

# Relatório Semestral

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

Junho/2025



# INFORMAÇÕES DO FUNDO



## ARX FII Portfólio Renda CDI+ RL | Características Gerais e Resumo do Mês de Junho/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 <sup>1</sup> (início em janeiro/2025)
Quantidade de Cotas	1.938.966   4.491 cotistas
Patrimônio Líquido	R\$ 193.996.891,26
PL/Cota <sup>2</sup>	R\$ 100,05
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 <sup>3</sup>

### Comentários da Gestão

O objetivo do ARX FII Portfólio Renda CDI+ Responsabilidade Limitada 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 junho, o portfólio estava 65,39% alocado em CRIs, com dez operações, chegando em um resultado líquido de R\$ 2.464.570,05 (R\$ 1,27/cota). O ARX FII Portfólio Renda CDI+ Responsabilidade Limitada distribuiu como rendimentos o equivalente a R\$ 1,15/cota no dia 14/07/2025, o que representa 123,42% do CDI líquido do período, observada a aquisição da cota a R\$ 100,00.

O primeiro semestre de 2025 foi marcado por alterações nas regras de lastro e de tributação – para se ter um parâmetro, as emissões de CRI durante o primeiro semestre caíram de 251 operações em 2024 para 155 operações em 2025<sup>4</sup>. Além disso, nosso time de gestão adotou uma postura mais conservadora diante do cenário de juros altos, o que acabou impactando operações que estavam em *pipeline* originalmente, postergando a expectativa de alocação. De toda forma, no mês de junho, conseguimos liquidar duas novas operações, CRI Solfácil II e CRI Nave, que encontram-se descritos na seção de Portfólio do Fundo.

O time de gestão continua trabalhando na alocação do Fundo e na estruturação de novas operações, com um volume de aproximadamente R\$ 20 milhões em operações aprovadas e aguardando liquidação, além de R\$ 40 milhões em operações em *pipeline* sob análise do comitê de investimentos. Além disso, é realizado o acompanhamento do mercado secundário para identificar oportunidades interessantes que possam surgir.

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:** 30/06/2025. **Nota:** Os índices são mera referência econômica e não devem ser entendidos como meta ou parâmetro de performance do Fundo. Este fundo possui menos de 12 (doze) meses de funcionamento, sendo certo que, para avaliação da performance de um fundo de investimento, é recomendável a análise de, no mínimo, 12 (doze) meses. **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. **4** Fonte: [Uqbar](#).

# INFORMAÇÕES GERAIS

## Gestão e Estratégia



## ARX Investimentos

R\$ 42 bilhões

em ativos sob gestão<sup>1</sup>

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\$ 345 milhões sob gestão<sup>1</sup>.

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 crédito<sup>2</sup> e consistência financeira<sup>2</sup>, 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, 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.

<sup>1</sup> Data-base: 30/06/2025. <sup>2</sup> Conforme avaliação da ARX Investimentos.



## Palavra do Gestor

O primeiro semestre de 2025 foi marcado por um cenário de incerteza, tanto no ambiente doméstico quanto no internacional. No exterior, a eleição de Donald Trump nos Estados Unidos reacendeu preocupações sobre o avanço de pautas protecionistas, com impacto potencial sobre o comércio global e os fluxos de capitais internacionais. O endurecimento do discurso em torno de barreiras comerciais, inclusive com menções a restrições a produtos brasileiros, aumentou a aversão ao risco e trouxe incertezas relevantes para os países emergentes. Ao mesmo tempo, a China seguiu enfrentando desafios estruturais e dificuldades para reativar sua economia, o que contribuiu para uma desaceleração no ritmo de crescimento global. Adicionalmente, o agravamento do conflito no Oriente Médio, com impactos sobre o petróleo e cadeias logísticas, elevou o grau de incerteza geopolítica internacional.

No plano doméstico, tivemos crescimento do PIB do primeiro trimestre de 1,4%, consequência principalmente de uma supersafra que levou a um grande crescimento do setor agro. Já no segundo trimestre, os dados de atividade e de crédito mostraram sinais de moderação, apontando para um crescimento mais comedido da economia. Já conseguimos ver uma maior desaceleração dos setores mais sensíveis ao ciclo econômico, reflexo da política monetária contracionista. A inflação acumulada em 12 meses até junho permaneceu acima da meta, em 5,35%. No entanto, as leituras mais recentes têm mostrado comportamento mais favorável, em parte devido à trajetória de queda dos preços de *commodities* e ao comportamento mais benigno do câmbio. Esses fatores têm contribuído para reduzir pressões inflacionárias e podem antecipar o início do ciclo de cortes da taxa Selic, mesmo diante da sinalização do Banco Central de manter nível de juros restritivo por tempo bastante prolongado.

Do lado fiscal, o ambiente político continuou sendo fonte de incerteza relevante. A relação entre o Executivo e o Congresso se manteve tensionada, dificultando a coordenação de políticas e a implementação de medidas de consolidação das contas públicas. Esse contexto impacta diretamente a percepção de risco dos agentes econômicos e segue sendo um dos principais entraves à ancoragem das expectativas. Diante da limitação de espaço para estímulos via política fiscal e monetária tradicional, o governo passou a recorrer com mais intensidade a medidas parafiscais, trazendo dúvidas a respeito da magnitude da desaceleração da economia brasileira ao longo do ano.

No setor de fundos imobiliários, o semestre foi marcado, por um lado, pela possível alteração na tributação dos FIIs que veio com a publicação da Medida Provisória 1.303/2025, que propõe o fim da isenção de IR nos rendimentos distribuídos por esses fundos. Cabe destacar, porém, que essa medida provisória ainda deve enfrentar certa resistência de entidades representativas dos setores imobiliário, do agronegócio e de investidores de forma geral, e mesmo que seja convertida em lei, seus efeitos teriam início somente em 2026.

Por outro lado, vimos uma forte recuperação do IFIX, que fechou o mês de junho aos 3.483,77 pontos em seu quinto mês consecutivo de alta. Apesar dessa valorização do índice, muitos fundos listados continuam apresentando cotas com descontos relevantes, o que representa uma oportunidade para investidores alocarem recurso. Outra novidade que enxergamos de maneira positiva é a recente autorização pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) para que fundos imobiliários possam realizar a recompra de suas próprias cotas negociadas em bolsa, mecanismo muito bem-vindo no atual cenário de cotas negociadas com desconto em relação ao seu valor patrimonial, pois tendem a beneficiar os cotistas.

Para o próximo semestre, o time de gestão acredita que essa dinâmica de descontos e *dividend yield* alto deve continuar parecida, uma vez que é muito difícil enxergar uma melhora significativa no curto prazo considerando o atual ambiente de juros altos. O momento também não favorece novas ofertas para fundos listados em bolsa, com volume de captação no primeiro semestre de 2025 muito inferior ao do mesmo período no ano anterior: foram aproximadamente R\$ 8 bilhões em 2025, ante mais de R\$ 20 bilhões em 2024. Por outro lado, a janela tem beneficiado emissões de fundos cetipados e não listados, dado que esse tipo de fundos limita a volatilidade do valor da cota para o investidor, especialmente no caso de fundos de papel focados na alocação em operações CDI+.

# RESULTADO DO MÊS



## Demonstrativo do Resultado Financeiro

No mês de junho, o Comitê de Política Monetária (Copom) decidiu por mais uma elevação da taxa Selic, de 14,75% a.a. para 15% a.a. e comunicou que pretende manter esse nível de restrição por um período prolongado. De toda forma, ainda enfrentamos um cenário econômico desafiador, o que reforça a tese do Fundo ao priorizar a escolha de operações em CDI+.

