

Relatório Semestral

ARX FII Portfólio Renda CDI+ Responsabilidade Limitada

Junho/2026

ARX INVESTIMENTOS

INFORMAÇÕES DO FUNDO

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

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 | 4.788 cotistas
Patrimônio Líquido	R$ 192.099.526,05
PL/Cota[2]	R$ 99,07
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 junho, realizamos a integralização de mais uma tranche de R$ 2,25 milhões do FIDC CashGo. Dessa forma, o portfólio passou a estar 84,89% alocado em CRIs, com vinte e duas operações, e 4,56% alocado em cotas de FIDC com isenção de IR, chegando em um resultado líquido de R$ 2.183.514,34 (R$ 1,126/cota). O Fundo distribuiu como rendimentos o equivalente a R$ 1,12/cota no dia 14/07/2026, o que representa 99,97% 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. Adicionalmente, temos aprovado em comitê um volume de aproximadamente R$ 9,6 milhões em operações CDI+, com taxa média de CDI + 4,00%. Essas operações serão integralizadas parcialmente ao longo dos próximos meses. Também é realizado o acompanhamento do mercado secundário para identificar oportunidades interessantes que possam surgir.

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

Data-base: 30/06/2026. **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. **4** Fonte: Uqbar.

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$ 340 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: 30/06/2026. **2** Conforme avaliação da ARX Investimentos.

CENÁRIO MACROECONÔMICO

Palavra do Gestor

O primeiro semestre de 2026 foi marcado pelo aumento das tensões geopolíticas e por uma economia brasileira mais resiliente do que o esperado. No cenário internacional, o principal evento do período foi a escalada do conflito entre Estados Unidos, Israel e Irã, que elevou a volatilidade dos mercados, pressionou os preços de energia e trouxe novos riscos para a inflação global. Ao mesmo tempo, o ambiente geopolítico permaneceu conturbado, com a continuidade de disputas comerciais, questionamentos sobre a ordem internacional vigente e maior fragmentação das relações entre as principais potências. Nos Estados Unidos, a economia seguiu crescendo em ritmo moderado, sustentada pelo consumo e pelos investimentos ligados à inteligência artificial, enquanto a inflação permaneceu acima da meta, levando o Federal Reserve a manter uma postura cautelosa em relação ao processo de flexibilização monetária.

No Brasil, a atividade econômica surpreendeu positivamente ao longo do semestre. Após a desaceleração observada no final de 2025, os dados do início de 2026 mostraram retomada do crescimento, impulsionada pela força do mercado de trabalho, pela expansão da renda das famílias e pelas diversas medidas fiscais e parafiscais adotadas pelo governo. Apesar da política monetária ainda restritiva, setores como indústria, serviços e agronegócio apresentaram desempenho melhor do que o esperado, contribuindo para um crescimento mais forte da economia.

No campo inflacionário, o semestre foi caracterizado por uma dinâmica desafiadora. A combinação entre mercado de trabalho aquecido, recuperação dos preços de alimentos e impactos da alta internacional do petróleo dificultou uma desaceleração mais consistente da inflação. Ainda assim, houve alguma melhora na margem ao final do período, principalmente com a normalização dos preços de alimentos e uma composição mais favorável dos indicadores de inflação. Nesse contexto, o ciclo de afrouxamento monetário acabou se mostrando muito mais lento do que imaginávamos no início do ano, antes da escalada da guerra e da deterioração do ambiente global. O Copom reduziu a Selic de 15% para 14,25% ao longo do semestre, mas seguiu adotando uma postura bastante cautelosa, diante de um cenário em que a política monetária doméstica passou a depender ainda mais da combinação entre as condições externas e a evolução do quadro fiscal. Com os juros abrindo no mundo inteiro, em meio à maior aversão ao risco e à persistência das pressões inflacionárias globais, o espaço para cortes mais rápidos no Brasil ficou mais limitado. Na esfera fiscal, o quadro continuou sendo uma importante fonte de preocupação. O governo seguiu recorrendo a medidas fiscais e parafiscais para sustentar a atividade econômica, enquanto os indicadores de dívida e déficit mantiveram trajetória desfavorável. Mesmo assim, o setor externo permaneceu como ponto de suporte para a economia, beneficiado por uma balança comercial robusta e pela continuidade dos fluxos de investimento direto para o país.

Em síntese, o primeiro semestre de 2026 combinou crescimento econômico acima das expectativas, inflação ainda resistente e aumento das incertezas geopolíticas. A economia brasileira permaneceu sustentada pela força da demanda doméstica e pelos estímulos governamentais, enquanto os desafios relacionados à inflação, à consolidação fiscal e ao cenário internacional seguem como os principais determinantes para a evolução do quadro macroeconômico no restante do ano.

No setor imobiliário, o IFIX (Índice de Fundos de Investimento Imobiliário) fechou o mês de junho aos 3.830,59 pontos, representando uma alta de 1,46% no acumulado do ano até o momento. O primeiro semestre apresentou um volume de emissões menor comparativamente ao segundo semestre de 2025, com destaque para os fundos de logística e de shoppings, que responderam pela maior parcela do volume emitido no período, impulsionados principalmente pela consolidação de fundos e pela troca de ativos por cotas.

Por fim, o time de gestão enxerga que o setor imobiliário segue aquecido, principalmente no setor de baixa renda, em decorrência das recentes alterações no Programa Minha Casa Minha Vida (criação de novas faixas e aumento dos limites de renda e do teto do valor de imóveis elegíveis). Por outro lado, também é possível notar uma leve desaceleração no ritmo de vendas das incorporadoras e o aumento de estoque em empreendimentos de médio/alto padrão, que é o setor mais afetado pela manutenção dos juros em patamar elevado; no caso de lajes corporativas, o primeiro semestre de 2026 mantém a tendência de queda na vacância e aumento nos valores de aluguel, especialmente em imóveis AAA e regiões premium como a Faria Lima. Para o próximo semestre, com as eleições na agenda, o mercado tende a ter maior volatilidade, mas acreditamos que os fundos imobiliários com portfólio defensivo continuarão mostrando resiliência nesse cenário mais sensível.

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

RESULTADO DO MÊS

Demonstrativo do Resultado Financeiro

O Copom (Comitê de Política Monetária) cortou a Selic em mais 0,25% na reunião que ocorreu em junho, trazendo a taxa para 14,25% a.a. A decisão foi acompanhada de uma comunicação considerada ruidosa pelo mercado, a começar pela mudança do horizonte relevante para o 1T28 no comunicado, movimento interpretado inicialmente como dovish e que levou à abertura das taxas médias e longas. Posteriormente, houve a publicação do Relatório de Política Monetária trazendo maior clareza sobre os motivos da alteração, o que ajudou a acalmar parcialmente os mercados.

A economia brasileira seguiu aquecida em junho, com atividade ainda resiliente, mercado de trabalho apertado e renda sustentando a demanda doméstica. Apesar de alguma melhora marginal na inflação, especialmente com a dissipação de choques recentes, a dinâmica de serviços e o nível geral dos preços seguem incompatíveis com uma convergência confortável para a meta.

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

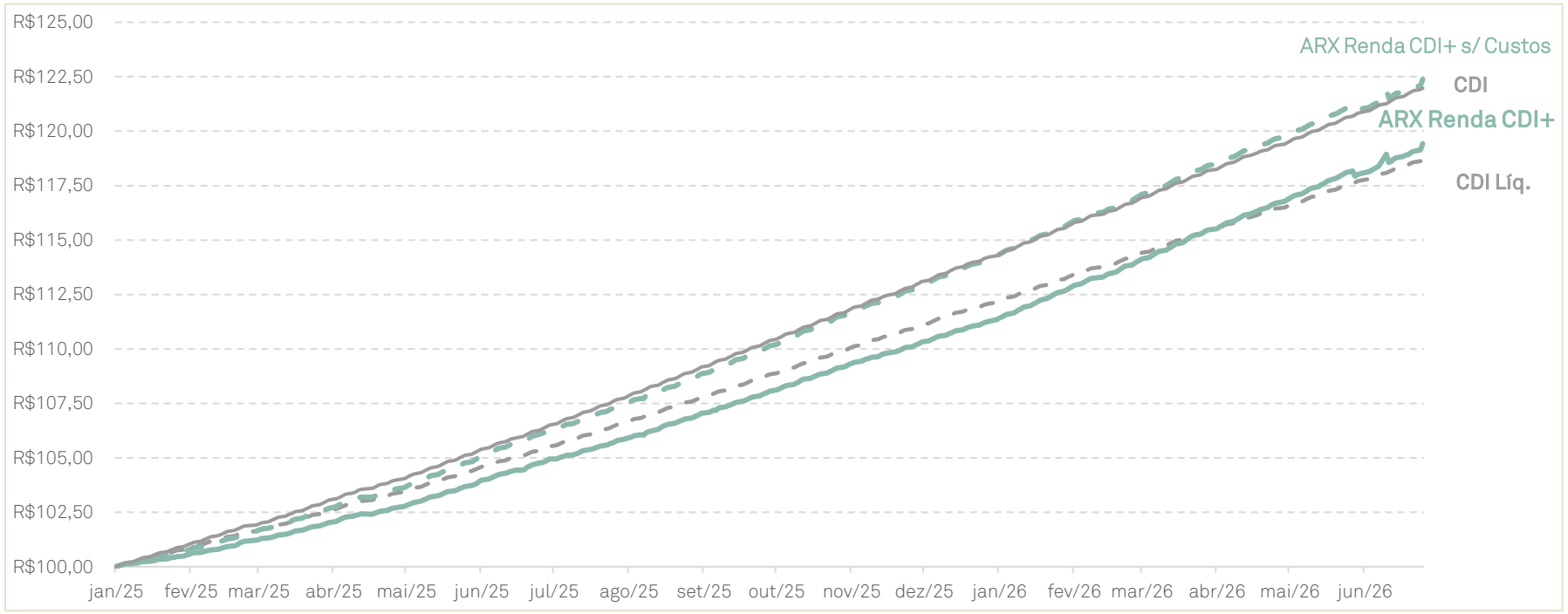
Para a apuração e distribuição de rendimentos, cabe destacar que utilizaremos o regime de competência, conforme aprovado na Assembleia Geral Extraordinária ocorrida em 27/01/2025, respeitada a distribuição de no mínimo 95% do resultado semestral auferido a regime de caixa.

	Abr/26	Mai/26	Jun/26	Jun/26 (R$/Cota)	Acumulado 2026
RECEITAS	**2.431.835,51**	**2.435.841,30**	**2.427.674,04**	**1,252**	**14.931.215,23**
Rendimento com CRI	2.166.098,33	2.211.833,58	2.202.787,20	1,136	13.538.171,77
Lucro/Prejuízo com Compra/Venda de CRI	-	-7.227,49	-	-	82.749,15
Receita com FIDC	68.743,73	80.371,93	35.303,47	0,018	227.499,12
Receita com LCI	53.726,40	61.990,22	84.566,02	0,044	313.817,11
Receita Renda Fixa	143.267,05	88.873,06	105.017,35	0,054	768978,08
DESPESAS	**-160.660,17**	**-163.470,45**	**-244.159,70**	**-0,126**	**-1.103.198,19**
Taxa de Administração[1]	-154.859,01	-154.864,68	-152.364,67	-0,079	-933.616,15
Custos CETIP, B3 e CVM	-	-	-	-	-20.477,91
Outras Despesas	-5.801,16	-8.605,77	-91.795,03	-0,047	-149.104,13
RESULTADO LÍQUIDO	**2.271.175,34**	**2.272.370,85**	**2.183.514,34**	**1,126**	**13.828.017,04**
Reservas Utilizadas	-	-	-	-	
Distribuição Efetiva	**2.229.810,90**	**2.229.810,90**	**2.171.641,92**	**1,12**	**13.243.137,78**
Resultado Acumulado	**1.675.929,18**	**1.718.489,13**	**1.730.361,55**	**0,89**	**1.730.361,55**
Quantidade de Cotas	1.938.966	1.938.966	1.938.966		1.938.966
Distribuição por Cotas (R$)	**1,15**	**1,15**	**1,12**		**6,83**
Distribuição por Cota (%)	**1,15%**	**1,15%**	**1,12%**		**6,83%**

Data-base: 30/06/2026. **Nota:** Os índices são mera referência econômica e não devem ser entendidos como meta ou parâmetro de performance do Fundo. As projeções e hipóteses apresentadas são uma mera estimativa e não constituem garantia ou promessa de rentabilidade e resultado pela ARX Investimentos. **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.

RESULTADO DO MÊS

Rentabilidade Histórica



101,76%
do CDI

Rentabilidade Junho/26

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

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.

R$ 1,09
/mês

Rendimento Médio Distribuído

desde o início do Fundo.

