

Relatório Mensal

ARX FII Portfólio Renda CDI+ Responsabilidade Limitada

Setembro/2026

ARX INVESTIMENTOS

INFORMAÇÕES DO FUNDO

ARX FII Portfólio Renda CDI+ RL | Características Gerais e Resumo do Mês de Setembro/2026

Características

CNPJ	58.198.613/0001-65
Administração Fiduciária	XP Investimentos
Gestão	ARX Investimentos
Taxa Global	1,00% a.a. 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 | 4.934 cotistas
Patrimônio Líquido	R$ 192.433.013,66
PL/Cota[2]	R$ 99,25
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 setembro, realizamos a aquisição de mais uma tranche de R$ 5 milhões do CRI Recebíveis Cury à CDI + 2,30% a.a. Além disso, com o intuito de reduzir o risco de crédito da carteira, optamos pela saída de algumas operações, sendo estas: (1) CRI Parque dos Ingleses (venda de R$ 4,5mm); (2) CRI Embraed (venda de R$ 3,7mm); e (3) CRI Alfa Realty (venda de R$ 4,13mm). Dessa forma, o portfólio passou a estar 84% alocado em CRIs, com vinte operações, e 6,90% alocado em cotas de FIDC com isenção de IR, alcançando um resultado líquido de R$ 2.360.253,04 (R$ 1,217/cota). O Fundo distribuiu como rendimentos o equivalente a R$ 1,12/cota no dia 15/09/2026, o que representa 102,38% do CDI do período, observada a aquisição da cota a R$ 100,00.

Por fim, temos aprovado em comitê um volume de aproximadamente R$ 7,4 milhões em operações CDI+, com taxa média de CDI + 3,71% a.a. e estamos trabalhando em novas originações. Essas operações serão integralizadas parcialmente ao longo dos próximos meses. A equipe também acompanha o mercado secundário para identificar oportunidades interessantes que possam surgir.

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

Data-base: 30/09/2026. **Nota:** Os índices são mera referência econômica e não devem ser entendidos como meta ou parâmetro de performance do Fundo. **1** O prazo contempla 2 anos para investimento e 5 anos para desinvestimento, podendo cada período ser prorrogado por um ano, totalizando 9 anos, conforme Regulamento. **2** O valor da cota patrimonial no fechamento do mês não provisiona os valores dos rendimentos a serem distribuídos no 10º dia útil do mês seguinte. **3** Desde 01/01/2024, a isenção de IR é válida caso: (i) as cotas do Fundo forem negociadas exclusivamente em bolsa ou mercado de balcão organizado; (ii) tenha, no mínimo, 100 cotistas; e (iii) o cotista beneficiado não deve ser dono de mais de 10% (dez por cento) das cotas do Fundo, nos termos da Lei nº 14.754/23.

INFORMAÇÕES GERAIS

Gestão e Estratégia

ARX Investimentos

R$ 51 bilhões

em ativos sob gestão[1]

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[1].

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[2] e consistência financeira[2], 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: 30/09/2026. **2** Conforme avaliação da ARX Investimentos.

RESULTADO DO MÊS

Demonstrativo do Resultado Financeiro

No Brasil, os dados indicaram desaceleração gradual. Embora o PIB do 2º trimestre tenha surpreendido, sua composição foi menos favorável, e indústria, varejo, serviços e IBC-Br perderam dinamismo no início do 3º trimestre.

A inflação começou o mês de forma benigna, permitindo o corte de 0,25% na Selic. Depois, o IPCA-15 surpreendeu para cima, mas as medidas subjacentes seguiram compatíveis com uma desinflação gradual. O Banco Central adotou tom marginalmente mais *dovish:* o comunicado, a ata e o Relatório de Política Monetária destacaram a moderação da atividade e preservaram espaço para novos cortes, condicionados aos dados.

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.