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

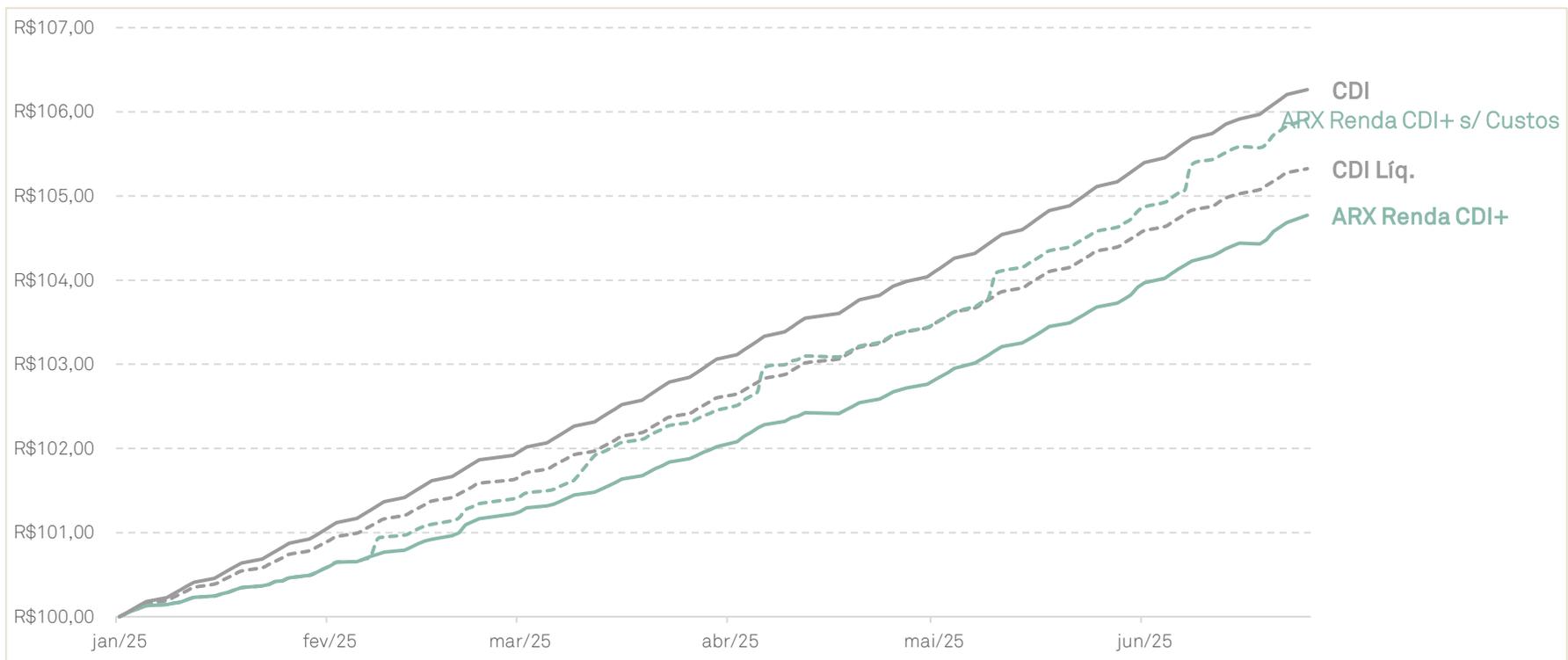
Para a apuração e distribuição de rendimentos, cabe destacar que utilizaremos o regime de competência, conforme aprovado na Assembleia Geral Extraordinária ocorrida em [27/01/2025](#), respeitada a distribuição de no mínimo 95% do resultado semestral auferido a regime de caixa.

	Abr/25	Mai/25	Jun/25	Acumulado 2025	Jun/25 (R\$/Cota)
<b>RECEITAS</b>	<b>2.111.545,37</b>	<b>2.482.783,95</b>	<b>2.632.153,88</b>	<b>12.596.203,73</b>	<b>1,358</b>
Rendimento com CRI	995.554,88	1.587.137,92	1.807.505,99	5.950.843,75	0,932
Lucro/Prejuízo com Venda CRI	-	-	-	-	-
Receita com FIDC	772.576,15	789.943,53	732.111,02	4.000.759,43	0,378
Receita com LCI	245.026,19	46.184,29	51.673,03	1.641.521,86	0,027
Receita Renda Fixa	98.388,15	59.518,21	40.863,84	1.003.078,69	0,021
<b>DESPESAS</b>	<b>-165.116,93</b>	<b>-134.293,66</b>	<b>-167.583,83</b>	<b>-923.946,69</b>	<b>-0,086</b>
Taxa de Administração <sup>1</sup>	-159.117,56	-164.161,32	-156.410,45	-936.641,60	-0,081
Custos CETIP, B3 e CVM	-5.760,24	30.367,93	-9.937,15	14.670,54	-0,005
Outras Despesas	-239,13	-500,27	-1.236,23	-1.975,63	-0,001
<b>RESULTADO LÍQUIDO</b>	<b>1.946.428,44</b>	<b>2.348.490,29</b>	<b>2.464.570,05</b>	<b>11.672.257,04</b>	<b>1,271</b>
Reservas Utilizadas	-	-	-	-	-
<b>Distribuição Efetiva</b>	<b>1.842.017,70</b>	<b>2.229.810,90</b>	<b>2.229.810,90</b>	<b>11.187.833,82</b>	<b>1,150</b>
<b>Resultado Acumulado<sup>2</sup></b>	<b>130.984,68</b>	<b>249.664,08</b>	<b>484.423,22</b>	<b>-</b>	<b>0,250</b>
Quantidade de Cotas	1.938.966,00	1.938.966,00	1.938.966,00	-	-
Distribuição por Cotas ARXD11 (R\$) <sup>3</sup>	<b>0,95</b>	<b>1,15</b>	<b>1,15</b>	<b>5,77</b>	
Distribuição por Cota (%) <sup>3</sup>	<b>0,95%</b>	<b>1,15%</b>	<b>1,15%</b>	<b>5,77%</b>	

**Data-base:** 30/06/2025. **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.

# RESULTADO DO MÊS

## Rentabilidade Histórica



**113%**

do CDI  
(líquido de IR)

### Rentabilidade Junho/25

em comparação com o CDI (líquido de IR), levando em conta as variações da cota patrimonial e os rendimentos distribuídos.

**R\$ 0,96**  
/mês

### Rendimento Médio Distribuído

desde o início do Fundo.

Os custos de emissão devem continuar impactando a rentabilidade do Fundo até dezembro/2025, em decorrência do diferimento realizado ao longo do ano. Além disso, o time de gestão está trabalhando para alinhar junto ao administrador fiduciário algumas questões relacionadas à precificação dos ativos do Fundo, que também estão impactando a cota.

Após esse alinhamento, a expectativa é que isso reduza a pequena volatilidade que vemos atualmente, e a tendência é que a cota passe a acompanhar o CDI de forma mais constante.

**Data-base:** 30/06/2025 **Nota:** Os índices são mera referência econômica e não devem ser entendidos como meta ou parâmetro de performance do Fundo. **RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.**

