

Relatório Semestral

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

Dezembro/2025



INFORMAÇÕES DO FUNDO



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

Características

CNPJ	58.198.613/0001-65
Administração Fiduciária	XP Investimentos
Gestão	ARX Investimentos
Taxa Global	1,00% sobre o patrimônio líquido do Fundo
Público-alvo	Investidores em Geral
Classificação ANBIMA	FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa
Prazo do Fundo	7 anos ¹ (início em janeiro/2025)
Quantidade de Cotas	1.938.966 4.591 cotistas
Patrimônio Líquido	R\$ 192.120.276,99
PL/Cota ²	R\$ 99,08
Rendimentos	Divulgação: 9º dia útil do mês seguinte Pagamento: 10º dia útil do mês seguinte
Tributação Aplicável	Os rendimentos do Fundo são isentos de IR para pessoas físicas ³

Comentários da Gestão

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 de dezembro foi adquirido R\$ 15mm do CRI Ed. Senado à CDI + 1,55%. Dessa forma, o portfólio passou a estar 91,94% alocado em CRIs, com dezenove operações, chegando em um resultado líquido de R\$ 2.522.681,30 (R\$ 1,30/cota). O Fundo distribuiu como rendimentos o equivalente a R\$ 1,35/cota no dia 15/01/2026, o que representa 110,66% 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.

Para o primeiro semestre de 2026, considerando a perspectiva de juros estável em nível elevado e as pressões inflacionárias cedendo, o time de gestão permanecerá atuando de forma mais conservadora e buscando manter o patamar de distribuição de rendimento do Fundo próximo ao CDI do mês de referência, evitando flutuações no *guidance*. De toda forma, será mantida a distribuição de, no mínimo, 95% do resultado semestral auferido a regime caixa.

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

Data-base: 31/12/2025. **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\$ 53 bilhões

em ativos sob gestão¹

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

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

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

A estratégia de **Imobiliário** veio para complementar a grade de produtos da ARX Investimentos, através de um time qualificado e em grande sinergia com a equipe de Crédito Privado, especialmente para operações estruturadas de dívidas imobiliárias, contando com um robusto processo de análise de investimentos. Hoje, a estratégia possui três fundos de investimento imobiliário e aproximadamente R\$ 345 milhões sob gestão¹.

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

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

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

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

¹ Data-base: 31/12/2025. ² Conforme avaliação da ARX Investimentos.

Palavra do Gestor

O segundo semestre de 2025 foi marcado pela desescalada de tensões tarifárias após elas atingirem seu pico. No início do semestre, o governo americano implementou inúmeras tarifas comerciais, com o Brasil virando alvo de uma sobretaxa de 50% em grande parte de sua pauta exportadora. Os motivos alegados na declaração do governo americano foram políticos, acusando o governo brasileiro de uma caça às bruxas ao ex-presidente Jair Bolsonaro. A tensão entre os dois países culminou com o ministro do STF, Alexandre de Moraes, sendo sancionado pelos Estados Unidos. Com o passar do tempo e com conversas entre as lideranças dos dois países, o conflito se atenuou. Diante do agravamento da inflação de itens afetados por tarifas nos EUA e a performance aquém do esperado dos republicanos nas eleições municipais, Donald Trump passou a se preocupar mais com os impactos eleitorais e econômicos de suas medidas. Assim, exceções às tarifas foram impostas, principalmente para produtos agrícolas, o que se provou como um alívio para o Brasil, que agora possui itens relevantes de sua pauta sendo isentos, como carne e café. As tensões entre China e Estados Unidos também se dissiparam, com ameaças tarifárias sendo postergadas para o futuro.

No plano econômico, a economia americana segue resiliente, principalmente por conta das cadeias ligadas a IA e do elevado consumo das parcelas com renda mais alta, apesar de já exibir um mercado de trabalho frágil. Já na China, a economia segue mostrando sintomas de desaceleração por conta de desafios estruturais, com as lideranças reforçando seus planos de reviver o consumo das famílias no último plano quinquenal.

No contexto interno, a atividade continuou em desaceleração gradual, efeito da política monetária restritiva, apesar dos dados de mercado de trabalho seguirem fortes. No âmbito inflacionário, as pressões amenizaram por conta do câmbio mais valorizado e da queda em preços de *commodities*, principalmente as agrícolas. A taxa Selic foi mantida em 15% ao longo do segundo semestre, e o mercado aguarda o início do corte de juros pelo Banco Central, que sinaliza precisar de mais indicações de arrefecimento econômico para realizar alguma movimentação. Esperamos que o início do ciclo de afrouxamento monetário ocorra no primeiro trimestre do ano, com orçamento de 300 pontos. Do lado fiscal, o governo continua recorrendo a medidas (parafiscais) que contornam o limite orçamentário para criar e ampliar programas, o que não permite uma maior desaceleração da economia. Além disso, no âmbito político, a relação do Executivo e Judiciário com o Congresso permanece conflituosa e permeada por desconfiança de lado a lado.

No setor imobiliário, vimos uma forte recuperação do IFIX, que fechou o mês de dezembro aos 3.775,31 pontos, máxima histórica do índice, representando uma variação de 3,14% em relação ao fechamento do mês anterior e 21,11% no acumulado do ano. Apesar da tendência positiva do índice, muitos fundos listados continuam apresentando cotas com descontos relevantes, o que representa uma oportunidade para investidores alocarem recurso. O segundo semestre também foi marcado por um volume recorde de emissões, com destaque para novembro, com o maior volume mensal registrado, de R\$ 13,8 bilhões. Considerando apenas as emissões encerradas até dezembro, os fundos imobiliários captaram R\$ 86,7 bilhões – um aumento de quase 40% em relação ao volume de R\$ 62,07 bilhões do ano anterior. Cabe destacar, porém, que o alto volume captado é decorrente de movimentos de (i) consolidação entre fundos e (ii) troca de ativos por cotas.

Por fim, o time de gestão enxerga que o setor imobiliário segue beneficiado, pois vemos as incorporadoras apresentando números resilientes, com bom ritmo de vendas e aumento de preços, assim como o setor de shoppings; no caso de lajes corporativas, o ano de 2025 foi positivo, com queda na vacância e aumento nos valores de aluguel, especialmente em imóveis AAA e regiões *premium* como a Faria Lima; o setor de galpões logísticos/industriais também apresentam níveis de vacância em mínima histórica e o valor do aluguel se encontra em trajetória positiva. Para o próximo semestre, com a probabilidade iminente de início do ciclo de queda da taxa de juros, há espaço para mantermos uma visão otimista (ainda que com certa cautela) para os fundos imobiliários, com chances de muitos voltarem a ser negociados em valores próximos ao patrimonial, ainda que não necessariamente se atinjam os mesmos níveis vistos pré-pandemia.

As opiniões desta página são do time Macro da ARX, em conjunto com o time Imobiliário.

RESULTADO DO MÊS



Demonstrativo do Resultado Financeiro

Em sua última reunião do ano, o Copom (Comitê de Política Monetária) manteve a taxa Selic em 15% a.a., e sua ata apresentou elementos mais *dovish*, indicando que a maior parte dos dados econômicos já mostra que a política monetária está funcionando. Por outro lado, o relatório de política monetária de dezembro trouxe projeções mais *hawkish*, que levantaram questionamentos sobre quando a Selic começará a ser cortada. Em nosso cenário, há probabilidade de início de ciclo de cortes em março, com queda de 0,50%.

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.

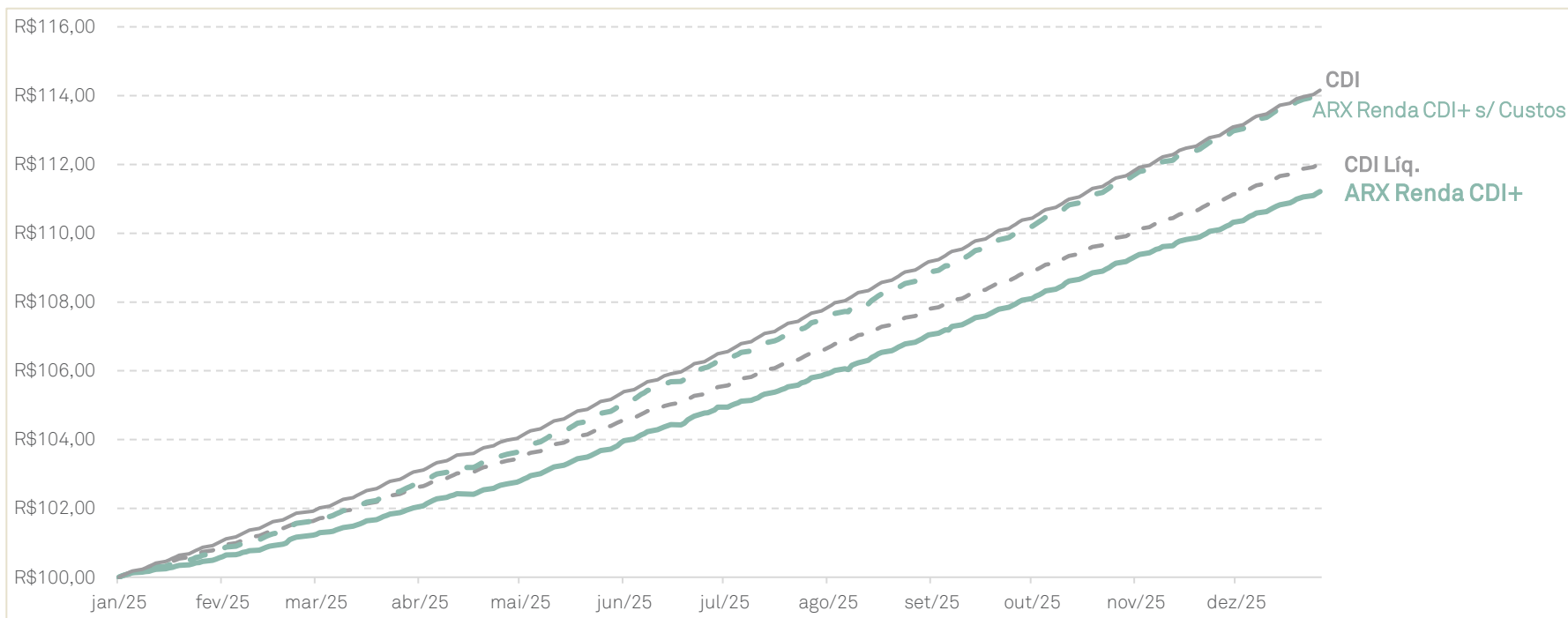
Para a apuração e distribuição de rendimentos, cabe destacar que utilizaremos o regime de competência, conforme aprovado na Assembleia Geral Extraordinária ocorrida em [27/01/2025](#), respeitada a distribuição de no mínimo 95% do resultado semestral auferido a regime de caixa.

	Out/25	Nov/25	Dez/25	Acumulado 2025	Dez/25 (R\$/Cota)
RECEITAS	2.896.588,38	2.235.144,41	2.702.846,00	28.174.463,21	1,394
Rendimento com CRI	2.652.217,79	2.130.788,23	2.597.516,72	19.160.173,80	1,340
Lucro/Prejuízo com Venda CRI	-	8.850,82	-	18.108,29	-
Receita com FIDC	111.054,25	-	-	5.298.713,16	-
Receita com LCI	97.118,55	75.385,29	40.154,47	2.388.777,87	0,021
Receita Renda Fixa	36.197,79	20.120,07	65.174,81	1.308.690,09	0,034
DESPESAS	-189.367,46	-157.325,27	-180.164,70	-2.074.488,51	-0,093
Taxa de Administração ¹	-178.349,31	-147.670,53	-170.097,59	-1.946.133,51	-0,088
Custos CETIP, B3 e CVM	-11.016,51	-9.653,07	-10.065,49	-95.267,07	-0,005
Outras Despesas	-1,64	-1,67	-1,62	-33.087,93	-0,000
RESULTADO LÍQUIDO	2.707.220,92	2.077.819,14	2.522.681,30	26.099.974,70	1,301
Reservas Utilizadas	-	151.991,76	94.922,80	-	0,049
Distribuição Efetiva	2.229.810,90	2.229.810,90	2.617.604,10	24.954.492,42	1,350
Resultado Acumulado²	1.392.396,84	1.240.405,08	1.145.482,28	-	0,591
Quantidade de Cotas	1.938.966	1.938.966	.938.966	-	
Distribuição por Cotas ARXD11 (R\$)³	1,15	1,15	1,35	12,87	
Distribuição por Cota (%)³	1,15%	1,15%	1,35%	12,87%	

Data-base: 31/12/2025. **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.

86%
do CDI

Rentabilidade Dezembro/25

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

R\$ 1,07
/mês

Rendimento Médio Distribuído

desde o início do Fundo.

