

Relatório Mensal

ARX Dover Recebíveis FII | ARXD11

Março | 2024



INFORMAÇÕES DO FUNDO

ARXD11 | Características Gerais e Resumo do Mês de Março/2024



CARACTERÍSTICAS DO ARX DOVER RECEBÍVEIS FII (ARXD11)

CNPJ	44.527.494/0001-32
Administração Fiduciária	Hedge Investments
Gestão	ARX Investimentos
Taxa de Administração ¹	1,02% sobre o patrimônio líquido do Fundo Nos 12 (doze) primeiros meses de atividade do Fundo, a Taxa de Administração será de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) por mês
Público-alvo	Investidores em Geral
Classificação ANBIMA	FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa
Início do Fundo	Março/2023
Quantidade de Cotas	654.895 549 cotistas
Patrimônio Líquido	R\$ 65.087.899,64
PL/Cota	R\$ 99,38
Valor de Mercado/Cota	R\$ 95,11
Rendimentos	Divulgação: último dia útil do mês Pagamento: 10º dia útil do mês seguinte
Tributação Aplicável	Os rendimentos do Fundo são isentos de IR para pessoas físicas ²

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

O objetivo do **ARX Dover Recebíveis FII** é investir em recebíveis imobiliários, majoritariamente em CRIs, cabendo destacar que essas operações são originadas e estruturadas pela própria gestora ou por parceiros.

No fechamento do mês, o portfólio estava 102,87% alocado em CRIs, com dezesseis operações, divididas em quatorze séries, chegando em um resultado líquido de R\$ 802.034,44 (R\$ 1,22/cota). O ARXD11 distribuirá como rendimentos aos cotistas o equivalente a R\$ 1,00/cota no dia 12/04/2024, o que representa um *dividend yield* anualizado de 12,77% a.a., observada a cota patrimonial no fechamento do mês (R\$ 99,38). Nos últimos 12 meses, o Fundo distribuiu R\$13,10 em dividendos, o que é equivalente a 15,51% a.a., considerando a isenção de IR.

A carteira encerrou o mês com 27,04% em operações com taxa média de aquisição de CDI+3,90% (*duration* média de 2,47 anos), 65,42% em operações com taxa média de aquisição de IPCA+8,76% (*duration* média de 5,16 anos) e 7,54% em uma operação com taxa de aquisição de INCC+9,00% (*duration* de 5,09 anos). Ainda temos outras operações dentro de casa, em um montante aproximado de R\$ 50 milhões, e o time de gestão está trabalhando ativamente para realizar movimentações táticas quando oportunidades interessantes surgirem no mercado secundário.

Nas próximas páginas, detalharemos a estratégia do Fundo e os ativos que compõem a carteira do ARXD11.

Data-base: 28/03/2024. **1** A Taxa de Administração inclui a Taxa de Gestão. **2** 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.

RELATÓRIO MENSAL

ARXD11 | Sobre a Gestão e Estratégia



A ARX Investimentos foi fundada em 2001 e é controlada pelo grupo global BNY Mellon 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 conta com aproximadamente **R\$ 31 bilhões em ativos sob gestão***, atuando com independência no Brasil e, ao mesmo tempo, beneficiando-se da robusta estrutura operacional e tecnológica do grupo BNY Mellon, 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.

ARX significa “fortaleza” em latim, e o nome do Fundo reforça essa ideia: o castelo de Dover é umas das fortalezas mais importantes da Inglaterra, com enorme importância defensiva ao longo dos séculos, e confere ao Fundo as ideias de solidez e segurança no longo prazo.

ARXD11



ESTRATÉGIA DA GESTÃO

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.

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 crédito¹ e consistência financeira¹, aspectos que se mostraram muito importantes no atual cenário econômico. Além disso, a estrutura de garantias de cada operação é negociada caso a caso, considerando uma análise de risco dos projetos e setores envolvidos, bem como a capacidade financeira e o patrimônio de cada devedor.

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

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

* Data-base: 28/03/2024. 1 Conforme avaliação da ARX Investimentos.