# 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 CRI Ed. Senado	Opea	381 <sup>a</sup> /1 <sup>a</sup>	<a href="#">24K2591027</a>	33,54	CDI +	1,60%	dez/25	0,42	Corporativo	Energia	Tática	17,29%
2 CRI Toledo Ferrari	Opea	398 <sup>a</sup> /1 <sup>a</sup>	<a href="#">25A0013328</a>	20,11	CDI +	2,60%	jan/35	3,56	Corporativo	Laje Corporativa	Core	10,37%
3 CRI Supreme	Leverage	11 <sup>a</sup> /1 <sup>a</sup> e 3 <sup>a</sup>	<a href="#">24E2494968</a> <a href="#">24E2495083</a>	18,96	CDI +	2,52%	jan/28	1,97	Pulverizado	Incorporação	Core	9,77%
4 CRI Parque dos Ingleses	Leverage	18 <sup>a</sup> /1 <sup>a</sup>	<a href="#">24I1582503</a>	16,91	CDI +	2,50%	set/29	3,56	Pulverizado	Incorporação	Core	8,72%
5 CRI iTower	Virgo	158 <sup>a</sup> /4 <sup>a</sup>	<a href="#">20L0456719</a>	13,58	CDI +	2,50%	dez/35	3,29	Corporativo	Laje Corporativa	Core	7,00%
6 CRI Metrocasa	Opea	387 <sup>a</sup> /1 <sup>a</sup>	<a href="#">25B2974587</a>	7,89	CDI +	5,00%	mar/35	3,17	Pulverizado	Incorporação	Core	4,07%
7 CRI Alfa Realty	Opea	254 <sup>a</sup> /1 <sup>a</sup>	<a href="#">24E1751024</a>	4,42	CDI +	4,25%	mai/28	2,23	Corporativo	Residencial	Core	2,28%
8 CRI Nave	REIT	6 <sup>a</sup> /3 <sup>a</sup>	<a href="#">25B2384188</a>	4,02	CDI +	4,00%	mar/33	2,99	Corporativo	Logística	Core	2,07%
9 CRI Agibank	Vert	125 <sup>a</sup> /2 <sup>a</sup>	<a href="#">24C2144589</a>	3,18	CDI +	3,15%	mar/34	4,69	Corporativo	Bancos	Tática	1,64%
10 CRI Solfácil	Kanastra	3 <sup>a</sup> /3 <sup>a</sup>	<a href="#">25E3532722</a>	3,17	Pré	16,50%	mai/33	1,45	Pulverizado	Energia	Core	1,63%
11 CRI Solfácil	Kanastra	3 <sup>a</sup> /1 <sup>a</sup>	<a href="#">25E2953919</a>	1,07	Pré	15,50%	mai/30	1,45	Pulverizado	Energia	Core	0,55%
12 FIDC	Diversos	-	-	53,54	CDI +	2,00%	-	-	-	-	-	27,60%
13 LCI	CEF	-	-	6,86	% do CDI	95,99%	-	-	-	-	-	3,53%
14 Caixa	-	-	-	6,75	-	-	-	-	-	-	-	3,48%
<b>TOTAL</b>				<b>194,00</b>				<b>2,33</b>				

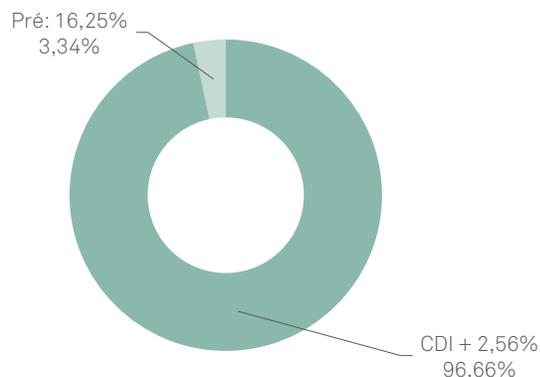
Data-base: 30/06/2025. Notas: todas as operações foram detalhadas a partir da [página 11](#).

# PORTFÓLIO DO FUNDO

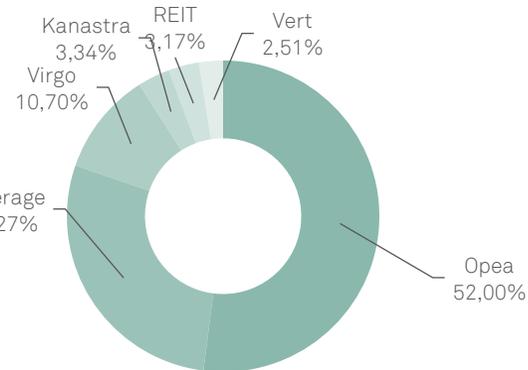


## Visão Geral do Portfólio

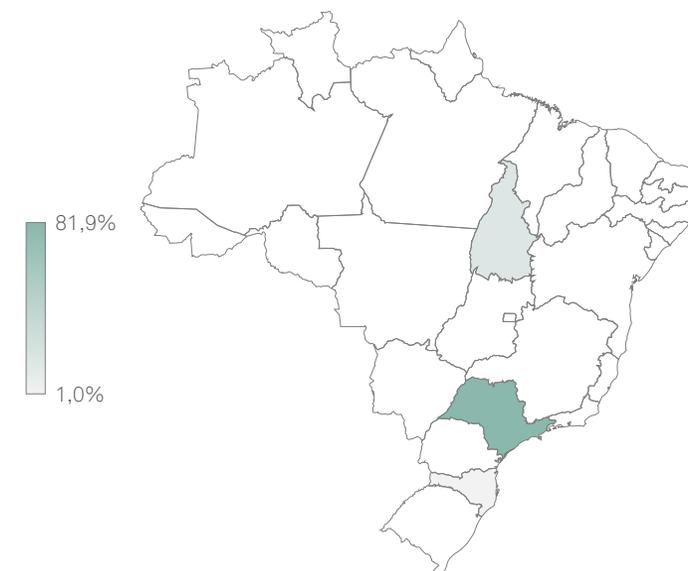
### Gráfico 1: Taxa Média e Distribuição por Indexador



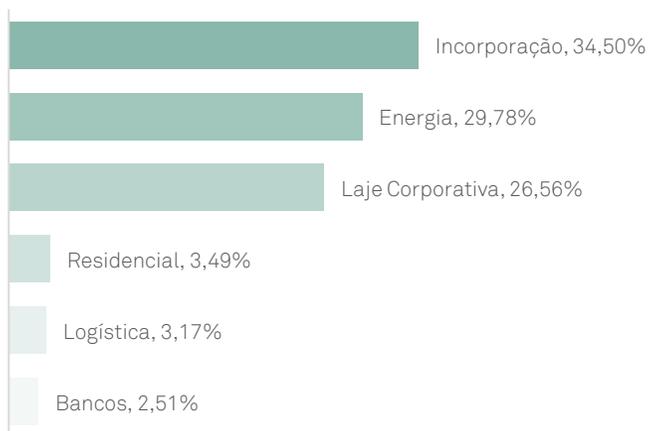
### Gráfico 2: Distribuição por Securitizadora



