



# Relatório Mensal ARX Dover Recebíveis FII | ARXD11

Julho | 2023

# INFORMAÇÕES DO FUNDO

ARXD11 | Características Gerais e Resumo do Mês de Julho/2023



## FUNDO (TICKER)

## ARX DOVER RECEBÍVEIS FII (ARXD11)

CNPJ	44.527.494/0001-32
Administração Fiduciária	Hedge Investments
Gestão	ARX Investimentos
Taxa de Administração <sup>1</sup>	1,02% sobre o patrimônio líquido do Fundo Nos 12 (doze) primeiros meses de atividade do Fundo, a Taxa de Administração será de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) por mês
Público-alvo	Investidores Qualificados, até que seja realizada oferta pública de distribuição destinada a Investidores em Geral ou até 17/03/2024, o que ocorrer primeiro
Classificação ANBIMA	FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa
Início do Fundo	Março/2023
Quantidade de Cotas	492.050   63 cotistas
Patrimônio Líquido	R\$ 49.935.288,14
PL/Cota	R\$ 101,48
Valor de Mercado/Cota	R\$ 100,00
Rendimentos	Divulgação: último dia útil do mês Pagamento: 10º dia útil do mês seguinte
Tributação Aplicável	Os rendimentos do Fundo são isentos de IR para pessoas físicas <sup>2</sup>

## COMENTÁRIOS DA GESTÃO

O objetivo do **ARX Dover Recebíveis FII** é investir em recebíveis imobiliários, majoritariamente em CRIs, cabendo destacar que essas operações são originadas e estruturadas pela própria gestora ou por parceiros. No mês de julho, o portfólio está 98,77% alocado em CRIs, e conta com nove operações, divididas em onze séries, chegando em um resultado líquido de R\$ 609.522,00 (R\$ 1,24/cota). O ARXD11 distribuirá como rendimentos aos cotistas o equivalente a R\$1,10/cota no dia 14/08/2023, o que representa um *dividend yield*<sup>3</sup> anualizado de 14,03% a.a., observada a cota de ingresso de R\$ 100,00.

A nova operação trazida para a carteira do Fundo foi o CRI BTS Estácio (Technion), um projeto no complexo Ilha Open Mall, localizado no aeroporto do RioGaleão, para reforma e expansão do prédio que abriga o novo campus da Estácio (grupo YDUQS) na Ilha do Governador. A descrição completa encontra-se nas páginas a seguir. A carteira atual possui 38,29% em operações com taxa média de aquisição de CDI+3,88% (*duration* média de 2,53 anos) e 61,71% em operações com taxa média de aquisição de IPCA+8,65% (*duration* média de 6,11 anos). Ainda temos outras operações dentro de casa, em montante aproximado de R\$ 69 milhões, e o time de gestão está trabalhando ativamente para realizar movimentações táticas quando oportunidades interessantes surgirem no mercado secundário.

Por fim, observado o capital máximo autorizado em regulamento, foi aprovada a 2ª Emissão de Cotas do Fundo, conforme fato relevante publicado em 07/08/2023 (clique [aqui](#) para acessar). Na mesma data, foi realizado o protocolo do pedido de registro da oferta junto à B3 e à CVM. Manteremos os cotistas e o mercado em geral informados da Oferta, nos termos da regulamentação aplicável.

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

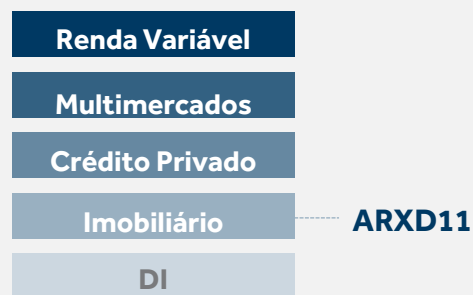
**Data-base:** 31/07/2023. **1** A Taxa de Administração inclui ainda a Taxa de Gestão; **2** A isenção de IR é válida caso: (i) as cotas do Fundo forem negociadas exclusivamente em bolsa ou mercado de balcão organizado; (ii) tenha, no mínimo, 50 cotistas; e (iii) o cotista beneficiado não deve ser dono de mais de 10% (dez por cento) das cotas do Fundo; **3** *Dividend yield* considerando o rendimento anualizado do mês e a cota do Fundo a valor de mercado na B3. Até que o ARXD11 complete 12 meses de atividade, trabalharemos com o DY anualizado considerando o último rendimento distribuído. Após esse período, será possível apresentar tanto o DY anualizado (expectativa), como o DY dos últimos 12 meses (rentabilidade passada), com o intuito de trazer a informação mais completa aos nossos cotistas.