RELATÓRIO MENSAL

ARXD11 | Demonstrativo do Resultado Financeiro



DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS	Jan/24	Fev/24	Mar/24	Acumulado 2024	Mar/24 (R\$/Cota)
Receitas	651.941,54	699.689,05	851.961,70	2.203.592,30	1,30
Rendimentos com CRI	578.418,15	644.229,58	822.625,49	2.045.273,23	1,26
Juros com CRI	495.247,68	524.938,21	699.542,47	1.719.728,36	1,07
Atualização Monetária dos CRI	83.170,47	119.291,37	123.083,02	325.544,86	0,19
Lucro/Prejuízo com Compra/Venda CRI	57.020,09	39.298,99	16.898,47	113.217,55	0,03
Receita Renda Fixa	16.503,30	16.160,48	12.437,74	45.101,52	0,02
Receita de FII	-	-	-	-	-
Receita Outros Ativos	-	-	-	-	-
Despesas	-17.533,50	-38.732,94	-49.927,26	-106.193,70	-0,08
Taxa de Administração	-10.000,00	-10.000,00	-10.000,00	-30.000,00	-0,02
Taxa de Gestão	-	-	-	-	-
Imposto sobre Ganho de Capital	-	-	-	-	-
Custos CETIP, B3 e CVM	-4.157,58	-4.077,30	-4.090,74	-12.325,62	-0,01
Desp. Fin. com alavancagem de CRI	-	-20.886,96	-32.220,26	-53.107,22	-0,05
Outras Despesas	-3.375,92	-3.768,68	-3.616,26	-10.760,86	-0,01
Resultado Líquido	634.408,04	660.956,11	802.034,44	2.097.398,60	1,22
Reservas Utilizadas (+/-)	20.486,96	-	-	-	-
Distribuição Efetiva	654.895,00	654.895,00	654.895,00	1.964.685,00	1,00
Resultado Acumulado	11.640,89	17.702,00	164.841,45	-	0,25
Quantidade de Cotas	654.895	654.895	654.895	-	-
Distribuição por Cotas ARXD11 (R\$)	1,00	1,00	1,00	3,00	-
Distribuição por Cota (%) ¹	1,01%	1,01%	1,01%	3,02%	-
RESULTADO GERENCIAL					
Rendimentos com CRIs de alavancagem	31.528,23	28.472,88	27.574,09	87.575,20	-
Custo de alavancagem	-24.375,02	-19.833,57	-20.607,91	-64.816,50	-
Resultado Líquido com alavancagem	7.153,21	8.639,31	6.966,18	22.758,70	-



RENDIMENTOS

Durante o mês de março, o Copom (Comitê de Política Monetária do Banco Central do Brasil) reduziu a taxa de juros em 50bps pela sexta vez consecutiva, trazendo a taxa Selic para 10,75% e, além disso, o tom mais conservador da ata da última reunião indicou um ritmo mais lento, atento à inflação e ao cenário externo.

O time de gestão entende que o nível de risco da carteira do ARXD11 permanece saudável e o Fundo continua entregando bons rendimentos mensais aos seus cotistas (142,02% do CDI, considerando a isenção do IR).

Devido ao resultado positivo da alavancagem nos últimos meses, decidimos por rolar as duas operações existentes por mais 6 meses, fixando seus vencimentos nos meses de agosto e setembro de 2024.

Por fim, nosso time de gestão continuará trabalhando para manter uma estabilidade e evitar eventuais revisões do *guidance*², sempre respeitando a distribuição de no mínimo 95% do resultado semestral auferido a regime de caixa.

¹ A Distribuição por Cota (%) é calculada com base na cota contábil. ² As projeções e hipóteses apresentadas são uma mera estimativa e não constituem garantia ou promessa de rentabilidade e resultado pela ARX Investimentos.