Data-base: 30/06/2026. **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	18,89	CDI +	1,44%	dez/29	2,96	Pulverizado	Residencial	Core	9,83%
2	Ed. Senado	Opea	557ª/1ª	25L2867995	18,58	CDI +	1,55%	dez/26	0,75	Corporativo	Energia	Tática	9,67%
3	Toledo Ferrari	Opea	398ª/1ª	25A0013328	18,33	CDI +	2,60%	jan/35	3,30	Corporativo	Laje Corporativa	Core	9,54%
4	HDOF Cônego II	Província	118ª/1ª	25H3653543	17,03	CDI +	3,00%	ago/29	2,66	Pulverizado	Incorporação	Core	8,87%
5	Nave	REIT	6ª/3ª	25B2384188	14,06	CDI +	4,00%	mar/33	2,68	Corporativo	Logística	Core	7,32%
6	Parque dos Ingleses	Leverage	18ª/1ª	24I1582503	10,49	CDI +	2,50%	set/29	2,75	Pulverizado	Incorporação	Core	5,46%
7	Idea Zarvos	Opea	307ª/1ª	24I2429067	10,07	CDI +	2,99%	dez/30	2,21	Pulverizado	Incorporação	Core	5,24%
8	FIDC CashGo	Augme[3]	1ª/3ª	5537426SN3	8,75	CDI +	4,50%	jan/29	-	Pulverizado	Residencial	Core	4,56%
9	Tenda	Opea	513ª/1ª	25J5351986	8,70	CDI +	1,21%	out/30	3,38	Corporativo	Incorporação	Core	4,53%
10	Arqos	Opea	411ª/1ª	25E4068927	6,92	CDI +	4,00%	mai/29	2,50	Corporativo	Incorporação	Core	3,60%
11	Helbor Multi Renda	Bari	51ª/1ª	25F2094673	6,85	CDI +	2,50%	set/35	3,65	Corporativo	Incorporação	Core	3,57%
12	Metrocasa	Opea	387ª/1ª	25B2974587	5,89	CDI +	5,00%	mar/35	3,16	Pulverizado	Incorporação	Core	3,07%
13	FGR Genebra[1]	Canal	100ª/1ª	24E2453531	5,04	IPCA	9,00%	jun/41	6,02	Pulverizado	Carteira de Recebíveis	Core	2,62%
14	Alfa Realty	Opea	254ª/1ª	24E1751024	4,43	CDI +	4,25%	mai/28	1,84	Corporativo	Residencial	Core	2,31%
15	Agibank	Vert	125ª/2ª	24C2144589	3,80	CDI +	3,05%	mar/34	4,48	Corporativo	Bancos	Tática	1,98%
16	Embraed	Canal	43ª/1ª	23E1295288	3,45	CDI +	4,00%	mai/28	1,03	Corporativo	Incorporação	Core	1,79%
17	MRV (FB)	Opea	577ª/1ª	25L3506423	2,99	CDI +	2,00%	dez/28	2,13	Corporativo	Incorporação	Tática	1,56%
18	Solfácil[2]	Kanastra	3ª/3ª	25E3532722	2,29	Pré	16,50%	mai/33	1,45	Pulverizado	Carteira de Recebíveis	Core	1,19%
19	Dasa[2]	Vert	124ª/2ª	24A2715837	2,04	Pré	19,01%	jan/29	2,19	Corporativo	Saúde	Tática	1,06%
20	HDOF Franca III	Leverage	52ª/1ª	25J4652042	1,01	CDI +	3,40%	nov/29	2,80	Corporativo	Incorporação	Core	0,53%
21	HDOF Haddock II	Leverage	54ª/1ª	25J4653545	1,01	CDI +	3,40%	nov/29	2,80	Corporativo	Incorporação	Core	0,53%
22	Solfácil[2]	Kanastra	3ª/1ª	25E2953919	0,78	Pré	15,50%	mai/30	1,45	Pulverizado	Carteira de Recebíveis	Core	0,41%
23	Supreme	Leverage	11ª/1ª	24E2494968	0,42	CDI +	2,62%	nov/27	1,51	Pulverizado	Incorporação	Core	0,22%
24	LCI			-	8,05	% do CDI	94,70%	jul/26 e set/26					4,12%
25	Caixa			-	12,21								6,36%
26	TOTAL				192,09				2,67				

Data-base: 30/06/2026. **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

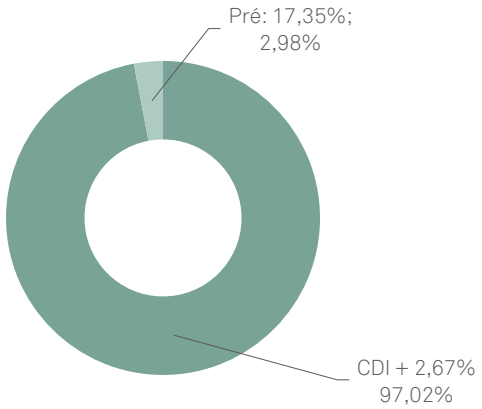
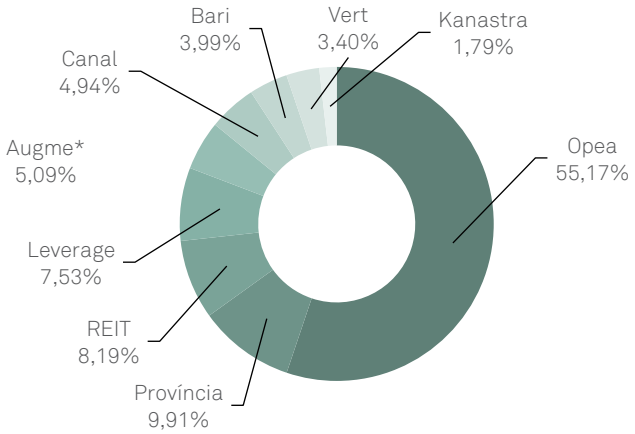
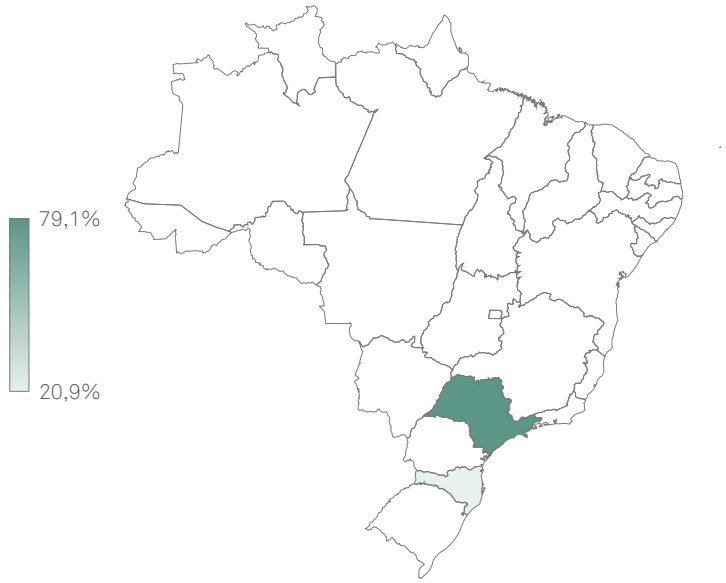


Gráfico 2: Distribuição por Securitizadora



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 pelo participação de cada CRI na carteira.

Gráfico 3: Distribuição por Segmentos

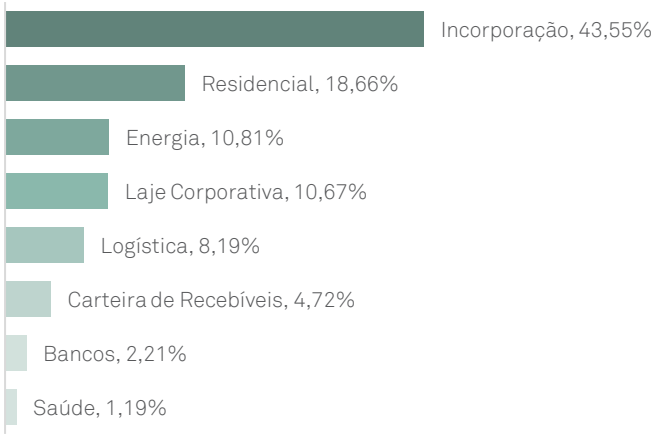
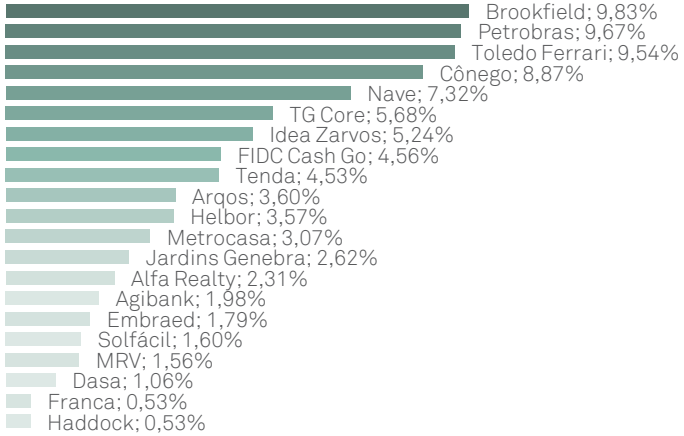


Gráfico 4: Concentração por Grupo Econômico

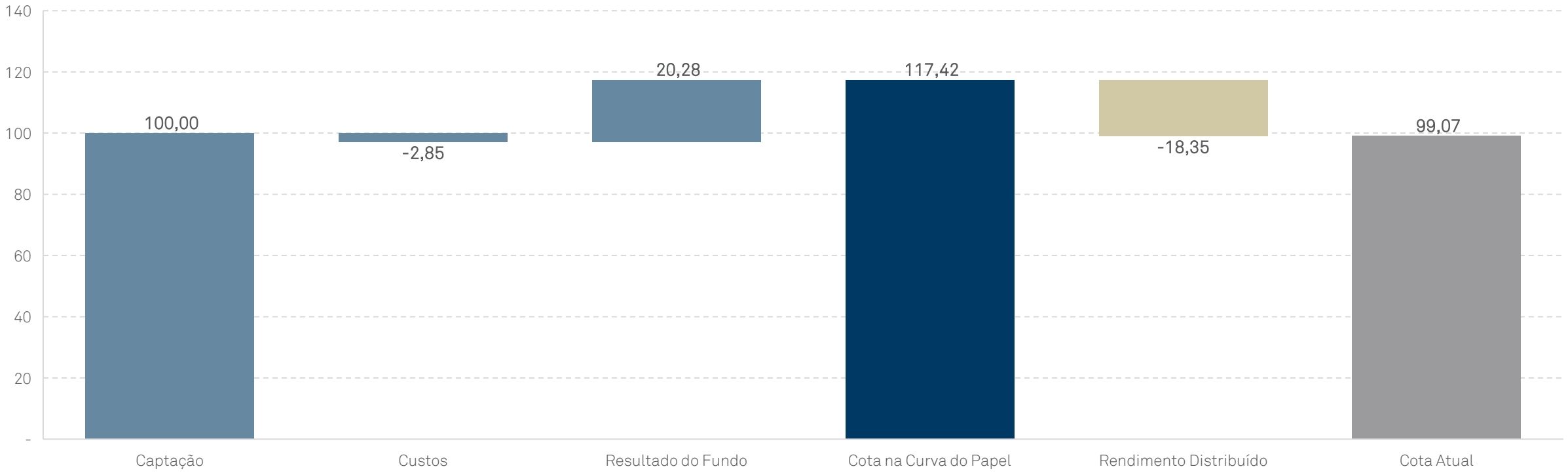


Data-base: 30/06/2026. **Fonte**: ARX Investimentos. **Nota**: os gráficos e o mapa apresentados consideram somente o montante alocado em operações de CRI, que representa 84,89% do Patrimônio Líquido do Fundo.

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$ 2,85/cota) e pelo resultado do Fundo (+ R$ 20,28/cota), resultando em uma cota na curva de R$ 117,42. A partir deste valor, se descontarmos o que já foi distribuído (- R$ 18,35/cota), chegamos ao valor atual da cota patrimonial de R$ 99,07.