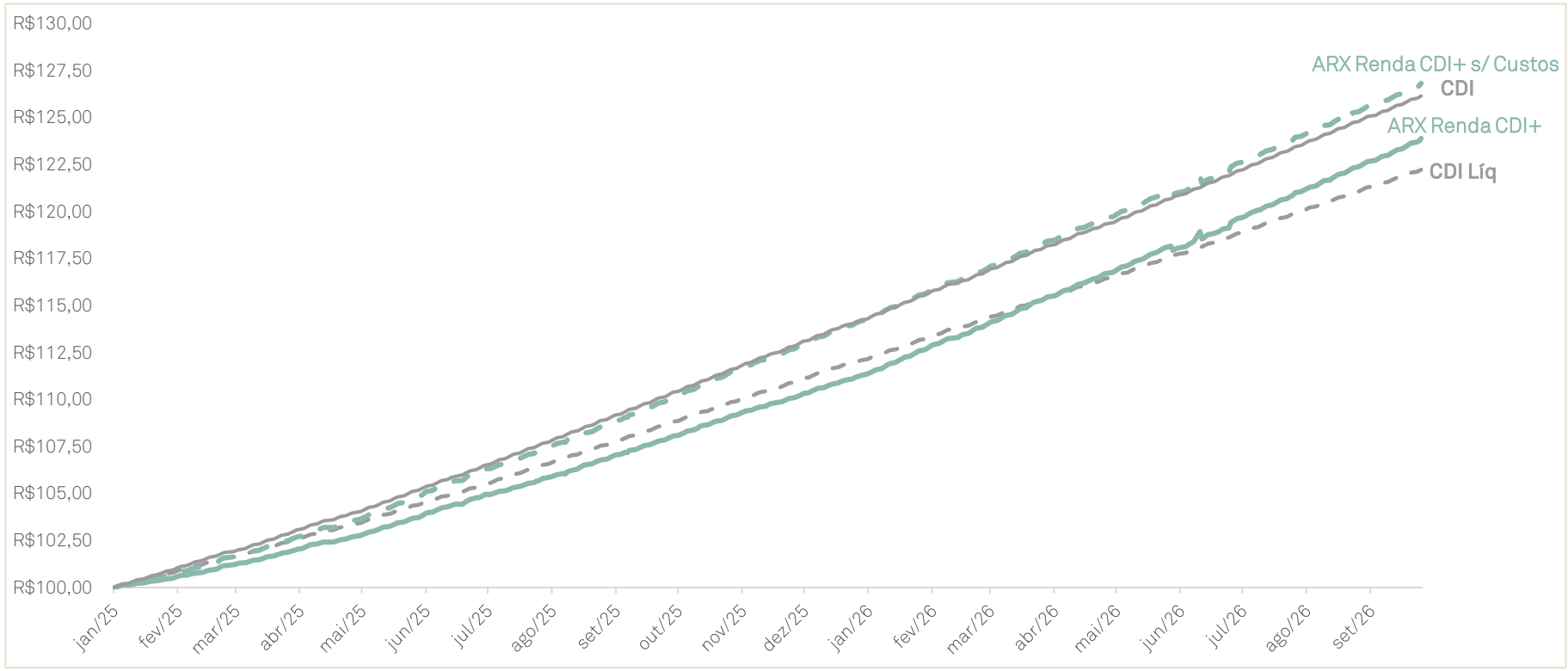
Para a apuração e distribuição de rendimentos, cabe destacar que utilizaremos o regime de competência, conforme aprovado na Assembleia Geral Extraordinária ocorrida em 27/01/2025, respeitada a distribuição de no mínimo 95% do resultado semestral apurado pelo regime de caixa.

	Jul/26	Ago/26	Set/26	Set/26 (R$/Cota)	Acumulado 2026
RECEITAS	2.752.838,70	2.401.060,81	2.456.816,92	1,267	22.541.931,66
Rendimento com CRI	2.381.991,51	2.076.389,62	2.203.214,41	1,136	20.199.767,31
Lucro/Prejuízo com Compra/Venda de CRI	-	-	-	-	82.749,15
Receita com FIDC	158.941,45	178.954,41	179.926,59	0,093	745.321,57
Receita com LCI	78.854,90	52.308,69	-	-	444.980,70
Receita Renda Fixa	133.050,84	93.408,09	73.675,92	0,038	1.069.112,93
DESPESAS	-216.482,13	-211.086,33	-96.563,88	-0,050	-1.627.330,53
Taxa de Administração[1]	-162.173,97	-177.686,94	-162.584,91	-0,084	-1.436.061,97
Custos CETIP, B3 e CVM	-5.687,11	-5.929,53	-5.628,08	-0,003	-61.264,91
Outras Despesas	-48.621,05	-27.469,86	71.649,11	0,037	-130.003,65
RESULTADO LÍQUIDO	2.536.356,57	2.189.974,48	2.360.253,04	1,217	20.914.601,13
Reservas Utilizadas	-	-	-	-	-
Distribuição Efetiva	2.384.928,18	2.171.641,92	2.171.641,92	1,12	19.971.349,80
Resultado Acumulado	1.881.789,94	1.900.122,50	2.088.733,61	1,08	1.718.489,13
Quantidade de Cotas	1.938.966	1.938.966	1.938.966		1.938.966
Distribuição por Cota (R$)	1,23	1,12	1,12		10,30
Distribuição por Cota (%)[2]	1,23%	1,12%	1,12%		10,30%

