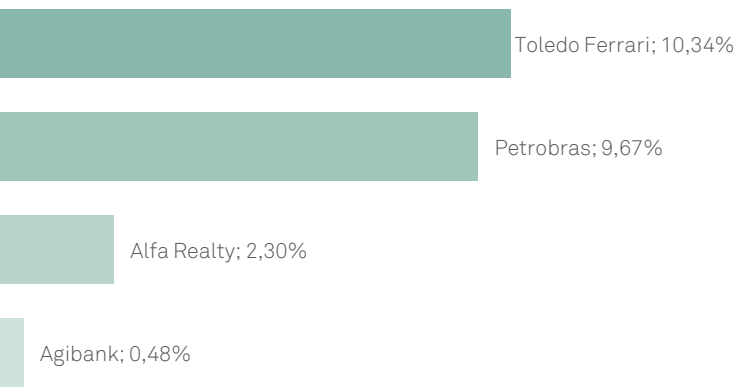


Gráfico 4: Concentração por Grupo Econômico



Presença geográfica com base na localização da(s) garantia(s) imobiliária(s) do CRI. O percentual de distribuição é calculado com base no valor avaliado de cada garantia sobre a soma dos valores de todas as garantias, ponderado pela participação de cada CRI na carteira.

PORTFÓLIO DO FUNDO

Detalhamento das Operações



CRI TOLEDO FERRARI

CRI com lastro em notas comerciais emitidas pela Toledo Ferrari Patrimonial S.A., que atua no segmento de construção e incorporação há mais de 20 anos, com foco em empreendimentos residenciais e comerciais de médio alto e alto padrão, além de edifícios corporativos, *mall* e hotéis.

Como garantia principal, contamos com a AFI de alguns andares do Edifício Icon, localizado no bairro do Jardins em São Paulo/SP, sendo um prédio corporativo monousuário que atualmente abriga a sede do C6 Bank. Também contamos com a cessão fiduciária do aluguel referente a esses andares.

VOLUME	R\$ 20,19 mm (10,34% do PL)
---------------	-----------------------------

TAXA AQUISIÇÃO	CDI + 2,20%
-----------------------	-------------

LTV	75%
------------	-----

GARANTIAS¹	Aval; AFI; CF; FR; FD
-------------------	-----------------------

VENCIMENTO	Janeiro/2035
-------------------	--------------



CRI ED. SENADO

CRI lastreado em créditos imobiliários devidos pela Petróleo Brasileiro S.A. – Petrobras, oriundos de contrato de locação atípico e cedido para a securitizadora pelo FII BTG Pactual Corporate Office Fund.

A Petrobras possui *rating* AAA(bra) mantido pela Fitch em janeiro/2025, e *rating* BB(bra) em suas emissões no mercado, com perspectiva estável, também pela Fitch na mesma data.

O CRI foi estruturado com pagamento mensal de juros e amortização *bullet* no vencimento.

VOLUME	R\$ 18,89 mm (9,67% do PL)
---------------	----------------------------

TAXA AQUISIÇÃO	CDI + 1,60%
-----------------------	-------------

LTV	N/A
------------	-----

GARANTIAS¹	FD
-------------------	----

VENCIMENTO	Dezembro/2025
-------------------	---------------



PORTFÓLIO DO FUNDO

Detalhamento das Operações



CRI ALFA REALTY

CRI com lastro em notas comerciais emitidas pela Epicuros Incorporadora e Participação SPE Ltda, *subholding* do grupo da Alfa Realty. A operação conta com garantias robustas, dentre as quais destacamos a AFI dos imóveis dos empreendimentos e a CF da carteira de recebíveis.

A Alfa Realty atua no segmento de construção e incorporação há mais de 22 anos, com foco em empreendimentos residenciais de alto padrão, localizados na cidade de São Paulo. A *subholding* comporta os dois empreendimentos objetos do CRI – 180° Fidalga, localizado no bairro da Vila Madalena, e o Lux, localizado no Alto da Lapa.

VOLUME	R\$ 4,49 mm (2,30% do PL)
---------------	---------------------------

TAXA AQUISIÇÃO	CDI + 4,25%
-----------------------	-------------

LTV	47%
------------	-----

GARANTIAS¹	Aval; AFI; CF; FR; FD; FO; Fundo de Reenquadramento
-------------------	---

VENCIMENTO	Maió/2028
-------------------	-----------



CRI AGIBANK

CRI com lastro em letras financeiras emitidas pelo Banco Agibank, um “*neobank*” com *rating* brA atribuído pela S&P em março/2024. O banco tem foco em consumidores de baixa renda não-digitalizados e, em 2023, fechou o ano com uma carteira de 2,7 milhões de clientes ativos, focada em consignado para a baixa renda, com R\$ 19,2 bilhões em ativos totais e uma carteira de crédito de R\$ 15,8 bilhões.

