

The background of the slide features a scenic aerial photograph of a mountainous landscape. The terrain is covered in lush green forests, with numerous ridges and valleys. In the lower areas, there are patches of bright green fields and pastures. A thick layer of white, misty clouds rests in the deeper valleys, creating a sense of depth and tranquility. The overall color palette is dominated by various shades of green and blue.

# Relatório Mensal

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

Novembro/2025





# INFORMAÇÕES DO FUNDO

## ARX FII Portfólio Renda CDI+ RL | Características Gerais e Resumo do Mês de Novembro/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   4.539 cotistas
Patrimônio Líquido	R\$ 192.339.598,70
PL/Cota <sup>2</sup>	R\$ 99,19
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.

Em continuidade ao processo de alocação do Fundo, ao longo do mês foram adquiridos (i) R\$ 1mm do CRI HDOF Haddock II à CDI + 3,40%, (ii) R\$ 1mm do CRI HDOF Franca III à CDI + 3,40%, além de (iii) uma última tranche de R\$ 3 mm do CRI Nave (CDI + 4,00%), por conta do avanço das obras. Dessa forma, o portfólio passou a estar 95,14% alocado em CRIs, com dezoito operações, chegando em um resultado líquido de R\$ 2.077.220,92 (R\$ 1,07/cota). O Fundo distribuiu como rendimentos o equivalente a R\$ 1,15/cota no dia 12/12/2025, o que representa 109,24% do CDI do período, observada a aquisição da cota a R\$ 100,00.

O time de gestão continua trabalhando na alocação do Fundo e na estruturação de novas operações. Para os próximos meses, a expectativa é de que aproximadamente mais R\$ 22 milhões sejam integralizados, com taxa média de CDI + 3,54%, considerando tanto novas operações como tranches subsequentes de operações já adquiridas. Também 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:** 28/11/2025. **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 provisoria 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\$ 51 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: 28/11/2025. <sup>2</sup> Conforme avaliação da ARX Investimentos.



# RESULTADO DO MÊS

## Demonstrativo do Resultado Financeiro

No mês de novembro, o Copom (Comitê de Política Monetária) manteve a taxa Selic em 15% a.a., com manutenção do tom *hawkish* em sua comunicação. O mercado de trabalho arrefeceu a passos lentos, indicando que a economia permanece em inflexão e trazendo resultados mistos. Ainda assim, a inflação seguiu em alívio e o câmbio permaneceu mais valorizado, o que reduz as preocupações do Banco Central e reforça a expectativa de corte da taxa Selic em janeiro de 2026.

Ainda temos parte do caixa alocado de forma provisória em LCIs, que mantém o benefício de isenção de IR e são mais atrativos que os fundos de zeragem disponíveis no mercado.

Por fim, destacamos que o uso da estratégia de contratos futuros (DAP) para *hedge* de operações indexadas à inflação gera uma certa volatilidade na rentabilidade *intra day* do Fundo, mas o saldo final é positivo no fechamento do mês.

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.