Data-base: 30/09/2026. **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 impactaram a rentabilidade do Fundo até 09/01/2026, em decorrência do diferimento realizado ao longo do ano. Além disso, considerando o alinhamento realizado junto ao administrador fiduciário, referente à precificação dos ativos do Fundo, a tendência é que a cota passe a rodar acima do CDI.

113,8%
do CDI

Rentabilidade Setembro/26

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

R$ 1,10
/mês

Rendimento Médio Distribuído

desde o início do Fundo.

Data-base: 30/09/2026 **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	BPGM (Brookfield)	Opea	375ª/1ª	24L2680288	18,88	CDI +	1,44%	dez/29	2,61	Pulverizado	Residencial	Core	9,81%
2	Ed. Senado	Opea	557ª/1ª	25L2867995	18,57	CDI +	1,55%	dez/26	0,15	Corporativo	Energia	Tática	9,65%
3	Toledo Ferrari	Opea	398ª/1ª	25A0013328	18,21	CDI +	2,60%	jan/35	3,49	Corporativo	Laje Corporativa	Core	9,46%
4	HDOF Cônego II	Província	118ª/1ª	25H3653543	17,04	CDI +	3,00%	ago/29	2,28	Pulverizado	Incorporação	Core	8,85%
5	Nave	REIT	6ª/3ª	25B2384188	14,06	CDI +	4,00%	mar/33	2,68	Corporativo	Logística	Core	7,31%
6	FIDC CashGo	Augme*	1ª/3ª	5537426SN3	13,29	CDI +	4,50%	jan/29	-	Pulverizado	Residencial	Core	6,90%
7	Recebíveis Cury	Leverage	110ª/1ª	26H4350783	11,40	CDI +	2,30%	fev/29	1,15	Corporativo	Incorporação	Core	5,92%
8	Idea Zarvos	Opea	307ª/1ª	24I2429067	10,07	CDI +	2,99%	dez/30	2,21	Pulverizado	Incorporação	Core	5,23%
9	Arqos	Opea	411ª/1ª	25E4068927	9,49	CDI +	4,00%	mai/29	2,06	Corporativo	Incorporação	Core	4,93%
10	Tenda	Opea	513ª/1ª	25J5351986	9,03	CDI +	1,21%	out/30	3,29	Corporativo	Incorporação	Core	4,69%
11	Helbor Multi Renda	Bari	51ª/1ª	25F2094673	6,79	CDI +	2,50%	set/35	0,13	Corporativo	Incorporação	Core	3,53%
12	Metrocasa	Opea	387ª/1ª	25B2974587	5,47	CDI +	5,00%	mar/35	0,10	Pulverizado	Incorporação	Core	2,84%
13	FGR Genebra	Canal	100ª/1ª	24E2453531	5,20	CDI +[1]	1,50%	jun/41	5,33	Pulverizado	Carteira de Recebíveis	Core	2,70%
14	MRV (FB)	Opea	577ª/1ª	25L3506423	3,97	CDI +	2,00%	dez/28	1,86	Corporativo	Incorporação	Tática	2,06%
15	Agibank	Vert	125ª/2ª	24C2144589	3,66	CDI +	3,05%	mar/34	5,22	Corporativo	Bancos	Tática	1,90%
16	HDOF Itacema II	Província	131ª/1ª	25L2385071	2,98	CDI +	3,40%	dez/29	2,47	Corporativo	Incorporação	Core	1,55%
17	Solfácil	Kanastra	3ª/3ª	25E3532722	2,09	Pré	16,50%	mai/33	5,56	Pulverizado	Carteira de Recebíveis	Core	1,08%
18	Dasa	Vert	124ª/2ª	24A2715837	2,01	Pré	19,01%	jan/29	1,73	Corporativo	Saúde	Tática	1,05%
19	HDOF Haddock II	Leverage	54ª/1ª	25J4653545	1,01	CDI +	3,40%	nov/29	2,38	Corporativo	Incorporação	Core	0,53%
20	HDOF Franca III	Leverage	52ª/1ª	25J4652042	1,01	CDI +	3,40%	nov/29	2,38	Corporativo	Incorporação	Core	0,53%
21	Solfácil	Kanastra	3ª/1ª	25E2953919	0,70	Pré[2]	15,50%	mai/30	1,29	Pulverizado	Carteira de Recebíveis	Core	0,36%
22	Caixa			-	17,51								9,10%
	TOTAL				192,43				2,23				