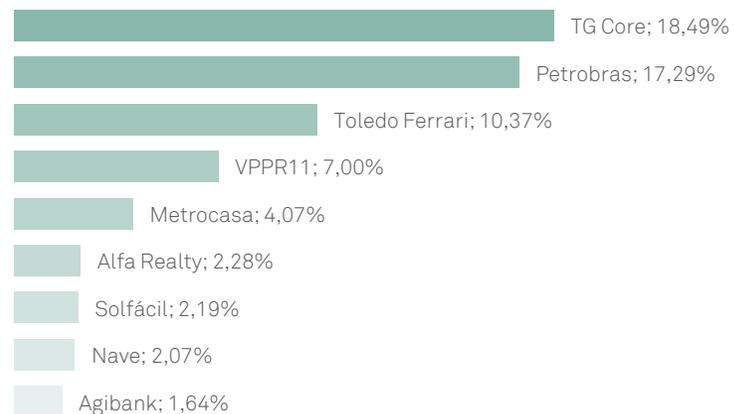
### Distribuição das Garantias



### 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 pelo participação de cada CRI na carteira.

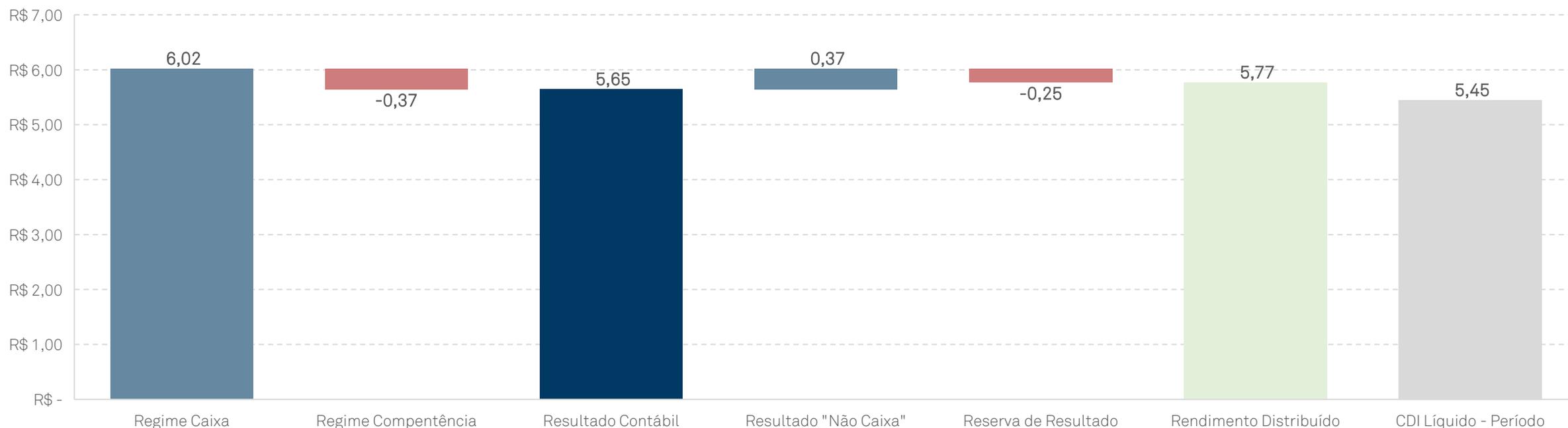
# RESULTADO CONTÁBIL



## Resultado por Cota e Comparativo com Índice

Abaixo trazemos a abertura do resultado contábil desde o início do Fundo (janeiro/2025), com uma breve explicação sobre o regime base “caixa” e a sua relação com o regime base “competência”.

- 1) **Regime Caixa:** consideramos todo o resultado que de fato virou caixa para o Fundo, como recebimento de juros, contabilização de inflação e resultado por compra e venda de CRI. Para ser contabilizado, esse resultado precisa necessariamente ser proveniente do CRI – por exemplo, se tivermos um CRI com carência de juros, durante o período de carência não poderá ser contabilizado nenhum resultado caixa, somente resultado competência.
- 2) **Regime Competência:** consideramos o resultado de cada CRI, apurado durante o período, no preço de aquisição do papel, porém incluindo o valor que ainda não virou caixa. Como exemplo, esse regime é utilizado em casos que um CRI possua carência de juros ou amortização, ou ainda, um CRI cujo pagamento da PMT seja no início do mês, pois quando olhamos a carteira no fechamento no final do mês, temos um resultado de juros e inflação que ainda não virou “caixa”.



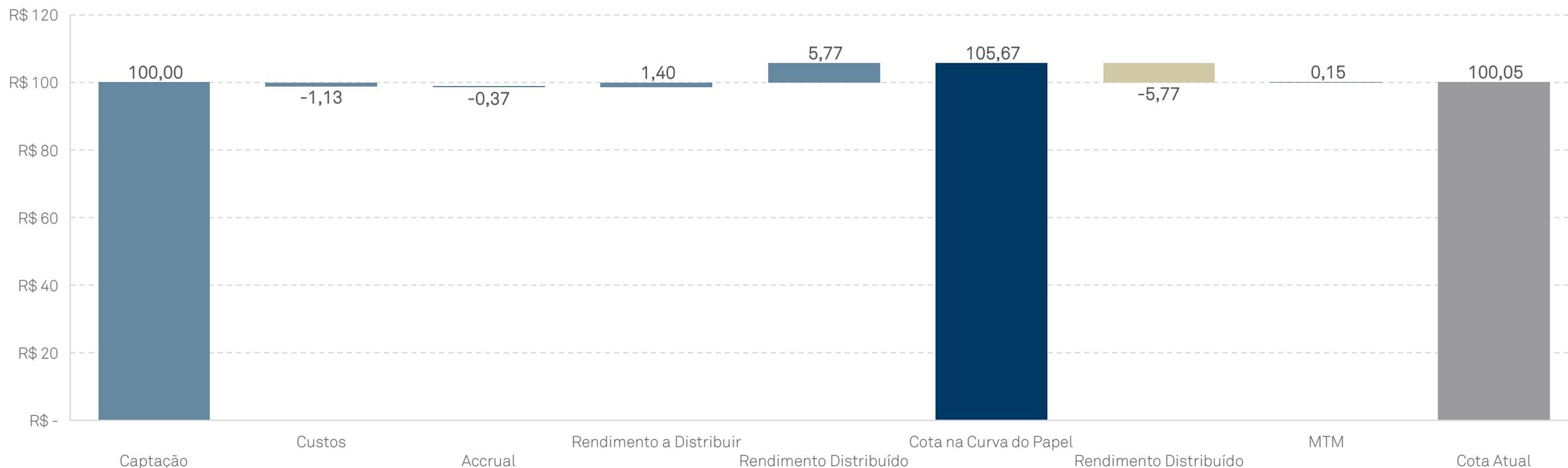
# COTA PATRIMONIAL



## Composição

Considerando as alterações no cenário macroeconômico desde a realização da oferta e com o objetivo de dar mais transparência para os nossos cotistas com relação à composição do valor da cota patrimonial, trazemos abaixo a abertura dos custos e impactos da “Marcação a Mercado” (MTM) – precificação a mercado de cada CRI feita pelo administrador fiduciário.

Na prática, conseguimos enxergar que o Fundo teve início com um PL de R\$ 100,00/cota e, ao longo do primeiro semestre de 2025, foi impactado pelos custos da oferta (- R\$ 1,13/cota), pelo resultado “*accrual*” (- R\$ 0,37/cota) e pelos rendimentos a distribuir e distribuídos (+ R\$ 1,40/cota e + R\$ 5,77/cota, respectivamente), resultando em uma cota na curva de R\$ 105,67. A partir deste valor, se descontarmos o que já foi distribuído (- R\$ 5,77/cota) e o impacto da MTM (+ R\$ 0,15/cota), chegamos ao valor atual da cota patrimonial de R\$ 100,05.



Data-base: 30/06/2025

# PORTFÓLIO DO FUNDO



## CRI Ed. Senado

### Características

Volume	% PL	Taxa de Aquisição	LTV	Garantias	Vencimento
R\$ 33,54 mm	17,29%	CDI + 1,60%	N/A	FD	Dezembro/2025

**Descrição** | 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 (BC Fund, *ticker* BRCR11). O CRI foi estruturado com pagamento mensal de juros e amortização *bullet* no vencimento, *clean* de garantias.

**Garantias** | *Clean*.

**Rating** | A emissão não possui *rating*. A devedora Petrobras possui *rating* [AAA\(bra\)](#) atribuído pela Fitch abril/2025, e *rating* [BB\(bra\)](#) em suas emissões no mercado, com perspectiva estável, também pela Fitch nas mesmas datas.

**Comentários da Gestão** | Apesar de se tratar de uma operação *clean* de garantias, a qualidade de crédito da devedora Petrobras é boa, com forte geração de caixa e flexibilidade financeira – a companhia possui um perfil de dívida administrável e capacidade de acesso ao mercado de capitais nacional e internacional.

O Centro Empresarial Senado fica localizado no bairro da Lapa, no Rio de Janeiro/RJ e possui quatro torres com um total de 70 pavimentos, sendo considerado um dos maiores edifícios empresariais Brasil. O BC Fund adquiriu 20% do imóvel em fevereiro/2019. Atualmente, a sede da Petrobras fica localizada no complexo, que possui capacidade para cerca de dez mil pessoas.

Por se tratar de uma estrutura simplificada de CRI, não elaboramos gráficos para essa operação.