A ARX Investimentos foi fundada em 2001 e é controlada pelo grupo global BNY Mellon desde 2008. Os recursos sob gestão são divididos em uma diversificada grade de produtos nas estratégias de Renda Variável, Multimercados, Crédito Privado, Imobiliário e DI.

A ARX conta com **R\$ 30 bilhões em ativos sob gestão\***, atuando com independência no Brasil e, ao mesmo tempo, beneficiando-se da robusta estrutura operacional e tecnológica do grupo BNY Mellon, que possui os mais altos padrões de governança. A gestora também possui uma estrutura de controles de risco e compliance que atua de forma independente da gestão e busca garantir a segurança dos investimentos dos cotistas.

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



### ESTRATÉGIA DA GESTÃO

A estratégia de Imobiliário vem para complementar a grade de produtos da ARX Investimentos, através de um time qualificado e em grande sinergia com a equipe de Crédito Privado, especialmente para operações estruturadas de dívidas imobiliárias, contando com um robusto processo de análise de investimentos.

Com base nos conceitos de solidez e segurança no longo prazo, o time Imobiliário analisa dezenas de operações, selecionando CRIs que possuem boa qualidade de crédito<sup>1</sup> e consistência financeira<sup>1</sup>, aspectos que se mostraram muito importantes no atual cenário econômico. Além disso, a estrutura de garantias de cada operação é negociada caso a caso, considerando uma análise de risco dos projetos e setores envolvidos, bem como a capacidade financeira e o patrimônio de cada devedor.

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

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

\* Data-base: 31/07/2023. 1 Conforme avaliação da ARX Investimentos.

# RELATÓRIO MENSAL

ARXD11 | Demonstrativo do Resultado Financeiro



DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS	Mai/23	Jun/23	Jul/23	Acumulado 2023	Jul/23 (R\$/Cota)
<b>Receitas</b>	<b>577.857,16</b>	<b>532.028,43</b>	<b>627.717,88</b>	<b>2.556.132,36</b>	<b>1,28</b>
Rendimentos com CRI	453.670,37	413.417,28	472.043,21	1.851.839,97	0,96
Juros com CRI	400.873,83	365.205,70	425.461,20	1.673.856,52	0,86
Atualização Monetária dos CRI	52.796,54	48.211,59	46.582,01	177.983,45	0,09
Lucro/Prejuízo com Compra/Venda CRI	112.651,01	108.164,47	140.618,61	569.097,77	0,29
Receita Renda Fixa	11.535,78	10.446,68	15.056,06	135.194,62	0,03
Receita de FII	-	-	-	-	-
Receita Outros Ativos	-	-	-	-	-
<b>Despesas</b>	<b>-17.311,11</b>	<b>-14.574,87</b>	<b>-18.195,88</b>	<b>-55.794,91</b>	<b>-0,04</b>
Taxa de Administração	-10.000,00	-10.000,00	-10.000,00	-34.347,83	-0,02
Taxa de Gestão	-	-	-	-	-
Imposto sobre Ganho de Capital	-	-	-	-	-
Custos CETIP, B3 e CVM	-7.124,27	-4.025,93	-3.732,02	-16.057,82	-0,01
Outras Despesas	-186,84	-548,94	-4.463,86	-5.389,26	-0,01
<b>Resultado Líquido</b>	<b>560.546,05</b>	<b>517.453,56</b>	<b>609.522,00</b>	<b>2.500.337,45</b>	<b>1,24</b>
Reservas Utilizadas (+/-)	5.311,45	23.801,44	-	29.112,88	-
<b>Distribuição Efetiva</b>	<b>565.857,50</b>	<b>541.255,00</b>	<b>541.255,00</b>	<b>2.411.045,00</b>	<b>1,10</b>
<b>Resultado Acumulado</b>	<b>44.826,89</b>	<b>21.025,45</b>	<b>89.292,45</b>	<b>89.292,45</b>	<b>0,18</b>
Quantidade de Cotas	492.050	492.050	492.050	492.050	
<b>Distribuição por Cotas (R\$)</b>	<b>1,15</b>	<b>1,10</b>	<b>1,10</b>	<b>4,90</b>	
<b>Distribuição por Cota (%)</b>	<b>1,15%</b>	<b>1,10%</b>	<b>1,10%</b>	<b>4,90%</b>	



## RENDIMENTOS

No mês de julho, foi possível realizar a liberação de inflação acumulada na operação do CRI Assaí, o que contribuiu para um aumento na linha de “Lucro/Prejuízo com Compra/Venda CRI” em relação ao mês anterior. Além disso, após o rebalanceamento realizado no início do mês, o Fundo se beneficiou passando o mês cheio com maior exposição em operações indexadas ao CDI, impactando positivamente a linha de “Juros com CRI”, e consequentemente, o resultado do mês.