Data-base: 30/09/2026. **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. **3** Nesse caso, como o emissor das cotas do FIDC é o próprio fundo, indicamos a Augme, que é a gestora do FIDC CashGo.

PORTFÓLIO DO FUNDO

Visão Geral do Portfólio

Gráfico 1: Taxa Média e Distribuição por Indexador

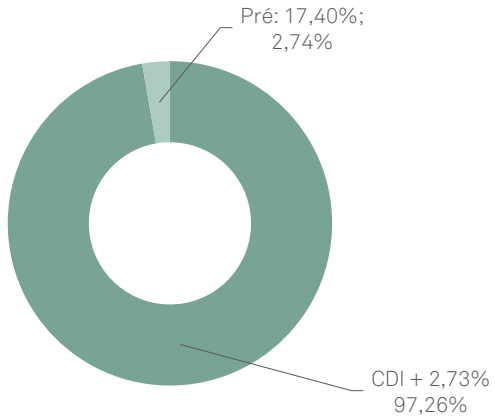
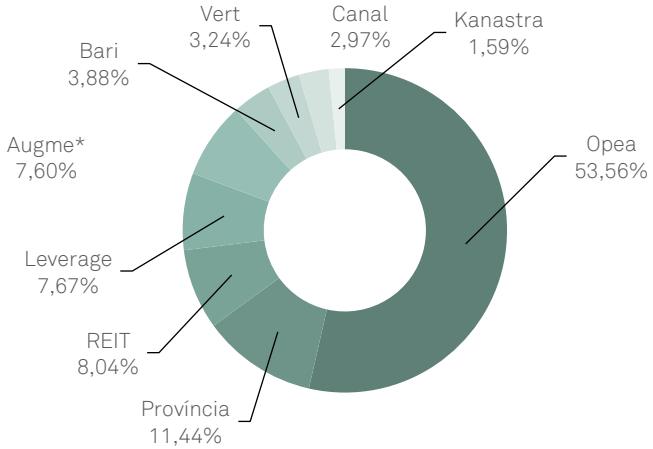
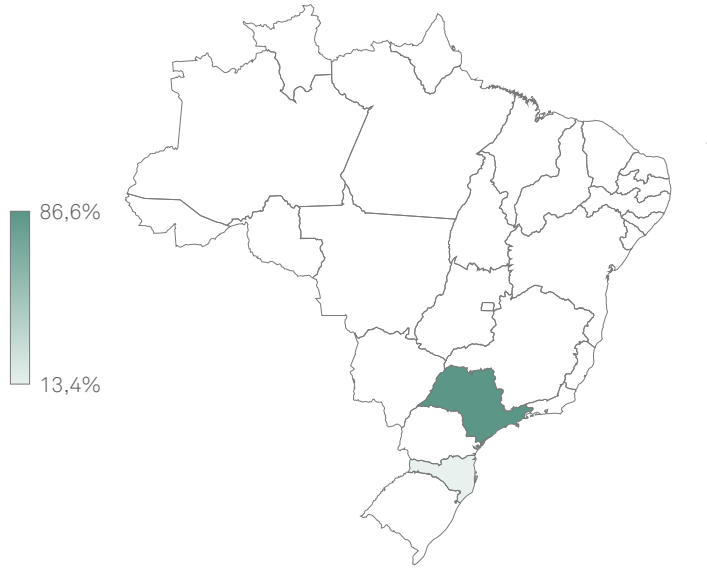


Gráfico 2: Distribuição por Securitizadora



Distribuição das Garantias



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.