Data-base: 31/12/2025. **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	375ª/1ª	24L2680288	18,89	CDI +	1,44%	dez/29	3,03	Pulverizado	Residencial	Core	9,83%
2 CRI Toledo Ferrari	Opea	398ª/1ª	25A0013328	18,33	CDI +	2,60%	jan/35	3,35	Corporativo	Laje Corporativa	Core	9,54%
3 CRI HDOF Cônego II	Província	118ª/1ª	25H3653543	17,04	CDI +	3,00%	ago/29	2,73	Pulverizado	Incorporação	Core	8,87%
4 CRI Parque dos Ingleses	Leverage	18ª/1ª	24I1582503	16,52	CDI +	2,50%	set/29	2,83	Pulverizado	Incorporação	Core	8,60%
5 CRI Supreme	Leverage	11ª/1ª	24E2494968	15,44	CDI +	2,62%	nov/27	1,62	Pulverizado	Incorporação	Core	8,03%
6 CRI Ed. Senado	Opea	557ª/1ª	25L2867995	15,05	CDI +	1,55%	dez/26	0,94	Corporativo	Energia	Tática	7,83%
7 CRI Nave	REIT	6ª/3ª	25B2384188	14,07	CDI +	4,00%	mar/33	2,75	Corporativo	Logística	Core	7,32%
8 CRI Idea Zarvos	Opea	307ª/1ª	24I2429067	10,07	CDI +	2,99%	dez/30	2,30	Pulverizado	Incorporação	Core	5,24%
9 CRI Helbor Multi Renda	Bari	51ª/1ª	25F2094673	9,85	CDI +	2,50%	set/35	3,74	Corporativo	Incorporação	Core	5,13%
10 CRI Metrocasa	Opea	387ª/1ª	25B2974587	7,07	CDI +	5,00%	mar/35	3,25	Pulverizado	Incorporação	Core	3,68%
11 CRI Tenda	Opea	513ª/1ª	25J5351986	5,58	CDI +	1,05%	out/30	3,53	Corporativo	Incorporação	Core	2,91%
12 CRI FGR Genebra	Canal	100ª/1ª	24E2453531	5,13	IPCA	1,50%	jun/41	8,77	Pulverizado	Carteira de Recebíveis	Core	2,67%
13 CRI Alfa Realty	Opea	254ª/1ª	24E1751024	4,49	CDI +	4,25%	mai/28	1,93	Corporativo	Residencial	Core	2,34%
14 CRI Embraed	Canal	43ª/1ª	23E1295288	4,20	CDI +	4,00%	mai/28	1,15	Corporativo	Incorporação	Core	2,19%
15 CRI Solfácil	Kanastra	3ª/1ª e 3ª	25E2953919 25E3532722	3,62	CDI+	15,50% 16,50%	mai/30 mai/33	1,45	Pulverizado	Energia	Core	1,88%
16 CRI Agibank	Vert	125ª/2ª	24C2144589	3,20	CDI +	3,15%	mar/34	4,63	Corporativo	Bancos	Tática	1,66%
17 CRI Arqos	Opea	411ª/1ª	25E4068927	3,14	CDI +	4,00%	mai/29	2,58	Corporativo	Incorporação	Core	1,64%
18 CRI Supreme	Leverage	11ª/3ª	24E2495083	2,95	CDI +	2,00%	jan/28	1,75	Pulverizado	Incorporação	Core	1,53%
19 CRI HDOF Haddock II	Leverage	54ª/1ª	25J4653545	1,01	CDI +	3,40%	nov/29	2,87	Corporativo	Incorporação	Core	0,53%
20 CRI HDOF Franca III	Leverage	52ª/1ª	25J4652042	1,01	CDI +	3,40%	nov/29	2,87	Corporativo	Incorporação	Core	0,53%
21 LCI	CEF	-	-	3,51	% do CDI	95,99%						1,83%
22 Caixa			-	11,97								6,23%
TOTAL				192,12				2,77				

Data-base: 31/12/2025. Notas: todas as operações foram detalhadas a partir da [página 10](#).

PORTFÓLIO DO FUNDO

Visão Geral do Portfólio



Gráfico 1: Taxa Média e Distribuição por Indexador

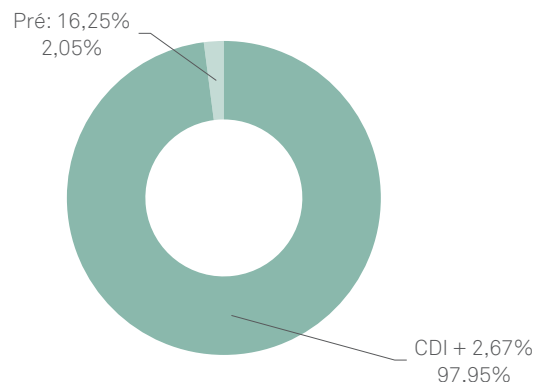
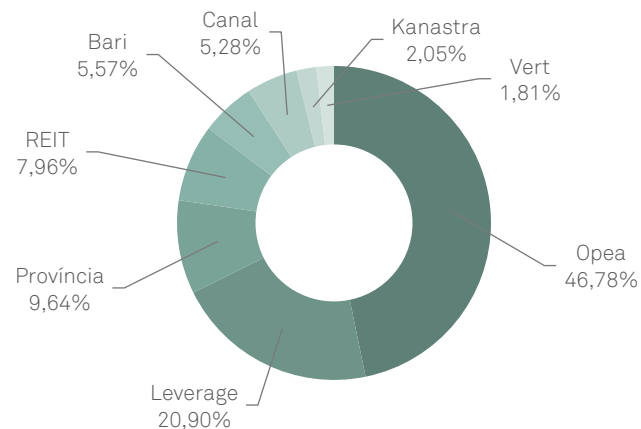


Gráfico 2: Distribuição por Securitizadora



Distribuição das Garantias

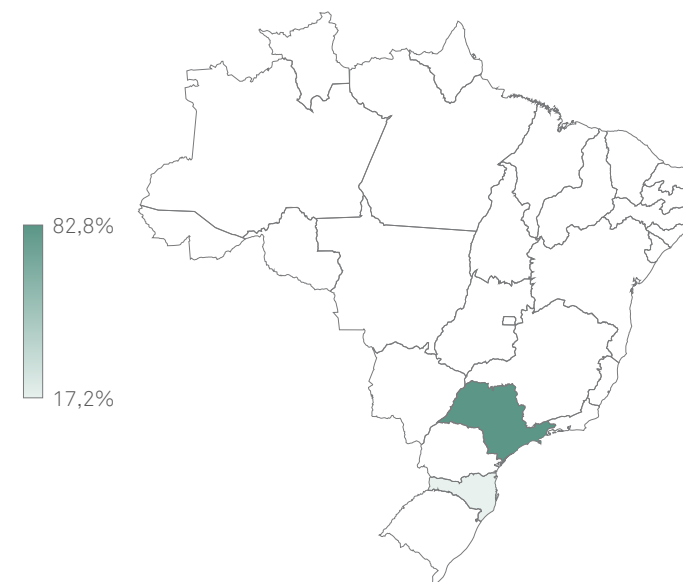


Gráfico 3: Distribuição por Segmentos

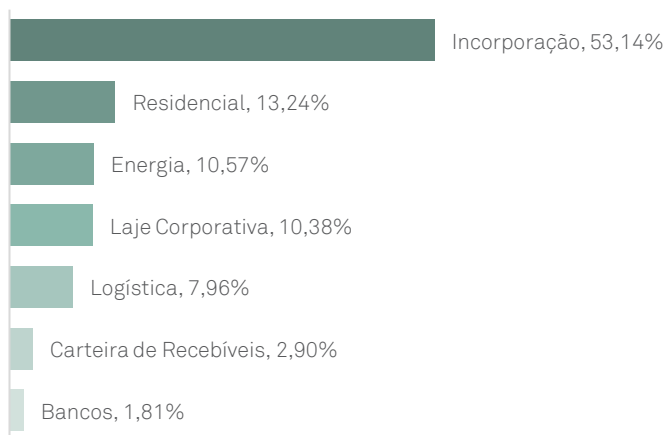
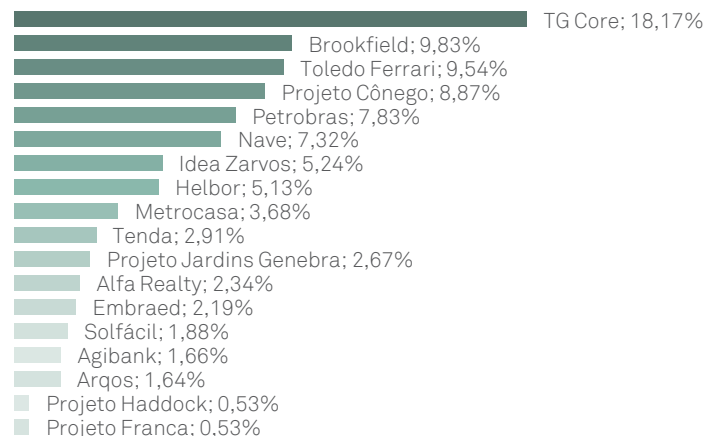


Gráfico 4: Concentração por Grupo Econômico



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

Data-base: 31/12/2025. Fonte: ARX Investimentos. Nota: os gráficos e o mapa apresentados consideram somente o montante alocado em operações de CRI, que representa 91,94% do Patrimônio Líquido do Fundo.

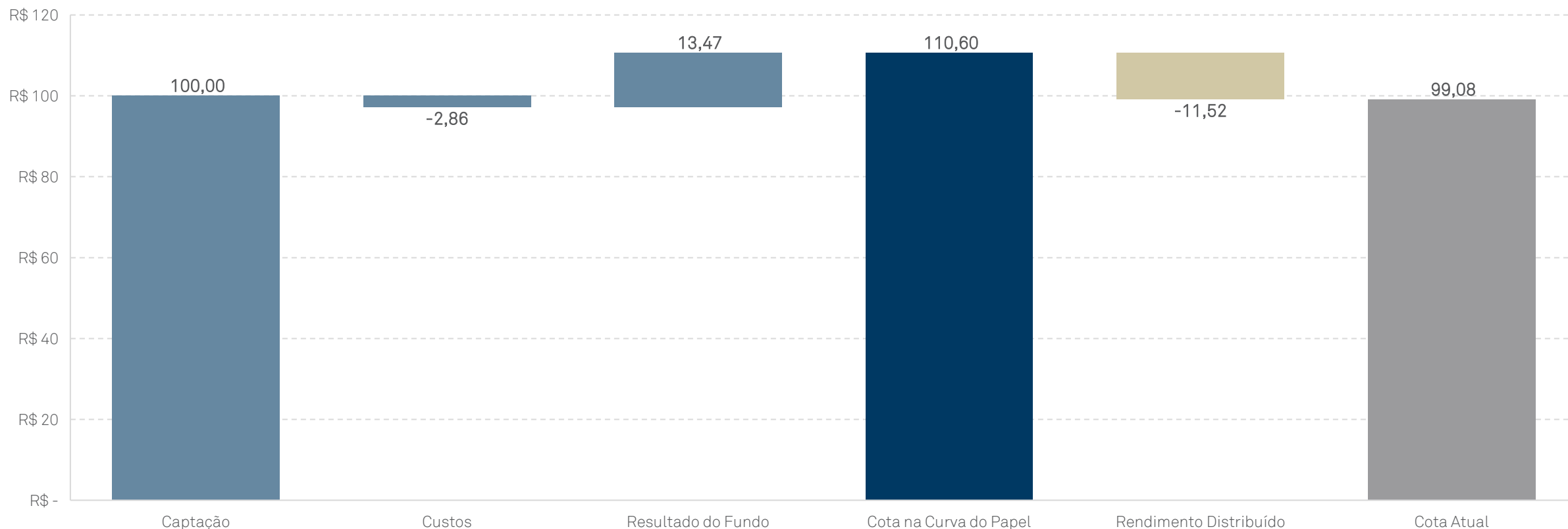
COTA PATRIMONIAL



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\$ 2,86/cota) e pelo resultado do Fundo (+ R\$ 13,47/cota), resultando em uma cota na curva de R\$ 110,60. A partir deste valor, se descontarmos o que já foi distribuído (- R\$ 11,52/cota), chegamos ao valor atual da cota patrimonial de R\$ 99,08.



Data-base: 31/12/2025

PORTFÓLIO DO FUNDO

CRI BPMG (Brookfield)



Características Gerais

Volume	% PL	Taxa de Aquisição	LTV	Garantias	Vencimento
R\$ 18,89 mm	9,83%	CDI + 1,44%	67%	AFI e Equity Support Agreement	Dezembro/2029

Descrição | 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 é 100% detido pelo grupo Brookfield, que celebrou um contrato de gerenciamento com a Tabas, plataforma de locações flexíveis de média duração.

Garantias | O imóvel foi avaliado em R\$ 60,6 milhões (data-base: 31/12/2024). Além disso, a operação conta com a remuneração garantida pelo grupo Brookfield por meio de um *equity support agreement* (ESA).

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

Comentários da Gestão | Considerando que o ESA cobre apenas a remuneração do CRI, para fins de análise, nos baseamos no risco de crédito do grupo Brookfield, que detém o imóvel. Num cenário de estresse, em que haja necessidade de excussão do imóvel dado em garantia, entendemos que o ativo possui razoável liquidez e em valor suficiente ara fazer frente à dívida, devido à sua localização privilegiada – apesar de não se tratar de uma região nobre, o centro de São Paulo vem sendo revitalizado, o prédio é muito próximo ao metrô República, que atende as linhas Vermelha e Amarela, e há diversas opções de lazer e de gastronomia nas proximidades.

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



PORTFÓLIO DO FUNDO

CRI Toledo Ferrari

Características Gerais

Volume	% PL	Taxa de Aquisição	LTV	Garantias	Vencimento
R\$ 18,33 mm	9,54	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 m² 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 teve um *upgrade* em seu *rating*, para [A+\(bra\)](#) atribuído pela Fitch em outubro/2025, 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, temos observado uma melhora consistente nos resultados, especialmente diante da maturação das carteiras de crédito consignado e veículos, que representam mais da metade da carteira total do banco. O JP Morgan segue contribuindo com forte alinhamento institucional, reforçando a governança e o gerenciamento de risco do banco, além de facilitar o acesso a soluções de câmbio, derivativos e *comex*. O *guidance* do C6 continua voltado para o crescimento, e apesar do risco continuar sendo a velocidade de crescimento do banco bem como sua contínua entrada em novas frentes de negócios, com carteiras maturadas e lucrativas, o C6 é capaz de retroalimentar seu capital e reduzir assim o risco dessas novas empreitadas.

Por se tratar de uma estrutura simplificada de CRI, não elaboramos gráficos para essa operação. A partir da apresentação de novos laudos de avaliação (previsão em janeiro/2027) do imóvel, apresentaremos a evolução do LTV.