O CRI possui uma estrutura *clean* de garantias, entretanto, do ponto de vista do risco de crédito, o Agibank se encontra em ótimo momento histórico, demonstrando muita resiliência em seus resultados, de modo que consideramos esta operação uma alocação tática para gestão de caixa do Fundo.

VOLUME	R\$ 0,93 mm (0,48% do PL)
---------------	---------------------------

TAXA AQUISIÇÃO	CDI + 3,15%
-----------------------	-------------

LTV	N/A
------------	-----

GARANTIAS¹	FD
-------------------	----

VENCIMENTO	Merço/2034
-------------------	------------



Administrador Fiduciário | Instituição autorizada pela CVM para o exercício de atividades relacionadas, direta ou indiretamente, ao funcionamento, à manutenção de um fundo de investimento, especialmente atividades de custódia e de controladoria de ativos e de passivos.

Agente Fiduciário | Instituição financeira autorizada pelo Banco Central do Brasil (BACEN ou BC) que possui como objeto social a administração ou a custódia de bens de terceiros, responsável por proteger os direitos e interesses dos titulares dos CRIs no âmbito da operação de securitização.

Completion Financeiro | Um dos principais marcos referentes ao desenvolvimento de determinado projeto, sob a ótica de risco, o *completion* financeiro refere-se ao início da fase operacional do referido projeto, com a entrada de recebíveis decorrentes da operação.

Covenants | Cláusulas contratuais previstas em instrumentos de dívida que buscam restringir algumas ações do devedor, de modo a proteger os interesses dos credores, como limites ao endividamento e ao pagamento de dividendos da empresa, bem como o cumprimento de determinados índices de cobertura e a prestação de informações periodicamente.

CRI | Certificados de Recebíveis Imobiliários: são títulos de crédito lastreados (ou seja, vinculados) em créditos imobiliários (contratos de locação, contratos de compra e venda de imóvel a prazo, dívidas com destinação imobiliária dos recursos e/ou para reembolso de despesas imobiliárias, empréstimo com garantia imobiliária) e com promessa de pagamento em dinheiro; um CRI é emitido por uma companhia securitizadora e formalizada através de um termo de securitização celebrado com um agente fiduciário.

Dividend Yield | Indicador que mede a performance de um investimento de acordo com os rendimentos pagos aos seus cotistas (rendimentos distribuídos/cota a valor de mercado).

Duration | Prazo médio ponderado das amortizações do título.

Estratégia Core | Estratégia dedicada a operações que a gestão buscará manter até o vencimento.

Estratégia Tática | Estratégia dedicada a operações que possam gerar uma boa relação risco x retorno e que podem trazer ganho de capital no mercado secundário.

FII | Fundo de Investimento Imobiliário

Full Cash Sweep | Utilização de recursos excedentes da companhia devedora, geralmente cedidos fiduciariamente no âmbito da securitização, para amortizações extraordinárias dos CRIs ao invés de liberar esse excedente à companhia.

Guidance | Termo utilizado para se referir às estimativas e informações futuras na opinião da equipe de gestão de um fundo, trazendo transparência e deixando seus investidores sempre a par de seus projetos, planos, perspectivas e projeções, o que busca combater a desinformação e fortalecer a confiança e o relacionamento com os investidores.

High Grade | Investimentos categorizados como *high grade* são aqueles que oferecem baixo risco de crédito de inadimplência para seus investidores.

IPO | *Initial Public Offering*: “oferta pública inicial” em português.

Lastro | O lastro de um CRI deve ser constituído por recebíveis imobiliários (contrato de locação, contrato de compra e venda de imóveis, debêntures imobiliárias, CCB).

LTV | *Loan-to-Value*: razão entre dívida e cobertura da garantia.

Modalidades de Garantias | AFP: Alienação Fiduciária de Participações; AFI: Alienação Fiduciária de Imóvel; CF: Cessão Fiduciária; FR: Fundo de Reserva; FD: Fundo de Despesas; FJ: Fundo de Juros; FO: Fundo de Obras.

Período de Lock-up | Prazo previsto na Resolução 160 da CVM referente a restrições à negociação de valores mobiliários em mercado secundário, dependendo do público-alvo da oferta primária.