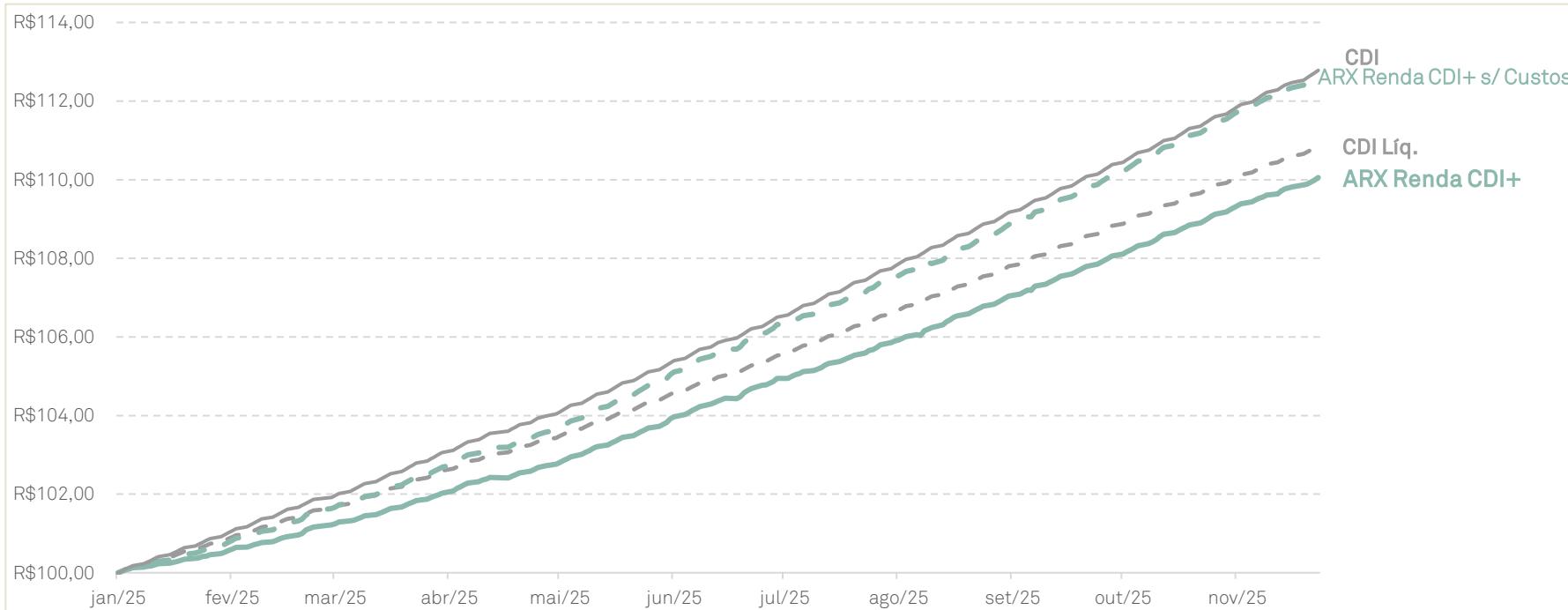
	Set/25	Out/25	Nov/25	Acumulado 2025	Nov/25 (R\$/Cota)
<b>RECEITAS</b>	<b>2.708.982,85</b>	<b>2.896.588,38</b>	<b>2.235.144,41</b>	<b>25.471.710,66</b>	<b>1,153</b>
Rendimento com CRI	2.344.853,55	2.652.217,79	2.130.788,23	16.562.750,53	1,099
Lucro/Prejuízo com Compra/Venda de CRI	2.000,30	-	8.850,82	18.108,29	0,005
Receita com FIDC	213.813,93	111.054,25	-	5.298.713,16	-
Receita com LCI	91.238,00	97.118,55	75.385,29	2.348.623,40	0,039
Receita Renda Fixa	57.077,07	36.197,79	20.120,07	1.243.515,28	0,010
<b>DESPESAS</b>	<b>-183.806,17</b>	<b>-189.367,46</b>	<b>-157.325,27</b>	<b>-1.894.323,81</b>	<b>-0,081</b>
Taxa de Administração <sup>1</sup>	-170.860,20	-178.349,31	-147.670,53	-1.776.035,92	-0,076
Custos CETIP, B3 e CVM	-12.934,09	-11.016,51	-9.653,07	-85.201,58	-0,005
Outras Despesas	-11,88	-1,64	-1,67	-33.086,31	-0,000
<b>RESULTADO LÍQUIDO</b>	<b>2.525.176,68</b>	<b>2.707.220,92</b>	<b>2.077.819,14</b>	<b>23.577.386,85</b>	<b>1,072</b>
Reservas Utilizadas	-	-	151.991,76	-	0,078
<b>Distribuição Efetiva</b>	<b>2.229.810,90</b>	<b>2.229.810,90</b>	<b>2.229.810,90</b>	<b>22.336.888,32</b>	<b>1,150</b>
<b>Resultado Acumulado</b>	<b>915.080,27</b>	<b>1.392.490,29</b>	<b>1.240.498,53</b>	-	<b>0,640</b>
Quantidade de Cotas	1.938.966,00	1.938.966,00	1.938.966,00	-	-
<b>Distribuição por Cotas (R\$)</b>	<b>1,15</b>	<b>1,15</b>	<b>1,15</b>	<b>11,52</b>	
<b>Distribuição por Cota (%)<sup>2</sup></b>	<b>1,15%</b>	<b>1,15%</b>	<b>1,15%</b>	<b>11,52%</b>	

**Data-base:** 28/11/2025. **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



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.

**81%**  
do CDI

### Rentabilidade Outubro/25

em comparação com o CDI, levando em conta as variações da cota patrimonial e os rendimentos distribuídos.