Data-base: 31/12/2025. 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 HDOF Cônego II

Características Gerais

Volume	% PL	Taxa de Aquisição	LTV	Garantias	Vencimento
R\$ 6,37 milhões	7,90%	IPCA + 9,00%	60%	AFI, CF e FD	Agosto/2033

Descrição | CRI com lastro em uma debênture emitida pela IZP Cônego Empreendimentos Imobiliários, para desenvolvimento de projeto na Rua Cônego Eugênio Leite, no bairro de Pinheiros em São Paulo/SP, atualmente um dos bairros mais completos da cidade, com uma variedade de opções de lazer, com restaurantes e comércios tradicionais da região. O terreno foi adquirido por uma SPE detida 100% pelo FII HDOF11 e o projeto será desenvolvido pela Hedge, em conjunto com a Paladin e a Idea!Zarvos, premiada por *design* e conhecida por seus projetos diferenciados tanto no corporativo como no residencial. O projeto Cônego 505 foi elaborado com o Studio MK27, reunirá três usos distintos (corporativo, residencial e fachada ativa com 3 lojas), e possui previsão de conclusão em março/2027.

Garantias | Contamos com a alienação fiduciária da fração ideal de 41,1% do imóvel, correspondentes à 10 unidades corporativas, avaliadas “*as is*” (ou seja, no estado físico do imóvel, o que atualmente abrange as obras em andamento) em R\$ 57,3 milhões pela CBRE em março/2025, e fundo de despesas constituído com R\$ 60 mil e valor mínimo de R\$ 15 mil. Além disso, houve a cessão fiduciária de recebíveis decorrentes das vendas das unidades do Cônego 505, uma carteira atualmente com R\$ 35,3 milhões de saldo devedor, relativo a venda de 31 unidades. Para fins de cálculo do LTV, estamos considerando o valor de avaliação (não consideramos a carteira pois não há mecanismo de *full cash sweep* neste caso) versus o volume da dívida, cujo saldo devedor atualmente é de aprox. R\$ 46 milhões.

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

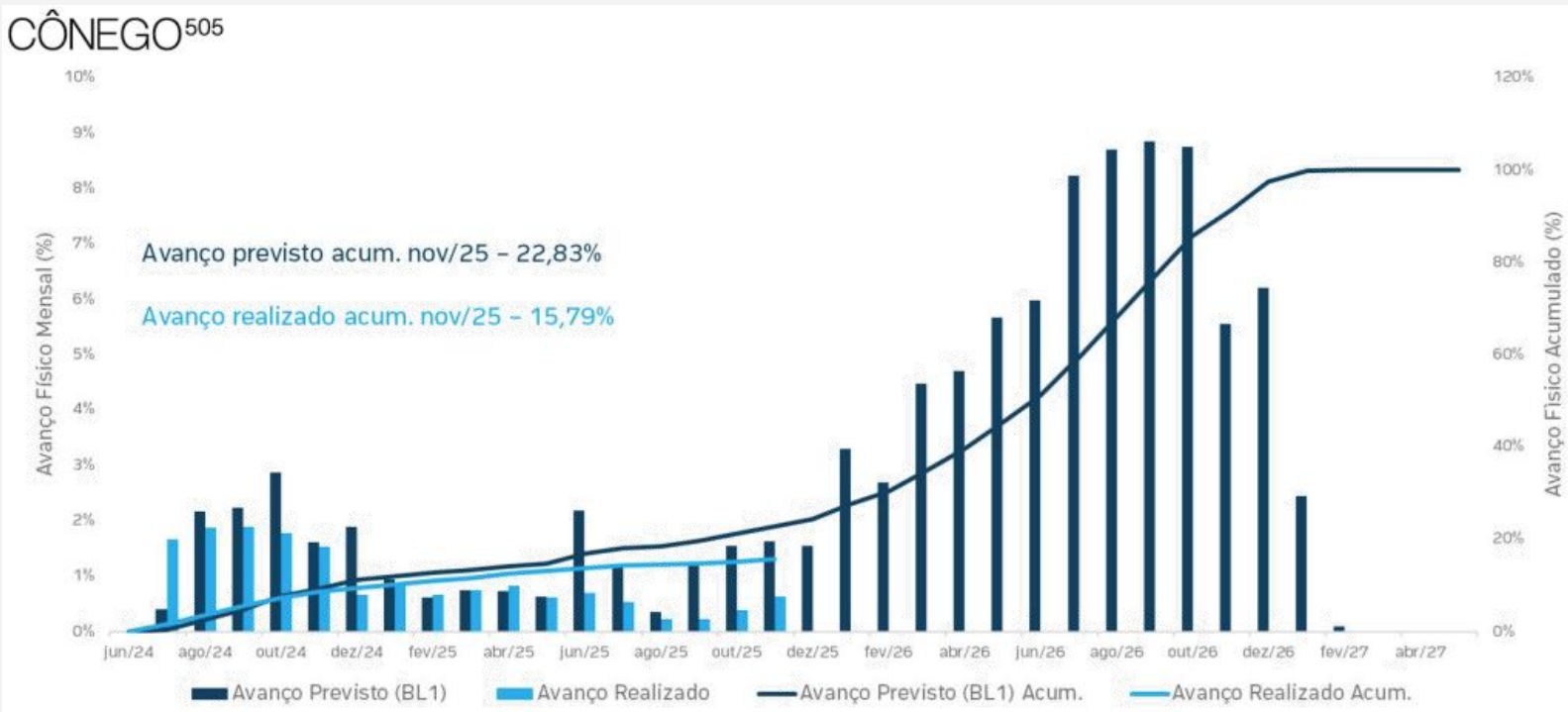
Comentários da Gestão | Nessa operação, enxergamos um risco adequado considerando a vasta experiência de cada *player*, que entraram com *equity* no FII, sendo que também foram realizadas emissões de cotas do FII para captar recursos no mercado, além da emissão de dívidas em valor compatível com a avaliação dos imóveis. O projeto está sendo desenvolvido pelo Studio MK27, fundado no final dos anos 70 e hoje presente no mundo inteiro, com mais de 250 prêmios de *design* e arquitetura. O empreendimento terá 22 pavimentos contando a cobertura, que será dedicada ao lazer das unidades residenciais, com destaque para a academia completo de frente para a piscina orgânica. A EQC foi contratada para realizar o gerenciamento desta obra e a Construtora BN é a responsável pela execução dos trabalhos. Na página a seguir, detalhamos o andamento das obras e o cronograma físico previsto.



PORTFÓLIO DO FUNDO

CRI HDOF Cônego II

Comentários da Gestão | A parte mais complexa das obras, que é a fase de escavação e preparo para fundação, já foi superada – houve um atraso mínimo em relação ao cronograma projetado, em razão de um replanejamento da obra, com projeto atualizado junto à Linha 4 do Metrô e a pizzaria Bráz Elettrica afetadas, que impactou o ritmo em 2024. A próxima etapa é terminar a escavação do subsolo, bem como finalizar as contenções, estacas e blocos de fundação; isso poderá trazer mais agilidade ao ritmo de obras – além disso, o modelo construtivo utilizará blocos de cimento pré-moldados, o que também deve contribuir para diminuir o *gap* entre avanço previsto e realizado.



ITEM	DATA MARCO	STATUS
CONTENÇÕES	07/01/2026	EM ANDAMENTO
FUNDAÇÕES - ESTACAS E BLOCOS	29/07/2025	EM ANDAMENTO
ESTRUTURA SUBSOLOS	04/11/2025	EM ANDAMENTO
ESTRUTURA DE CONCRETO	29/07/2026	PROGRAMADO
CAIXILHOS E OUTROS ELEMENTOS DE FACHADA	19/11/2026	PROGRAMADO
AVCB (PROTOCOLO)	04/01/2027	PROGRAMADO
HABITE-SE (PROTOCOLO)	15/01/2027	PROGRAMADO
ENTREGA DEFINITIVA	02/03/2027	PROGRAMADO

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 2 blocos (Liverpool e Londres) com 3 torres cada, com apartamentos de 2 dormitórios com 60 m² e 3 dormitórios de 74 m², totalizando 756 unidades. Atualmente, o projeto está 72% vendido e suas obras estão na metade, com entrega prevista para o segundo semestre 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.



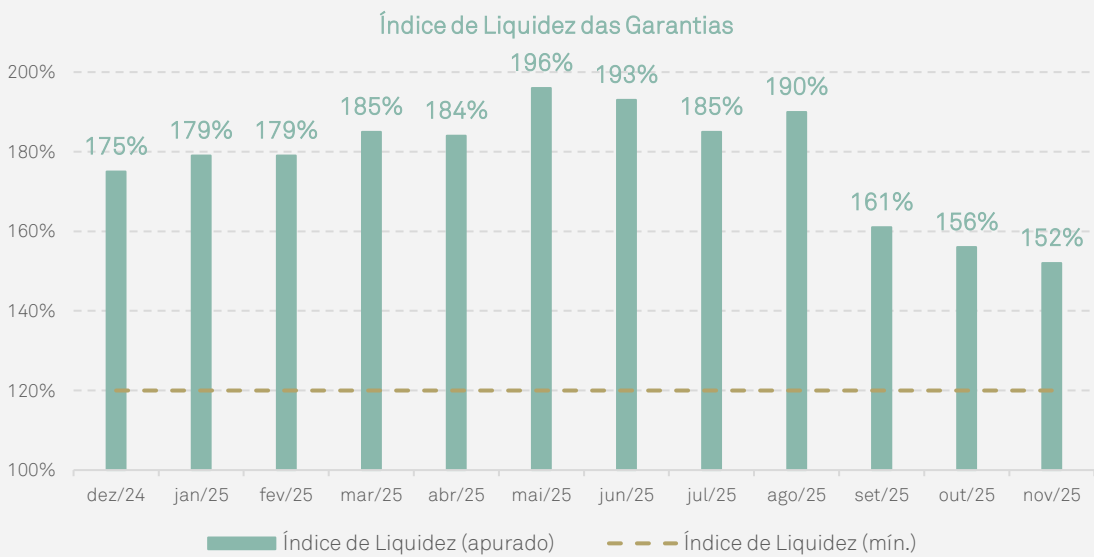
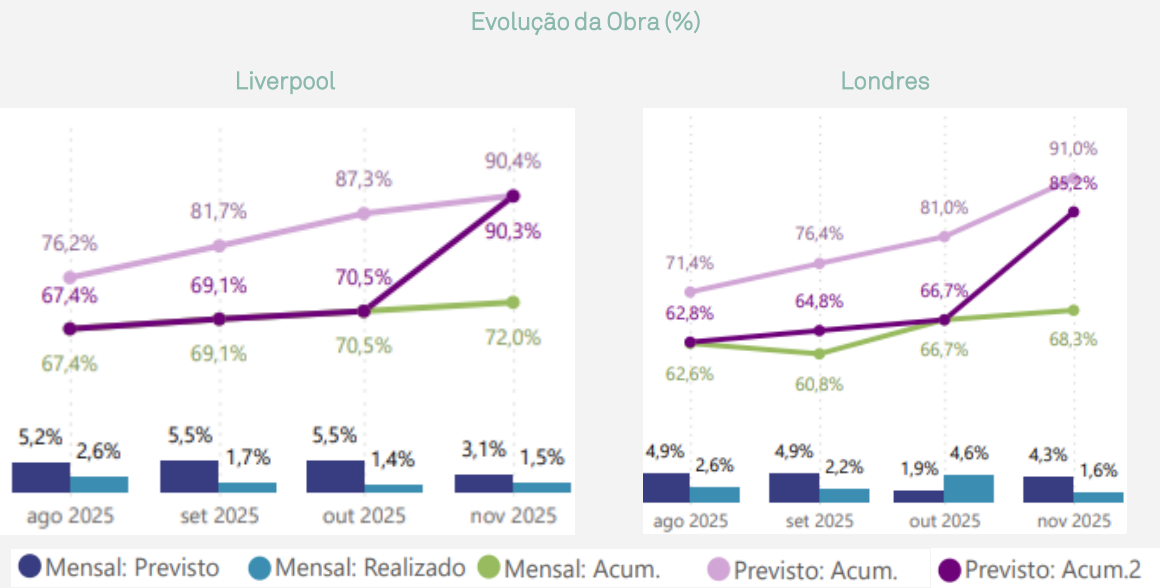
PORTFÓLIO DO FUNDO



CRI Parque dos Ingleses

Comentários da Gestão | Após o time especializado da TG assumir o controle das obras do empreendimento, houve uma revisão na alocação dos recursos e, consequentemente, desenhou-se um novo cronograma. No entanto, os avanços não ocorreram como previsto, devido a falta de materiais e, principalmente, a escassez de empreiteiros qualificados. Por conta disso, o prazo de entrega determinado nos Contratos de Compra e Venda estourou e todos os clientes foram devidamente notificados sobre o novo cronograma. Pouquíssimos distratos foram solicitados, enquanto outros clientes negociaram para aumentar o prazo de parcelamento do saldo remanescente.

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 150%.