# PORTFÓLIO DO FUNDO

## CRI Toledo Ferrari



### Características

Volume	% PL	Taxa de Aquisição	LTV	Garantias	Vencimento
R\$ 20,11 mm	10,37%	CDI + 2,60%	74%	Aval, AFI, CF, FR e FD	Janeiro/2035

**Descrição** | CRI lastreado em nota comercial emitida pela Toledo Ferrari Patrimonial S.A., *holding* do grupo Toledo Ferrari, que atua no setor de construção e incorporação há mais de 20 anos, com foco em empreendimentos residenciais e comerciais de médio-alto e alto padrão, além de *malls* e hotéis. A Toledo Ferrari já entregou mais de 100 edifícios, totalizando cerca de 3 milhões de m<sup>2</sup> construídos. Os recursos foram captados para atender as necessidades de capital de giro do grupo em outros projetos em desenvolvimento.

**Garantias** | O CRI conta com a cessão fiduciária do aluguel devido pelo Banco C6 S.A., em valor aproximado de R\$ 250 mil. Também foi dada a alienação fiduciária do 2º e 6º andares do Edifício Icon, que são ocupados pelo banco atualmente, avaliados em R\$ 41,5 milhões pela CBRE em maio/2024. O Edifício Icon teve suas obras concluídas em 2017, e foi locado em sua totalidade para o Banco C6 em 2018 (prédio monousuário), no bairro dos Jardins, região nobre em São Paulo/SP. Além disso, a operação conta com o aval da incorporadora e dos sócios na PF, fundo de reserva com 2 PMT e um fundo de despesas.

**Rating** | A emissão e a Toledo Ferrari não possuem *rating*. O Banco C6 possui *rating* [A\(bra\)](#) atribuído pela Fitch em outubro/2024, com perspectiva estável.

**Comentários da Gestão** | Trata-se de uma operação com garantias robustas, com obrigação de manter um LTV máximo de 75%. O imóvel dado em alienação fiduciária é extremamente bem localizado, com um locatário de renome. Com relação ao Banco C6, a despeito de toda a queima de capital nos anos de 2022 e 2023, temos uma boa percepção da empresa do ponto de vista do seu risco de crédito, dada a diversificação das frentes de negócio (sobretudo o aumento da representatividade de consignados e veículos) e as contribuições do JP Morgan em termos de governança, gerenciamento de riscos e diligência. Acreditamos que o banco deva continuar na mesma toada do ano de 2024, com sua lucratividade alicerçada pela maturação do portfólio de crédito, controle de custos administrativos e alavancagem operacional. Por se tratar de uma estrutura simplificada de CRI, não elaboramos gráficos para essa operação. A partir da apresentação de novos laudos de avaliação do imóvel, apresentaremos a evolução do LTV.



# PORTFÓLIO DO FUNDO



## CRI Parque dos Ingleses

### Características

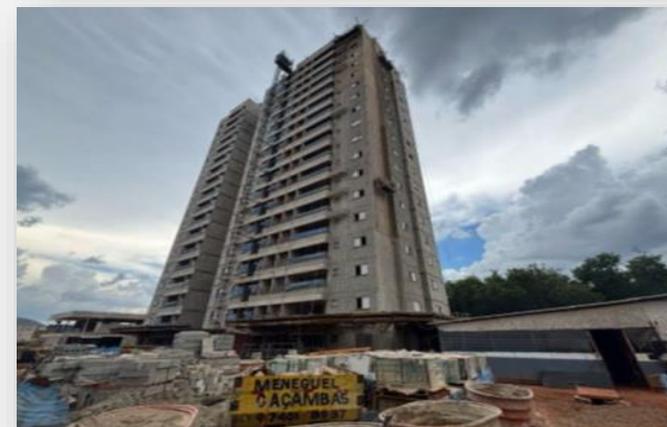
Volume	% PL	Taxa de Aquisição	LTV	Garantias	Vencimento
R\$ 16,91 mm	8,72%	CDI + 2,50%	11%	Fiança, AFI, AFP, CF, FR, FO e FD	Setembro/2029

**Descrição** | CRI lastreado em notas comerciais emitidas pelas empresas Residencial Luiz Mendes Emp. Imob. SPE e Parque dos Ingleses Londres Emp. Imob. SPE. As empresas foram adquiridas em parte pelo grupo TG Core, gestora que atua no desenvolvimento imobiliário há mais de 15 anos, via *equity* e dívida, com foco em empreendimentos residenciais. O empreendimento está sendo desenvolvido em Sorocaba/SP, e terá 6 torres com apartamentos de 2 dormitórios com 60 m<sup>2</sup> e 3 dormitórios de 74 m<sup>2</sup>, totalizando 756 unidades. Atualmente, o projeto está 70% vendido e suas obras estão na metade, com entrega prevista para o primeiro trimestre de 2026.

**Garantias** | O CRI possui uma estrutura robusta de garantias com aval da TG Core e da Visconde Incorporadora e Construtora Ltda., *holding* das SPEs; alienação fiduciária tanto das SPEs, quanto do imóvel objeto da operação; os recebíveis presentes e futuros do projeto; fundo de reserva no valor de 2 PMTs; fundo de obras; fundo de excedente; subordinação mínima de 50%, além da necessidade de manutenção do índice de liquidez em, pelo menos, 120%.

**Rating** | A emissão e a devedora não possuem *rating*.

**Comentários da Gestão** | Nessa operação, enxergamos o risco adequado considerando todas as garantias presentes e a expertise da TG Core para gerenciar a obra, que inclusive assumiu o controle da obra em agosto/2024, por considerar que o ritmo do incorporador estava abaixo do esperado para cumprir os prazos estabelecidos com os clientes. Portanto, hoje em dia, a TG é responsável pelo gerenciamento alocação dos recursos, comunicação com os clientes e acompanhamento dos prestadores. Além disso, a alocação neste CRI é considerada estratégica pelo time de gestão, podendo acionar mecanismo de recompra pela contraparte caso necessário.



# PORTFÓLIO DO FUNDO



## CRI Supreme

### Características

Volume	% PL	Taxa de Aquisição	LTV	Garantias	Vencimento
R\$ 18,96 mm	9,77%	CDI + 2,52%	39%	Fiança, AFI, AFP, CF, FR, FO e FD	Janeiro/2028

**Descrição** | CRI lastreado em contratos de compra e venda e em CCB emitida pela Supreme Residence SPE Ltda. para financiamento do empreendimento Ivy Home, localizado em Palmas/TO. O Ivy Home está às margens da Praia Graciosa e trata-se de um projeto de uso misto, com 173 apartamentos de tamanhos variados, incluindo unidades duplex, e 9 lojas na sua fachada ativa. Em junho/2022, a Supreme foi adquirida 100% pelo grupo TG Core, gestora que atua no desenvolvimento imobiliário há mais de 15 anos via *equity* e dívida, com foco em residenciais, e o Ivy Home passou por um *retrofit* no projeto original para aprimoramento. O lançamento aconteceu em novembro do mesmo ano, registrando 55% das vendas durante o evento inicial. As obras estão 90% concluídas, com previsão de entrega para o mês de outubro de 2025, e a carteira está 74% vendida.

**Garantias** | Há o aval do grupo TG Core, a alienação fiduciária das quotas da Supreme Residence SPE e do imóvel objeto da operação, cessão fiduciária dos recebíveis, presentes e futuros, decorrentes das vendas de unidades do Uvy Home e fundos de reserva e de obras, e também índices de subordinação (mínima de 50%) e de liquidez (mínimo de 120%).

**Rating** | A emissão e a devedora não possuem *rating*.

**Comentários da Gestão** | Está operação conta com o gerenciamento de obras da TG Core, grupo com *know-how* nesse tipo de projeto, e podemos enxergar a saúde financeira da operação pela medição do índice de liquidez, trazido na página seguinte. Atualmente, estão priorizando as áreas comuns para solicitar a vistoria e posterior emissão do Habite-se. Em paralelo, estão realizando os últimos detalhes nas unidades residenciais, conforme detalhado a seguir.