Gráfico 3: Distribuição por Segmentos

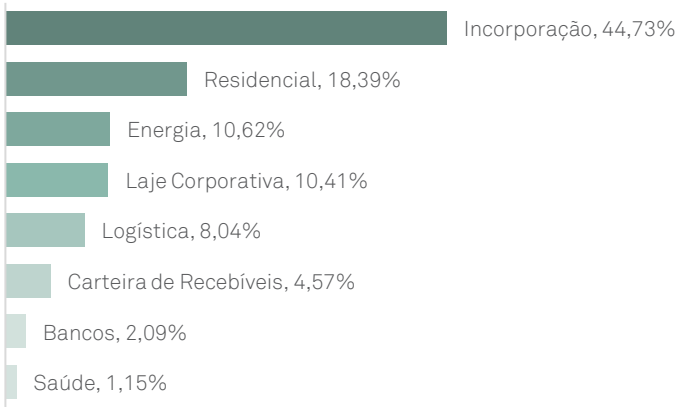
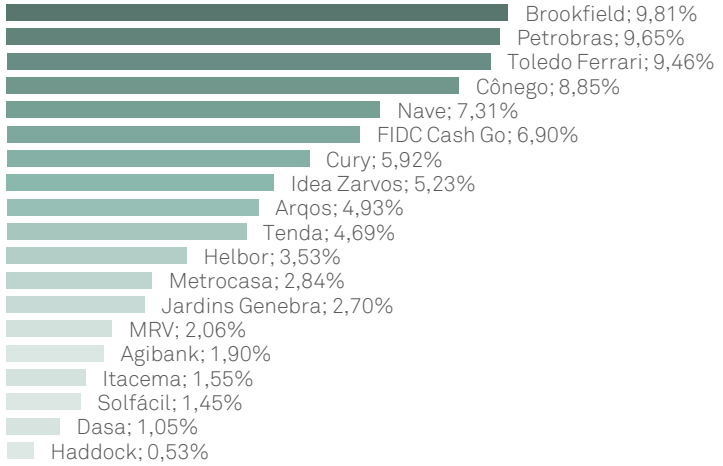