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

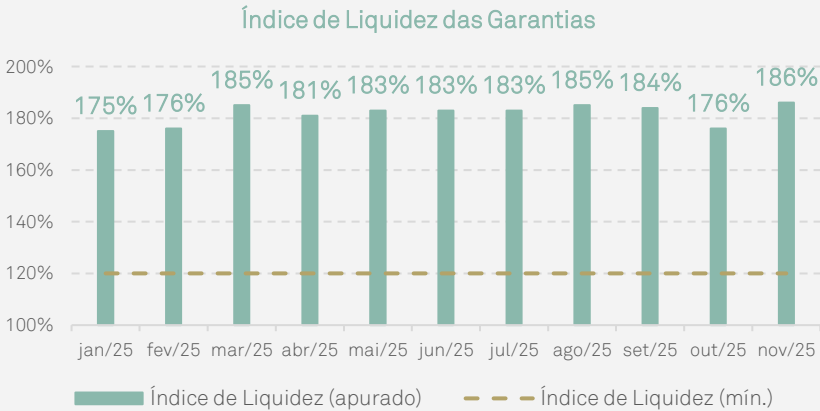
Descrição | CRI lastreado em contratos de compra e venda e em CCB emitida pela Supreme Residence SPE Ltda. para financiamento do empreendimento Ivy Home, localizado em Palmas/TO. O Ivy Home está às margens da Praia Graciosa e trata-se de um projeto de uso misto, com 173 apartamentos de tamanhos variados, 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. A obra foi entregue, com o Habite-se emitido em 27/11/2025; e a carteira está 75% 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 contou com o gerenciamento de obras da TG Core, grupo com *know-how* nesse tipo de projeto, e obteve marcos importantes no último semestre de 2025: assembleia de constituição do condomínio; vistoria e entrega de parte das unidades (13 apartamentos já foram recebidos pelos clientes); obtenção do Habite-se (mencionado acima); e evento oficial de entrega. Nas últimas semanas, o time da TG vem acompanhando com os clientes para realização dos repasses/quitações.

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 Ed. Senado

Características

Volume	% PL	Taxa de Aquisição	LTV	Garantias	Vencimento
R\$ 15,05 mm	7,83%	CDI + 1,55%	N/A	FD	Dezembro/2026

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, considerando a cessão dos créditos do contrato de locação, o CRI conta com o fluxo do aluguel a ser pago pela Petrobras, a maior empresa de Exploração e Produção (E&P) de petróleo e gás natural da América Latina. A companhia é uma das principais corporações do Brasil, apresentando o maior *market cap* do país e uma robusta saúde financeira, e em decorrência desses fatores, usufrui de um acesso amplo e privilegiado 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 Nave



Características

Volume	% PL	Taxa de Aquisição	LTV	Garantias	Vencimento
R\$ 14,07 mm	7,32%	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\$ 2,2 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 estão quase concluídas, conforme indicamos na próxima página. Com relação ao risco de crédito da cessão fiduciária, será reavaliado quando forem formalizados os contratos de locação dos galpões – atualmente não há nenhum contrato celebrado para análise desse risco.



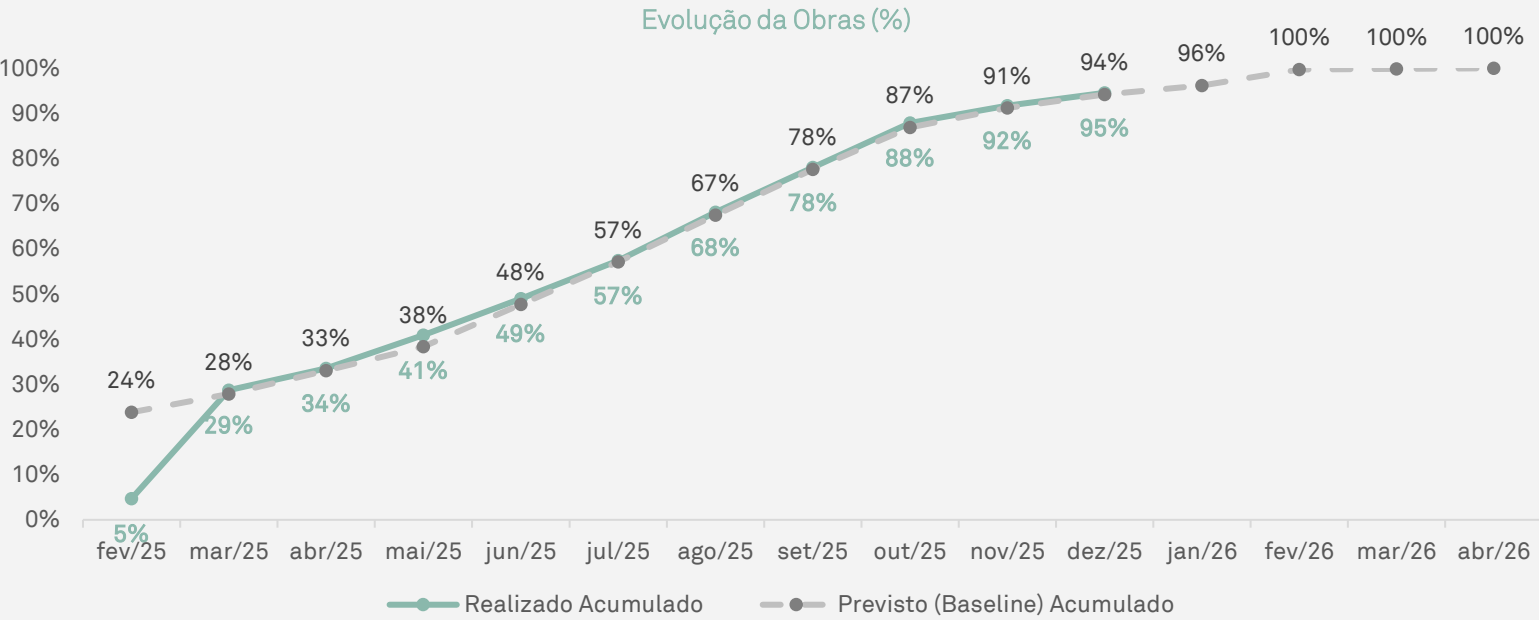
PORTFÓLIO DO FUNDO

CRI Nave



Comentários da Gestão | As obras ainda estavam em fase final no mês de dezembro devido ao período de recesso, com avanço realizado acumulado de 94,5%. Desse percentual, cabe destacar que os galpões já foram concluídos, restando apenas a portaria e alguns serviços de acabamento pendentes.

Após conclusão das obras, a devedora tem obrigação de alugar pelo menos 11.000m² da área total (equivalente ao galpão menor), com um valor de aluguel de, no mínimo R\$ 20/m². 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. Cumpre destacar que a devedora informou estar em negociações avançadas com uma multinacional para a locação dos dois galpões ainda no primeiro semestre de 2026.



Data-base: 31/12/2025. Fonte: ARX Investimentos.

PORTFÓLIO DO FUNDO

CRI Idea Zarvos

Características

Volume	% PL	Taxa de Aquisição	LTV	Garantias	Vencimento
R\$ 10,07 mm	5,24%	CDI + 2,99%	42%	Aval, AFP, CF e FD	Dezembro/2030

Descrição | 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 1500m², 7 conjuntos corporativos e 128 vagas de garagem. O projeto nasce como uma extensão do eixo da Avenida Faria Lima, adentrando o Jardim Europa, que combina a energia de um polo empresarial e a praticidade de um bairro repleto de opções de lazer e cultura.

Garantias | Como garantia, temos a participação da Idea Zarvos no empreendimento Da Mata, localizado no Itaim Bibi, equivalente a aprox. R\$ 351 milhões. Após a entrega do Da Mata, teremos a alienação fiduciária de 5 unidades residenciais, com valor estimado de R\$ 60 milhões no total. Após entrega e locação do Gabriel 1825, também teremos a cessão fiduciária equivalente a 27% dos recebíveis desse projeto, estimado em R\$ 558 mil/mês.

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

Comentários da Gestão | As obras do empreendimento Gabriel 1825 estão próximas à sua conclusão, com busca ativa da empresa para encontrar possíveis locatários para uma área BOMA disponível de aprox. 4.500 m². Na visita realizada no final de 2025, ainda estava pendente a colocação de *sprinklers* e alguns acabamentos.

Com relação ao empreendimento Da Mata, este é composto por unidades residenciais de alto padrão com 250 m² e unidades studio, além dos escritórios corporativos e lojas comerciais. Para viabilizar o empreendimento, a Idea Zarvos estruturou uma operação de permuta, principalmente com os escritórios e studios, além de atrair investidores parceiros por meio de SCPs (Sociedades em Conta de Participação), também voltadas às demais unidades de studios. Dessa forma, o principal ativo e o foco da força de vendas da empresa são as unidades residenciais de 250 m², das quais 8, de um total de 25 disponíveis, já foram comercializadas. Dessas unidades, conforme indicamos acima, teremos a alienação fiduciária de cinco como garantia do CRI quando ocorrer a entrega do empreendimento.

A construtora RFM é responsável pelas obras. Já foi superada a fase mais complexa de fundações, o que mitiga substancialmente o risco de construção, e as obras continuam avançando de forma consistente, com previsão de entrega em novembro/2026.

Data-base: 31/12/2025. **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 Helbor Multi Renda Urbana

Características

Volume	% PL	Taxa de Aquisição	LTV	Garantias	Vencimento
R\$ 9,85 mm	5,13%	CDI + 2,50%	76%	CF, AFI, FR e FD	Setembro/2035

Descrição | 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.

Garantias | Como garantia, temos a alienação fiduciária de lajes corporativas já entregues, localizadas no interior do estado de São Paulo, avaliadas em aprox. R\$ 133,5 milhões. Atualmente os imóveis estão locados para WeWork e Hub da Saúde, e os aluguéis (em valor mensal de aprox. R\$ 821 mil) foram dados em cessão fiduciária para a o CRI, que conta ainda com um fundo de reserva robusto, de R\$ 1,7 milhões.

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

Comentários da Gestão | A Helbor aprendeu as lições com projetos “micados” nos anos 2017/2018, e passou por um processo de desalavancagem dos ativos fora do eixo da capital de SP – hoje, a empresa acerta mais nos projetos e atua com parceiros em diversos empreendimentos, além de ter um cronograma de vencimento de dívidas alongado e custo de dívida baixo. Inclusive, o CRI foi estruturado para alongar esse cronograma e para reforçar o caixa para o desenvolvimento de dois projetos residenciais lançados em Moema e no Brooklyn, bairros nobres da zona sul de São Paulo.

Com relação às garantias, o Helbor Corporate Tower fica localizado em São José dos Campos, no interior do estado de São Paulo, entregue em 2016 e atualmente locado para a WeWork; e o Helbor Trilogy fica em São Bernardo do Campo, na região metropolitana de São Paulo, entregue em 2018 e locado para a WeWork e o Hub da Saúde. Ambos são co-workings, e tem apresentado uma média de 70-80% de ocupação. Além disso, no caso da WeWork, são contratos longos, vigentes até 2039, após vencimento do CRI.

Na próxima página, apresentamos o histórico do recebimento de aluguel e dos aportes da Helbor no CRI.



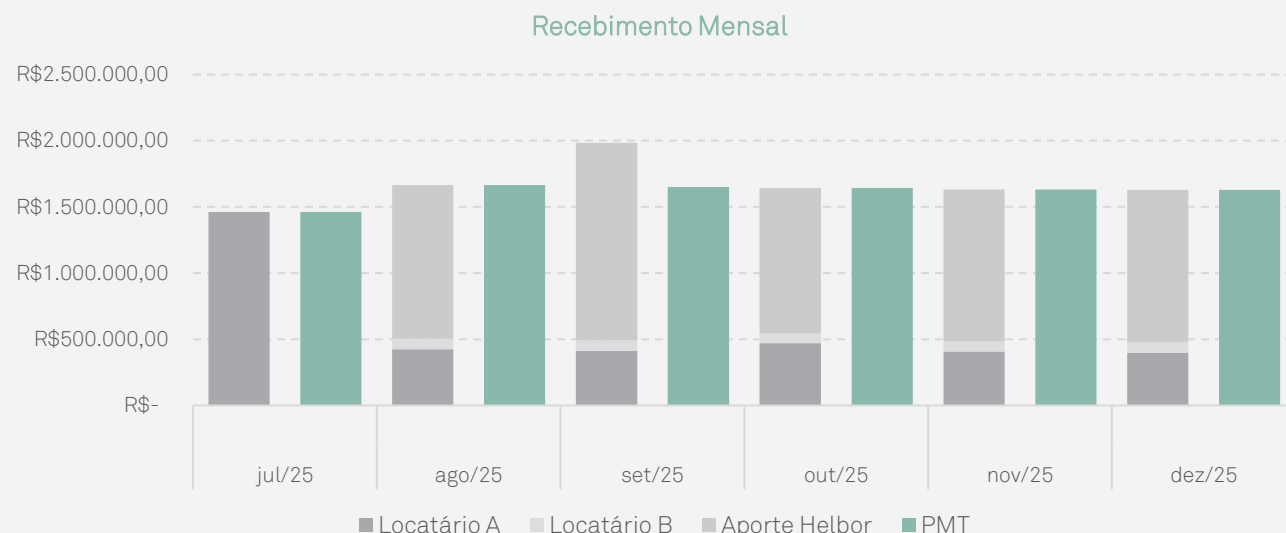
PORTFÓLIO DO FUNDO

CRI Helbor Multi Renda Urbana

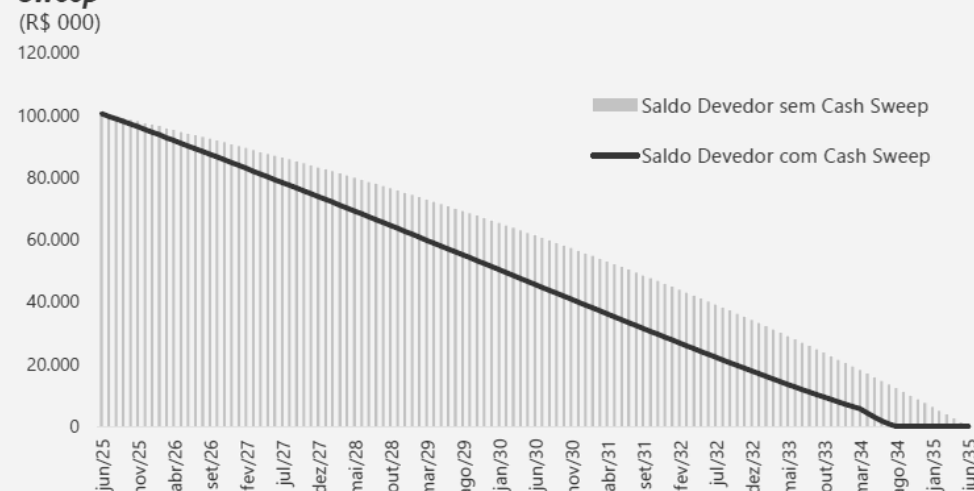


Comentários da Gestão | Apesar do recebimento mensal do aluguel, ainda há necessidade de aportes da Helbor para pagamento da PMT do CRI. No gráfico abaixo, indicamos o aluguel de cada locatário e os aportes realizados versus a PMT mensal.