Data-base: 30/06/2026

PORTFÓLIO DO FUNDO

CRI BPMG (Brookfield)

Características Gerais

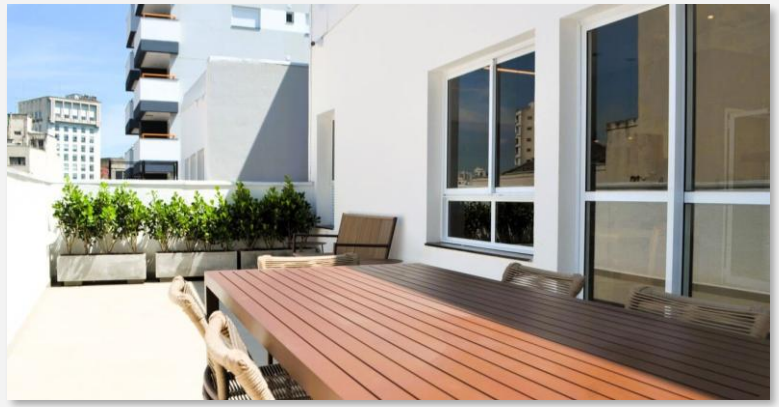
Volume	% PL	Taxa de Aquisição	LTV	Garantias	Vencimento
R$ 18,89 mm	9,83%	CDI + 1,44%	67%	AFI e Equity Support Agreement	Dezembro/2029



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$ 60,3 milhões (data-base: 31/03/2026). 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. A Brookfield Asset Management (BAM) é uma gestora global líder de ativos alternativos, com sede em Nova York, presença em mais de 30 países e mais de US$ 1 trilhão em ativos sob gestão, sendo US$ 273 bilhões apenas no segmento de Real Estate. No Brasil, a Brookfield possui cerca de 26 escritórios e parque logísticos, totalizando 1,7 milhões de metros quadrados, além de 1,8 mil unidades "*multifamily*" em operação/em desenvolvimento.

Em um 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 para 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.

Data-base: 30/06/2026. **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 Ed. Senado

Características

Volume	% PL	Taxa de Aquisição	LTV	Garantias	Vencimento
R$ 18,58 mm	9,67%	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 março/2026, e rating BB em suas emissões no mercado, com perspectiva estável, também pela Fitch na mesma data.

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.



Data-base: 30/06/2026. **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 Toledo Ferrari

Características

Volume	% PL	Taxa de Aquisição	LTV	Garantias	Vencimento
R$ 18,33 mm	9,54%	CDI + 2,60%	75%	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, o BACEN passour a classificá-lo como banco S2 em junho/2026, refletindo o crescimento consistente do C6, que fechou o ano de 2025 com um lucro líquido de R$ 2,5 bilhões (um crescimento de 8,5% em relação ao ano de 2024) e uma carteira de crédito expandida de R$ 89,3 bilhões, sendo que 80% dessa carteira são créditos com garantia, principalmente consignado e financiamento de veículos. 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: 30/06/2026. **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$ 17,03 mm	8,87%	CDI + 3,00%	50%	AFI, CF e FD	Agosto/2029





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 setembro/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$ 33,9 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.

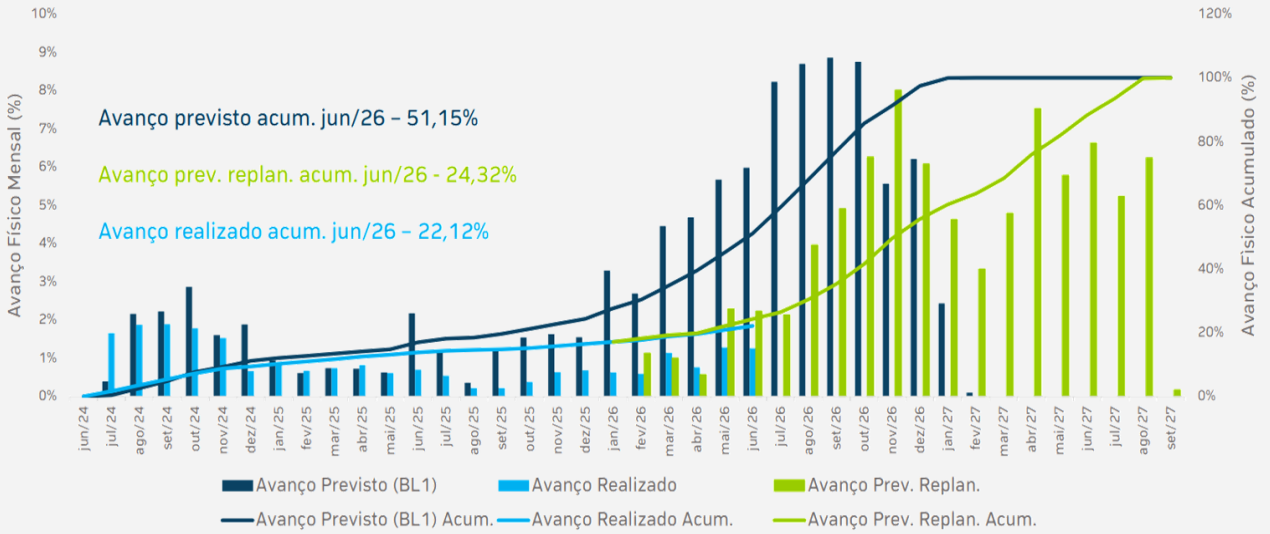
Data-base: 30/06/2026. **Fonte:** ARX Investimentos e Hedge Investments (HDOF11). **Nota**: AFP: Alienação Fiduciária de Participações; AFI: Alienação Fiduciária de Imóvel; CF: Cessão Fiduciária; FR: Fundo de Reserva; FD: Fundo de Despesas; FJ: Fundo de Juros; FO: Fundo de Obras.

PORTFÓLIO DO FUNDO

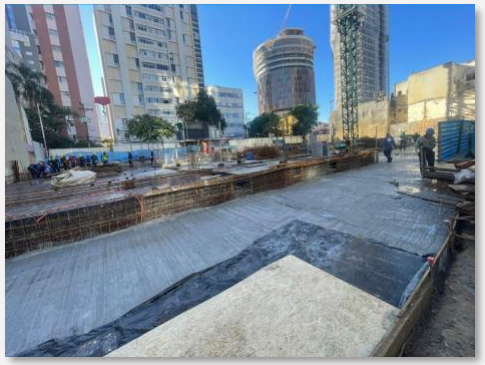
CRI HDOF Cônego II

Comentários da Gestão | Conforme informamos no último relatório semestral, a parte mais complexa das obras, que foi 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. No início de 2026, a obra apresentou evolução importante na frente de contenção e estrutura, com destaque para a conclusão dos tirantes, da escavação e dos blocos de fundação da torre em fevereiro, permitindo o avanço para a etapa de estrutura dos subsolos, concluídas em junho. Para o início do próximo semestre, estão previstos o início da concretagem das lajes e dos trabalhos de vedação nos subsolos. Cabe destacar, porém, que em razão de problemas estruturais decorrentes dos impactos gerados pela necessidade de reforço da estrutura de um dos imóveis vizinhos e em função da revisão dos projetos de estrutura do subsolo e das aprovações junto ao Metrô, citados anteriormente, foi pactuado o replanejamento da obra, com postergação da conclusão de mar/27 para set/27.

O empreendimento seguiu com 31 unidades residenciais vendidas, que correspondem à 97% da totalidade das unidades residenciais, tendo apenas 1 unidade em estoque para venda. Em relação às unidades corporativas e lojas, a equipe de gestão permanece ativa na prospecção, tanto para a possibilidade de locação quanto de venda. As tratativas para locação de duas lojas da fachada ativa, iniciada no segundo semestre de 2025, não evoluíram, voltando as duas lojas para o processo de comercialização.



Foi pactuado o replanejamento da obra, com postergação da conclusão de mar/27 para set/27, em razão de problemas estruturais decorrentes dos impactos gerados pela necessidade de reforço na estrutura de um dos imóveis vizinhos e em função da revisão dos projetos de estrutura do subsolo e das aprovações junto ao Metrô.





Data-base: 30/06/2026. **Fonte:** ARX Investimentos e Relatório de Acompanhamento elaborado pela Hedge Investments (HDOF11).

PORTFÓLIO DO FUNDO

CRI Nave

Características

Volume	% PL	Taxa de Aquisição	LTV	Garantias	Vencimento
R$ 14,06 mm	7,32%	CDI + 4,00%	74%	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).

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

Comentários da Gestão | As obras foram concluídas no final de janeiro/2026, conforme indicamos na próxima página. Desde então, o empreendedor está envidando esforços para a locação do ativo. 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.



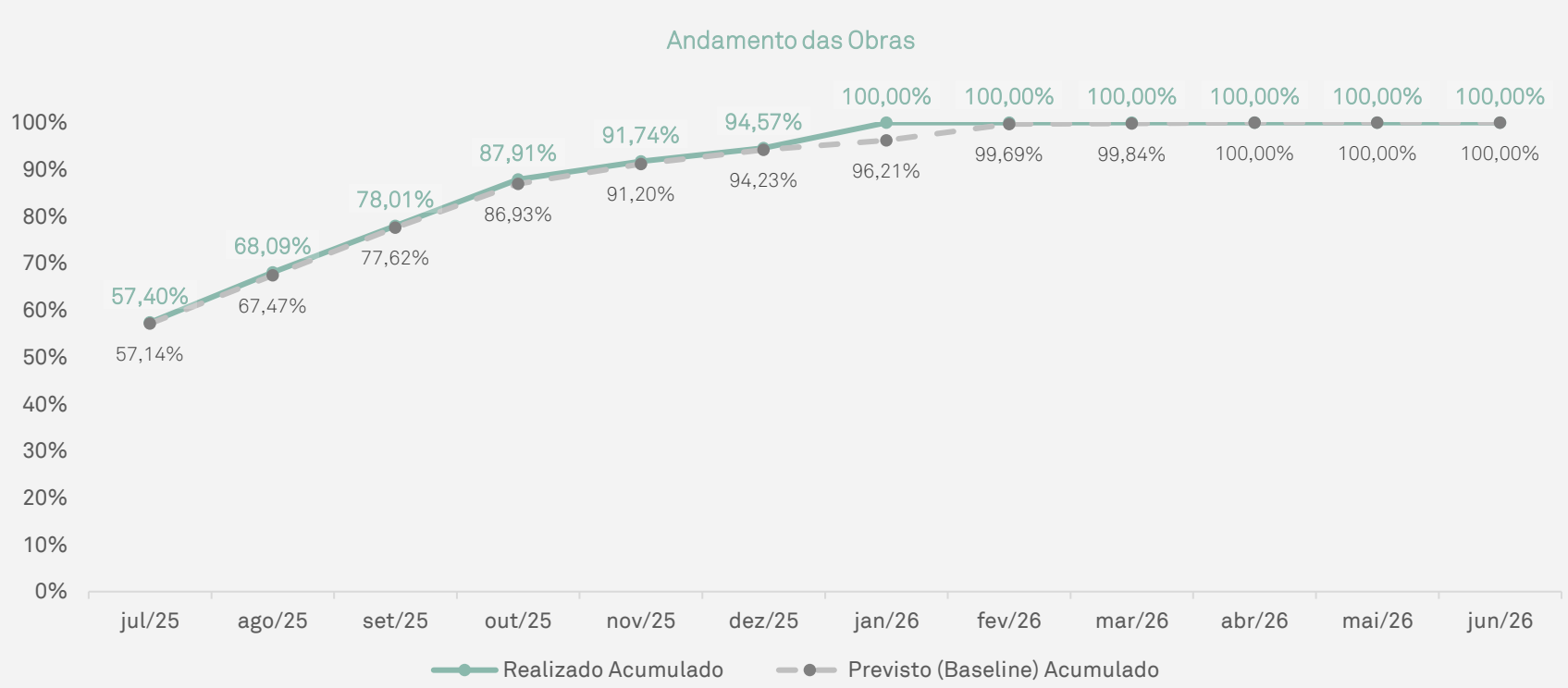
Data-base: 30/06/2026. **Fonte:** ARX Investimentos. **Nota**: AFP: Alienação Fiduciária de Participações; AFI: Alienação Fiduciária de Imóvel; CF: Cessão Fiduciária; FR: Fundo de Reserva; FD: Fundo de Despesas; FJ: Fundo de Juros; FO: Fundo de Obras.

PORTFÓLIO DO FUNDO

CRI Nave

Comentários da Gestão | As obras foram concluídas no final do mês de janeiro, dando início ao prazo de 180 dias para a devedora buscar uma locação de pelo menos 11.000m² da área total (equivalente ao galpão menor), com um valor de aluguel de, no mínimo R$ 20/m². As negociações com uma multinacional para a locação dos dois galpões infelizmente foram descontinuadas, e a devedora voltou a buscar oportunidades de locação e/ou venda do ativo.

Atualmente, estamos aguardando a conclusão do laudo de avaliação do imóvel para verificação do LTV máximo de 60%.







Data-base: 30/06/2026. **Fonte:** ARX Investimentos.

PORTFÓLIO DO FUNDO

CRI Parque dos Ingleses

Características

Volume	% PL	Taxa de Aquisição	LTV	Garantias	Vencimento
R$ 10,49 mm	5,46%	CDI + 2,50%	18%	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, e já demos início ao mecanismo de recompra pela contraparte.

Data-base: 30/06/2026. **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 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% (podendo chegar a 38%) dos recebíveis desse projeto.