# PORTFÓLIO DO FUNDO

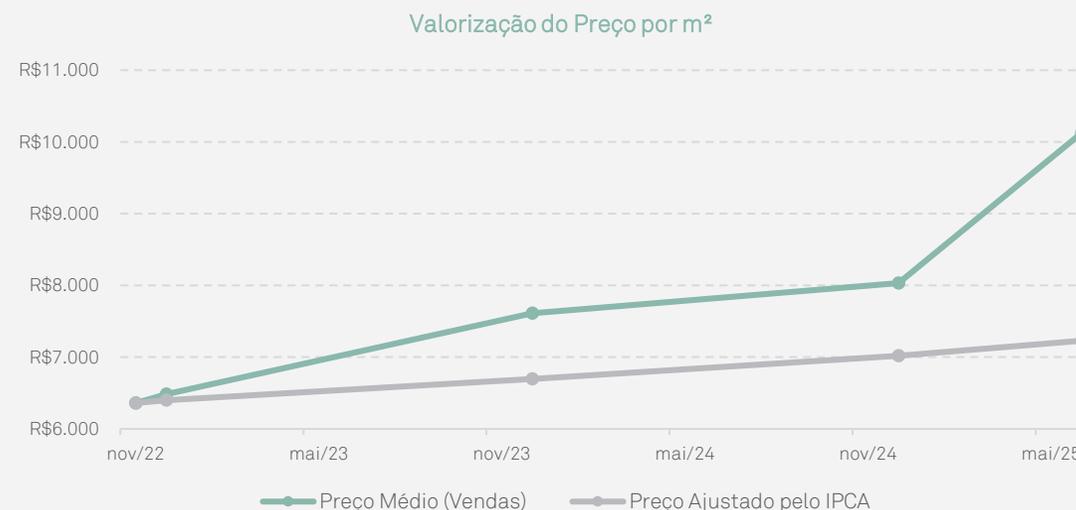
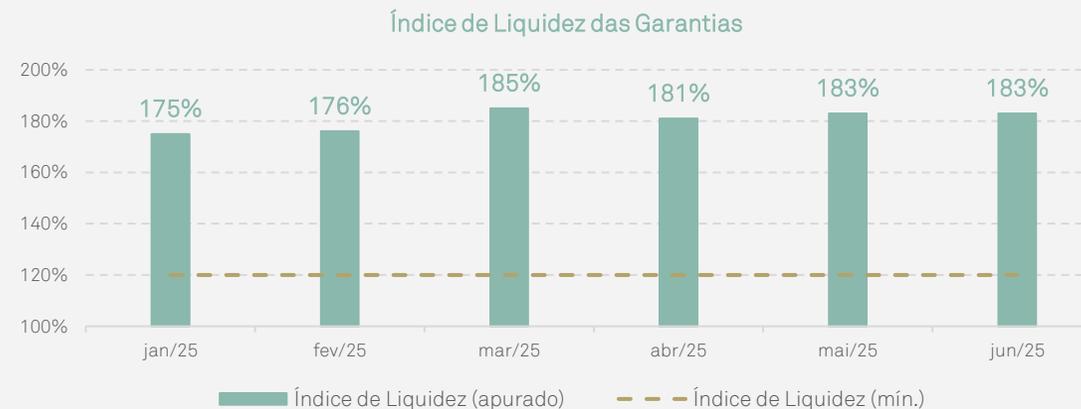
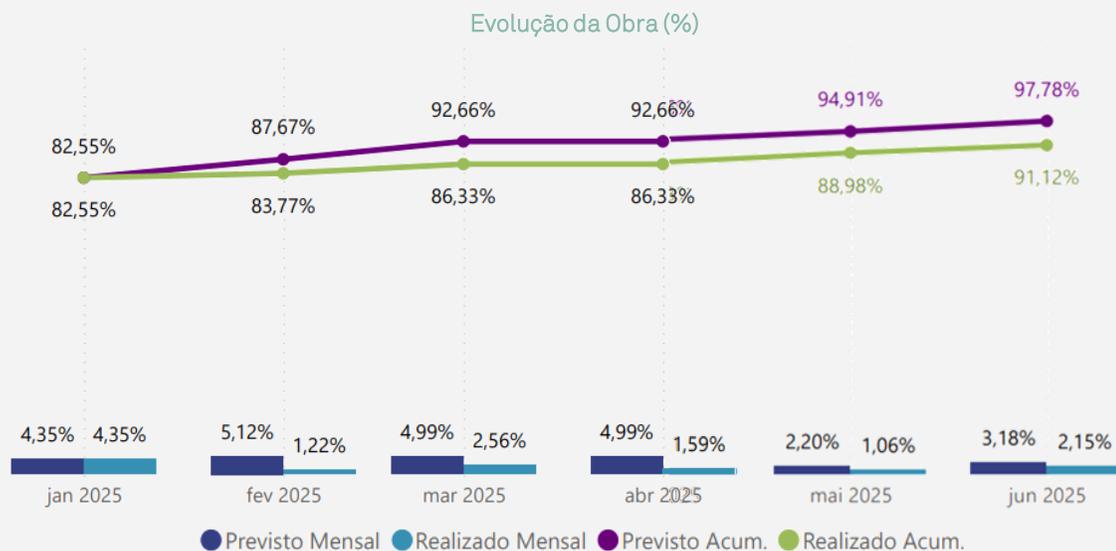
## CRI Supreme



**Comentários da Gestão** | A previsão original de obtenção do Habite-se ao longo do primeiro semestre foi impactada por alguns retrabalhos na execução das etapas construtivas, pois algumas atividades haviam sido prejudicadas por execuções anteriores que demandaram correção e/ou readequação, influenciando na produtividade do resto de obras.

Apesar desse imprevisto próximo da entrega do empreendimento, todos os clientes foram devidamente notificados sobre o novo cronograma para entrega das obras, e até a data de fechamento deste relatório, não foram solicitados distratos, apenas houve clientes interessados em aumentar o parcelamento do saldo remanescente pré-chaves. Muito possivelmente, isso acontece por conta do preço por metro quadrado, conforme indicado ao lado, demonstrando uma valorização do preço atual da tabela vs. inflação de quem comprou pela tabela antiga.

Por fim, com relação ao *covenant* de índice de liquidez (mínimo de 120%), a operação passou o semestre com boa folga de garantias (carteira, estoque e fundos), sempre acima de 175%.



# PORTFÓLIO DO FUNDO



## CRI iTower

### Características

Volume	% PL	Taxa de Aquisição	LTV	Garantias	Vencimento
R\$ 13,58 mm	7,00%	CDI + 2,50%	19%	AFI, CF e FD	Dezembro/2035

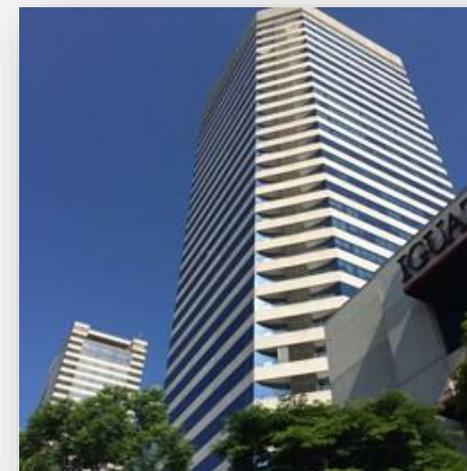
**Descrição** | CRI com lastro em recebíveis decorrentes de contratos de locação, cedidos pelo V2 Prime Properties FII (VPPR11), referentes ao aluguel de conjuntos comerciais do empreendimento iTower, localizado dentro do Complexo Iguatemi Alphaville.

**Garantias** | A operação conta com a AFI de 50% do empreendimento, totalizando 62 unidades avaliadas pela Colliers em mais de R\$ 213 milhões (data-base: dezembro/2024), e com a CF dos recebíveis decorrentes do aluguel dessas unidades, equivalente a cerca de R\$ 840 mil por mês. Além disso, caso alguma das unidades do iTower seja vendida, esse montante deverá ser utilizado para amortização extraordinária do CRI.