**R\$ 1,05**  
/mês

**Rendimento Médio Distribuído**  
desde o início do Fundo.

**Data-base:** 28/11/2025 **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 BPGM (Brookfield)	Opea	375 <sup>a</sup> /1 <sup>a</sup>	<a href="#">24L2680288</a>	18,88	CDI +	1,44%	dez/29	3,07	Pulverizado	Residencial	Core	9,82%
2 CRI Ed. Senado	Opea	381 <sup>a</sup> /1 <sup>a</sup>	<a href="#">24K2591027</a>	18,86	CDI +	1,60%	dez/25	0,04	Corporativo	Energia	Tática	9,80%
3 CRI Toledo Ferrari	Opea	398 <sup>a</sup> /1 <sup>a</sup>	<a href="#">25A0013328</a>	18,30	CDI +	2,60%	jan/35	3,39	Corporativo	Laje Corporativa	Core	9,51%
4 CRI HDOF Cônego II	Província	118 <sup>a</sup> /1 <sup>a</sup>	<a href="#">25H3653543</a>	17,02	CDI +	3,00%	ago/29	2,77	Pulverizado	Incorporação	Core	8,85%
5 CRI Parque dos Ingleses	Leverage	18 <sup>a</sup> /1 <sup>a</sup>	<a href="#">24I1582503</a>	16,55	CDI +	2,50%	set/29	2,87	Pulverizado	Incorporação	Core	8,61%
6 CRI Supreme	Leverage	11 <sup>a</sup> /1 <sup>a</sup>	<a href="#">24E2494968</a>	15,57	CDI +	2,62%	nov/27	1,68	Pulverizado	Incorporação	Core	8,09%
7 CRI Nave	REIT	6 <sup>a</sup> /3 <sup>a</sup>	<a href="#">25B2384188</a>	14,06	CDI +	4,00%	mar/33	2,81	Corporativo	Logística	Core	7,31%
8 CRI Idea Zarvos	Opea	307 <sup>a</sup> /1 <sup>a</sup>	<a href="#">24I2429067</a>	10,05	CDI +	2,99%	dez/30	2,34	Pulverizado	Incorporação	Core	5,23%
9 CRI Helbor Multi Renda	Bari	51 <sup>a</sup> /1 <sup>a</sup>	<a href="#">25F2094673</a>	9,90	CDI +	2,50%	set/35	3,73	Corporativo	Incorporação	Core	5,15%
10 CRI Metrocasa	Opea	387 <sup>a</sup> /1 <sup>a</sup>	<a href="#">25B2974587</a>	7,20	CDI +	5,00%	mar/35	3,03	Pulverizado	Incorporação	Core	3,75%
11 CRI Tenda	Opea	513 <sup>a</sup> /1 <sup>a</sup>	<a href="#">25J5351986</a>	5,51	CDI +	1,05%	out/30	3,60	Corporativo	Incorporação	Core	2,87%
12 CRI FGR Genebra <sup>1</sup>	Canal	100 <sup>a</sup> /1 <sup>a</sup>	<a href="#">24E2453531</a>	5,20	CDI +	1,50%	jun/41	8,77	Pulverizado	Carteira de Recebíveis	Core	2,70%
13 CRI Alfa Realty	Opea	254 <sup>a</sup> /1 <sup>a</sup>	<a href="#">24E1751024</a>	4,49	CDI +	4,25%	mai/28	1,99	Corporativo	Residencial	Core	2,33%
14 CRI Embraed	Canal	43 <sup>a</sup> /1 <sup>a</sup>	<a href="#">23E1295288</a>	4,20	CDI +	4,00%	mai/28	1,21	Corporativo	Incorporação	Core	2,18%
15 CRI Solfácil <sup>2</sup>	Kanastra	3 <sup>a</sup> /1 <sup>a</sup> e 3 <sup>a</sup>	<a href="#">25E2953919</a> <a href="#">25E3532722</a>	3,70	Pré	15,50% 16,50%	mai/30 mai/33	1,45	Pulverizado	Energia	Core	1,92%
16 CRI Arqos	Opea	411 <sup>a</sup> /1 <sup>a</sup>	<a href="#">25E4068927</a>	3,15	CDI +	4,00%	mai/29	2,62	Corporativo	Incorporação	Core	1,64%
17 CRI Agibank	Vert	125 <sup>a</sup> /2 <sup>a</sup>	<a href="#">24C2144589</a>	3,15	CDI +	3,15%	mar/34	4,68	Corporativo	Bancos	Tática	1,64%
18 CRI Supreme	Leverage	11 <sup>a</sup> /3 <sup>a</sup>	<a href="#">24E2495083</a>	2,97	CDI +	2,00%	jan/28	1,81	Pulverizado	Incorporação	Core	1,54%
19 CRI Fazenda da Grama	Opea	91 <sup>a</sup> /2 <sup>a</sup> e 4 <sup>a</sup>	<a href="#">22L1668364</a> <a href="#">22L1668367</a>	2,21	CDI +	3,75%	dez/25	0,06	Pulverizado	Incorporação	Core	1,15%
20 CRI HDOF Haddock II	Leverage	54 <sup>a</sup> /1 <sup>a</sup>	<a href="#">25J4653545</a>	1,01	CDI +	3,40%	nov/29	2,91	Corporativo	Incorporação	Core	0,52%
21 CRI HDOF Franca III	Leverage	52 <sup>a</sup> /1 <sup>a</sup>	<a href="#">25J4652042</a>	1,01	CDI +	3,40%	nov/29	2,91	Corporativo	Incorporação	Core	0,52%
22 LCI	CEF	-	-	3,47	% do CDI	95,99%						1,80%
23 Caixa				5,87								3,05%
<b>TOTAL</b>				<b>192,34</b>				<b>2,64</b>				

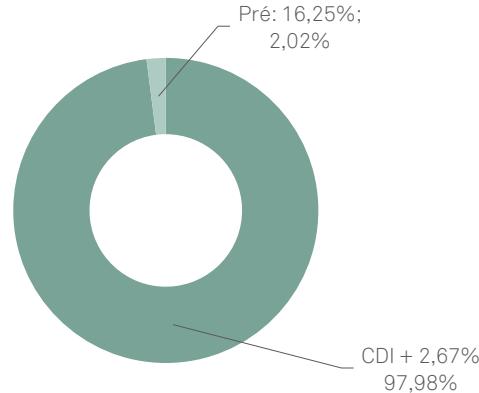
**Data-base:** 28/11/2025. **Notas:** todas as operações foram detalhadas a partir da [página 9](#). **1** CRI adquirido à IPCA + 9,00% e, através de contratos futuros (DAP), teve a sua exposição alterada sinteticamente para CDI+. **2** Embora sua referência seja a curva pré, o ativo está sendo marcado na sua curva de emissão.