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

Comentários da Gestão | As obras do empreendimento Gabriel 1825 foram devidamente concluídas, e os escritórios foram alugados pela Docol, uma das maiores fabricantes de metais sanitários e louças da Améria Latina, e pela Monashees, uma das principais gestoras de *venture capital*, tendo em seu portfólio grandes *cases* como Rappi, Loft, e 99. Dessa forma, o empreendimento encontra-se 46,43% locado com valor médio de aluguel próximo a R$ 300,00/m² por mês. Acreditamos que, nos próximos meses, a Idea Zarvos concluirá as demais locações, totalizando um fluxo cedido ao CRI de cerca de R$ 656 mil por mês.



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. Vale destacar que não temos atualizações relevantes com relação às obras, cujo ritmo de construção está dentro do planejado, nem com relação às vendas, apesar destas estarem em velociade abaixo do projetado inicialmente. Por fim, conforme indicamos acima, teremos a alienação fiduciária de cinco unidades residenciais de cerca de 250m² 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: 30/06/2026. **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

FIDC CashGo

Características

Volume	% PL	Taxa de Aquisição	LTV	Subordinação	Vencimento
R$ 8,75 mm	4,56%	CDI + 4,50%	N/A	Sênior	Janeiro/2029

Descrição | Operação de securitização revolvente de créditos decorrentes de contratos de locação de imóveis, originados pela CashGo. A CashGo é uma *fintech* de crédito que oferece antecipação de até 24 meses de aluguel para proprietários de imóveis. Criada em 2021, a empresa origina os créditos por meio de imobiliárias parceiras (consideradas "*hubs*" de distribuição de seus serviços aos peoprietários), e recebe os aluguéis diretamente pelos sistemas desses *hubs* – atualmente, possui mais de 1.000 imobiliárias parceiras em todo o país, e uma base de cerca de 300 mil proprietários clientes e mais de R$ 250 milhões antecipados.

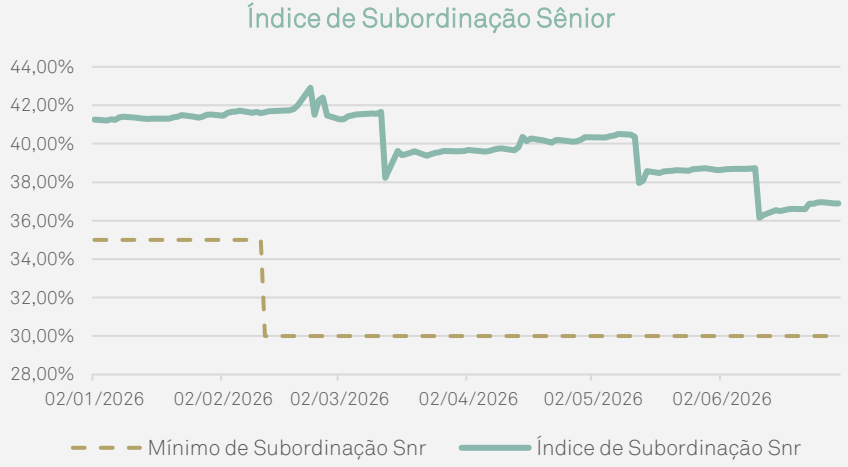
Subordinação | As cotas seniores fazem jus a uma subordinação mínima de 30%, composta por 10% de cotas juniores (detidas exclusivamente pela CashGo) e 20% de cotas mezanino. Além disso, o fundo conta com elevado excesso de *spread* dentro da estrutura, considerando a taxa mínima média para cessão dos créditos, sendo que atualmente a empresa origina a taxas mais benéficas, o que garante um *excess spread* dentro da estrutura.

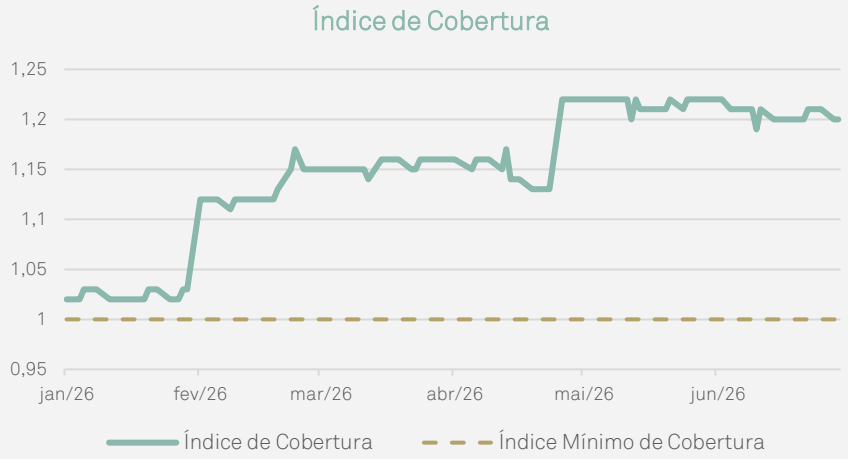
Rating| O fundo não possui *rating*.

Comentários da Gestão | Atualmente o FIDC possui um patrimônio líquido de aproximadamente R$ 70 milhões, com mais de 14.500 CCBs cedidas em diferentes safras, sempre mantendo seu nível de alocação próximo aos 90%. A carteira vem melhorando seu Índice de Cobertura ao longo do semestre, e mantém sua taxa média de originação próxima ao CDI + 2,5% a.a., dentro do esperado nas projeções.

A inadimplência média dos crédito com atraso superior a 90 dias (Over 90), com efeito vagão, está próxima dos 8,5%, mas vale destacar que se desconsiderarmos o efeito vagão, o total de parcelas inadimplidas Over 90 está mais próximo dos 3,3%.

Por fim, os parâmetros de controles de risco são bem elevados e acima da média dos FIDCs de mercado, com um bom de informações disponibilizadas mensalmente aos cotistas pela Augme, que é a gestora do FIDC.





Data-base: 30/06/2026. **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 Tenda

Características

Volume	% PL	Taxa de Aquisição	LTV	Garantias	Vencimento
R$ 8,70 mm	4,53%	CDI + 1,21%	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* brAA-(sf) e a Construtora Tenda possui *rating* brAA-, ambas com perspectiva estável pela S&P, em maio/2026. 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. Abaixo, apresentamos o acompanhamento do Índice de Alavancagem Corporativa da companhia, que é monitorado trimestralmente após cada resultado.



Covenants	3T25	4T25	1T26	2T26
Índice de Alavancagem Corporativa: igual ou inferior a 15%	✓ -14,54%	✓ -4,53%	✓ -4,63%	✓ 1,93%

Data-base: 30/06/2026. **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 Arqos

Características

Volume	% PL	Taxa de Aquisição	LTV	Garantias	Vencimento
R$ 6,92 mm	3,60%	CDI + 4,00%	33%	Aval, AFI, AFP, CF, FR, FO e FD	Maio/2029





Descrição | CRI lastreado em nota comercial emitida BLVD Alti 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 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.

Garantias | O CRI possui uma estrutura robusta de garantias, com a alienação fiduciária de imóveis (avaliados em cerca de R$ 39,8 milhões), além da cessão fiduciária da carteira de recebíveis das unidades já vendidas (aprox. R$ 239,7 milhões) e das unidades em estoque (aprox. R$ 59,1 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 Alti 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 Alti). 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.

Data-base: 30/06/2026. **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.

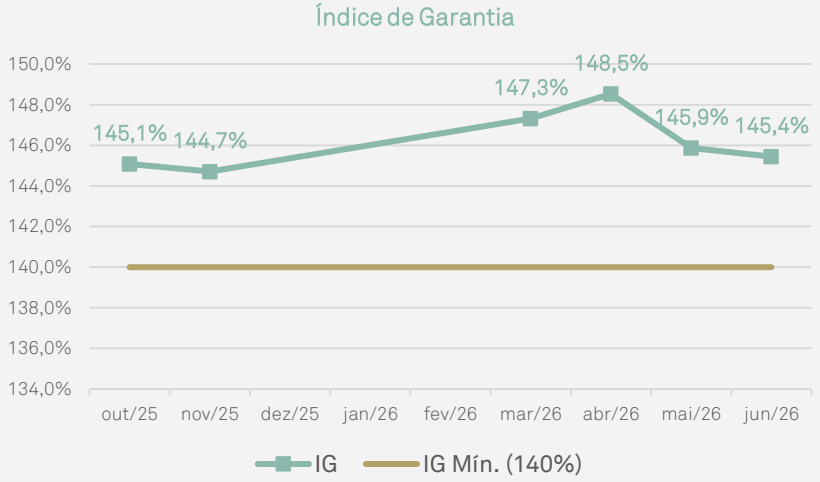
PORTFÓLIO DO FUNDO

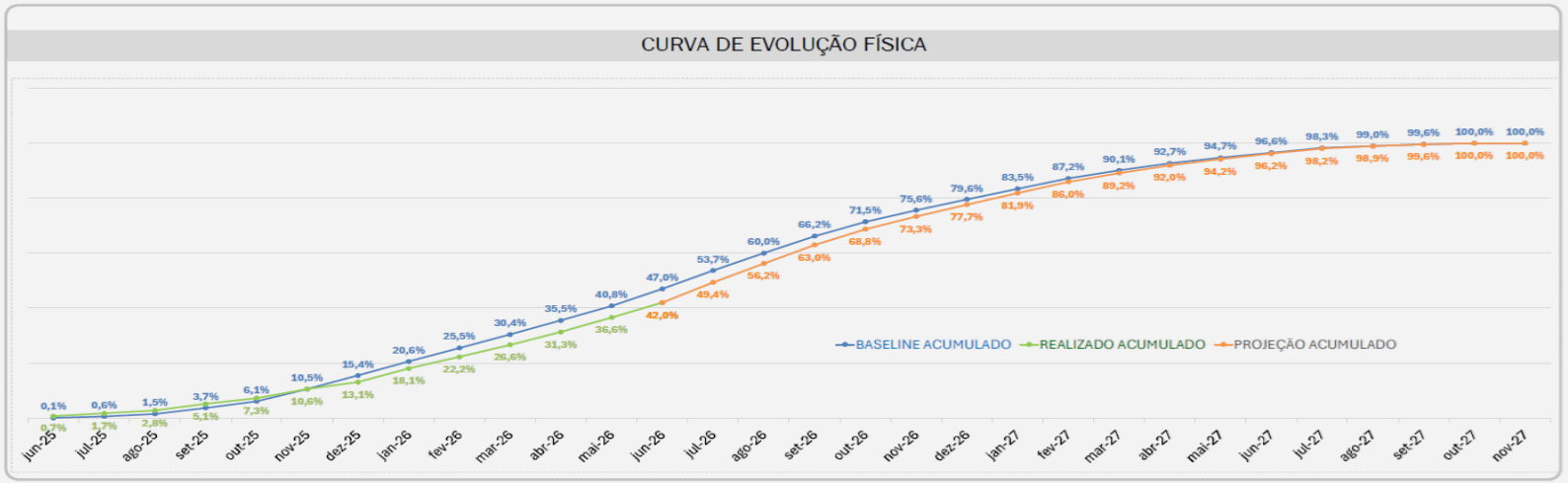
CRI Arqos

Comentários da Gestão | As obras do BLVD Altíforam iniciadas no final do segundo semestre de 2025, e atualmente a engenharia especializada indica um avanço acumulado de 42%, conforme gráfico abaixo. A fundação de todas as torres já foi concluída, e as estruturas de concreto pré-moldado das torres D e E já foram montadas, enquanto as torres A e B estão com montagem em andamento, e a estrutura das torres C e F estão *off-site*. Com esse método de construção, foi possível avançar até a etapa das fachadas nas torres D e E, concluir todas as infraestruturas para as instalações de energia, hidráulica e gás, bem como finalizar um apartamento modelo.

Com relação à carteira, o ritmo de vendas desacelerou nos primeiros quatro meses do ano, devido à sazonalidade típica da época, mas a carteira permaneceu estável, com pouquíssimos distratos até então. Em maio, a Arqos realizou ações de marketing para impulsionar a comercialização, resultando de 12 novas vendas no mês. Conforme indicado no gráfico ao lado, a Arqos cumpriu o *covenant* de Índice de Garantia (>= 140%), considerando os recebíveis pós-chaves e o estoque (com desconto de 30%) em todos os meses até o momento.

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 junho, a operação contava com 177 unidades vendidas, sem inadimplência acima de 90 dias.







Data-base: 30/06/2026. **Fonte:** ARX Investimentos.

PORTFÓLIO DO FUNDO

CRI Helbor Multi Renda Urbana

Características

Volume	% PL	Taxa de Aquisição	LTV	Garantias	Vencimento
R$ 6,85 mm	3,57%	CDI + 2,50%	52%	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 médio de aprox. R$ 471 mil) foram dados em cessão fiduciária para a o CRI, que conta ainda com um fundo de reserva robusto, de R$ 1,85 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.