Servicer | Empresa especializada contratada em operações de securitização para acompanhamento dos pagamentos recebidos e os efetuados de uma carteira cedida (gestão de recebíveis).

SPE | Sociedade de Propósito Específico.

TVO | Termo de Verificação de Obra: documento emitido por uma prefeitura após a conclusão das obras de divisão do terreno e infraestrutura em loteamentos.

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Contatos



ARX Investimentos Ltda.

Rio de Janeiro | Av. Borges de Medeiros, 633 - 4º andar - Leblon

São Paulo | R. Prof. Atilio Innocenti, 165 - 16º andar - Vila Nova Conceição

Caso tenha qualquer dúvida, não hesite em nos contatar:

Distribuidores e Parceiros

RJ | Bernardo Teixeira - (21) 3265 2141

SP | Ligia Nunes - (11) 3050 8339

distribuicao@arxinvestimentos.com.br

Investidores Institucionais

RJ | Mônica Marchevsky - (21) 3265 2135

institucionais@arxinvestimentos.com.br

arxinvestimentos.com.br



/arx-investimentos



@arxinvestimentos



XP Investimentos CCTVM S.A.

São Paulo | Av. Ataulfo de Paiva, 153 - 5º e 8º andares - Leblon

Fale Conosco

(11) 4003 3710

oficios@xpi.com.br

Atendimento a Investidores

ir@xpi.com.br

Este material foi elaborado pela ARX Investimentos e contém informações prospectivas de caráter meramente informativo, que constituem apenas estimativas e não devem ser considerados como projeções ou qualquer expectativa ou garantia de futuros resultados, tampouco não deve ser entendido como oferta, recomendação ou análise de investimento ou ativos, material promocional, solicitação de compra ou venda. Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do regulamento do Fundo, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e à política de investimento adotados. O Regulamento e outros documentos relacionados ao Fundo estão disponíveis no site da ARX Investimentos (<https://www.arxinvestimentos.com.br/pt/fundos/real-estate/arx-fii-portfolio-renda-cdi--responsabilidade-limitada.html>).

Os cotistas do Fundo e potenciais investidores devem estar cientes que as informações contidas neste material estão ou estarão, conforme o caso, sujeitas a diversos riscos, incertezas e fatores relacionados às operações do Fundo que podem fazer com que os seus atuais resultados sejam substancialmente diferentes. As informações veiculadas, os valores e as taxas são referentes às datas e às condições indicadas no material e não serão atualizadas. Verifique a tributação aplicável. As referências aos produtos e serviços são meramente indicativas e não consideram os objetivos de investimento, a situação financeira ou as necessidades individuais e particulares dos destinatários. Os dados apresentados consistem em mera estimativa e não asseguram ou sugerem a existência de garantia de resultados ou isenção de risco para o investidor.

A ARX Investimentos e a administradora fiduciária não se responsabilizam por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por eles consultados. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de Investimento não são garantidos pelo administrador do fundo, gestor da carteira, por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). O objetivo de investimento, as conclusões, opiniões, sugestões de alocação, projeções e hipóteses apresentadas são uma mera estimativa e não constituem garantia ou promessa de rentabilidade e resultado ou de isenção de risco pela ARX Investimentos. As informações, conclusões e análises apresentadas podem sofrer alteração a qualquer momento e sem aviso prévio. O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor cabe a responsabilidade de se informar sobre todos os riscos, previamente à tomada de decisão sobre investimentos. Ao investidor caberá a decisão final, sob sua única e exclusiva responsabilidade, acerca dos investimentos e ativos mencionados neste material.

Esta apresentação é fornecida, exclusivamente, a título informativo, e não constitui oferta ou qualquer sugestão ou recomendação de investimento, em particular ou em geral. Não há neste documento qualquer declaração ou garantia, explícita ou implícita, acerca de promessa de rentabilidades futuras quanto ao produto ou serviço financeiro identificado. Este documento não leva em conta objetivos de investimento, situação financeira ou necessidades particulares de qualquer pessoa física ou jurídica individualmente considerada. Os fundos de investimento podem estar expostos a significativa concentração em ativos de poucos emissores, com os riscos daí decorrentes. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR DA CARTEIRA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC. A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. Leia a lâmina de informações essenciais, se houver, e o regulamento antes de investir. A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS.

SUPERVISÃO E FISCALIZAÇÃO

Comissão de Valores Mobiliários – CVM

Serviço de Atendimento ao Cidadão em www.cvm.gov.br