RELATÓRIO MENSAL

ARXD11 | Portfólio de CRI

Exportar
Excel



#	CRI	Emissor	Emissão/Série	Código IF	Volume (R\$ mi)	Indexador	Taxa de Aquisição	Vencimento	Duration (em anos)	Natureza	Segmento	Estratégia	% do PL
1	Fragnani ¹	Habitasec	6 ^a /2 ^a	22J0268409	5,93	CDI +	4,00%	out/34	3,51	Corporativo	Indústria	Core	9,12%
2	PGE	Bari	11 ^a /1 ^a	22J0070697	5,90	IPCA	8,00%	jul/36	5,13	Corporativo	Geração Distribuída	Core	9,07%
3	Embraed	Canal	43 ^a /1 ^a	23E1295288	5,68	CDI +	4,00%	mai/28	2,19	Corporativo	Incorporação	Core	8,73%
4	BTS Estácio (Technion)	Virgo	68 ^a /1 ^a	23B0475829	5,50	IPCA	9,00%	jan/35	6,70	Corporativo	Educação	Core	8,45%
5	HDOF Itacema	Virgo	105 ^a /1 ^a	23H1627566	5,05	IPCA	9,00%	ago/33	4,16	Corporativo	Incorporação	Core	7,76%
6	Barra da Tijuca	Casa de Pedra	12 ^a /2 ^a	23I1487360	5,05	INCC	9,00%	set/32	5,09	Corporativo	Incorporação	Core	7,75%
7	HDOF Haddock	Virgo	29 ^a /2 ^a	22K0016415	4,89	IPCA	8,75%	dez/32	3,83	Corporativo	Incorporação	Core	7,51%
8	Cooperativa Lar	Habitasec	17 ^a /1 ^a	22L1258273	4,81	IPCA	9,04%	dez/34	4,60	Corporativo	Agropecuário	Core	7,38%
9	Mega Moda	True Sec	91 ^a /1 ^a	22L1668408	4,69	IPCA	8,22%	dez/34	4,72	Corporativo	Shopping	Core	7,20%
10	Reserva da Mata	Travessia	24 ^a /1 ^a	22L1211468	4,65	IPCA	10,50%	ago/37	8,53	Pulverizado	Loteamento	Tática	7,15%
11	Martini Meats ²	Vert	67 ^a /1 ^a	22F0930128	4,26	IPCA	9,30%	mar/34	4,64	Corporativo	Logística	Core	6,55%
12	Assaí	Opea	24 ^a /2 ^a	22F1357736	4,05	IPCA	7,00%	abr/34	6,40	Corporativo	Varejo	Tática	6,22%
13	Fazenda da Grama	Opea	91 ^a /3 ^a	22L1668366	4,00	CDI +	3,75%	dez/25	1,58	Pulverizado	Incorporação	Core	6,15%
14	Fazenda da Grama	Opea	91 ^a /1 ^a	22L1668361	1,19	CDI +	3,75%	dez/25	1,58	Pulverizado	Incorporação	Core	1,83%
15	Fazenda da Grama	Opea	91 ^a /2 ^a	22L1668364	0,99	CDI +	3,75%	dez/25	1,58	Pulverizado	Incorporação	Core	1,52%
16	Agibank	Vert	125 ^a /2 ^a	24C2144589	0,30	CDI +	2,85%	mar/34	5,78	Corporativo	Bancos	Tática	0,46%
TOTAL					66,95				4,58				

Data-base: 28/03/2024. Nota: todas as operações foram detalhadas a partir da [página 7](#).
¹ Até a apresentação das demonstrações financeiras de 2023, a taxa do CRI será de CDI + 5%. ² Conforme informado no relatório mensal de janeiro/2024, esse mês foi concretizada a reestruturação do CRI Martini Meats, de modo que a remuneração do papel passou a ser de IPCA + 9,30%, e seu vencimento passou a ser em março/2034. Além disso, conforme acordado com a companhia, foi realizado o pagamento do waiver fee de 3,25% aos investidores, junto com a PMT do mês de março/24.