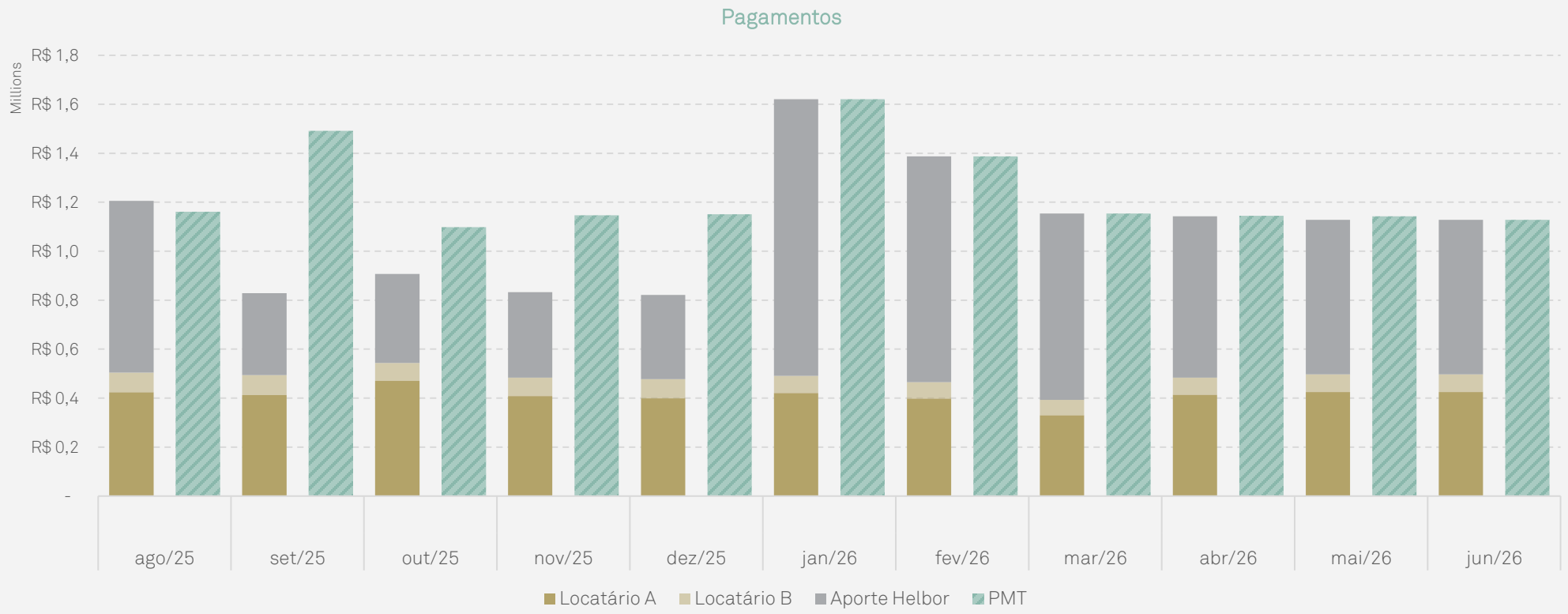
Data-base: 30/06/2026. **Fonte:** ARX Investimentos. **Nota**: AFP: Alienação Fiduciária de Participações; AFI: Alienação Fiduciária de Imóvel; CF: Cessão Fiduciária; FR: Fundo de Reserva; FD: Fundo de Despesas; FJ: Fundo de Juros; FO: Fundo de Obras.

PORTFÓLIO DO FUNDO

CRI Helbor Multi Renda Urbana

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 contou 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 foi completamente quitado de forma antecipada nos meses de janeiro e fevereiro, reduzindo o saldo devedor do CRI de R$ 98,4 milhões para os atuais R$ 68,5 milhões.



Data-base: 30/06/2026. **Fonte:** ARX Investimentos.

PORTFÓLIO DO FUNDO

CRI Metrocasa

Características

Volume	% PL	Taxa de Aquisição	LTV	Garantias	Vencimento
R$ 5,89 mm	3,07%	CDI + 5,00%	44%	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.

Data-base: 30/06/2026. **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 Metrocasa

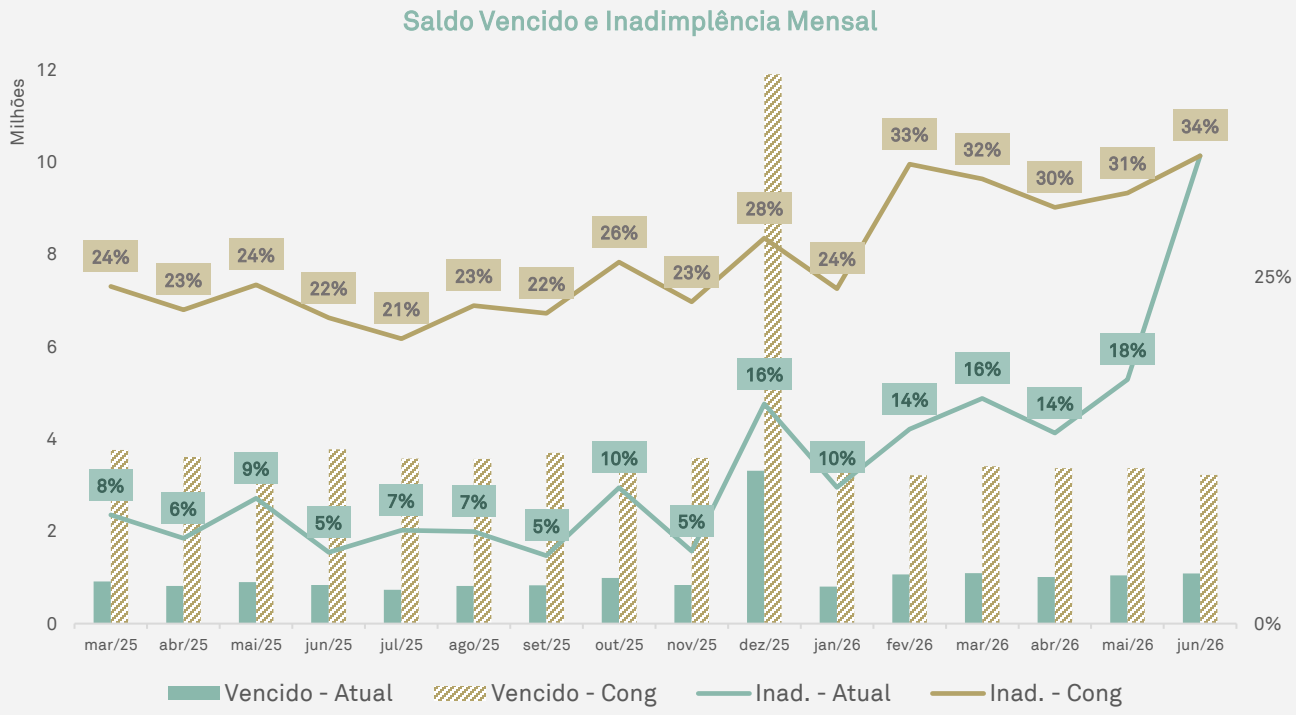
Comentários da Gestão | Além do *covenant* de índice de cobertura, que se encontra detalhado na tabela abaixo, há mecanismo de *full cash sweep* sobre os recebimentos mensais e a Metrocasa tem uma obrigação de cumprir as datas de entrega dos empreendimentos da carteira cedida, sendo que em caso de atraso, deverá ser realizado 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 aproximadamente 30% 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 devidamente quitados, trazendo a inadimplência para um patamar mais próximo dos 18%.

Boletos emitidos	**R$64.815.849**	**100%**
Adimplentes	R$47.725.909	73,6%
Inadimplentes	R$17.089.940	26,4%
Recuperação Inadimp.	R$ 9.464.641	14,6%
Boletos Recebidos (Adimp. + Recup.)	**R$57.190.550**	**88,2%**
Inadimplência atual	R$ 7.625.299	11,8%
Inadimplência <30 dias	*R$ 1.088.448*	***1,7%***
Inadimplência 31 a 60 dias	*R$ 593.263*	***0,9%***
Inadimplência 61 a 90 dias	*R$ 463.504*	***0,7%***
Inadimplência >90 dias	*R$ 5.480.084*	***8,5%***

Covenants	jan/26	fev/26	mar/26	abr/26	mai/26	jun/26
Índice de Cobertura Ajustado: Superior a 36%	✓ 42,57%	✓ 43,28%	✓ 42,54%	✓ 43,06%	✓ 44,49%	✓ 46,20%

Covenants	mar/25	jun/25	set/25	dez/25	mar/26
Dívida Líquida/PL Ajustado: Inferior a 1,25x	✓ 0,24	✓ 0,28	✓ 0,38	✓ 0,65	✓ 0,68



Data-base: 30/06/2026. **Fonte:** ARX Investimentos.

PORTFÓLIO DO FUNDO

CRI FGR – Jardins Genebra

Características

Volume	% PL	Taxa de Aquisição	LTV	Garantias	Vencimento
R$ 5,04 mm	2,62%	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 cerca de 40 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$ 4,2 milhões (o FR não foi acionado até o momento, e o valor mínimo que deve possuir é de 1 PMT – atualmente contamos com uma gordura de mais de 2 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 bastante estruturado, contando com uma equipe própria dedicada a isso e acompanhamento robusto. Além disso, no último ano, a FGR tem começado a realizar a venda de casas já construídas e com pacotes personalizáveis, ao invés do modelo tradicional de terrenos em lote, trazendo mais comodidade aos seus clientes e acelerando o adensamento em seus condomínios.

Por outro lado, esse novo modelo de negócios exige um *capex* maior da empresa, e a FGR tem acessado o mercado para captar recursos, consequentemente aumentando sua linha de endividamento. Para nossa operação, estamos considerando principalmente o risco do empreendimento Jardins Genebra, condomínio de alto padrão localizado em Brasília/DF que já foi entregue, e sua carteira de recebíveis, com cerca de 97% do condomínio já vendido. Na próxima página, aprofundamos as informações relativas a vendas e inadimplência da carteira.

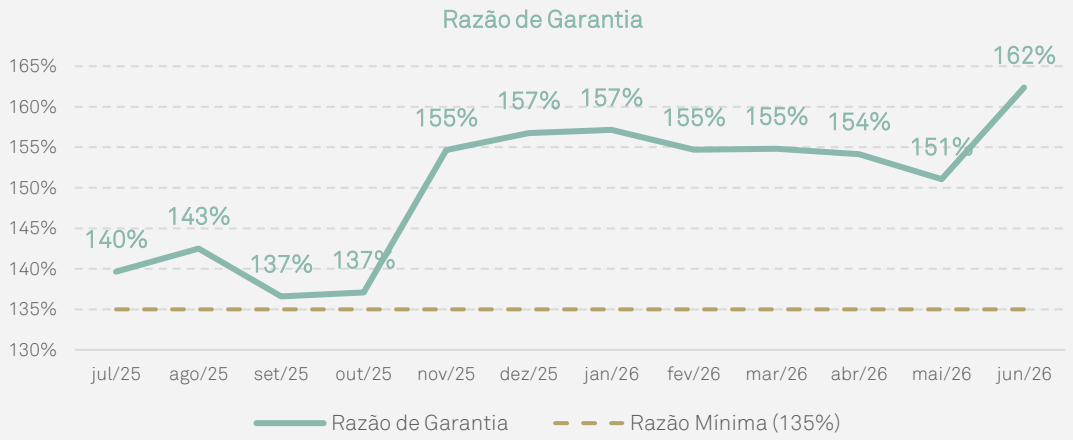
Data-base: 30/06/2026. **Fonte:** ARX Investimentos. **Nota**: AFP: Alienação Fiduciária de Participações; AFI: Alienação Fiduciária de Imóvel; CF: Cessão Fiduciária; FR: Fundo de Reserva; FD: Fundo de Despesas; FJ: Fundo de Juros; FO: Fundo de Obras.