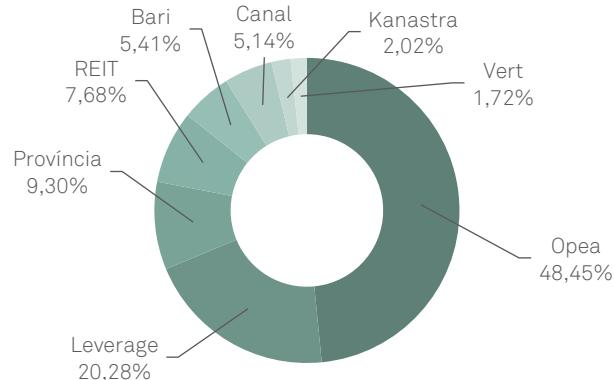
# PORTFÓLIO DO FUNDO

## Visão Geral do Portfólio

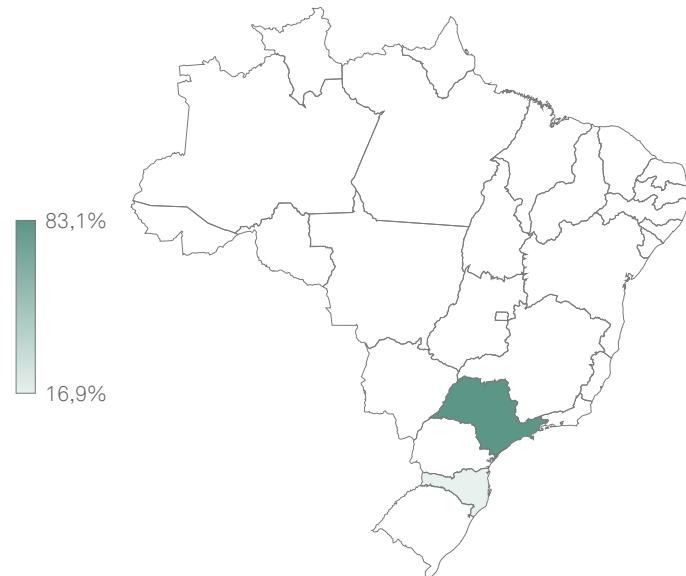
**Gráfico 1: Taxa Média e Distribuição por Indexador**



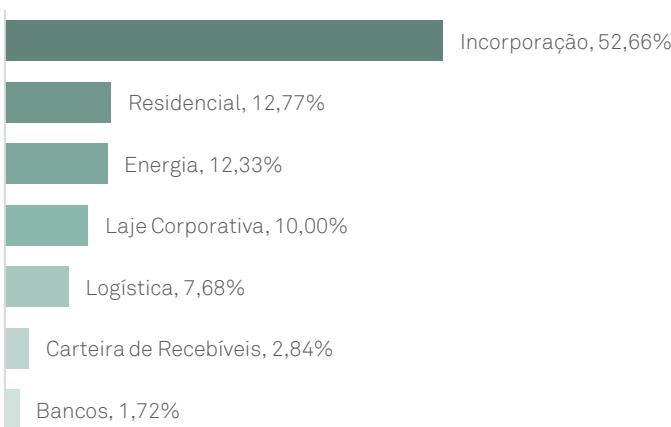
**Gráfico 2: Distribuição por Securitizadora**