Gráfico 4: Concentração por Grupo Econômico

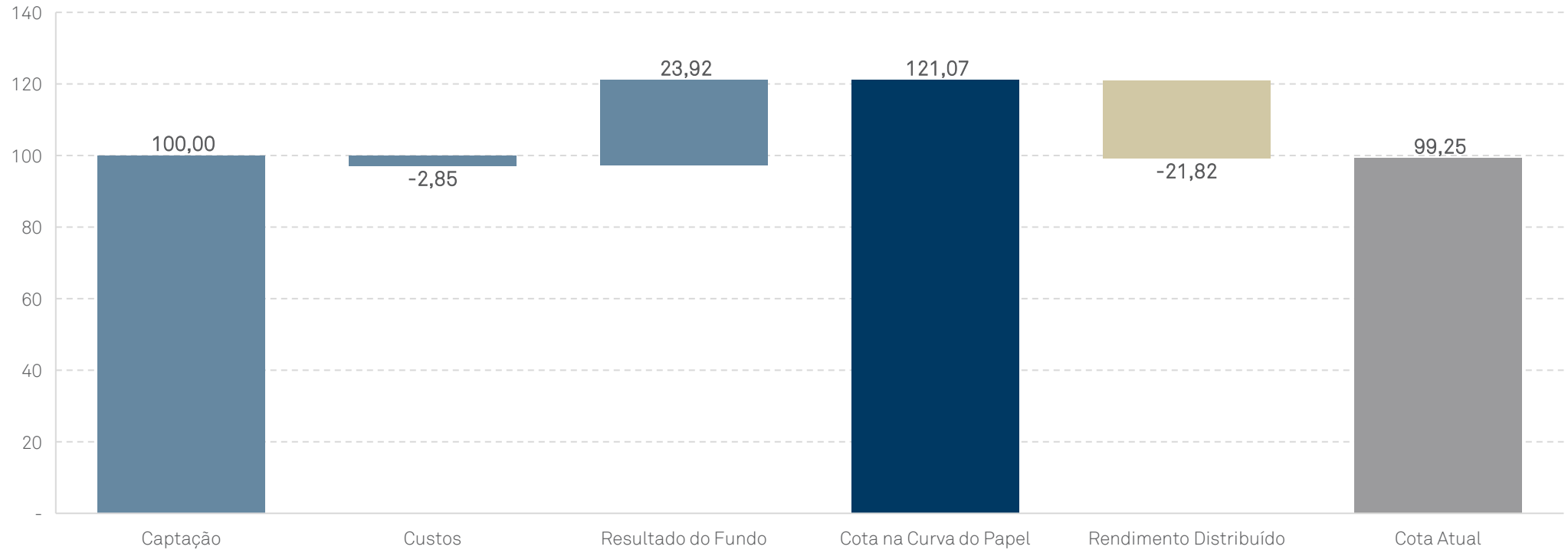


Data-base: 30/09/2026. **Fonte**: ARX Investimentos. **Nota**: os gráficos e o mapa apresentados consideram somente o montante alocado em operações de CRI e FIDC, que representam 90,9% do Patrimônio Líquido do Fundo; No Gráfico 2, como o emissor das cotas do FIDC é o próprio fundo, e não uma securitizadora, indicamos a Augme, que é a gestora do FIDC CashGo.

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$ 2,85/cota) e pelo resultado do Fundo (+ R$ 23,92/cota), resultando em uma cota na curva de R$ 121,07. A partir deste valor, se descontarmos o que já foi distribuído (- R$ 21,82/cota), chegamos ao valor atual da cota patrimonial de R$ 99,25.



Data-base: 30/09/2026

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$ 18,21 mm (9,46% do PL)
TAXA AQUISIÇÃO	CDI + 2,60% a.a.
LTV	75%
GARANTIAS[1]	Aval; AFI; CF; FR e 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) atribuído pela Fitch em março/2026, 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$ 18,57 mm (9,65% do PL)
TAXA AQUISIÇÃO	CDI +1,55% a.a.
LTV	N/A
GARANTIAS[1]	FD
VENCIMENTO	Dezembro/2026





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$ 33,9 milhões a receber, além da AFI de 10 unidades, com valor equivalente a aprox. R$ 57,3 milhões.

VOLUME	R$ 17,04 mm (8,85% do PL)
TAXA AQUISIÇÃO	CDI + 3,00% a.a.
LTV	50%
GARANTIAS[1]	AFI, CF e FD
VENCIMENTO	Agosto/2029





Data-base: 30/09/2026. **Fonte**: ARX Investimentos. 1 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; FE: Fundo de Excedente.

PORTFÓLIO DO FUNDO

Detalhamento das Operações

CRI RECEBÍVEIS CURY

CRI de antecipação de recebíveis a serem pagos pela Cury Construtora e Incorporadora S.A., decorrentes da aquisição de um terreno localizado no bairro da Barra Funda em São Paulo/SP. A Cury é uma das maiores empresas do setor imobiliário do país, com foco no público de baixa renda nos mercados de São Paulo e do Rio de Janeiro, e vem crescendo seu volume de lançamentos ano a ano, enquanto suas vendas continuam em patamares altos.

O projeto que está sendo desenvolvido no terreno pela Cury é o empreendimento Bosque da Barra, com apartamentos de 2 dormitórios com opção de suíte, terraço, vaga e lazer completo com *rooftop*. A operação possui cronograma alinhado ao fluxo de pagamentos da Cury, que são realizados diretamente na conta do patrimônio separado, e conta com a coobrigação dos cedentes.

VOLUME	R$ 11,40 mm (5,92% do PL)
TAXA AQUISIÇÃO	CDI + 2,30% a.a.
LTV	N/A
GARANTIAS[1]	Coobrigação, FR e FD
VENCIMENTO	Fevereiro/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, o 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 (9,81% do PL)
TAXA AQUISIÇÃO	CDI + 1,44% a.a.
LTV	67%
GARANTIAS[1]	AFI e *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% a.a.
LTV	74%
GARANTIAS[1]	Fiança; AFI; AFP; CF; FR e FD
VENCIMENTO	Março/2033




Data-base: 30/09/2026. **Fonte**: ARX Investimentos. 1 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; FE: Fundo de Excedente.

PORTFÓLIO DO FUNDO

Detalhamento das Operações

CRI FGR GENEBRA

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 está 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 e um fundo de reserva robusto, atualmente com R$ 4,2 milhões. 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% a.a.
LTV	75%
GARANTIAS[1]	Aval, Fiança, CF, AFP, FR e FD
VENCIMENTO	Junho/2041





FIDC CASHGO

A CashGo é plataforma de crédito voltada para o ecossistema de imobiliárias do país. Fundada em 2021, atua principalmente na antecipação de aluguéis para proprietários de imóveis, que podem receber até 24 meses de aluguel adiantado ao contratar com a CashGo. A plataforma atua principalmente por meio de imobiliárias parceiras, consideradas "hubs" de distribuição de seus serviços aos proprietários, e recebem os aluguéis diretamente pelos sistemas das imobiliárias.