Além disso, a operação também conta com o fluxo do recebimento do saldo remanescente da venda de um ativo da Helbor para o FII Multi Renda Urbana (sob o atual *ticker* VVMR11), ocorrida em junho/2021, equivalente a R\$ 32 milhões, conforme [fato relevante](#) divulgado à época. Esse fluxo é recebido mensalmente e possui vencimento similar ao do CRI, sendo destinado à amortização extraordinária (*cash sweep*) da operação, para acelerar o pagamento da dívida. No gráfico abaixo, há uma projeção de como o saldo devedor da operação se comportaria com e sem esse fluxo sendo amortizado.



Saldo Devedor do CRI sem *Cash Sweep* x Saldo Devedor do CRI com *Cash Sweep*⁽¹⁾



Data-base: 31/12/2025. Fonte: ARX Investimentos.

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\$ 13,7 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.



PORTFÓLIO DO FUNDO

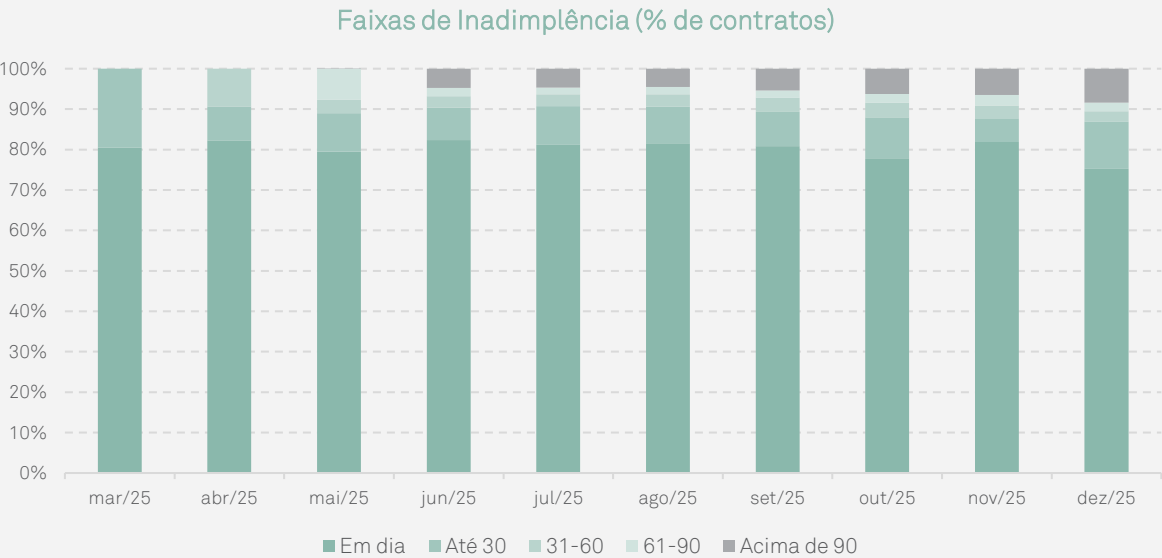


CRI Metrocasa

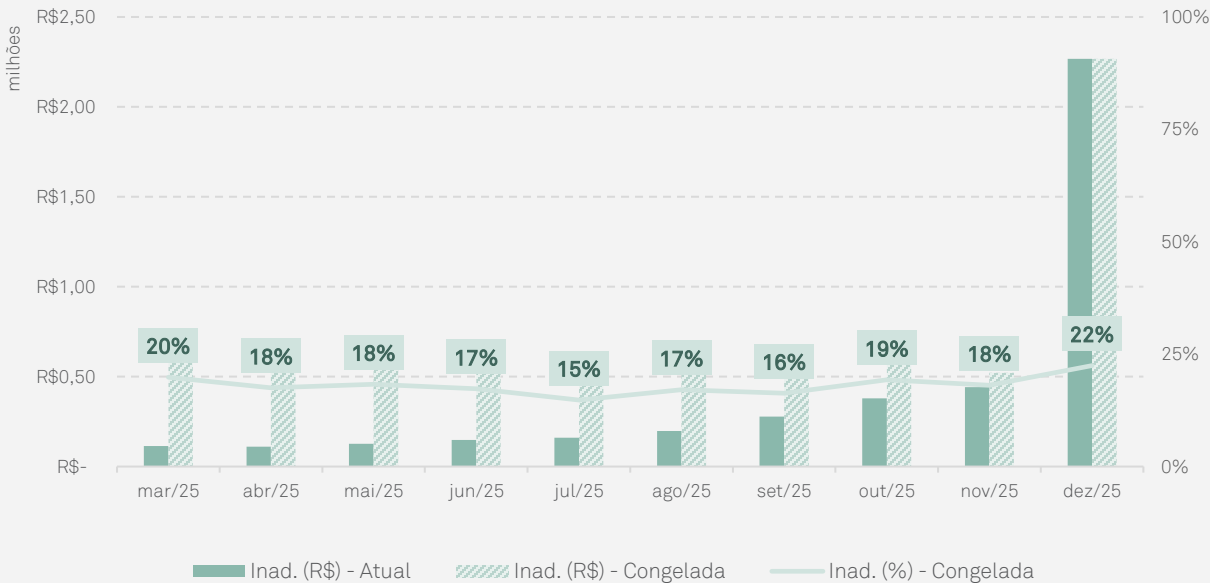
Comentários da Gestão | Além do *covenant* de índice de cobertura, que se encontra detalhado na tabela abaixo, há mecanismo de *full cash sweep* sobre os recebimentos mensais e a Metrocasa tem uma obrigação de cumprir as datas de entrega dos empreendimentos da carteira cedida, sendo que em caso de atraso, deverá realizar o resgate proporcional ao empreendimento atrasado. Ademais, os Fundos de Reserva e de Despesas permaneceram acima dos valores mínimos durante todos os meses do último semestre.

Vale destacar o perfil dos clientes deste empreendimento que, em média, 18% deles não paga a parcela dentro do próprio mês (no gráfico abaixo, apresentada como inadimplência congelada). No entanto, com alguns dias de atraso e com o trabalho contínuo de cobrança da Metrocasa, uma grande parte dos valores não pagos, são quitados. Exemplificando, em março/25, haviam R\$ 705k de parcelas vencidas e inadimplentes. Porém, no fechamento de dezembro/25, apenas R\$ 114k das parcelas de março ainda estavam em aberto.

	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25	set/25	out/25
Índice de Cobertura	52,15%	52,75%	53,67%	50,87%	47,73%	47,62%	43,96%	42,70%
Mín. 36%	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK



Inadimplência Mensal e Saldo Vencido



Data-base: 31/12/2025. Fonte: ARX Investimentos.

PORTFÓLIO DO FUNDO

CRI Tenda

Características Gerais

Volume	% PL	Taxa de Aquisição	LTV	Garantias	Vencimento
R\$ 2,61 milhões	3,24%	CDI + 1,05%	N/A	FD	Outubro/2030

Descrição | CRI com lastro em debêntures emitidas pela Construtora Tenda, que possui mais de 55 anos de história e é uma das principais construtoras e incorporadoras do país. Presente em 8 regiões metropolitanas, com um modelo de negócio ancorado na abordagem industrial *on-site* e *off-site* (Alea), a Tenda é um dos maiores parceiros do Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV), que oferece subsídios e taxas de juros reduzidas para ampliar o acesso a aquisição de moradias populares. O CRI possui uma estrutura *clean* (sem garantias), e conta com Fundo de Reserva (valor mínimo de R\$ 70 mil).

Garantias | *Clean*.

Rating | A emissão possui *rating* [brA+\(sf\)](#) afirmado pela S&P em outubro/2025 e a Construtora Tenda possui *rating* [brA+](#), com perspectiva estável pela S&P, em julho/2025. Há obrigação de manutenção desse patamar de *rating* durante todo o prazo da emissão.

Comentários da Gestão | O CRI possui uma estrutura *clean* de garantias, e, do ponto de vista do risco de crédito, a Tenda é uma das maiores companhias do setor atualmente. A empresa vem apresentando resultados operacionais sólidos, e se beneficia das recentes alterações no programa MCMV, com cerca de 83% das vendas brutas no 3T2025 sendo decorrentes das faixas 1 e 2. Atualmente, a Tenda está gerando receita líquida em nível recorde, e se mostra focada na redução de seu nível de alavancagem. Apresentou um VGV de R\$ 5,193 bilhões em lançamentos acumulados até o 3T2025 e possui um *landbank* estimado em R\$ 26,192 bilhões, garantindo uma base sólida para o crescimento da companhia e a expansão dos volumes de lançamentos.

Por se tratar de uma estrutura simplificada de CRI, não elaboramos gráficos para essa operação. A partir do próximo relatório semestral, apresentaremos o acompanhamento do Índice de Alavancagem Corporativa (<15%) da companhia, que encerrou o 3T2025 em -15% e deverá ser monitorado trimestralmente após cada resultado.



PORTFÓLIO DO FUNDO

CRI FGR – Jardins Genebra

Características Gerais

Volume	% PL	Taxa de Aquisição	LTV	Garantias	Vencimento
R\$ 7,89 milhões	9,79%	IPCA + 9,00%	75%	Fiança, AFP, CF, FD e FR	Junho/2041

Descrição | CRI com lastro em uma nota comercial emitida pela FGR Incorporações S.A., incorporadora 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.

Garantias | A operação conta com fiança dos sócios fundadores da companhia e cessão fiduciária da carteira do empreendimento Jardins Genebra em Brasília/DF. Além disso, há alienação fiduciária de participação da SPE que detém o empreendimento e um fundo de reserva robusto, atualmente com R\$ 4 milhões (o FR não foi acionado até o momento, e o valor mínimo que deve possuir é de 2 PMT – atualmente contamos com uma gordura de mais de 4 PMT).

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

Comentários da Gestão | A FGR foi fundada em 1986 pelo engenheiros Frederico Craveiro, Guilherme Craveiro e Rodolfo Bernardes. A companhia foca no desenvolvimento, comercialização e construção de condomínios horizontais fechados de alto padrão, entregues com casas ou lotes residenciais. Até o momento, foram lançados mais de 44 condomínios em sete estados diferentes (Uberlândia/MG, Vila Velha/ES, Brasília/DF, Arauaína/TO, e regiões metropolitanas de Goiânia/GO, Belém/PA, Natal/RN e Fortaleza/CE). Um dos grandes diferenciais da FGR é o financiamento direto com seus clientes, cujo processo de cobrança é estruturado, contando com um *servicer* e acompanhamento mensal. O empreendimento Jardins Genebra é um condomínio de alto padrão, e está localizado na região entre o Lago Sul e Lago Norte de Brasília – para facilitar o acesso, a FGR investiu recursos próprios para construção da DF-456, uma obra de grande impacto no desenvolvimento e no trânsito da região, fazendo a ligação entre a DF-001 (anel viário) e DF-250. O empreendimento conta com diversas praças, quadra de tênis, de futebol *society*, *beach tennis* e poliesportiva, academia, *playground*, salão de eventos e paisagismo do escritório Burle Marx. Na próxima página, trazemos mais informações da carteira com relação ao índice de cobertura e níveis de adimplência por faixa.



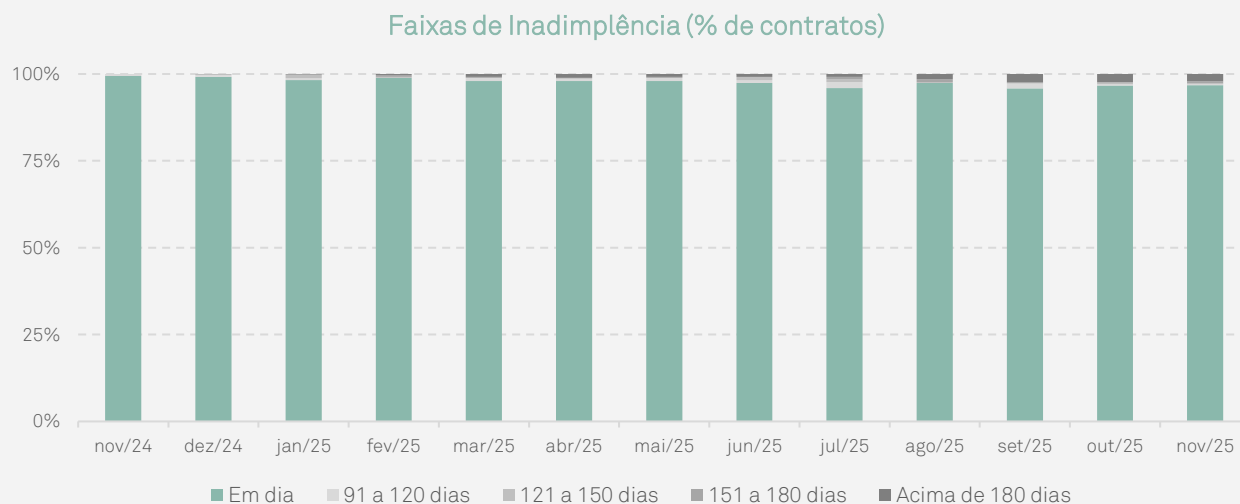
Data-base: 31/12/2025. **Fonte:** ARX Investimentos. **Nota:** AFP: Alienação Fiduciária de Participações; AFI: Alienação Fiduciária de Imóvel; CF: Cessão Fiduciária; FR: Fundo de Reserva; FD: Fundo de Despesas; FJ: Fundo de Juros; FO: Fundo de Obras.