RELATÓRIO MENSAL

ARXD11 | Portfólio de CRI



Gráfico 1: Taxa Média e Distribuição por Indexador

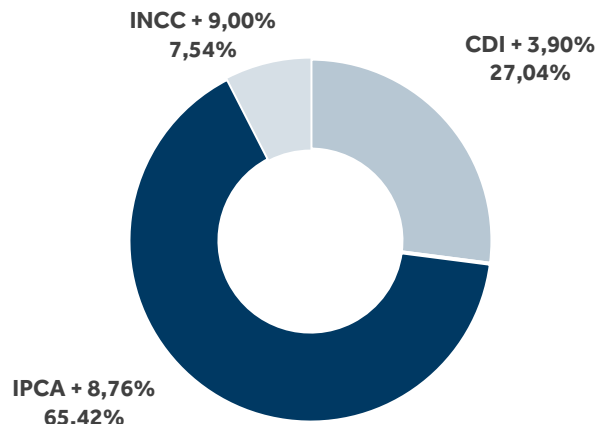


Gráfico 2: Distribuição por Securitizadora

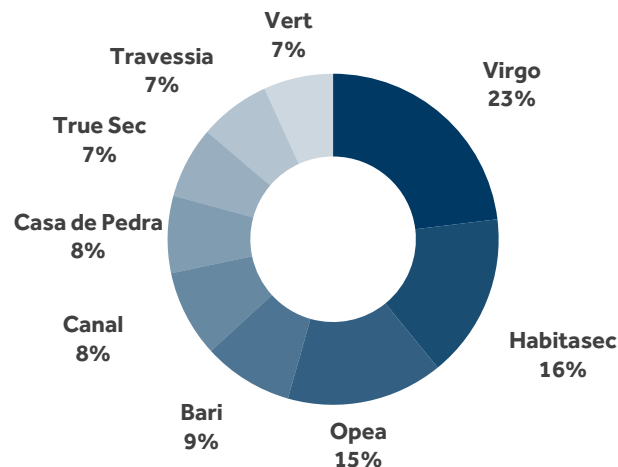


Gráfico 3: Distribuição por Segmentos

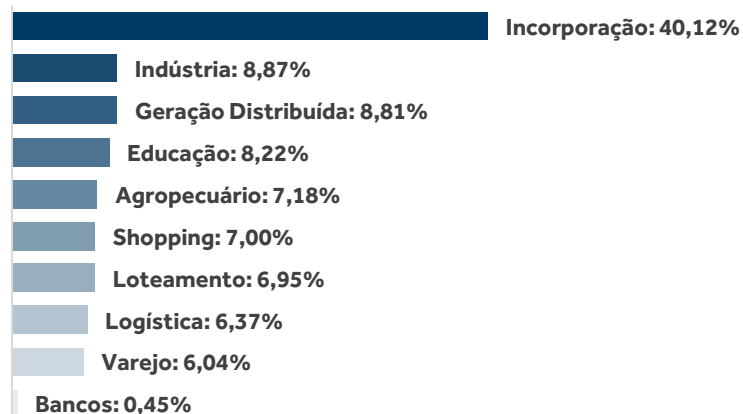
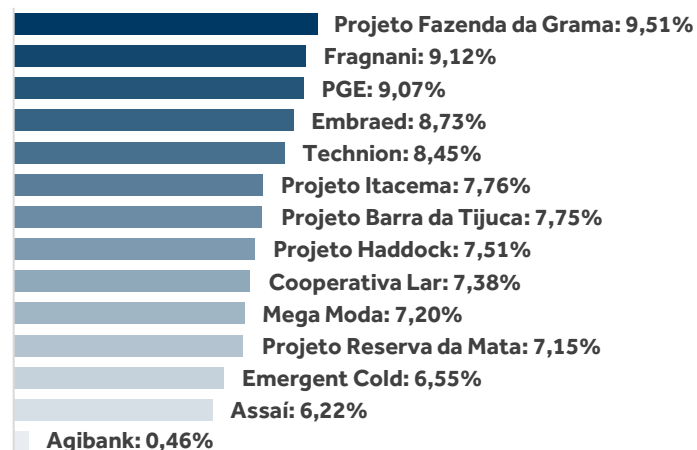
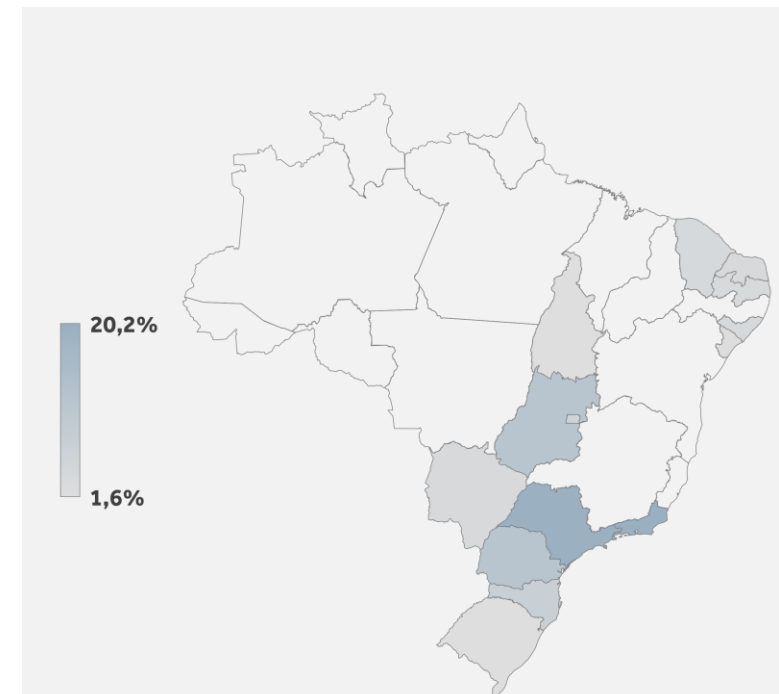


Gráfico 4: Concentração por Grupo Econômico



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.

Data-base: 28/03/2024. Nota: os gráficos e o mapa apresentados consideram somente o montante alocado em operações de CRI, que representa 102,87% do Patrimônio Líquido do Fundo.

MONITORAMENTO

Além do processo de análise de investimentos, o time de gestão do ARXD11 atua ativamente no monitoramento de todas as operações do portfólio, com o objetivo de supervisionar a manutenção das garantias mais adequadas ao perfil de cada operação, bem como os índices de performance e risco, considerando os ativos-lastro e assegurando o cumprimento de *covenants* e dos índices de cobertura acordados por meio de um relacionamento próximo com os devedores.