**Rating** | A emissão e a devedora não possuem *rating*.

**Comentários da Gestão** | O CRI iTower fez parte de um conjunto de operações emitidas durante a pandemia de Covid-19 para aquisição de ativos pelo VPPR11 (na época, o fundo ainda era conhecido pelo *ticker* XPPR11), dentre eles, o edifício iTower, localizado em Alphaville/SP. Após algumas reestruturações pontuais, atualmente a operação conta com a AFI das unidades do 1º ao 15º andar e metade do 16º andar e CF dos aluguéis dessas unidades. Com relação ao risco de crédito desses locatários, não aprofundamos individualmente por se tratarem de pequenas/médias empresas, e optamos pelo respaldo nas diligências eventualmente realizadas pelo gestor do VPPR11 e seu administrador fiduciário (Vórtx).

Por se tratar de uma estrutura simplificada de CRI, não elaboramos gráficos para essa operação.



# PORTFÓLIO DO FUNDO

## CRI Metrocasa



### Características

Volume	% PL	Taxa de Aquisição	LTV	Garantias	Vencimento
R\$ 7,89 mm	4,07%	CDI + 5,00%	50%	Fiança, FR e FD	Março/2035

**Descrição** | CRI lastreado em créditos imobiliários cedidos pela Construtora Metrocasa, referentes a sua carteira *pro-soluto*, ou seja, oriundos dos CCVs com seus clientes, financiados inicialmente direto pela própria Metrocasa. Fundada em 2017 por sócios ex-Tenda, a Metrocasa possui sua operação concentrada na cidade de São Paulo para o público de baixa renda, por meio do programa Minha Casa Minha Vida. Atualmente conta com mais de 80 empreendimentos entregue na capital paulista, além de outros 30 empreendimentos em obras e com planos de expansão para o Rio de Janeiro/RJ.

**Garantias** | O CRI conta com um fundo de reserva robusto, constituído com 6% do volume total da emissão (atualmente o FR está com R\$ 12,3 milhões), além da fiança da Metrocasa e seus sócios pessoa física, aplicável em casos de (i) vícios de originação e formalização dos Créditos Imobiliários, (ii) cumprimento do Índice de Cobertura, (iii) descumprimento do Covenant Financeiro e (iv) Eventos de Reembolso Compulsório. Por fim, a Metrocasa entrou na série subordinada do CRI, e deve manter um índice de 36% de subordinação – equivalente a aproximadamente 3x da perda líquida histórica da carteira.

**Rating** | A emissão e a devedora não possuem *rating*.

**Comentários da Gestão** | A Metrocasa demonstrou ser eficiente em suas vendas, atuando com uma central de vendas, por meio de sua loja localizada no Edifício Itália, no Centro de São Paulo (Praça da República), onde há dois apartamentos modelo – ao invés do formato tradicional de edificar um stand de vendas e um apartamento decorado para cada um dos projetos lançados. A carteira cedida foi auditada pela KPMG e o monitoramento mensal (*servicing*) é realizado pela Direto, uma investida da Direcional e da XP, ou seja, são *players* de renome no mercado.

Além do *covenant* de índice de cobertura, que se encontra detalhado na tabela ao lado, há mecanismo de *full cash sweep* sobre os recebimentos mensais e a Metrocasa tem uma obrigação de cumprir as datas de entrega dos empreendimentos da carteira cedida, sendo que em caso de atraso, deverá realizar o resgate proporcional ao empreendimento atrasado. Para os próximos relatórios semestrais, passaremos a ter a abertura da carteira completa para apresentação dos gráficos de monitoramento da operação.



	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25
Índice de Cobertura	52,15%	52,75%	53,67%	50,87%
Mín. 36%	OK	OK	OK	OK

**Data-base:** 30/06/2025. **Fonte:** ARX Investimentos. **Nota:** 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.

# PORTFÓLIO DO FUNDO



## CRI Alfa Realty

### Características

Volume	% PL	Taxa de Aquisição	LTV	Garantias	Vencimento
R\$ 4,42 mm	2,28%	CDI + 4,25%	47%	Aval, AFI, CF, FR, FO, Fundo de Reenquadr. e FD	Maio/2028

**Descrição** | CRI lastreado em nota comercial por uma *sub-holding* da Alfa Realty, incorporadora com mais de 22 anos de atuação no mercado paulistano, especializados em imóveis residenciais de alto padrão. Já entregaram cerca de 50 empreendimentos, que levam assinatura de escritórios de arquitetura renomados como a Anastassiadis Arquitetos, em bairros como Alto de Pinheiros, Higienópolis, Perdizes e Jardins. A *sub-holding* foi criada exclusivamente para a operação, com dois empreendimentos dentro – o projeto Lux, localizado no Alto da Lapa, e o projeto 180° Fidalga, na Vila Madalena.

**Garantias** | A operação conta com a alienação fiduciária dos imóveis dos dois projetos, com valor de mercado “*as built*” avaliado pelo Cushman&Wakefield de R\$ 63,4 milhões (180° Fidalga) e R\$ 68,4 milhões (Lux). Além disso, houve a cessão fiduciária da carteira de recebíveis relativas aos dois empreendimentos, com saldo devedor trazido a valor presente de aproximadamente R\$ 25,5 milhões e foram constituídos um fundo de reserva com valor mínimo de R\$ 1 milhão e um fundo de despesas com valor mínimo de R\$ 100 mil. Por fim, ainda há o aval da Alfa Realty e obrigação de constituir um Fundo de Reenquadramento em caso de descumprimento da Razão de Garantia. Para fins de cálculo do LTV, estamos considerando de forma conservadora o valor de venda forçada “*as is*” (com as obras ainda não concluídas), a carteira e o fundo de reserva.

**Rating** | A emissão e a devedora não possuem *rating*.

**Comentários da Gestão** | Com relação ao projeto 180° Fidalga, a última medição indica que já houve o avanço de mais de 45% das obras, com 7 unidades vendidas (das quais 3 já foram quitadas) e outras 9 unidades em estoque. No caso do projeto Lux, as obras já avançaram mais de 67% do cronograma, com 11 unidades vendidas e 9 em estoque. Não foram realizadas novas vendas nos dois projetos ao longo do primeiro semestre de 2025, mas vale destacar que o nível de inadimplência da carteira atual é zero. Ambos os projetos estão um pouco atrasados em relação ao cronograma físico-financeiro devido à dificuldades de retenção de mão de obra, além do grande número de pedidos de personalização, que acabam negativamente impactando no ritmo de obras.

Por se tratar de uma carteira com poucas unidades e zero inadimplência, não elaboramos gráficos para essa operação.



# PORTFÓLIO DO FUNDO



## CRI Nave

### Características

Volume	% PL	Taxa de Aquisição	LTV	Garantias	Vencimento
R\$ 4,02 mm	2,07%	CDI + 4,00%	88%	Fiança, AFI, AFP, CF, FR e FD	Março/2033

**Descrição** | CRI com lastro em debêntures emitidas pela Nave 1 SC SPE S.A. para financiamento das obras de um complexo de galpões de alto padrão localizados em Itajaí/SC. O Condomínio Logístico Nave I está localizado em uma das regiões mais logísticas de Santa Catarina, com fácil acesso aos principais corredores de transporte (BR-101 e BR-470) além de estar a poucos minutos dos portos de Itajaí e Navegantes, próximo aos centros urbanos e polos industriais da região. Essa localização estratégica permitirá eficiência no escoamento de cargas e proximidade com fornecedores e clientes, e o empreendimento oferecerá estrutura funcional e flexível para diferentes tipos de operação.