PORTFÓLIO DO FUNDO

CRI FGR – Jardins Genebra

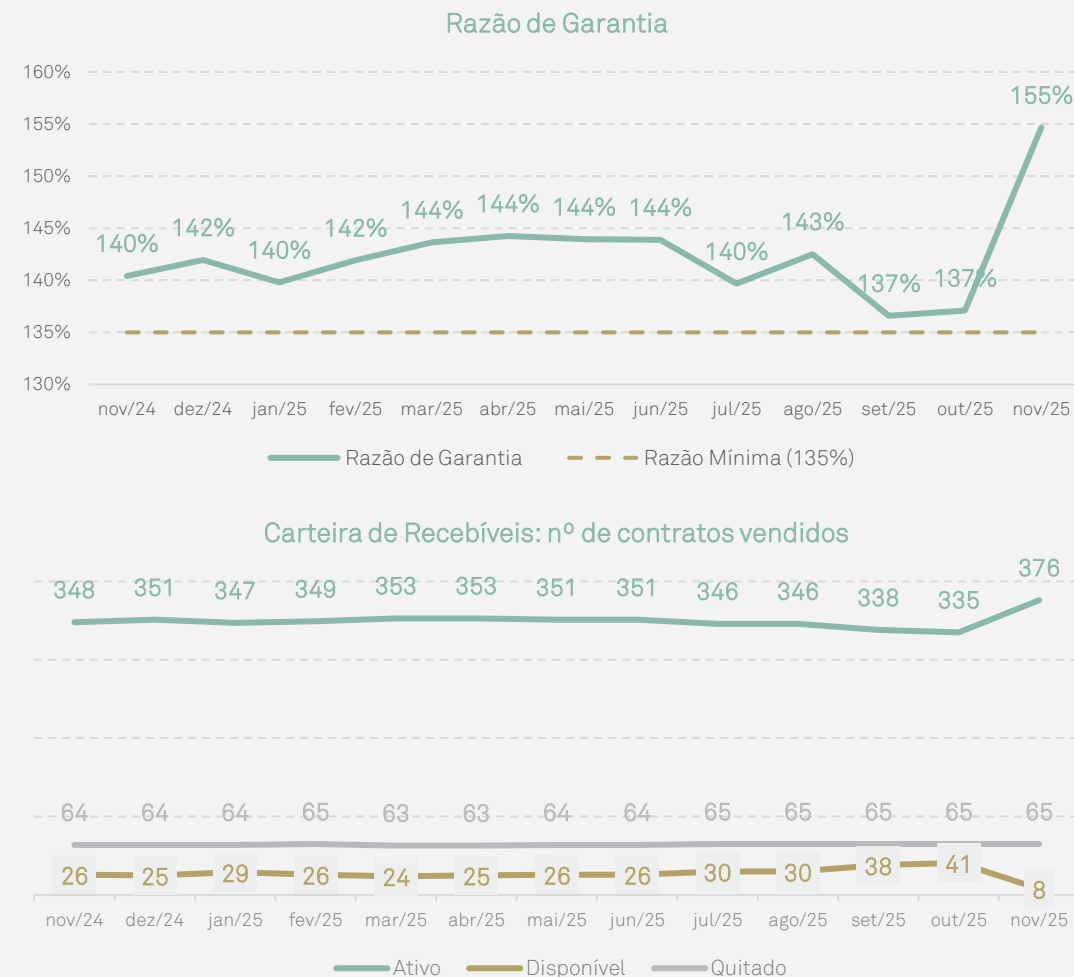
Comentários da Gestão | Para essa operação, foi cedida em garantia a carteira do empreendimento Jardins Genebra, um dos grandes sucessos da companhia: mais de 98% do condomínio já está vendido, com nível de inadimplência próximo a 3% e carteira de clientes pouco concentrada.

Mensalmente, a FGR deve apresentar um índice de cobertura de, no mínimo, 135%, e a operação vem cumprindo esse *covenant* ao longo de todo o segundo semestre de 2025. Por fim, cabe pontuar que esse percentual poderia ser reduzido para 125% caso a empresa conseguisse atingir um nível de 80% de contratos de compra e venda com registro de alienação fiduciária de imóvel com seus compradores durante os primeiros dezoito meses de operação, prazo esse que foi encerrado em novembro/2025.



O gráfico de Faixas de Inadimplência considera apenas os contratos das unidades vendidas. A título de exemplo, em nov/25 temos 376 contratos ativos, dos quais apenas 8 contratos estão com atraso superior a 90 dias.

Data-base: 31/12/2025. Fonte: ARX Investimentos.



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\$ 29,7 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 | O empreendimento 180° Fidalga fica localizado num terreno de declive, permitindo uma vista panorâmica em todas as unidades, mesmo não sendo um prédio alto. Além disso, conta com área de lazer completo: salão de festas, *coworking*, academia, brinquedoteca, espaço *gourmet* e piscina, e toda a fachada e áreas comuns são assinadas pelo escritório Anastassiadis em estilo contemporâneo. O empreendimento Lux, por sua vez, fica no Alto da Lapa, próximo ao Parque Villa Lobos e com diversas opções de restaurantes, padaria, farmácias, bancos e lojas na região da rua Cerro Corá. Também possui lazer completo dentro do condomínio, no mesmo padrão e estilo pelos quais a Alfa Realty já é reconhecida.

Na próxima página, apresentamos o andamento das obras e o detalhamento da carteira de recebíveis do CRI.



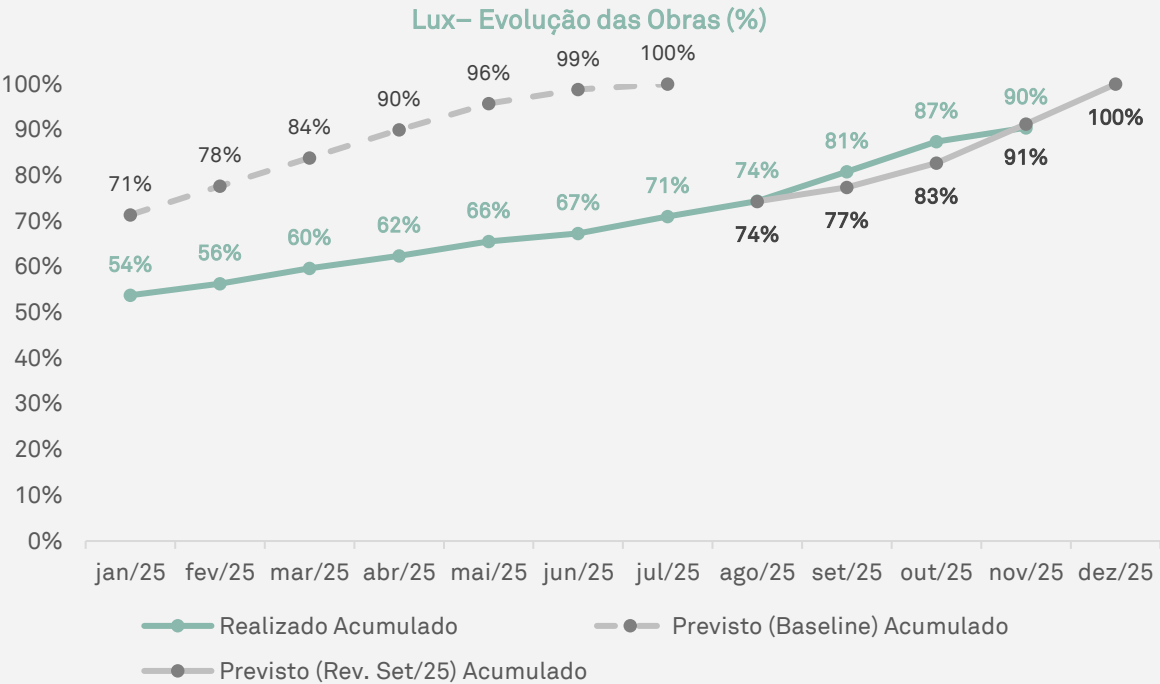
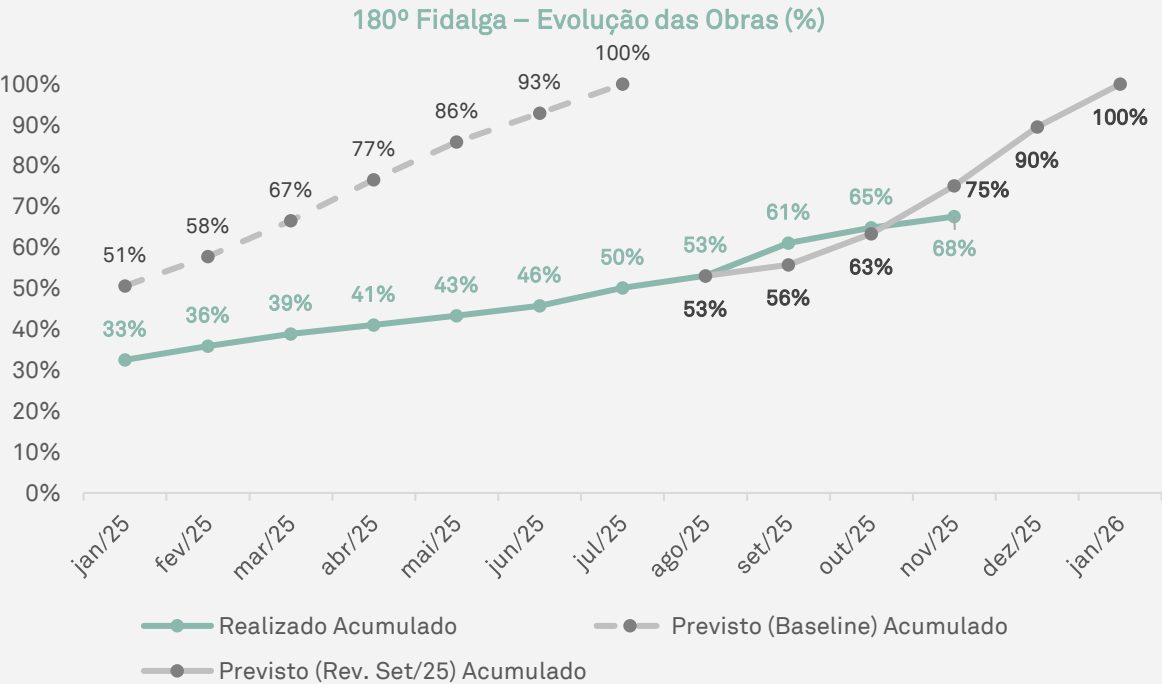
PORTFÓLIO DO FUNDO

CRI Alfa Realty



Comentários da Gestão | Com relação ao projeto 180º Fidalga, a última medição indica que já houve o avanço de mais de 67% das obras, com 7 unidades vendidas (das quais 2 já foram quitadas) e outras 9 unidades em estoque. No caso do projeto Lux, as obras já avançaram cerca de 90% do cronograma, com 14 unidades vendidas e 6 em estoque, com 3 vendas ocorridas ao longo do segundo semestre. Vale destacar que o nível de inadimplência da carteira atual é zero, e como se trata de poucas unidades, não vemos necessidade de mostrar os dados em gráfico.

Ambos os projetos estão um pouco atrasados em relação ao cronograma físico-financeiro devido a dificuldades de retenção de mão de obra, além do grande número de pedidos de personalização, que acabam negativamente impactando no ritmo de obras. Em setembro/2025, a Alfa Realty revisou o cronograma das duas obras, de modo a ter uma projeção mais realista das próximas etapas das obras, conforme indicamos no gráfico abaixo.



Data-base: 31/12/2025. Fonte: ARX Investimentos.

PORTFÓLIO DO FUNDO

CRI Embraed

Características

Volume	% PL	Taxa de Aquisição	LTV	Garantias	Vencimento
R\$ 0,32 milhões	0,39%	CDI + 4,00%	32%	Fiança, AFI, CF, FR e FD	Maio/2028

Descrição | 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. O CRI foi estruturado com mecanismo de *cash sweep* parcial de 50%.

Garantias | A operação conta com a cessão fiduciária de uma carteira de recebíveis (atualmente, a carteira trazida a valor presente possui cerca de R\$ 39,7 milhões) e possui a alienação fiduciária de um imóvel na Praia Brava (Itajaí/SC), avaliado em R\$ 128,6 milhões pela Cushman & Wakefield. Por se tratar de um imóvel sem projeto (caso a Embraed queira desenvolver, precisará da autorização dos investidores) ou obras em andamento, e sendo um terreno com bom potencial de aproveitamento, um dos últimos grandes imóveis disponíveis na região, com a Praia Brava ganhando cada vez mais destaque turístico, vemos indícios de um ativo bastante líquido e rápido de executar caso necessário, trazendo maior conforto em comparação a outras operações Embraed no mercado. Para cálculo do LTV, estamos considerando a carteira dada em cessão fiduciária e o imóvel em garantia, versus o saldo devedor da operação.

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

Comentários da Gestão | A Embraed possui um sólido histórico no mercado imobiliário de Santa Catarina, com 47 empreendimentos residenciais já entregues e 750 mil m² de área construída ao longo de seus 40 anos de história. Atualmente possui empreendimentos em Balneário Camboriú, Itapema e Maringá, com planos de expansão para Curitiba. Um dos diferenciais da empresa é seu centro de produção própria para gesso, marmoraria, esquadrias e marcenaria, o que facilita sua operação verticalizada e mantém o altíssimo padrão de qualidade em suas entregas. Na página a seguir, apresentamos os gráficos de monitoramento da carteira e do *covenant* financeiro.