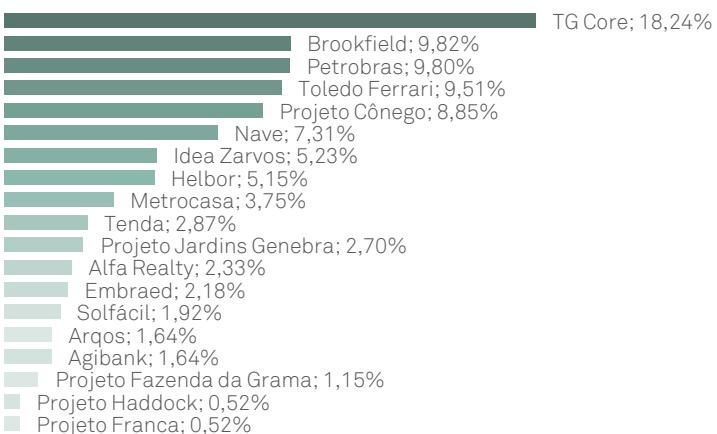
**Distribuição das Garantias**



**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.

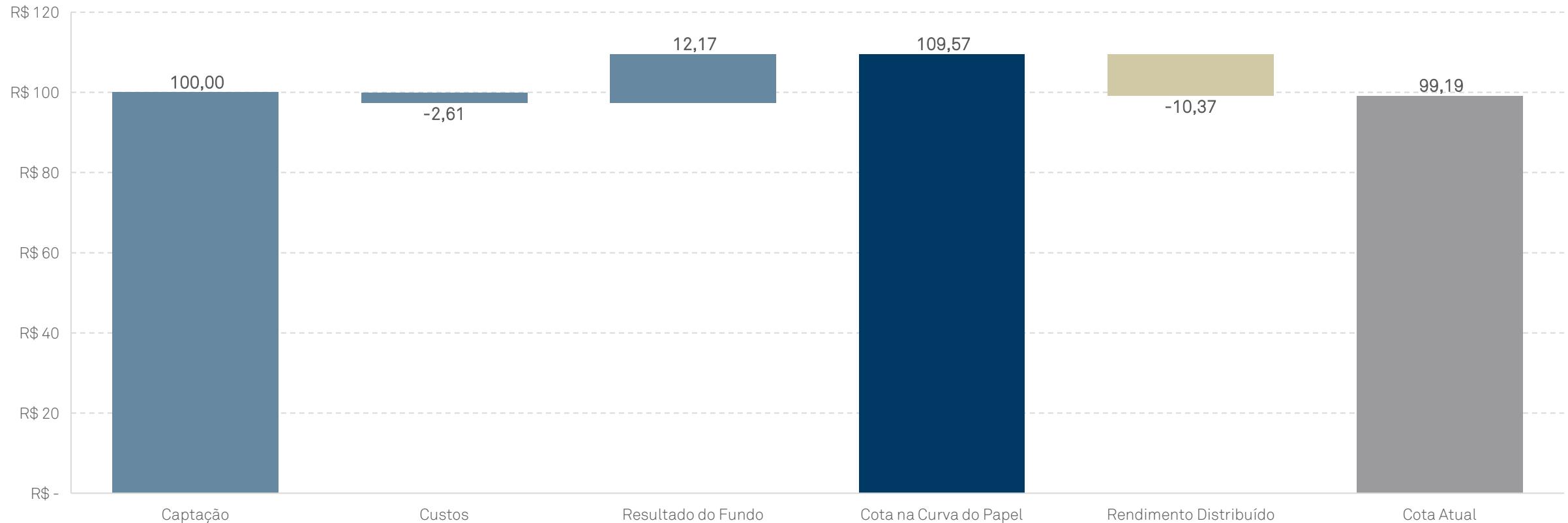


# COTA PATRIMONIAL

## 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 do resultado do Fundo.

Na prática, conseguimos enxergar que o Fundo teve início com um PL de R\$ 100,00/cota e, ao longo dos meses de 2025, foi impactado pelos custos da oferta (- R\$ 2,61/cota) e pelo resultado do Fundo (+ R\$ 12,17/cota), resultando em uma cota na curva de R\$ 109,57. A partir deste valor, se descontarmos o que já foi distribuído (- R\$ 10,37/cota), chegamos ao valor atual da cota patrimonial de R\$ 99,19.



Data-base: 28/11/2025



# 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, *malls* 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. Os andares foram avaliados em R\$ 41,5 milhões, e contamos ainda com a cessão fiduciária do aluguel referente a esses andares.

**VOLUME** R\$ 18,30 mm (9,51% do PL)

**TAXA AQUISIÇÃO** CDI + 2,60%

**LTV** 74%

**GARANTIAS<sup>1</sup>** 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\$ 18,86 mm (9,80% do PL)

**TAXA AQUISIÇÃO** CDI + 1,60%

**LTV** N/A

**GARANTIAS<sup>1</sup>** FD

**VENCIMENTO** Dezembro/2025



### 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, avaliados “*as is*” em R\$ 17,3 milhões (mas podendo chegar a R\$ 131,9 milhões “*as built*”) e a CF da carteira de recebíveis, atualmente com um valor de R\$ 26,8 milhões a receber.

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 – 180º Fidalga, localizado no bairro da Vila Madalena, e o Lux, localizado no Alto da Lapa.

**VOLUME** R\$ 4,49 mm (2,33% do PL)

**TAXA AQUISIÇÃO** CDI + 4,25%

**LTV** 44%

**GARANTIAS<sup>1</sup>** Aval; AFI; CF; FR; FD; FO; Fundo de Reenquadramento

**VENCIMENTO** Maio/2028





# PORTFÓLIO DO FUNDO

## Detalhamento das Operações

### CRI AGIBANK

CRI com lastro em letras financeiras emitidas pelo Banco Agibank, um “neobank” com rating brA+ atribuído pela S&P em dezembro/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\$ 3,15 mm (1,64% do PL)

**TAXA AQUISIÇÃO** CDI + 3,15%

**LTV** N/A

**GARANTIAS<sup>1</sup>** FD

**VENCIMENTO** Março/2034



### CRI SUPREME

CRI com lastro em (i) contratos de compra e venda e (ii) CCBs emitidas pela Supreme Residence SPE Ltda. A Supreme foi adquirida 100% pelo grupo TG Core, gestora que atua no desenvolvimento do mercado imobiliário há mais de 15 anos via *equity* e dívida, com foco em empreendimentos residenciais.

A operação conta com no mínimo 50% de subordinação, além da alienação fiduciária do imóvel e da cessão fiduciária dos recebíveis relativos ao empreendimento Ivy Home, residencial de médio padrão, localizado em Palmas/TO, próximo à Praia da Graciosa. O empreendimento está em fase final de obras, com previsão de entrega em maio/2025.