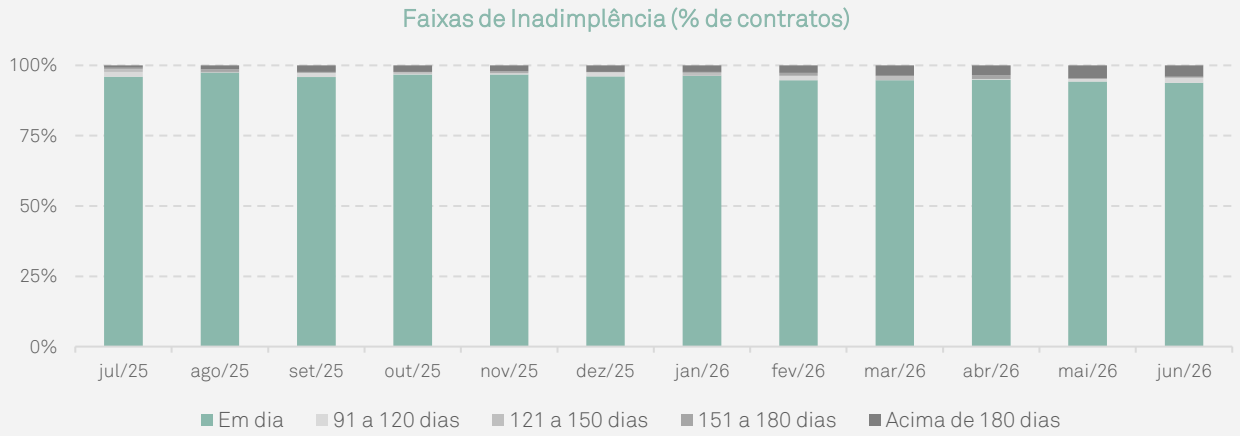
PORTFÓLIO DO FUNDO

CRI FGR – Jardins Genebra

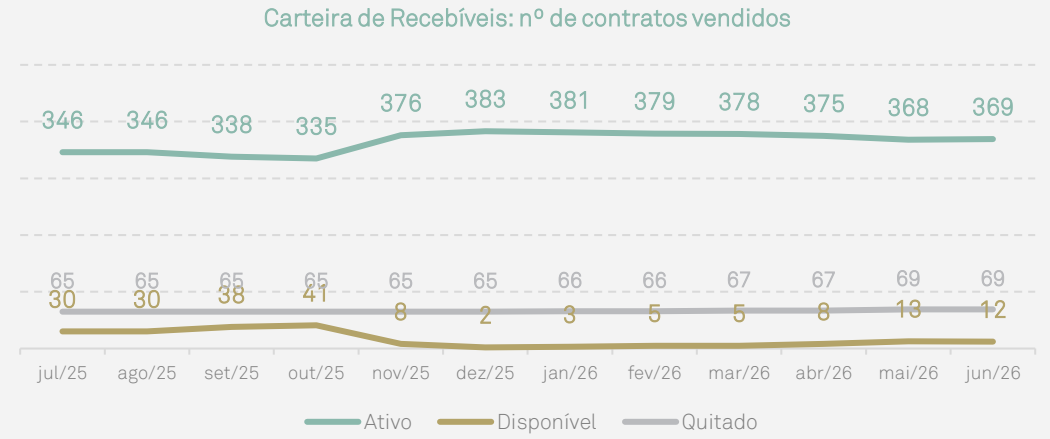
Comentários da Gestão | O empreendimento Jardins Genebra é um condomínio de alto padrão, e está localizado na região entre o Lago Sul e Lago Norte de Brasília – para facilitar o acesso, a FGR investiu recursos próprios para construção da DF-456, uma obra de grande impacto no desenvolvimento e no trânsito 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. Para essa operação, foi cedida em garantia a carteira desse empreendimento Jardins Genebra, considerado um dos grandes sucessos da companhia com cerca de 97% já vendido, nível de inadimplência baixo (próximo a 6%) 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 primeiro semestre de 2026. 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 jun/26 temos 369 contratos ativos, dos quais 23 contratos estão com atraso superior a 90 dias.



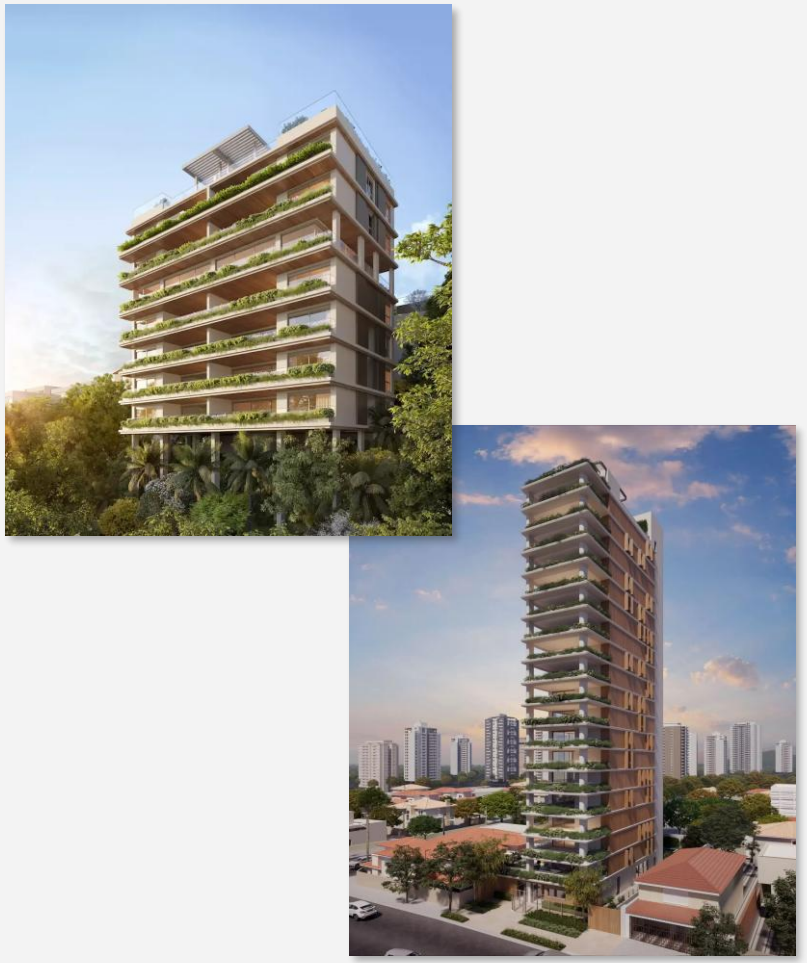
Data-base: 30/06/2026. **Fonte:** ARX Investimentos.

PORTFÓLIO DO FUNDO

CRI Alfa Realty

Características

Volume	% PL	Taxa de Aquisição	LTV	Garantias	Vencimento
R$ 4,43 mm	2,31%	CDI + 4,25%	52%	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 180º Fidalga, na Vila Madalena.

Garantias | A operação conta com a alienação fiduciária dos imóveis dos dois projetos, com valor de mercado "*as built*" avaliado pel Cushman&Wakefield de R$ 63,4 milhões (180º 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$ 27,5 milhões e foram constituídos um fundo de reserva com valor mínimo de R$ 1 milhão e um fundo de despesas com valor mínimo de R$ 100 mil. Por fim, ainda há o aval da Alfa Realty e obrigação de constituir um Fundo de Reenquadramento em caso de descumprimento da Razão de Garantia. Para fins de cálculo do LTV, estamos considerando de forma conservadora o valor de venda forçada "*as is*" (com as obras ainda não concluídas), a carteira e o fundo de reserva.

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

Comentários da Gestão | O empreendimento 180º 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, fico 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.

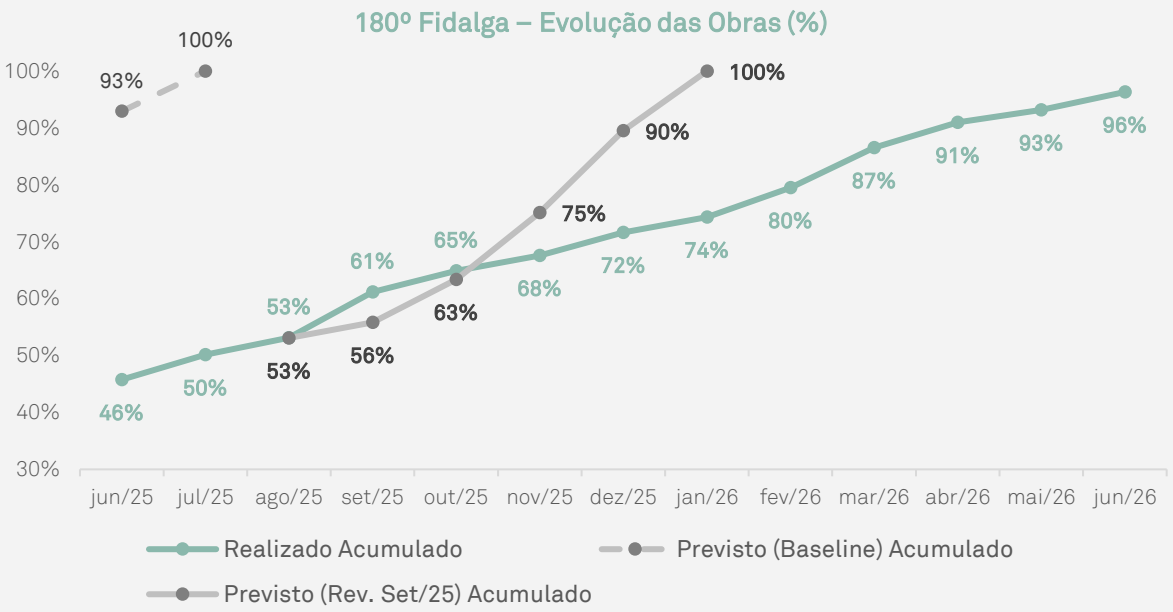
Data-base: 30/06/2026. **Fonte:** ARX Investimentos. **Nota**: AFP: Alienação Fiduciária de Participações; AFI: Alienação Fiduciária de Imóvel; CF: Cessão Fiduciária; FR: Fundo de Reserva; FD: Fundo de Despesas; FJ: Fundo de Juros; FO: Fundo de Obras.

PORTFÓLIO DO FUNDO

CRI Alfa Realty

Comentários da Gestão | | Com relação ao projeto 180º Fidalga, a medição de junho/2026 indica que já houve o avanço de mais de 96% das obras, com 8 unidades vendidas (das quais 4 já foram quitadas) e outras 4 unidades em estoque e 4 em permuta. No caso do projeto Lux, as obras já foram concluídas, com 15 unidades vendidas (das quais 4 já forma quitadas) e 5 em estoque, com 1 venda realizada ao longo do primeiro 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.

Apesar da revisão no cronograma em setembro/2025, a Alfa Realty ainda precisa lidar com um atraso 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. Até o final do mês de junho, houve avanço nos serviços de finalização de instalações de caixilhos das unidades, instalação de guarda-corpos de vidro e vasos em área de varanda. Além disso, foram concluídas a instalação de escadas metálicas nas unidades do 2ºandar ao rooftop, e nas áreas comuns houve o assentamento de pastilha em piscina e revestimento de piso externo. Os serviços de paisagismo também tiveram avanço parcial e a textura de fachada está em vias de finalização.











Data-base: 30/06/2026. **Fonte:** ARX Investimentos.

PORTFÓLIO DO FUNDO

CRI Agibank

Características

Volume	% PL	Taxa de Aquisição	LTV	Garantias	Vencimento
R$ 3,80 mm	1,98%	CDI + 3,05%	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: AA(bra) atualizado em julho/2026, perspectiva estável;
(ii) Moody's: AA.br atualizado em junho/2026, perspectiva estável (*upgrade* versus o *rating* anterior, que era AA-); e
(iii) S&P: brAA atualizado em agosto/2026, 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 fevereiro de 2026, o Agibank captou cerca de US$ 240 milhões em seu IPO na bolsa de valores de Nova York (Nyse), o que avaliou o banco em cerca de US$ 1,9 bilhão e trouxe maior robustez de capital e governança corporativa. Até o final do 1T2026, o Agibank atingiu uma base de 7,1 milhões de clientes ativos, mostrando que tem conseguido reter e expandir sua base, que cresceu 53% em comparação anual. Além disso, no mesmo período, o banco atingiu a marca de R$ 35,5 bilhões em carteira de crédito (dos quais cerca de 87% se refere a créditos com garantia), um crescimento de mais de 30% em comparação ao 1T2025.

Ao longo do ano passado e até janeiro/2026, o Agibank passou por suspensões pontuais no pagamento de novos benefícios pelo INSS, sem impactar repasses já existentes – essas suspensões tiveram um impacto reduzido na originação durante o período porque o banco continuou originado por meio da aquisição de carteiras, e paralelamente, passou por uma auditoria e firmou um plano de ação para melhorias em conjunto com a autoridade reguladora.

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: 30/06/2026. **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 Embraed

Características

Volume	% PL	Taxa de Aquisição	LTV	Garantias	Vencimento
R$ 3,45 mm	1,79%	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$ 31,5 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.