PORTFÓLIO DO FUNDO

CRI Embraed

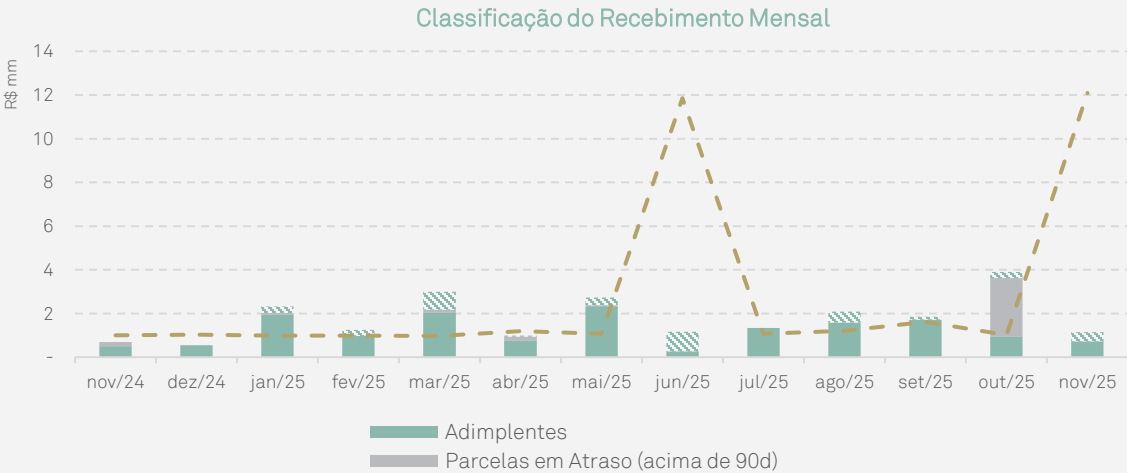
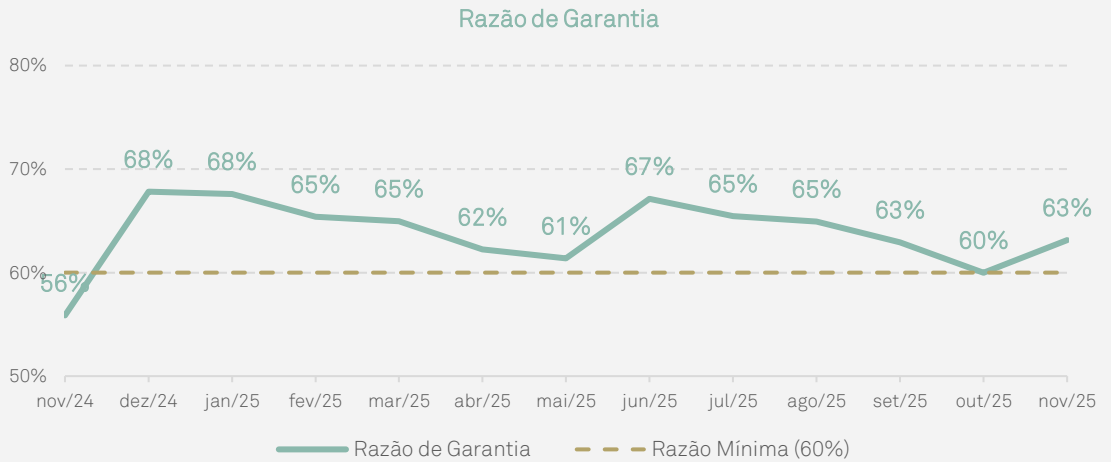
Comentários da Gestão | A carteira de recebíveis conta com clientes de seis empreendimentos: Aurora Exclusive Home, Santé Boutique Residence, Solaia Exclusive, Tonino Lamborghini, L’atelier e Marena Beach, todos localizados em Balneário Camboriú e com entregas entre 2025 e 2028. Trata-se de uma carteira saudável financeiramente, baixo nível de inadimplência (clientes *wealth*) e um bom histórico de antecipações, conforme indicado abaixo. Até a estruturação do CRI, esse histórico era de aproximadamente 39%, conforme auditoria da Certificadora de Créditos Imobiliários – CCI.

No gráfico ao lado, indicamos o comportamento da carteira, por meio da classificação do recebimento mensal, ilustrando a baixa inadimplência e as antecipações. Além disso, monitoramos o *covenant* de Dívida Líquida/PL Ajustado (igual ou superior a 1), conforme indicado nas DFs apresentadas no fechamento de cada ano, e o *covenant* de Razão Mínima de Garantia, que é a razão entre a carteira de recebíveis (excluídos os créditos inadimplentes por 90+ dias) e o saldo devedor do CRI. Considerando o comportamento recorrente de antecipações, desde outubro/2024 o mecanismo de *cash sweep* deixou de ser parcial (50%) e passou a ser *full cash sweep* para que as amortizações extraordinárias impactar o saldo devedor de modo a evitar novos desenquadramentos da Razão Mínima de Garantia.

Por fim, com relação ao imóvel dado em garantia, o município de Itajaí deu início a um processo de desapropriação de uma fração do terreno, como parte de um projeto para a nova avenida que está sendo construída a fim de melhorar o fluxo de carros na região. Com a desapropriação dessa fração, passaremos a ter dois terrenos separados, cercados de duas vias principais, o que consideramos um aspecto positivo para a garantia. Atualmente, no âmbito do processo foi juntado laudo pericial estimando o valor da indenização em R\$ 283,4 milhões. Ainda cabe recurso pelo município, e o juiz determinou a realização de uma segunda perícia, que ainda não ocorreu. Apesar de enxergar esses benefícios, a desapropriação é um *trigger* de vencimento antecipado, e ainda não foi possível concluir a assembleia de *waiver* pois a operação foi distribuída no varejo e não obteve quórum suficiente para deliberação até o momento. Vale destacar que os demais indicadores da operação permanecem devidamente enquadrados.

Covenants	2023	2024
Dívida Líquida/PL Ajustado: inferior a 1	✓ (Ref. DFs 2022 - 0,27)	✓ (Ref. DFs 2023 - 0,27)

Data-base: 31/12/2025. Fonte: ARX Investimentos.



O “salto” na linha da PMT se deve ao fato que o CRI contava com carência de amortização nos primeiros 24 meses, passando a amortizar o saldo devedor a cada 5 meses a partir de junho/25.

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 bilhões¹, 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.



Data-base: 31/12/2025. **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. ¹ Fonte: [RI Agibank](#).

PORTFÓLIO DO FUNDO

CRI Arqos

Características

Volume	% PL	Taxa de Aquisição	LTV	Garantias	Vencimento
R\$ 15,05 mm	7,83%	CDI + 1,55%	N/A	FD	Dezembro/2026

Descrição | CRI lastreado em nota comercial emitida BLVD Altí Empreendimento Imobiliário Ltda., do grupo Arqos. A Arqos foi fundada em 2019, com forte presença em Alphaville, e trabalha com projetos de alto padrão. O complexo Distritq é o grande projeto da Arqos, e o BLVD Altí 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.

Garantias | O CRI possui uma estrutura robusta de garantias, com a alienação fiduciária de imóveis (avaliados em cerca de R\$ 80 milhões), além da cessão fiduciária 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).

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

Comentários da Gestão | O complexo Distritq é um bairro planejado com os condomínios e os espaços públicos de maneira harmoniosa com a reserva de Mata Atlântica ao redor. As obras do BLVD Altí estão sendo executadas pela Rocontec, uma das mais tradicionais construtoras de São Paulo, fundada em 2013 e com mais de 1,5 mm de metros quadrados construídos, e os pré-moldados são da Leonardi, empresa especializada com mais de 30 anos de mercado.

Além disso, o projeto arquitetônico é assinado pelo escritório Aflalo/gasperini, um dos mais renomados no mercado, com mais de 60 anos de história e projetos icônicos em seu portfólio (incluindo a própria St. Nicholas School, próxima ao BLVD Altí). Composto por seis torres de cinco andares (térreo + 4 pavimentos), o empreendimento conta com 225 unidades, em diversas metragens para atender a todos os tipos de famílias: apartamentos de 106 m² a 136 m², *Gardens* de 139 m² a 260 m² com até 130 m² de área com jardins e coberturas de 160 m² a 277 m². Todas as unidades contam com duas ou três suítes e depósito privativo.



PORTFÓLIO DO FUNDO

CRI Arqos

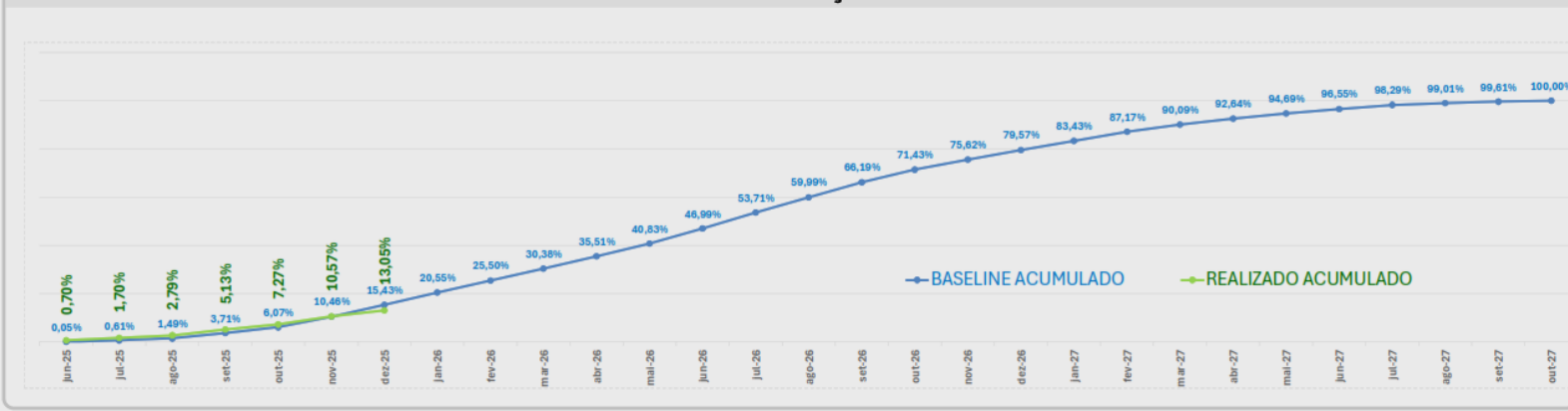
Comentários da Gestão | As obras do BLVD Altíforam iniciadas no final do segundo semestre, e atualmente a engenharia especializada indica um avanço acumulado de 13,05%, conforme gráfico abaixo, com início das montagens da Leonardi previstas para janeiro/2026. No mês de novembro, houve um leve atraso com relação ao previsto, devido a atrasos na entrega de matéria prima de alumínio e na execução das sapatas, e ainda há possibilidade desse *gap* se alterar, especialmente na fase de colocação dos pré-moldados, que deve agilizar as obras.

Com relação à carteira, considerando a liquidação da operação em outubro/2025, por enquanto há apenas dois meses de dados históricos para elaboração de um gráfico. Sem prejuízo de incluirmos essa informação visual nos próximos relatórios semestrais, informamos que a Arqos cumpriu o *covenant* de Índice de Garantia ($\geq 140\%$), considerando os recebíveis pós-chaves e o estoque (com desconto de 30%) nos meses de outubro (145,1%) e novembro (144,7%).

Por fim, vale mencionar que até a emissão do Habite-se do empreendimento, prevista para maio/2028, as parcelas pré-chaves são liberadas para a Arqos e as parcelas pós-chaves são obrigatoriamente utilizadas para resgate antecipado parcial do CRI; após a emissão do Habite-se, todos os valores arrecadados serão utilizados para a amortização extraordinária em mecanismo *full cash sweep*. Até o mês de novembro, a operação contava com 146 unidades vendidas, sem inadimplência acima de 90 dias.



CURVA DE EVOLUÇÃO FÍSICA



PORTFÓLIO DO FUNDO

CRI Solfácil

Características

Volume	% PL	Taxa de Aquisição	LTV	Garantias	Vencimento
1ª: R\$ 0,91 mm 3ª: R\$ 2,70 mm	1,88%	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.

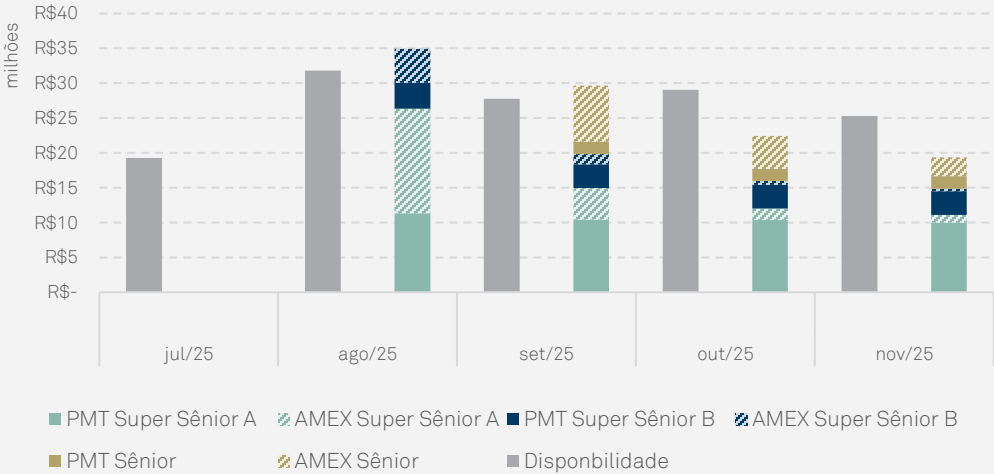
Garantias | A operação conta com a alienação fiduciária de equipamentos, individualizada por CCB, além de um fundo de despesas equivalente a 3 meses de despesas recorrentes.