**VOLUME** R\$ 18,54 mm (9,63% do PL)

**TAXA AQUISIÇÃO** CDI + 2,53%

**LTV** 37%

**GARANTIAS<sup>1</sup>** Fiança; CF; AFP; AFI; FR; FO

**VENCIMENTO** Maio/2028



### CRI METROCASA

CRI com lastro na cessão de carteira pro-soluto da Construtora Metrocasa S.A. 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 entregues na capital paulista, além de outros 30 empreendimentos em obras e com planos de expansão para o Rio de Janeiro/RJ.

A operação possui conta com 36% de subordinação (equivalente a 3x da perda líquida histórica da carteira) e um robusto fundo de reservas, além de contar com mecanismo *full cash sweep*.

**VOLUME** R\$ 7,20 mm (3,75% do PL)

**TAXA AQUISIÇÃO** CDI + 5,00%

**LTV** 49%

**GARANTIAS<sup>1</sup>** Fiança; FR; FD

**VENCIMENTO** Março/2035





# PORTFÓLIO DO FUNDO

## Detalhamento das Operações

### CRI PARQUE DOS INGLESES

CRI com lastro em notas comerciais emitidas pelas empresas responsáveis pelo empreendimento Parque dos Ingleses, localizado em Sorocaba/SP. As empresas fazem parte do grupo TG Core, gestora que atua no desenvolvimento do mercado imobiliário há mais de 15 anos via *equity* e dívida, com foco em empreendimentos residenciais.

O empreendimento abriga duas torres, Liverpool e Londres e conta com brinquedoteca, espaço *gourmet*, piscinas, salão de eventos, academia, sauna, *coworking*, quadras de *beach tennis*, poliesportiva e de tênis, *pet place*, vagas para visitantes, entre outras comodidades.

**VOLUME** R\$ 16,55 mm (8,61% do PL)

**TAXA AQUISIÇÃO** CDI + 2,50%

**LTV** 11%

**GARANTIAS<sup>1</sup>** Fiança; CF; AFP; AFI; FR; FO; FE

**VENCIMENTO** Setembro/2029



### CRI BPGM (BROOKFIELD)

Operação lastreada na cessão do Compromisso de Compra e Venda do empreendimento Essência Multifamily, localizado na Rua Aurora, São Paulo/SP, *retrofitado* pela TPA. O projeto é composto por duas torres, oferecendo unidades com 1 ou 2 dormitórios, totalmente mobiliadas, além de lazer completo, incluindo churrasqueira, academia e *coworking* com espaços privativos.

O imóvel, avaliado em R\$ 60,6 milhões, é 100% detido pelo grupo Brookfield, a qual celebrou um contrato de gerenciamento com a Tabas, plataforma de locações flexíveis de média duração. Além disso, a operação conta com a remuneração garantida pelo grupo Brookfield por meio de um *equity support agreement*.

**VOLUME** R\$ 18,88 mm (9,82% do PL)

**TAXA AQUISIÇÃO** CDI + 1,44%

**LTV** 67%

**GARANTIAS<sup>1</sup>** AFI; *Equity Support Agreement*

**VENCIMENTO** Dezembro/2029



### CRI NAVE

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, 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.

A operação conta com diversas garantias, das quais destacamos a fiança do empreendedor, que possui capital relevante e *equity* na operação, além da AFI do imóvel, avaliado em R\$ 20,2 milhões antes da construção dos galpões. Também teremos a futura CF de recebíveis após conclusão das obras e aluguel dos galpões.

**VOLUME** R\$ 14,06 mm (7,31% do PL)

**TAXA AQUISIÇÃO** CDI + 4,00%

**LTV** 88%

**GARANTIAS<sup>1</sup>** Fiança; AFI; AFP; CF; FR; FD

**VENCIMENTO** Março/2033





# PORTFÓLIO DO FUNDO

## Detalhamento das Operações

### CRI FGR GENEBCRA

CRI lastreado em uma nota comercial emitida pela FGR Incorporações S.A., empresa que possui mais de 38 anos de experiência na construção de condomínios fechados de alto padrão, principalmente em Goiânia/GO, cerca de 44 condomínios lançados, e estão expandindo sua área de atuação para Brasília.

A carteira de recebíveis do empreendimento Jardins Genebra em Brasília/DF, com obras concluídas em meados de 2024, é a principal garantia da operação, tendo mais de R\$ 641 milhões de créditos elegíveis a receber. O CRI ainda conta com a fiança dos sócios fundadores da companhia.

**VOLUME** R\$ 5,20 mm (2,70% do PL)

**TAXA AQUISIÇÃO** IPCA + 9,00%

**LTV** 75%

**GARANTIAS<sup>1</sup>** Aval, Fiança, CF, AFP, FR e FD

**VENCIMENTO** Junho/2041



### CRI EMBRAED

CRI com lastro em uma debênture emitida pela RTDR, a holding do Grupo Embraed, uma incorporadora de altíssimo padrão na região de Balneário Camboriú/SC. Como garantias, a empresa cedeu os recebíveis de 6 empreendimentos lançados recentemente (carteira de aproximadamente R\$ 50 milhões), bem como alienou fiduciariamente um imóvel na Praia Brava (Itajaí/SC), avaliado em R\$ 128,6 milhões pela Cushman & Wakefield, totalizando um nível de garantias em torno de R\$ 194 milhões.