Data-base: 30/06/2026. **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 Embraed

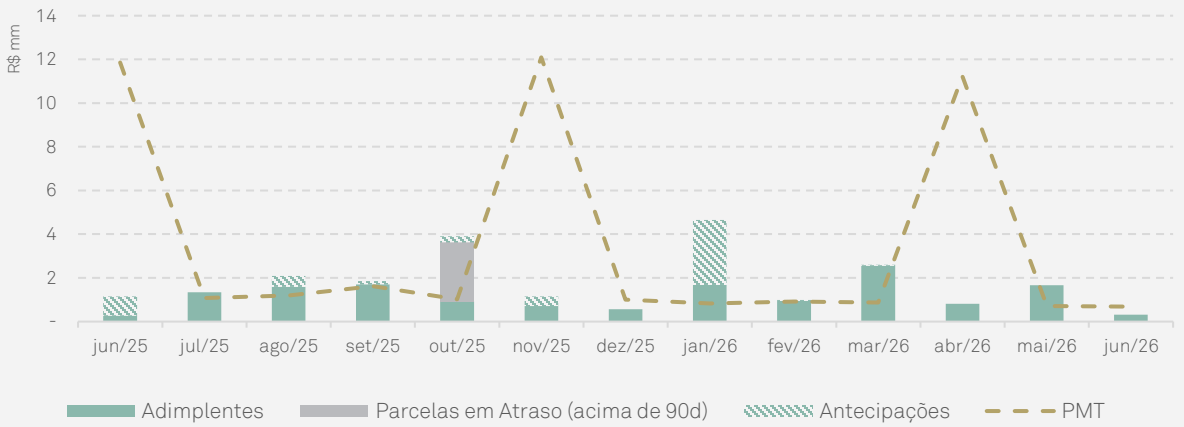
Comentários da Gestão | A carteira de recebíveis conta com clientes de seis empreendimentos: Aurora Exclusive Home, Santé Boutique Residence, Solaia Exclusive, Tonino Lamborghini, L'atelier e Marena Beach, todos localizados em Balneário Camboriú e com entregas entre 2025 e 2028. Trata-se de uma carteira 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 aprox. 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 a operação passou a ser *full cash sweep*.

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, passaremos a ter em garantia dois terrenos separados, cercados de duas vias principais, o que consideramos um aspecto positivo, e no âmbito do processo foi juntado laudo pericial estimando o valor da indenização em R$ 283,4 milhões. Apesar de enxergarmos 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. Além disso, ao longo do primeiro semestre, a securitizadora e a devedora vêm discutindo sobre a incidência ou não de evento de vencimento antecipado em decorrência de decisões em processos judiciais, conforme publicado aqui e aqui, mas no entendimento do nosso time de gestão, não há nesses casos uma decisão condenatória que afete nossa operação. Vale destacar que os demais indicadores da operação permanecem devidamente enquadrados.

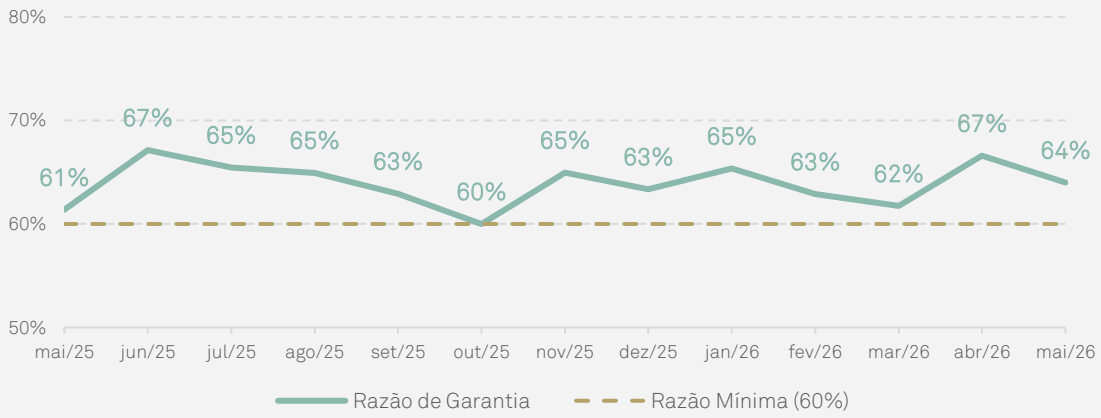
Covenants	Dez/2022	Dez/2023	Dez/2024	Dez/2025
Dívida Líquida/PL Ajustado: inferior a 1	✓ 0,27	✓ 0,43	✓ 0,54	✓ 0,46

Classificação do Recebimento Mensal



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.

Razão de Garantia



Data-base: 30/06/2026. **Fonte:** ARX Investimentos.

PORTFÓLIO DO FUNDO

CRI MRV

Características Gerais

Volume	% PL	Taxa de Aquisição	LTV	Garantias	Vencimento
R$ 2,99 mm	1,56%	CDI + 2,00%	N/A	FD	Dezembro/2028



Descrição | CRI com lastro em uma carteira de créditos cedida pela carteira de crédito cedida pela MRV Engenharia e Participações S.A. e SPEs do grupo MRV. A carteira "FB" se refere a financiamentos diretos com a MRV destinados a produtos premium (linhas Class e Sensia) – o perfil de adquirentes dessa carteira possui renda mínima de R$ 12 mil e *score* no Serasa acima de 599 pontos. Esse financiamento é concedido apenas durante o período de obras, limitado a 36 meses – após esse prazo, o cliente deve contratar um financiamento bancário ou quitar com recursos próprios, e somente recebe as chaves após a quitação do valor integral.

Garantias | Fundo de Reserva (valor inicial de R$ 10,4 milhões, podendo chegar a 20% do valor da emissão) e obrigação de recompra.

Rating| A emissão não possui *rating* e a MRV possui *rating* brA+, com perspectiva estável pela S&P, reafirmado em abril/2026.

Comentários da Gestão | Apesar de tratar-se de uma cessão de carteira, a operação conta com mecanismos robustos de garantia. Além do fundo de reserva, há obrigação de recompra dos créditos (i) com inadimplência superior a 150 dias, ou alternativamente, o cliente inadimplente pode repassar sua unidade para um novo adquirente, desde que ele tenha perfil de crédito igual ou melhor do que o adquirente original, e (ii) que tenham sido distratados sem que haja repasse para novos adquirentes com perfil de crédito igual ou melhor do que o adquirente original. Com base nesses mecanismos e no balanço da companhia, consideramos o risco de crédito MRV na análise de gestão, como se fosse um papel corporativo.



A MRV é a maior construtora focada em habitações populares da América Latina, já entregou mais de 500 mil chaves, refletindo seu compromisso em tornar realidade o sonho da casa própria para milhares de brasileiros, e investe permanentemente no aprimoramento e na gestão da qualidade de seus produtos. A companhia vem apresentando evolução operacional consistente, com alta no 1T26 de 13,9% nas vendas líquidas em comparação ao 1T25.

Na próxima página, apresentamos as informações referentes à carteira cedida.

Data-base: 30/06/2026. **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

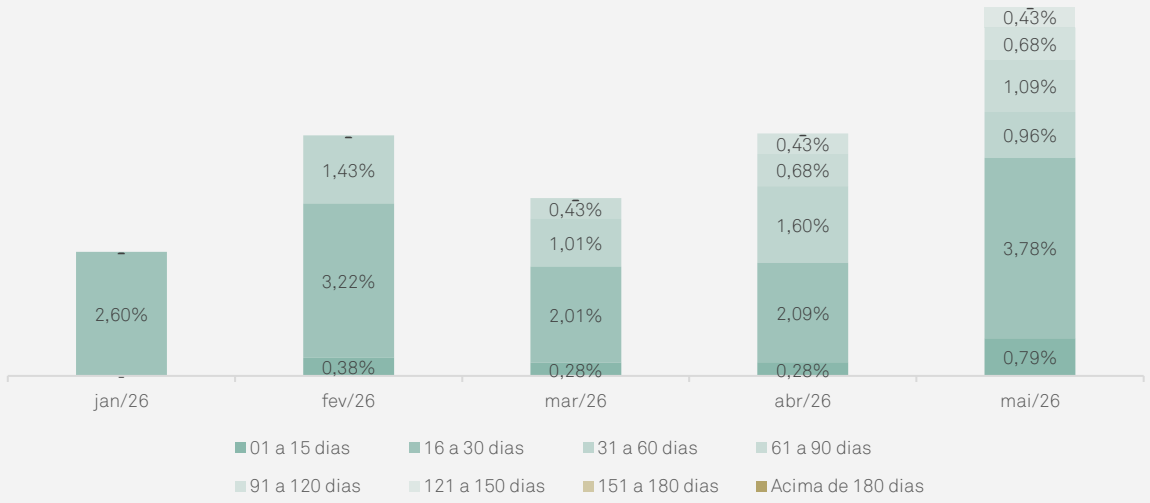
CRI MRV

Comentários da Gestão | A MRV também manteve crescimento na execução, embora a sazonalidade típica do primeiro trimestre e a concentração de vendas em março tenham limitado a conversão imediata dessas vendas em receita e caixa. Ainda assim, a administração destacou a formação de um *backlog* relevante de repasses, já refletido no desempenho de abril, quando os repasses subiram 28,7% frente à média mensal do trimestre e a produção avançou 9,7%, reforçando a leitura de continuidade da melhora operacional e de um início de segundo trimestre mais forte.

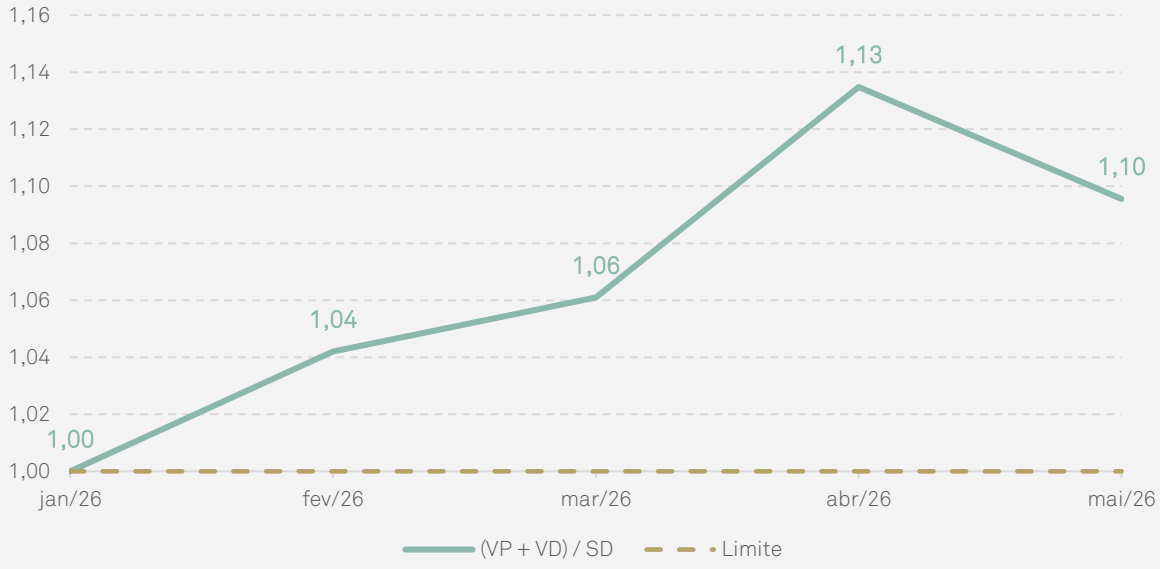
Com relação à carteira cedida, como se trata de uma emissão recente, temos poucos meses de histórico. Ainda assim, é possível notar no gráfico abaixo que a maior parte da inadimplência se concentra nas faixas inferiores a 60 dias, mantendo um nível saudável para a carteira.

Com relação ao índice de cobertura, que deve ser igual ou superior a 1,0, considerando a carteira trazida a valor presente e as disponibilidades de caixa do patrimônio separado sobre o saldo devedor do CRI, há monitoramento mensal do covenant, conforme mostramos abaixo.

Percentual de Inadimplência da Carteira



Índice de Cobertura



PORTFÓLIO DO FUNDO

CRI Solfácil III

Características

Volume	% PL	Taxa de Aquisição	LTV	Garantias	Vencimento
1ª: R$ 0,78 mm 3ª: R$ 2,29 mm	1,60%	15,50% a.a. 16,50% a.a.	89% / 69%	AF de Equipamentos e FD	Maio/2030 Maio/2033



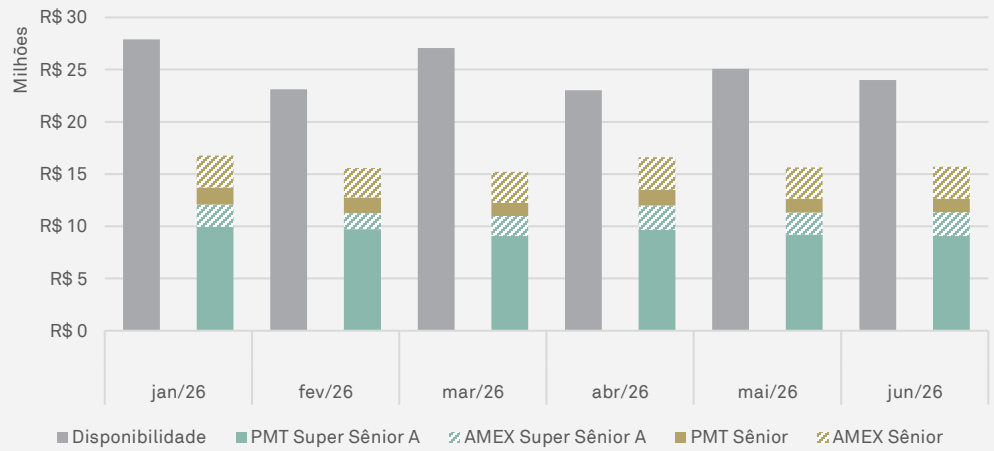
Descrição | CRI lastreado em créditos imobiliários decorrentes de financiamentos para a aquisição e instalação de placas fotovoltaicas e sistemas acessórios para geração de energia solar. Os financiamentos são originados pela plataforma da Solfácil – fundada em 2018, a Solfácil tem atuação em várias 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 as 1ª e 2ª séries atribuído pela Moody's em maio/2026; 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$ 7 bilhões, incluindo emissões de debêntures, FIDCs e 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 123,46% 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: 30/06/2026. **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 Dasa

Características

Volume	% PL	Taxa de Aquisição	LTV	Garantias	Vencimento
R$ 2,04 mm	1,06%	19,01% a.a.	N/A	FD	Janeiro/2029





Descrição | CRI com lastro em debênture emitida pela Diagnósticos da América S.A. (Dasa).