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.



Fluxo Mensal



Data-base: 31/12/2025. Fonte: ARX Investimentos e [Solfácil](#). 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 HDOF Haddock II

Características

Volume	% PL	Taxa de Aquisição	LTV	Garantias	Vencimento
R\$ 1,01 milhões	0,53%	CDI + 3,40%	81%	AFI e FD	Novembro/2029

Descrição | Operação lastreada em uma debênture emitida pela IZP Haddock Empreendimentos Imobiliários, para desenvolvimento de projeto na Rua Haddock Lobo, cujo terreno foi adquirido por uma SPE detida 100% pelo FII HDOF11. O projeto será de uso residencial (15%) e comercial (85%), desenvolvido pela Hedge, Paladin, Idea Zarvos. O projeto está aprovado e a construção encontra-se em fase inicial, com previsão de entrega em março/2027. Temos uma perspectiva de baixo risco, considerando a vasta experiência de cada *player*, e destaque especial para a Idea!Zarvos, premiada por design e conhecida por seus projetos diferenciados tanto no corporativo como no residencial e, consequentemente, com preço médio acima dos concorrentes. Trata-se da segunda dívida emitida para o projeto Haddock, após atualização do laudo de avaliação dos imóveis – como o valor do imóvel aumentou, as frações ideais do imóvel foram divididas entre o CRI HDOF Haddock I e II, sem impacto no LTV máximo (70%) de cada operação.

Garantias | Contamos com a alienação fiduciária da fração ideal de 34,9% do imóvel, correspondentes à 4 unidades corporativas, avaliadas “*as is*” (ou seja, no estado físico do imóvel, o que atualmente abrange as obras em andamento) em R\$ 28,1 milhões pela CBRE em setembro/2025, e fundo de despesas constituído com 1 PMT. Para fins de cálculo do LTV, estamos considerando o valor de avaliação versus o volume total da dívida, cujo saldo devedor atualmente é de R\$ 20,6 milhões.

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

Comentários da Gestão | Nessa operação, enxergamos um risco adequado considerando a vasta experiência de cada *player*, que entraram com *equity* no FII, sendo que também foram realizadas emissões de cotas do FII para captar recursos no mercado, além da emissão de dívidas em valor compatível com a avaliação dos imóveis. O projeto está sendo desenvolvido pelo renomado escritório Metro Arquitetos e terá 24 pavimentos contando a cobertura, que terá sua área de lazer com vista privilegiada para região. A Planservice foi contratada para realizar o gerenciamento desta obra e a Barbara atualmente é a construtora responsável. Na página a seguir, detalhamos o andamento das obras e o cronograma físico previsto.



PORTFÓLIO DO FUNDO

CRI HDOF Haddock



Comentários da Gestão | Ao longo do segundo semestre de 2025, as obras referentes à estrutura avançaram até o 25º pavimento, enquanto as vedações, instalações elétricas, hidráulicas e de incêndio avançam principalmente nos pavimentos das unidades residenciais. Desde julho/2025, a construtora está atuando na montagem das muretas pré-moldadas da fachada, tendo concluído entre o 2º e 13º pavimentos e avançado preliminarmente até o 17º pavimento. Até o mês de novembro/2025 a obra atingiu o avanço físico acumulado de 46,65%. O cronograma está relativamente avançado, com o início das instalações de caixinhos e elevadores ainda em dezembro, e previsão de início da montagem das escadas metálicas prevista para o mês de janeiro/2026.

Em relação à venda das unidades residenciais do projeto, iniciada em dezembro de 2024 após o Registro de Incorporação, com um total de 32% de vendas ao final do mês de setembro.



ITEM	DATA MARCO	STATUS
CONTENÇÕES E FUNDAÇÕES PROFUNDAS	07/01/2025	CONCLUÍDO
BLOCOS DE FUNDAÇÃO E ESTRUTURA DE CONCRETO	30/06/2024	CONCLUÍDO
ESTRUTURA ATÉ TÉRREO	22/10/2024	CONCLUÍDO
ESTRUTURA DE CONCRETO	18/02/2026	EM ANDAMENTO
CAIXILHOS E VIDROS	25/07/2026	EM ANDAMENTO
OUTROS ELEMENTOS DE FACHADA	17/10/2026	PROGRAMADO
AVCB (PROTOCOLO)	04/01/2027	PROGRAMADO
HABITE-SE (PROTOCOLO)	24/10/2026	PROGRAMADO
ENTREGA DEFINITIVA	12/11/2026	PROGRAMADO

PORTFÓLIO DO FUNDO

CRI HDOF Franca III

Características

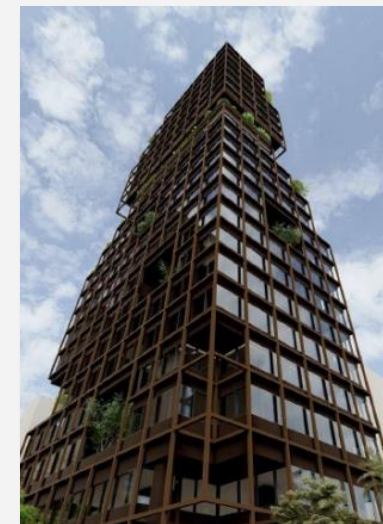
Volume	% PL	Taxa de Aquisição	LTV	Garantias	Vencimento
R\$ 1,01 milhões	0,53%	CDI + 3,40%	81%	AFI e FD	Novembro/2029

Descrição | Operação lastreada em uma debênture emitida pela IZP Franca Empreendimentos Imobiliários, para desenvolvimento do projeto Franca 303, cujo terreno foi adquirido por uma SPE detida 100% pelo FII HDOF11. Com conceito criado em parceria com a Jacobsen Arquitetura, o Franca 303 terá uma torre única, com 6 subsolos, térreo, além de 20 pavimentos tipo e cobertura, totalizando aproximadamente 13 mil m² de área construída. Estão previstos 6 conjuntos corporativos com pé-direito duplo e 32 unidades residenciais, além de 2 lojas na fachada ativa, com previsão de entrega inicialmente previsto para março/2026.

Garantias | Contamos com a alienação fiduciária da fração ideal de 28,1% do imóvel, correspondentes à 3 unidades corporativas, avaliadas “*as is*” (ou seja, no estado físico do imóvel, o que atualmente abrange as obras em andamento) em R\$ 30,9 milhões pela CBRE em setembro/2025, e fundo de despesas constituído com 1 PMT. Para fins de cálculo do LTV, estamos considerando o valor de avaliação versus o volume total da dívida, cujo saldo devedor atualmente é de R\$ 20,6 milhões.

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

Comentários da Gestão | Nessa operação, enxergamos um risco adequado considerando a vasta experiência de cada *player*, que entraram com *equity* no FII, sendo que também foram realizadas emissões de cotas do FII para captar recursos no mercado, com chamadas de capital em caso de necessidade adicional de caixa. O projeto está sendo desenvolvido pelo renomado escritório Jacobsen Arquitetura. A EQC foi contratada para realizar o gerenciamento desta obra e a Rocontec atualmente é a construtora responsável. Na página a seguir, detalhamos o andamento das obras e o cronograma físico previsto.



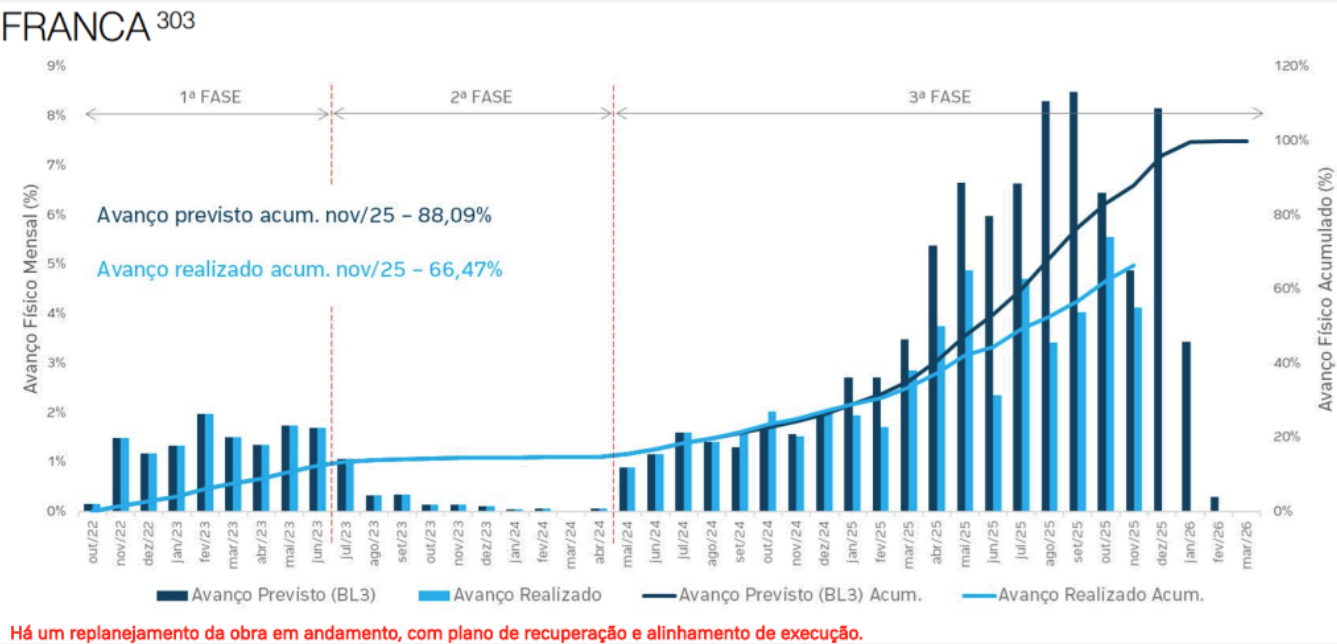
PORTFÓLIO DO FUNDO

CRI HDOF Franca III



Comentários da Gestão | Logo no início do segundo semestre de 2025, foi concluída a etapa de estrutura de concreto, e ao longo do período, houve progressos relevantes na alvenaria de vedação e nas instalações elétricas, hidrossanitárias e de incêndio, em linha com o planejamento da obra. Outra atividade de destaque foi a instalação do grid de fachada, assim como a instalação dos caixilhos e vidros, o que viabilizou o início da desmontagem e remoção do andaime de fachada. Além disso, também já foi dado início à montagem dos elevadores e aos serviços de pintura.

Ao final do mês de novembro a obra atingiu o avanço físico acumulado de 66,47% - cabe destacar que a defasagem em relação ao previsto, de aprox. 20%, ocorre devido a desvios de planejamento, com algumas atividades que não constam mais no escopo após revisões de projeto após a troca da construtora para a Rocontec. Atualmente, a construtora está validando o replanejamento da obra junto à incorporadora, possivelmente postergando a conclusão das obras para maio/2026.



ITEM	DATA MARCO	STATUS
CONTENÇÕES E FUNDAÇÕES	01/05/2023	CONCLUÍDO
ESTRUTURA DO TÉRREO	03/09/2024	CONCLUÍDO
ESTRUTURA DE CONCRETO	17/07/2025	CONCLUÍDO
CAIXILHOS E VIDROS	30/10/2025	EM ANDAMENTO
OUTROS ELEMENTOS DE FACHADA	12/11/2025	EM ANDAMENTO
AVCB (PROTOCOLO)	09/01/2026	PROGRAMADO
HABITE-SE (PROTOCOLO)	13/02/2026	PROGRAMADO
ENTREGA DEFINITIVA	01/03/2026	PROGRAMADO

PORTFÓLIO DO FUNDO

CRI Fazenda da Grama

Características

Volume	% PL	Taxa de Aquisição	LTV	Garantias	Vencimento
-	-	CDI + 3,75%	-	Fiança, AFI, AFP, CF, FO, FR e FD	Dezembro/2025

Descrição | CRI lastreado em notas comerciais emitidas pela Villas da Grama SPE para o projeto Uluwatu Villas no Fazenda da Grama, empreendimento com infraestrutura completa de alto padrão, que conta com piscina de ondas, quadras de tênis e vôlei de areia, clube de golf, SPA e hípica. Localizado nas proximidades de São Paulo/SP, acessível por suas rodovias principais (Anhanguera e Bandeirantes), e perto do aeroporto de Viracopos, o Uluwatu Villas funcionará como uma “vila” dentro do condomínio, oferecendo mais comodidade e serviços extra-condomínio (limpeza, copa, manutenção, etc.) aos seus proprietários. Cada casa do empreendimento possui em média 1.000m² de área de uso privativo e 700m² de área construída. O projeto conta com 13 casas de alto padrão no empreendimento, assinadas pela renomada arquiteta Carolina Maluhy, sendo que as obras estão concluídas (Habite-se emitido) e com 75% das casas já comercializadas.

Garantias | Como garantias dessa operação, foram dadas as casas em AFI/AFP (totalizando aproximadamente R\$ 32 milhões) e a cessão da carteira (com saldo devedor trazido a VP de R\$ 400 mil), além do fundo de reserva.

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

Comentários da Gestão | Conforme programado, as séries seniores que o Fundo possuía em carteira foram completamente quitadas no mês de dezembro/2025.





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:

Relações com Investidores

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

Atendimento a Investidores

ir@xpi.com.br

Este material foi elaborado pela ARX Investimentos e contém informações prospectivas de caráter meramente informativo, que constituem apenas estimativas e não devem ser considerados como projeções ou qualquer expectativa ou garantia de futuros resultados, tampouco não deve ser entendido como oferta, recomendação ou análise de investimento ou ativos, material promocional, solicitação de compra ou venda. Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do regulamento do Fundo, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e à política de investimento adotados. 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

 **BNY** | INVESTMENTS