Com relação aos CRIs escolhidos para alocação inicial, informamos que **todos os registros aplicáveis às garantias foram devidamente concluídos** nos respectivos cartórios competentes. Adicionalmente, nosso time tem acompanhado os relatórios mensais disponibilizados por cada securitizadora e/ou pelos *servicers*, caso a operação tenha um.

Em complemento aos relatórios mensais, divulgaremos um **relatório semestral**, detalhando a evolução do risco das operações em portfólio e eventuais assembleias e renegociações, quando for o caso.

RELATÓRIO MENSAL

ARXD11 | Detalhamento do Portfólio de CRI



CRI ASSAÍ Operação lastreada em contratos de locação atípicos de 17 lojas com o "atacarejo" Assaí. As lojas foram adquiridas do GPA (Extra Hipermercado) pela Barzel Properties, e locadas ao Assaí por 25 anos. O CRI foi estruturado para o GIC (fundo soberano de Singapura), por meio do seu braço de investimento imobiliário no Brasil (Barzel), adquirir as lojas, que eram do Extra e serão convertidas em lojas do Assaí. Analisando sob o viés de crédito, a operação possui risco conhecido no mercado, tendo sido estruturada por um banco parceiro e adquirida para compor a estratégia tática, com relação risco retorno atrativo e possível negociação no secundário. O CRI conta com a alienação fiduciária das cotas do FII Barzel Properties.  <table><tr><td>VOLUME</td><td>R\$ 4,05mm (6,22% do PL)</td></tr><tr><td>TAXA AQUISIÇÃO</td><td>IPCA + 7%</td></tr><tr><td>LTV</td><td>66,8%</td></tr><tr><td>GARANTIAS¹</td><td>AFP</td></tr><tr><td>VENCIMENTO</td><td>Abril/2034</td></tr></table>	VOLUME	R\$ 4,05mm (6,22% do PL)	TAXA AQUISIÇÃO	IPCA + 7%	LTV	66,8%	GARANTIAS ¹	AFP	VENCIMENTO	Abril/2034	CRI FRAGNANI Operação lastreada em notas comerciais emitidas pela Indústria Cerâmica Fragnani (Incefra), fabricante de revestimentos cerâmicos e primeira marca do Grupo Fragnani. O grupo conta com três unidades fabricantes de pisos e revestimentos e uma unidade para extração e mineração, com fábricas nas cidades de Cordeirópolis/SP e Dias D'Ávila/BA. A operação vem para impulsionar o canal de vendas da Incefra, tanto para varejo como exportação, e apresenta garantias sólidas (CF de recebíveis em valor expressivo, atualmente em uma média de R\$ 10,2 milhões), bem como AF de duas das quatro unidades produtivas (com valor de mercado avaliado em R\$ 164,9 milhões).  <table><tr><td>VOLUME</td><td>R\$ 5,93mm (9,12% do PL)</td></tr><tr><td>TAXA AQUISIÇÃO</td><td>CDI + 4%*</td></tr><tr><td>LTV</td><td>68,9%</td></tr><tr><td>GARANTIAS¹</td><td>Fiança, AFI, CF, Seguro, FR e FD</td></tr><tr><td>VENCIMENTO</td><td>Outubro/2034</td></tr></table> * Até a apresentação das demonstrações financeiras de 2023, a taxa do CRI será de CDI + 5%.	VOLUME	R\$ 5,93mm (9,12% do PL)	TAXA AQUISIÇÃO	CDI + 4%*	LTV	68,9%	GARANTIAS ¹	Fiança, AFI, CF, Seguro, FR e FD	VENCIMENTO	Outubro/2034
VOLUME	R\$ 4,05mm (6,22% do PL)																				
TAXA AQUISIÇÃO	IPCA + 7%																				
LTV	66,8%																				
GARANTIAS ¹	AFP																				
VENCIMENTO	Abril/2034																				