O FIDC CashGo foi estruturado com uma subordinação mínima de 30%, sendo que a série júnior (10%) é detida exclusivamente pela CashGo. Além disso, o regulamento do fundo limita o ágio na cessão e prevê uma taxa mínima média de cessão, sendo que atualmente a empresa origina a taxas mais benéficas, o que garante um *excess spread* dentro da estrutura.

VOLUME	R$ 13,29 mm (6,90% do PL)
TAXA AQUISIÇÃO	CDI + 4,50% a.a.
LTV	N/A
GARANTIAS[1]	Subordinação e *excess spread*
VENCIMENTO	Janeiro/2029





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$ 2,79 mm (1,45% do PL)
TAXA AQUISIÇÃO	15,50% a.a. e 16,50% a.a.
LTV	69% e 88%
GARANTIAS[1]	AF de Equipamento e FD
VENCIMENTO	Maio/2030 e Maio/2033





Data-base: 30/09/2026. **Fonte**: ARX Investimentos. 1 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; FE: Fundo de Excedente.

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 à casa própria e contribui para o desenvolvimento da mobilidade social de milhares de brasileiros. Presente em oito 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$ 9,03 mm (4,69% do PL)
TAXA AQUISIÇÃO	CDI + 1,21% a.a.
LTV	N/A
GARANTIAS[1]	FD
VENCIMENTO	Outubro/2030





CRI ARQOS

CRI lastreado em nota comercial emitida pela 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$ 40 milhões), além da CF da carteira de recebíveis das unidades já vendidas (aprox. R$ 240 milhões) e das unidades em estoque (aprox. R$ 60 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$ 9,49 mm (4,93% do PL)
TAXA AQUISIÇÃO	CDI + 4,00% a.a.
LTV	33%
GARANTIAS[1]	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$ 1,85 milhão.

VOLUME	R$ 6,79 mm (3,53% do PL)
TAXA AQUISIÇÃO	CDI + 2,50% a.a.
LTV	76%
GARANTIAS[1]	AFI, CF, FR e FD
VENCIMENTO	Setembro/2035





Data-base: 30/09/2026. **Fonte**: ARX Investimentos. 1 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; FE: Fundo de Excedente.

PORTFÓLIO DO FUNDO

Detalhamento das Operações

CRI AGIBANK

CRI com lastro em letras financeiras emitidas pelo Banco Agibank, um "*neobank*" com *rating* brAA atribuído pela S&P em agosto/2026; AA.br emitido pela Moody's em junho/2026; e AA(bra) emitido pela Fitch em agosto/2026. O banco tem foco em consumidores de baixa renda não-digitalizados e, até o 2T2026, reportou uma carteira de 7,6 milhões de clientes ativos, focada em consignado para a baixa renda, com R$ 51 bilhões em ativos totais.

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$ 3,66 mm (1,90% do PL)
TAXA AQUISIÇÃO	CDI + 3,05% a.a.
LTV	N/A
GARANTIAS[1]	FD
VENCIMENTO	Março/2034





CRI HDOF ITACEMA II

CRI com lastro em uma debênture emitida pela HP Design Offices Empreendimentos e Participações S.A., empresa 100% detida pelo FII HDOF11, para desenvolvimento de projeto na Rua Itacema com a Rua Renato Paes de Barros, no coração do bairro Itaim Bibi em São Paulo/SP. 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 Itacema está aprovado e a construção encontra-se em sua etapa final, e possui previsão de conclusão em setembro/2026. Foram dadas em garantia algumas lojas e unidades comerciais, totalizando aprox. R$ 74,2 milhões em AFI, ante um saldo devedor de R$ 60 milhões.

VOLUME	R$ 2,98 mm (1,55% do PL)
TAXA AQUISIÇÃO	CDI + 3,40% a.a.
LTV	80%
GARANTIAS[1]	AFI e FD
VENCIMENTO	Dezembro/2029





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 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$ 5,47 mm (2,84% do PL)
TAXA AQUISIÇÃO	CDI + 5,00% a.a.
LTV	44%
GARANTIAS[1]	Fiança; FR e FD
VENCIMENTO	Março/2035





Data-base: 30/09/2026. **Fonte**: ARX Investimentos. 1 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; FE: Fundo de Excedente.