**VOLUME** R\$ 4,20 mm (2,18% do PL)

**TAXA AQUISIÇÃO** CDI + 4,00%

**LTV** 32%

**GARANTIAS<sup>1</sup>** Fiança, CF, AFI, FR e FD

**VENCIMENTO** Maio/2028



### CRI FAZENDA DA GRAMA

Operação lastreada em notas comerciais emitidas pela Villas da Gramma SPE para o projeto Uluwatu Villas no Fazenda da Gramma, empreendimento com infraestrutura completa de alto padrão, que conta com piscina de ondas, quadras de tênis e vôlei de areia, clube de golfe, SPA e hípica. O projeto contará com 13 casas de alto padrão no empreendimento, assinadas pela renomada arquiteta Carolina Maluhy, sendo que as obras já estão em conclusão (Habite-se emitido), e cerca de 50% já está vendido.

Como garantias dessa operação, temos as casas em AFI/AFP (totalizando aproximadamente R\$ 56 milhões) e a cessão da carteira atual (com saldo devedor trazido a VP de R\$ 5 milhões), além do fundo de reserva.

**VOLUME** R\$ 2,21 mm (1,15% do PL)

**TAXA AQUISIÇÃO** CDI + 3,75%

**LTV** 28%

**GARANTIAS<sup>1</sup>** Fiança, AFI, AFP, CF, FO, FR e FD

**VENCIMENTO** Dezembro/2025





# PORTFÓLIO DO FUNDO

## Detalhamento das Operações

### CRI SOLFÁCIL

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 financiamentos para consumidores instalarem sistemas solares de pequeno porte até distribuição de equipamentos, seguros e outros.

A operação conta com uma carteira extremamente pulverizada (mais de 20 mil créditos diferentes) e as séries super sênior e sênior possuem razão de garantia acima de 187% e 146% respectivamente.

**VOLUME** R\$ 3,70 mm (1,92% do PL)

**TAXA AQUISIÇÃO** 15,50% a.a. e 16,50% a.a.

**LTV** 73% e 95%

**GARANTIAS<sup>1</sup>** AF de Equipamento; FD

**VENCIMENTO** Maio/2030 e Maio/2033



### CRI IDEA ZARVOS

Operação lastreada em nota comercial emitida pela OZ 18, braço patrimonial da Idea!Zarvos. Os recursos da emissão foram destinados ao empreendimento Gabriel 1825, projeto exclusivo Idea!Zarvos e Isay Weinfeld no Jardim Europa, com uma praça de 1500m<sup>2</sup>, 7 conjuntos corporativos e 128 vagas de garagem.

Como garantia, temos a participação da Idea Zarvos no Da Mata, localizado no Itaim Bibi, equivalente a aprox. R\$ 351 milhões. O projeto é um complexo de uso misto, com unidades residenciais de alto padrão, studios, escritórios corporativos e lojas, e quando for entregue, teremos a AFI de 5 unidades residenciais, com valor estimado de R\$ 60 milhões no total. Após entrega e locação do Gabriel 1825, também teremos a CF equivalente a 27% dos recebíveis desse projeto, estimado em R\$ 558 mil/mês.

**VOLUME** R\$ 10,05 mm (5,23% do PL)

**TAXA AQUISIÇÃO** CDI + 2,99%

**LTV** 42%

**GARANTIAS<sup>1</sup>** Aval, AFP, CF e FD

**VENCIMENTO** Dezembro/2030



### CRI HDOF CÔNEGO II

Operação lastreada em uma debênture emitida pela IZP Cônego Empreendimentos Imobiliários, para desenvolvimento do empreendimento Cônego 505, localizado no bairro de Pinheiros, em São Paulo/SP, e idealizado pela Idea!Zarvos, incorporadora premiada por design. Com apoio da Hedge Investments e da Paladin, o projeto está aprovado e a construção encontra-se em fase inicial, com previsão de entrega em abril/2027.

A operação conta com a cessão fiduciária da carteira de recebíveis das unidades residenciais já vendidas, atualmente com cerca de R\$ 34,6 milhões a receber, além da AFI de 10 unidades, com valor equivalente a aprox. R\$ 57,3 milhões.

**VOLUME** R\$ 17,02 mm (8,85% do PL)

**TAXA AQUISIÇÃO** CDI + 3,00%

**LTV** 50%

**GARANTIAS<sup>1</sup>** AFI, CF e FD

**VENCIMENTO** Agosto/2029





# PORTFÓLIO DO FUNDO

## Detalhamento das Operações

### CRI TENDA

CRI com lastro em debêntures emitidas pela Construtora Tenda, que possui mais de 50 anos de história e é uma das principais construtoras e incorporadoras do país, que democratiza o acesso a casa própria e contribuiu com o desenvolvimento da mobilidade social de milhares de brasileiros. Presente em 8 regiões metropolitanas, com um modelo de negócio ancorado na abordagem industrial, a Tenda é um dos maiores parceiros do Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV).

O CRI possui uma estrutura *clean* (sem garantias), e conta com Fundo de Reserva (valor mínimo de R\$ 70 mil).