VOLUME	R\$ 5,93mm (9,12% do PL)																				
TAXA AQUISIÇÃO	CDI + 4%*																				
LTV	68,9%																				
GARANTIAS ¹	Fiança, AFI, CF, Seguro, FR e FD																				
VENCIMENTO	Outubro/2034																				
CRI MARTINI MEATS Operação lastreada em uma debênture emitida pela Martini Meat Armazéns Gerais S.A., empresa sediada em Paranaguá/PR, para financiar a aquisição de um galpão logístico refrigerado. A empresa faz parte do Grupo Emergent Cold LatAm, que foi adquirido em 2019 pela Lineage, maior fornecedora de soluções de logística de temperatura controlada do mundo. O CRI conta com garantias robustas, incluindo a alienação fiduciária de três galpões refrigerados, localizados em regiões portuárias de cidades no Sul do país (Paranaguá, Itajaí e Rio Grande, avaliados em R\$ 273,1 milhões) e operados pela própria Martini Meat, cessão fiduciária de recebíveis decorrentes de contratos operacionais com os principais clientes e aval da holding Emergent Cold Brasil.  <table><tr><td>VOLUME</td><td>R\$ 4,26mm (6,55% do PL)</td></tr><tr><td>TAXA AQUISIÇÃO²</td><td>IPCA + 9,30%</td></tr><tr><td>LTV</td><td>57,5%</td></tr><tr><td>GARANTIAS¹</td><td>Fiança, AFI, CF, FR e FD</td></tr><tr><td>VENCIMENTO</td><td>Março/2034</td></tr></table>	VOLUME	R\$ 4,26mm (6,55% do PL)	TAXA AQUISIÇÃO ²	IPCA + 9,30%	LTV	57,5%	GARANTIAS ¹	Fiança, AFI, CF, FR e FD	VENCIMENTO	Março/2034	CRI PGE CASCATA Operação lastreada em uma debênture emitida pela SPE PGE Cascata (Paulista Geradora de Energia) para financiar as obras da central geradora hidrelétrica (CGH) Cascata, explorando o potencial hidráulico dos reservatórios da Sabesp no Sistema Cantareira. A energia gerada será destinada à Vivo Telefônica, que possui <i>rating</i> AAA(bra) pela Fitch atribuído em maio/2023, e o contrato dado em CF possui uma multa elevada em caso de rescisão, que está incluída na garantia (aproximadamente R\$ 62 milhões). Além disso, o CRI conta com a AFP da PGE Cascata, seguros operacionais, aval cruzado da Servtec (sócia majoritária da PGE, uma empresa consolidada do setor de soluções energéticas) até o <i>completion</i> financeiro, fundo de reserva (3 PMT) bem como <i>covenants</i> adequados.  <table><tr><td>VOLUME</td><td>R\$ 5,90mm (9,07% do PL)</td></tr><tr><td>TAXA AQUISIÇÃO</td><td>IPCA + 8%</td></tr><tr><td>LTV</td><td>70,9%</td></tr><tr><td>GARANTIAS¹</td><td>Fiança, AFP, CF, Seguro, FR e FD</td></tr><tr><td>VENCIMENTO</td><td>Julho/2036</td></tr></table>	VOLUME	R\$ 5,90mm (9,07% do PL)	TAXA AQUISIÇÃO	IPCA + 8%	LTV	70,9%	GARANTIAS ¹	Fiança, AFP, CF, Seguro, FR e FD	VENCIMENTO	Julho/2036
VOLUME	R\$ 4,26mm (6,55% do PL)																				
TAXA AQUISIÇÃO ²	IPCA + 9,30%																				
LTV	57,5%																				
GARANTIAS ¹	Fiança, AFI, CF, FR e FD																				
VENCIMENTO	Março/2034																				
VOLUME	R\$ 5,90mm (9,07% do PL)																				
TAXA AQUISIÇÃO	IPCA + 8%																				
LTV	70,9%																				
GARANTIAS ¹	Fiança, AFP, CF, Seguro, FR e FD																				
VENCIMENTO	Julho/2036																				