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 (0,53% do PL)
TAXA AQUISIÇÃO	CDI + 3,40% a.a.
LTV	81%
GARANTIAS[1]	AFI e FD
VENCIMENTO	Novembro/2029





CRI MRV (FB)

CRI com lastro em uma carteira de créditos cedida pela carteira de crédito cedida pela MRV Engenharia e Participações S.A. e SPE do grupo MRV. A MRV é a maior construtora focada em habitações populares da América Latina e investe permanentemente no aprimoramento e na gestão da qualidade de seus produtos. A MRV já entregou mais de 500 mil chaves, refletindo seu compromisso em tornar realidade o sonho da casa própria para milhares de brasileiros.

Apesar de tratar-se de uma cessão de carteira, devido aos mecanismos robustos de garantia (obrigação de recompra e fundo de reserva) e com base no balanço da companhia, consideramos o risco de crédito MRV na análise de gestão, como se fosse um papel corporativo.

VOLUME	R$ 3,97 mm (2,06% do PL)
TAXA AQUISIÇÃO	CDI + 2,00% a.a.
LTV	N/A
GARANTIAS[1]	FR e FD
VENCIMENTO	Dezembro/2028





CRI DASA

CRI com lastro em debênture emitida pela Diagnósticos da América S.A. (Dasa). A Dasa é a líder do setor de diagnósticos brasileiro, possuindo uma capilaridade tanto de serviços quanto geográfica inigualável. Dentre os serviços oferecidos, constam diagnóstico por imagem, análise clínica, análise genética, patologia, imunização, apoio a laboratórios terceiros, entre outros. A companhia prefere operar por diferentes marcas regionais, ao invés de uma única subsidiária nacional, e dentre seus maiores nomes estão: Alta Diagnósticos, Delboni, Sérgio Franco, Exame, Lab Pasteur, Cerpe, Frischmann, Santa Luzia, São Marcos e Laboratórios Lustosa.

O CRI possui uma estrutura *clean* de garantias e existem *covenants* financeiros para acompanhamento.

VOLUME	R$ 2,01 mm (1,05% do PL)
TAXA AQUISIÇÃO	19,00% a.a.
LTV	N/A
GARANTIAS[1]	FD
VENCIMENTO	Janeiro/2029





Data-base: 30/09/2026. **Fonte**: ARX Investimentos. 1 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; FE: Fundo de Excedente.

PORTFÓLIO DO FUNDO

Detalhamento das Operações

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 1500m², 7 conjuntos corporativos e 128 vagas de garagem.

Como garantia, temos a participação da Idea!Zarvosno 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$ 10,07 mm (5,23% do PL)
TAXA AQUISIÇÃO	CDI + 2,99% a.a.
LTV	42%
GARANTIAS[1]	Aval, AFP, CF e FD
VENCIMENTO	Dezembro/2030





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. Conforme informado no último relatório semestral, houve um replanejamento da obra que postergou sua conclusão para julho/2026 e a emissão do Habite-se foi concluída no mês de setembro/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$ 24,9 milhões.

VOLUME	R$ 1,01 mm (0,53% do PL)
TAXA AQUISIÇÃO	CDI + 3,40% a.a.
LTV	81%
GARANTIAS[1]	AFI e FD
VENCIMENTO	Novembro/2029





Data-base: 30/09/2026. **Fonte**: ARX Investimentos. 1 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; FE: Fundo de Excedente.

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 - 4° andar - Leblon
São Paulo | R. Prof. Atílio Innocenti, 165 - 16° andar - Vila Nova Conceição

Caso tenha qualquer dúvida, não hesite em nos contatar:

Relação 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 - 5° e 8° andares - Leblon

Fale Conosco
(11) 4003 3710
oficios@xpi.com.br

Atendimento a Investidores
ir@xpi.com.br

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

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

A ARX Investimentos e a administradora fiduciária não se responsabilizam por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por eles consultados. 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 o regulamento e os informes periódicosantes de investir. A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS. Para consultar as taxas segregadas dos prestadores de serviço, acesse a Plataforma de Transparência de Taxas no endereço www.data.anbima.com/busca/transparencia-de-taxas-defundos.

SUPERVISÃO E FISCALIZAÇÃO
Comissão de Valores Mobiliários – CVM
Serviço de Atendimento ao Cidadão em www.cvm.gov.br

BNY | INVESTMENTS

Autorregulação ANBIMA

ARX INVESTIMENTOS