**VOLUME** R\$ 5,51 mm (2,87% do PL)

**TAXA AQUISIÇÃO** CDI + 1,05%

**LTV** N/A

**GARANTIAS<sup>1</sup>** FD

**VENCIMENTO** Outubro/2030



### CRI ARQOS

CRI lastreado em nota comercial emitida BLVD Alti Empreendimento Imobiliário Ltda., do grupo Arqos. A Arqos foi fundada em 2019 e trabalha com projetos de alto padrão. O complexo Distritq é o grande projeto da Arqos, e o BLVD Alti é uma de suas etapas – a ideia é ter um bairro planejado, que já possui um condomínio de casas e uma escola internacional, indicando uma tendência da região se valorizar cada vez mais.

O CRI possui uma estrutura robusta de garantias, com a AF de imóveis (avaliados em cerca de R\$ 80 milhões), além da CF da carteira de recebíveis das unidades já vendidas (aprox. R\$ 166 milhões) e das unidades em estoque (aprox. R\$ 175 milhões). Há também o aval da *holding* e do sócio PF, AFP, fundo de reserva (3 PMTs) e fundo de obras (a ser reforçado trimestralmente, com recursos liberados mediante andamento das obras).

**VOLUME** R\$ 3,15 mm (1,64% do PL)

**TAXA AQUISIÇÃO** CDI + 4,00%

**LTV** 33%

**GARANTIAS<sup>1</sup>** Aval, AFI, AFP, CF, FO, FR e FD

**VENCIMENTO** Maio/2029



### CRI HELBOR MULTI RENDA

CRI com lastro em uma CCB emitida pela Helbor, uma das principais incorporadoras do Brasil, fundada em 1977. A Helbor atua em diversas cidades brasileiras e desde 2007 é uma companhia aberta listada no Novo Mercado da B3, o mais alto nível de governança corporativa do mercado brasileiro.

Os recursos serão destinados a dois projetos lançados na zona sul de São Paulo/SP, mas o fluxo de pagamento da operação não depende da carteira de recebíveis deles. Como garantia, temos a AF de lajes corporativas já entregues, localizadas no interior do estado de São Paulo. Atualmente os imóveis estão locados para WeWork e Hub da Saúde, e os aluguéis foram dados em CF para a o CRI, que conta ainda com um fundo de reserva robusto, de R\$ 1,6 milhões.

**VOLUME** R\$ 9,90 mm (5,15% do PL)

**TAXA AQUISIÇÃO** CDI + 2,50%

**LTV** 76%

**GARANTIAS<sup>1</sup>** AFI, CF, FR e FD

**VENCIMENTO** Setembro/2035





# PORTFÓLIO DO FUNDO

## Detalhamento das Operações

### CRI HDOF HADDOCK II

Operação lastreada em uma debênture emitida pela IZP Haddock Empreendimentos Imobiliários, para desenvolvimento do projeto Haddock 167, localizado no bairro Cerqueira César, próximo à Avenida Paulista. O projeto será de uso misto (residencial e comercial), e foi idealizado pela Idea!Zarvos, incorporadora premiada por design, com apoio da Hedge Investments e da Paladin. Atualmente, o empreendimento está aprovado e a construção encontra-se na fase estrutural, com previsão de entrega em novembro/2026.

A operação conta com a alienação fiduciária de algumas unidades comerciais, avaliadas em aprox. R\$ 28,1 milhões, ante uma emissão de dívida de R\$ 20,5 milhões.

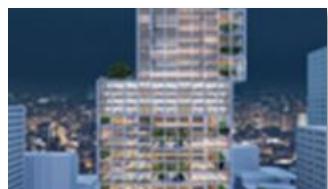
**VOLUME** R\$ 1,01 mm (0,52% do PL)

**TAXA AQUISIÇÃO** CDI + 3,40%

**LTV** 81%

**GARANTIAS<sup>1</sup>** AFI e FD

**VENCIMENTO** Novembro/2029



### CRI HDOF FRANCA III

Operação lastreada em uma debênture emitida pela IZP Haddock Empreendimentos Imobiliários, para desenvolvimento do projeto Franca 303, localizado no bairro dos Jardins. O projeto será de uso misto, com 6 conjuntos corporativos, 2 lojas na fachada ativa e 32 unidades residenciais. Foi idealizado pela Idea!Zarvos, incorporadora premiada por design, com apoio da Hedge Investments e da Paladin. Atualmente, o empreendimento está aprovado e a construção encontra-se em fase avançada, com previsão de entrega em março/2026.

A operação conta com a alienação fiduciária de algumas unidades comerciais, avaliadas em aprox. R\$ 30,9 milhões, ante uma emissão de dívida de R\$ 24,7 milhões.

**VOLUME** R\$ 1,01 mm (0,52% do PL)

**TAXA AQUISIÇÃO** CDI + 3,40%

**LTV** 81%

**GARANTIAS<sup>1</sup>** AFI e FD

**VENCIMENTO** Novembro/2029





# GLOSSÁRIO

**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. Atílio Innocenti, 165 - 16º andar - Vila Nova Conceição

**Caso tenha qualquer dúvida, não hesite em nos contatar:**

**Relação com Investidores**

[comercial@arxinvestimentos.com.br](mailto:comercial@arxinvestimentos.com.br)

**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