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. 2 Conforme informado no relatório mensal de janeiro/2024, esse mês foi concretizada a reestruturação do CRI Martini Meats, de modo que a remuneração do papel passou a ser de IPCA + 9,30%, e seu vencimento passou a ser em março/2034. Além disso, conforme acordado com a companhia, foi realizado o pagamento do waiver fee de 3,25% aos investidores, junto com a PMT do mês de março/24. Fonte: ARX Investimentos.

RELATÓRIO MENSAL

ARXD11 | Detalhamento do Portfólio de CRI



CRI HADDOCK

Operação lastreada em uma debênture emitida pela IZP Haddock Empreendimentos Imobiliários, para desenvolvimento de projeto na Rua Haddock Lobo, cujo terreno foi avaliado em R\$ 39,3 milhões e adquirido por uma SPE detida 100% pelo FII HDOF11. O projeto será de uso residencial (16%) e comercial (84%), desenvolvido pela Hedge, Paladin, Idea Zarvos. O projeto está aprovado e a construção encontra-se em fase inicial, já com demolição e fundação iniciados, com 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.



VOLUME	R\$ 4,89mm (7,51% do PL)
TAXA AQUISIÇÃO	IPCA + 8,75%
LTV	45,3%
GARANTIAS¹	AFI e FD
VENCIMENTO	Dezembro/2032

CRI COOPERATIVA LAR

Operação lastreada em notas comerciais emitidas pela Cooperativa Lar, a quinta maior cooperativa agro do Brasil (aves, suínos, ovos e leite e insumos agrícolas). O CRI conta com alienação fiduciária de 18 imóveis (11 supermercados e 7 silos de propriedade da Lar localizadas em cidades no Paraná e Mato Grosso do Sul, somando um valor de venda forçada de R\$ 266 milhões) que mantém o LTV abaixo de 70% desde o início da operação, e há uma estrutura de liberação de ativos que busca reduzir o risco do investidor (número limitado de solicitações, LTV mínimo a ser observado, prioridade de imóveis, etc). Por fim, a devedora possui rating A(bra) pela Fitch, revisado em dezembro/2023.



VOLUME	R\$ 4,81mm (7,38% do PL)
TAXA AQUISIÇÃO	IPCA + 9,04%
LTV	66,0%
GARANTIAS¹	AFI e FD
VENCIMENTO	Dezembro/2034

CRI RESERVA DA MATA

CRI com lastro em Contratos de Compra e Venda do condomínio fechado Reserva da Mata, em Ortigueira/PR. O Reserva da Mata, idealizado pela Lotes&Cia, já foi entregue (TVQ emitido), e mais de 80% dos lotes já foi comercializado, com casas em construção e é próximo ao projeto PUMA, maior investimento da história da Klabin. O CRI tem como garantias a CF de recebíveis (carteira trazida a valor presente em cerca de R\$ 10 milhões) que deve observar um índice de cobertura superior a 130% e mecanismo de full cash sweep (amortização extraordinária de todo o excedente), além da alienação fiduciária da SPE proprietária do estoque (VGV conservador estimado em R\$ 2 milhões) e do fundo de reserva (2 PMT).



VOLUME	R\$ 4,65mm (7,15% do PL)
TAXA AQUISIÇÃO	IPCA + 10,50%
LTV	58,9%
GARANTIAS¹	Fiança, AFP, CF, FR e FJ
VENCIMENTO	Julho/2037

CRI FAZENDA DA GRAMA

Operação lastreada 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. O projeto contará com 13 casas de alto padrão no empreendimento, assinadas pela renomada arquiteta Carolina Maluhy, sendo que as obras já estão em conclusões (Habite-se emitido), e cerca de 50% já está vendido. Como garantias dessa operação, temos as casas em AFI/AFP (totalizando aproximadamente R\$ 56 milhões) e a cessão da carteira atual (com saldo devedor trazido a VP de R\$ 5 milhões), além do fundo de reserva.



VOLUME	R\$ 6,19mm (9,51% do PL)
TAXA AQUISIÇÃO	CDI + 3,75%
LTV	52,17%
GARANTIAS¹	Fiança, AFI, AFP, CF, FO, FR e FD
VENCIMENTO	Dezembro/2025

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. Fonte: ARX Investimentos.

RELATÓRIO MENSAL

ARXD11 | Detalhamento do Portfólio de CRI



CRI BTS ESTÁCIO (TECHNION)

CRI lastreado em notas comerciais emitidas pela Aldeya Bay Mall Prédio 2 Empreendimentos, SPE do grupo Technion, empresa de engenharia e construção que atua no Rio de Janeiro, e possui projetos entregues para clientes de grande porte como Rede D'Or, Petrobrás e Halliburton. Os recursos captados foram destinados para reforma e expansão do novo campus da Estácio (grupo YDUQS) na Ilha do Governador. A operação foi estruturada com vencimento alinhado ao prazo do contrato de BTS, uma vez que os créditos locatícios serão a principal garantia financeira do CRI. Além disso, contamos com a AFP da empresa, que detém a totalidade do direito de superfície do imóvel ocupado pela Estácio, bem como fundo de reserva.



VOLUME	R\$ 5,50mm (8,45% do PL)
TAXA AQUISIÇÃO	IPCA + 9%
LTV	53,5%
GARANTIAS¹	Fiança, AFP, CF, FR, FJ, FO e FD
VENCIMENTO	Janeiro/2035

CRI MEGA MODA

Operação lastreada em notas comerciais emitidas pela SPE Mega Moda Shopping e em créditos locatícios detidos pela devedora, que é um grande player do setor de varejo na região de Goiânia, considerada um polo produtor e distribuidor de moda. Foram dadas como garantia a AFI do complexo Mega Moda (avaliado em R\$ 422 milhões), a CF dos aluguéis (recebimento mensal médio em conta vinculada acima de R\$ 3 milhões), além da fiança/aval da holding e dos sócios pessoas físicas. Por fim, o CRI conta com rating de AAsf(bra) atribuído pela Fitch atualizado em dezembro/2023.