**Garantias** | A operação conta com a fiança do empreendedor (pessoa física), além da alienação fiduciária do imóvel e da participação na SPE detentora do complexo logístico. Também possui um fundo de reserva equivalente a 4 PMTs e futuramente, quando houver locatário definido para os galpões, a operação contará com a cessão fiduciária dos aluguéis. Para cálculo do LTV, estamos considerando o custo do imóvel, acrescido do valor gasto com o projeto até o momento e do valor no fundo de reserva (atualmente em cerca de R\$ 1,2 milhões). Após o término das obras, a expectativa é que o LTV passe a ser de aproximadamente 60%.

**Rating** | A emissão e a devedora não possuem *rating*.

**Comentários da Gestão** | As obras têm avançado em ritmo acelerado, com expectativa para entrega do primeiro galpão até outubro/2025 e do segundo galpão até o final do ano. Após conclusão das obras, a devedora tem obrigação de alugar pelo menos 11.000m<sup>2</sup> da área total (equivalente ao galpão menor), com um valor de aluguel de, no mínimo R\$ 20/m<sup>2</sup>. Caso esse prazo seja descumprido, a devedora deverá aportar +3 PMT no fundo de juros (sendo que esse valor poderá ser amortizado quando houver a formalização de um contrato de locação) e contratar um laudo de avaliação do imóvel para verificação do LTV máximo de 60% - e caso esteja descumprido, a devedora deverá amortizar as series sêniores até reenquadramento. Com relação ao risco de crédito da CF, será reavaliado quando forem formalizados os contratos de locação dos galpões – atualmente não há nenhum contrato celebrado para análise desse risco.

Por se tratar de uma estrutura simplificada de CRI, não elaboramos gráficos para essa operação.



# PORTFÓLIO DO FUNDO



## CRI Agibank

### Características

Volume	% PL	Taxa de Aquisição	LTV	Garantias	Vencimento
R\$ 3,15 milhões	3,81%	CDI + 2,85%	N/A	FD	Março/2034

**Descrição** | CRI com lastro em letras financeiras emitidas pelo Banco Agibank.

**Garantias** | *Clean*.

**Rating** | A emissão não possui *rating*. O Banco Agibank possui os seguintes *ratings*:

- (i) Fitch: [A+\(bra\)](#) emitido em agosto/2024, perspectiva estável (duplo *upgrade* versus o *rating* anterior, que era A-(bra) emitido em 19/12/2023, perspectiva positiva);
- (ii) Moody's: [AA-.br](#) emitido em abril/2025, perspectiva estável (mais um *upgrade* versus o *rating* anterior, que era brA+ emitido em abril/2024, perspectiva estável); e
- (iii) S&P: [brA+](#) emitido em dezembro/2024, perspectiva estável (*upgrade* versus o *rating* anterior, que era brA emitido em março/2024, perspectiva estável).

**Comentários da Gestão** | Apesar de se tratar de uma operação *clean* de garantias, a qualidade de crédito do Agibank é muito boa. O “neobank” tem foco em consumidores de baixa renda não-digitalizados e é um dos grandes destaques em crédito consignado para a baixa renda. Em 2024 fechou o ano com uma carteira de 3,9 milhões de clientes ativos, e saltou de R\$ 19,2 bilhões em ativos totais em 2023 para R\$ 29,2 bilhões, um aumento de mais de 50% comparado ao ano anterior. No final de 2024 houve a entrada da Lumina Capital Management, que avaliou o Agibank em cerca de R\$ 9,3 bilhões<sup>1</sup>, como acionista minoritária, o que fortaleceu a capitalização do banco. Além disso, o Agibank também ampliou suas fontes de captação, com a obtenção de linhas de funding com bancos estrangeiros e agências multilaterais. Apenas no 1T25, já aumentou sua carteira para 5 milhões de clientes ativos e R\$ 32,6 bilhões de ativos totais, comprovando que o Agibank se encontra em ótimo momento histórico, demonstrando muita resiliência em seus resultados.

Consideramos esta operação uma alocação tática para gestão de caixa do Fundo, e por se tratar de uma estrutura simplificada de CRI, não elaboramos gráficos para essa operação.



# PORTFÓLIO DO FUNDO

## CRI Solfácil



### Características

Volume	% PL	Taxa de Aquisição	LTV	Garantias	Vencimento
1ª: R\$ 1,07 mm 3ª: R\$ 3,17 mm	0,55% 1,63%	15,50% a.a. 16,50% a.a.	N/A	AF de Equipamentos e FD	Maio/2030 Maio/2033

**Descrição** | CRI lastreado em créditos imobiliários decorrentes de financiamentos para a aquisição e instalação de placas fotovoltaicas e sistemas acessórios para geração de energia solar. Os financiamentos são originados pela plataforma da Solfácil – fundada em 2018, a Solfácil tem atuação em várias frentes do mercado de energia solar, oferecendo desde financiamento para consumidores instalarem sistemas solares de pequeno porte até distribuição de equipamentos, monitoramento da geração, seguros e outros, possuindo grandes investidores, como SoftBank, por trás da companhia.

**Garantias** | A operação conta com a alienação fiduciária de equipamentos, individualizada por CCB, além de um fundo de despesas equivalente a 3 meses de despesas recorrentes.

**Rating** | A emissão possui *rating* [AAA.br\(sf\)](#) para a 1ª série e [AA-.br\(sf\)](#) para a 3ª série atribuído pela Moody's em junho/2025; a devedora, por sua vez, não possui *rating*. Caso haja rebaixamento de dois níveis de *rating* da classificação original da emissão, será iniciada a Amortização Sequencial.

**Comentários da Gestão** | A Solfácil soma mais de R\$ 4,5 bilhões em financiamentos de projetos solares, com mais de 1,4 GW de potência instalada para cerca de 155 mil clientes. Desde que começou a acessar o mercado de dívida (2021), a Solfácil já captou mais de R\$ 6,5 bilhões em doze operações, incluindo três emissões de debêntures, seis FIDCs e três CRIs, contando essa operação. Além da operação de financiamento, a Solfácil aposta na distribuição e venda de equipamentos, segmento que já representa metade da receita, e também está investindo na distribuição e venda de sistemas de armazenamento de energia. A plataforma online é um ecossistema que permite que o cliente encontre tudo o que precisa em um único lugar, otimizando tempo e ampliando suas oportunidades de negócio, o que impulsiona o crescimento acelerado da companhia.

A devedora deverá respeitar a Razão de Cobertura (158,73% para a 1ª série e 123,43% para a 3ª série) e o Índice de Atraso de Estoque (não pode exceder 15%), caso contrário, a operação passará a seguir a Amortização Sequencial. Além disso, deverá observar uma série de índices de monitoramento com relação a taxa de inadimplência e índice de pré-pagamentos.

Por se tratar de uma operação liquidada recentemente, ainda não temos um histórico de dados que permitam a elaboração de gráficos para essa operação.





**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** | Lúcia Nunes - (11) 3050 8339  
[distribuicao@arxinvestimentos.com.br](mailto:distribuicao@arxinvestimentos.com.br)

### **Investidores Institucionais**

**RJ** | Mônica Marchevsky - (21) 3265 2135  
[institucionais@arxinvestimentos.com.br](mailto:institucionais@arxinvestimentos.com.br)

[arxinvestimentos.com.br](http://arxinvestimentos.com.br)

 /arx-investimentos

 @arxinvestimentos



**XP Investimentos CCTVM S.A.**

**Rio de Janeiro** | Av. Ataulfo de Paiva, 153 - 5º e 8º andares - Leblon

### **Fale Conosco**

(11) 4003 3710  
[oficios@xpi.com.br](mailto:oficios@xpi.com.br)

### **Atendimento a Investidores**

[ir@xpi.com.br](mailto: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. Este fundo possui menos de 12 (doze) meses de funcionamento, sendo certo que, para avaliação da performance de um fundo de investimento, é recomendável a análise de, no mínimo, 12 (doze) meses. 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](http://www.cvm.gov.br)

 **BNY** | INVESTMENTS



 **ARX**  
INVESTIMENTOS