Garantias | *Clean*.

Rating | A emissão possui *rating* AAsf(bra) atribuído pela Fitch e reafirmado em junho/2026. A Dasa, por sua vez, possui *rating* AA(bra), também pela Fitch, afirmado em março/2026.

Comentários da Gestão | 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. Isso se traduz em uma extensa capilaridade da rede de atendimentos e alta diversificação do portfólio de serviços, reforçando as vantagens competitivas da Dasa diante de fornecedores, fatores importantes para enfrentar a dinâmica de mercado, que tem se tornado cada vez mais competitiva. A companhia encerrou 2025 com 840 unidades distribuídas por 13 estados e 447 milhões de exames ambulatoriais processados.

Desde abril de 2025, a Dasa passou a concentrar suas operações majoritariamente em seu negócio principal de diagnósticos, após a transferência da quase totalidade dos ativos hospitalares de sua ex-controlada, Ímpar, para uma joint-venture de controle compartilhado com a Amil. Essa alteração em sua estrutura aliviou as pressões enfrentadas em sua estrutura de capital, mas não completamente. Para 2026, a empresa já possui em caixa montante suficiente para fazer frente às amortizações previstas para esse ano, mas ainda enxergamos uma necessidade grande de diminuir sua alavancagem, e para isso, a Dasa planeja vender ativos não-*core* do seu balanço, o que pode melhorar seu perfil de crédito e sua bancabilidade

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: 30/06/2026. **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 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$ 24,9 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.

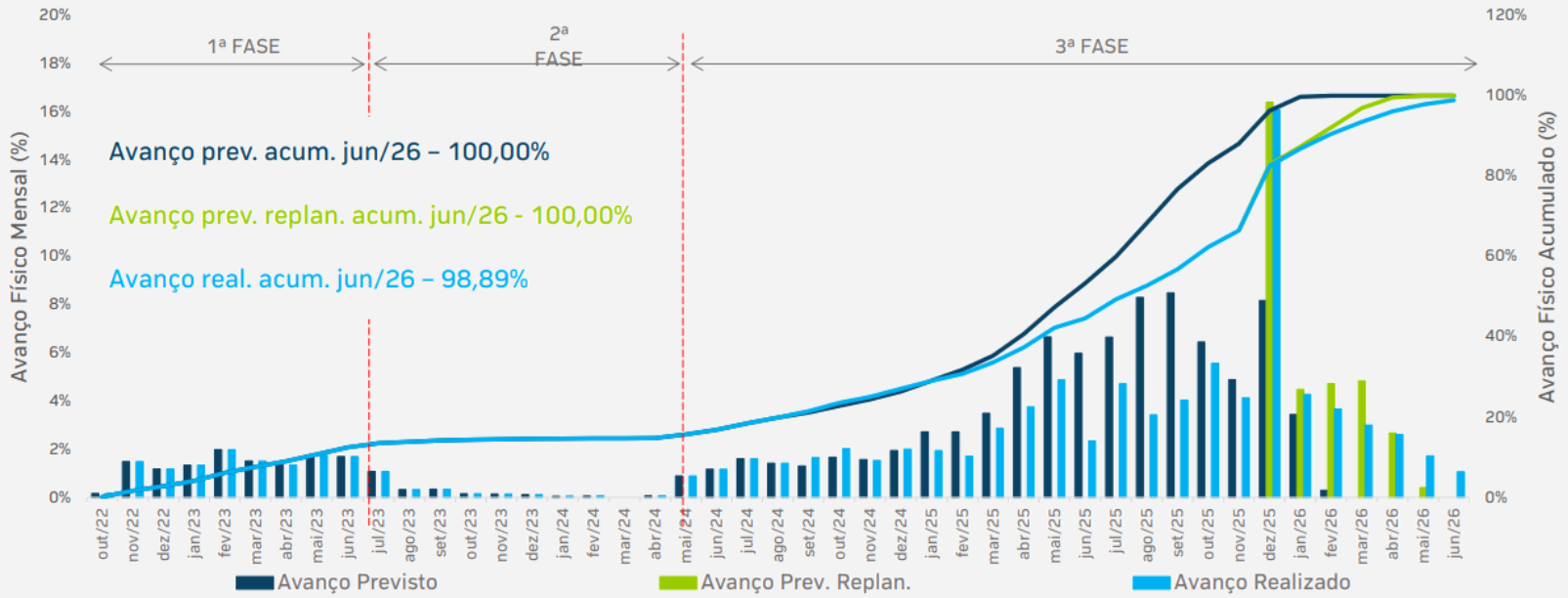
Data-base: 30/06/2026. **Fonte:** ARX Investimentos e Hedge Investments (HDOF11). **Nota**: AFP: Alienação Fiduciária de Participações; AFI: Alienação Fiduciária de Imóvel; CF: Cessão Fiduciária; FR: Fundo de Reserva; FD: Fundo de Despesas; FJ: Fundo de Juros; FO: Fundo de Obras.

PORTFÓLIO DO FUNDO

CRI HDOF Franca III

Comentários da Gestão | Conforme informado no úlimo relatório semestral, até o final de 2025 a construtora estava avaliando o replanejamento da obra junto à incorporadora, possivelmente postergando sua conclusão para maio/2026, principalmente devido a definições e revisões dos projetos de grid de fachada, que impactaram na fabricação e entrega de materiais e montagem da estrutura. Vale destacar que devido a curva de planejamento aprovada contou com uma redistribuição de pesos e correção de uma defasagem importante em decorrência de atividades inicialmente previstas na linha de base anterior, com pesos e avanços no planejamento, mas que não constam mais no escopo após revisões de projeto. Com esse ajuste, a correção no avanço acumulado real foi concentrada no avanço do mês de dezembro, resultando em um pico de avanço no mês, em compensação aos déficits de reconhecimento de avanço real dos meses anteriores.

Ao longo do semestre, a obra manteve evolução em linha com a nova base de planejamento, com avanço das frentes de fachada, instalações e acabamentos. Atualmente, restam apenas arremates, acabamentos e paisagismo como pendências, que devem ser concluídas até o mês de julho. Os alvarás para os elevadores e o AVCB já foram devidamente emitidos.



Apesar do replanejamento recente para a conclusão substancial da obra em mai/26, houve atrasos por motivos diversos, mas a tendência atualizada é de entrega substancial do empreendimento em jun.26 e entrega definitiva em jul/26.



Data-base: 30/06/2026. **Fonte:** ARX Investimentos e Hedge Investments (HDOF11).

PORTFÓLIO DO FUNDO

CRI HDOF Haddock II

Características

Volume	% PL	Taxa de Aquisição	LTV	Garantias	Vencimento
R$ 1,01 mm	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$ 20,7 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.

Data-base: 30/06/2026. **Fonte:** ARX Investimentos e Hedge Investments (HDOF11). **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.

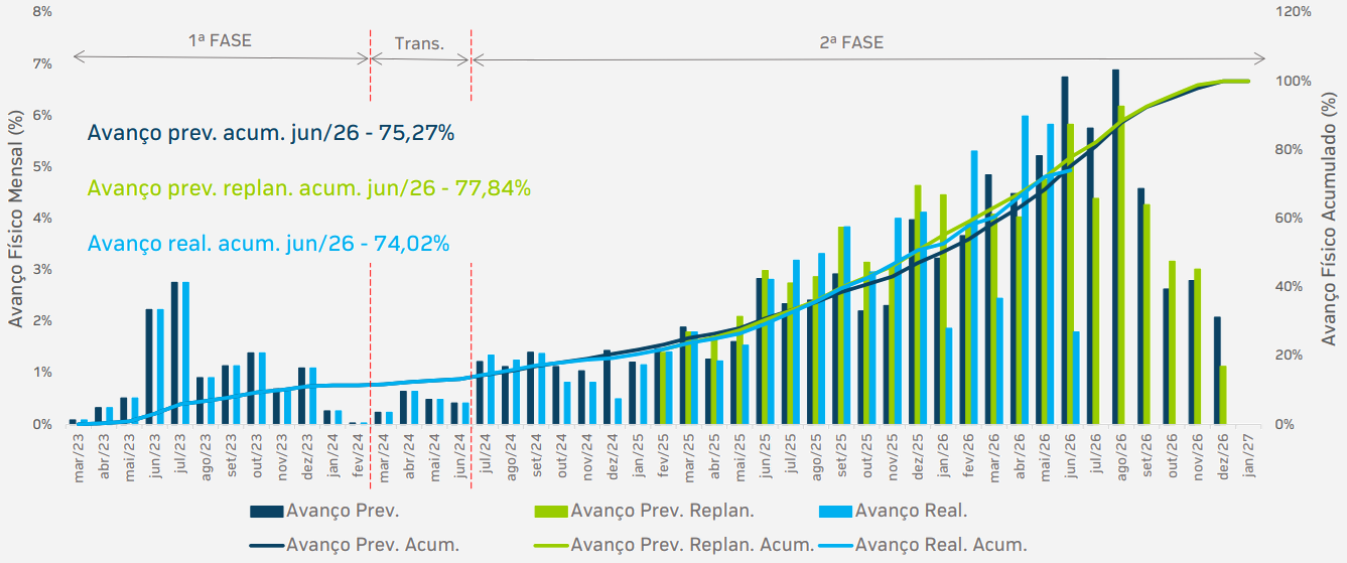
PORTFÓLIO DO FUNDO

CRI HDOF Haddock

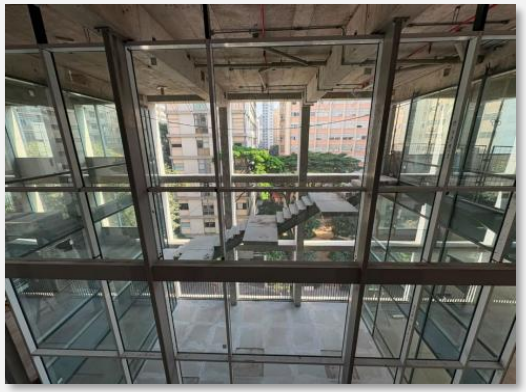
Comentários da Gestão | No primeiro semestre de 2026, a obra manteve evolução consistente, com avanço das frentes de fachada, instalações e acabamentos. A fachada atingiu estágio avançado, com conclusão das muretas pré-moldadas e continuidade da instalação dos caixilhos até a cobertura. As instalações prediais seguiram com execução acompanhando a liberação das áreas pela equipe civil, enquanto foram iniciadas as montagens dos elevadores e das escadas metálicas dos conjuntos corporativos triplex. Paralelamente, houve progresso relevante nas unidades residenciais, com avanço das vedações, instalações e acabamentos internos.

Com isso, ao final de junho/2026, a obra atingiu avanço físico acumulado de 74%, com pequeno desvio em relação à curva replanejada (77,8% no mês), mas acima do planejamento contratual, mantendo a conclusão da obra prevista para o final deste ano. Para o próximo semestre, a expectativa é de aceleração das atividades de fachada e acabamentos, avanço da montagem dos sistemas (incluindo elevadores), bem como ampliação das frentes de trabalho nos pavimentos superiores, com foco na consolidação das etapas finais da obra.

Com relação à comercialização das unidades residenciais, atingiu-se 63% de unidades vendidas ao final do período. Em relação às unidades corporativas e lojas, a equipe de gestão, em conjunto com os parceiros contratados, permanece ativa na prospecção, tanto para a possibilidade de locação quanto de venda.







Data-base: 30/06/2026. **Fonte:** ARX Investimentos e Hedge Investments (HDOF11).

PORTFÓLIO DO FUNDO

CRI Supreme

Características

Volume	% PL	Taxa de Aquisição	LTV	Garantias	Vencimento
R$ 0,42 mm	0,22%	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 | As séries seniores que o Fundo possuía em carteira foram completamente quitadas no mês de julho/2026



Data-base: 30/06/2026. **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.

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:

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 - 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. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. 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 periódicos antes 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-de-fundos

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

BNY | INVESTMENTS

Autorregulação ANBIMA

ARX INVESTIMENTOS