VOLUME	R\$ 4,69mm (7,20% do PL)
TAXA AQUISIÇÃO	IPCA + 8,22%
LTV	46,5%
GARANTIAS¹	Aval, Fiança, AFI, CF e FD
VENCIMENTO	Dezembro/2034

CRI EMBRAED

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



VOLUME	R\$ 5,68mm (8,73% do PL)
TAXA AQUISIÇÃO	CDI + 4,00%
LTV	46,6%
GARANTIAS¹	Fiança, CF, AFI, FR e FD
VENCIMENTO	Maio/2028

CRI BARRA DA TIJUCA

CRI com lastro em uma CCB emitida pela Elliot Empreendimentos, do grupo SOD Capital, para financiar a aquisição de um imóvel no valor de R\$ 250 milhões. O imóvel, localizado na Barra da Tijuca (Rio de Janeiro/RJ), consiste no antigo Extra Hipermercado próximo ao Downtown Shopping. Além do terreno, o grupo SOD registrou na matrícula do imóvel um potencial construtivo de aproximadamente 74.000 m². O imóvel será desenvolvido pelo FII Opportunity, renomado no mercado imobiliário e com larga expertise, sendo um projeto residencial com VGV estimado entre R\$ 2-3 bilhões, e a devedora cedeu em garantia os recebíveis oriundos da permuta financeira celebrada com o FII (que representa aproximadamente 30% do VGV do projeto), além da alienação fiduciária do próprio terreno.



VOLUME	R\$ 5,05mm (7,75% do PL)
TAXA AQUISIÇÃO	INCC + 9,00%
LTV	59,6%
GARANTIAS¹	Fiança, CF, AFI, AFP e FR
VENCIMENTO	Setembro/2032

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. Fonte: ARX Investimentos.

RELATÓRIO MENSAL

ARXD11 | Detalhamento do Portfólio de CRI



CRI ITACEMA

CRI com lastro em uma debênture emitida pela IZP Itacema Empreendimentos Imobiliários, para desenvolvimento de projeto na Rua Itacema com a Rua Renato Paes de Barros, no coração do bairro Itaim Bibi em São Paulo/SP, cujo terreno foi avaliado em R\$ 57,8 milhões e adquirido por uma SPE detida 100% pelo FII HDOF11. 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 segunda etapa, que compreende desde as fundações até a entrega do empreendimento, e possui previsão de conclusão em abril/2026.



VOLUME	R\$ 5,05mm (7,76% do PL)
TAXA AQUISIÇÃO	IPCA + 9,00%
LTV	65,3%
GARANTIAS ¹	AFI e FD
VENCIMENTO	Agosto/2033

CRI AGIBANK

CRI com lastro em letras financeiras emitidas pelo Banco Agibank, um “neobank” com *rating* brA atribuído pela S&P em março/2024. O banco tem foco em consumidores de baixa renda não-digitalizados e, em 2023, fechou o ano com uma carteira de 2,7 milhões de clientes ativos, focada em consignado para a baixa renda, com R\$ 19,2 bilhões em ativos totais e uma carteira de crédito de R\$ 15,8 bilhões. O CRI possui uma estrutura *clean* de garantias, entretanto, do ponto de vista do risco de crédito, o Agibank se encontra em ótimo momento histórico, demonstrando muita resiliência em seus resultados, de modo que consideramos esta operação uma alocação tática para gestão de caixa do Fundo.



VOLUME	R\$ 0,30mm (0,46% do PL)
TAXA AQUISIÇÃO	CDI + 2,85%
LTV	N/A
GARANTIAS ¹	FD
VENCIMENTO	Março/2034

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. Fonte: ARX Investimentos.

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.

RELAÇÃO COM INVESTIDORES



ARX Investimentos Ltda.

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

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

Caso tenha qualquer dúvida, não hesite em nos contatar:

Distribuidores e Parceiros

RJ | Gustavo Castello Branco - (21) 3265 2115

Bernardo Teixeira - (21) 3265 2141

SP | Ligia Nunes - (11) 3050 8339

distribuicao@arxinvestimentos.com.br

Investidores Institucionais

RJ | Mônica Marchevsky - (21) 3265 2135

institucionais@arxinvestimentos.com.br

arxinvestimentos.com.br

 /arx-investimentos

 @arxinvestimentos



Hedge Investments DTVM Ltda.

São Paulo | Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600 - 11º andar - cj 112 - Itaim Bibi

Fale Conosco

(11) 5412 5400

contato@hedgeinvest.com.br

Atendimento a Investidores

ri@hedgeinvest.com.br

DISCLAIMERS

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.

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 LIQUIDA DE IMPOSTOS.