Isso possibilitou a reserva de uma parte do resultado do período, R\$0,18/cota, com o objetivo de continuar trazendo um *guidance*<sup>1</sup> aos nossos investidores, permitindo maior previsibilidade nos rendimentos futuros, com foco em uma geração de renda estável e de longo prazo. Conforme seu Regulamento e a norma vigente, o Fundo distribui no mínimo 95% do resultado semestral auferido a regime de caixa.

Cabe destacar que suas cotas foram liberadas para negociação em Bolsa, por enquanto, somente entre investidores profissionais. A partir de 17/09/2023, ficará liberada a negociação entre investidores qualificados e, a partir de 17/03/2024, entre investidores em geral<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> As projeções e hipóteses apresentadas são uma mera estimativa e não constituem garantia ou promessa de rentabilidade e resultado pela ARX Investimentos. <sup>2</sup> Caso antes haja uma nova emissão de cotas do Fundo destinada a investidores em geral, tais restrições deixarão de ser aplicáveis.

# RELATÓRIO MENSAL

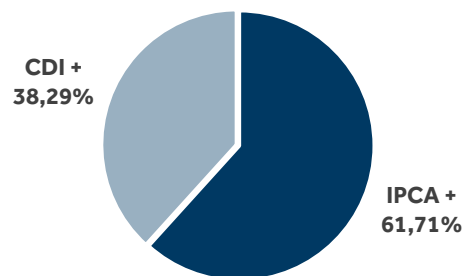
ARXD11 | Portfólio de CRI



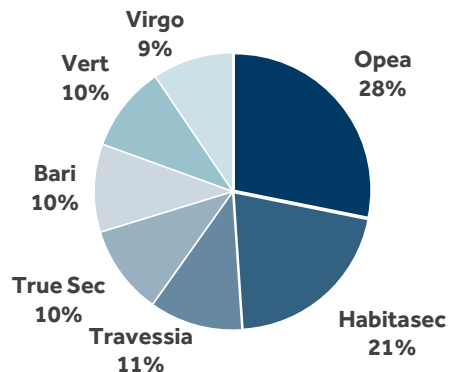
# CRI	Emissor	Emissão/Série	Código IF	Volume (R\$ mi)	Indexador	Taxa de Aquisição	Vencimento	Duration (em anos)	Natureza	Segmento	Estratégia	% do Portfólio <sup>1</sup>
1 Assaí	Opea	24 <sup>a</sup> /2 <sup>a</sup>	22F1357736	4,89	IPCA	7,00%	abr/34	7,05	Corporativo	Varejo	Tática	9,9%
2 Fragnani	Habitasec	6 <sup>a</sup> /2 <sup>a</sup>	22J0268409	4,95	CDI +	4,00%	out/34	3,94	Corporativo	Construção Civil	Core	10,0%
3 Martini Meats	Vert	67 <sup>a</sup> /1 <sup>a</sup>	22F0930128	4,94	CDI +	4,00%	jun/28	1,97	Corporativo	Galpão Logístico	Core	10,0%
4 PGE	Bari	11 <sup>a</sup> /1 <sup>a</sup>	22J0070697	5,07	IPCA	8,00%	jul/36	5,55	Corporativo	Geração Distribuída	Core	10,3%
5 Cooperativa Lar	Habitasec	17 <sup>a</sup> /1 <sup>a</sup>	22L1258273	5,30	IPCA	9,04%	dez/34	5,09	Corporativo	Agropecuário	Core	10,7%
6 Reserva da Mata	Travessia	24 <sup>a</sup> /1 <sup>a</sup>	22L1211468	5,37	IPCA	10,50%	jul/37	8,84	Pulverizado	Loteamento	Tática	10,9%
7 Fazenda da Grama	Opea	91 <sup>a</sup> /1 <sup>a</sup>	22L1668361	0,99	CDI +	3,75%	dez/25	2,07	Pulverizado	Construção Civil	Core	2,0%
8 Fazenda da Grama	Opea	91 <sup>a</sup> /2 <sup>a</sup>	22L1668364	4,00	CDI +	3,75%	dez/25	2,07	Pulverizado	Construção Civil	Core	8,1%
9 Fazenda da Grama	Opea	91 <sup>a</sup> /3 <sup>a</sup>	22L1668366	4,00	CDI +	3,75%	dez/25	2,07	Pulverizado	Construção Civil	Core	8,1%
10 BTS Estácio (Technion)	Virgo	68 <sup>a</sup> /1 <sup>a</sup>	23B0475829	4,66	IPCA	9,00%	jan/35	4,96	Corporativo	Educação	Core	9,5%
11 Mega Moda	True Sec	91 <sup>a</sup> /1 <sup>a</sup>	22L1668408	5,14	IPCA	8,22%	dez/34	5,00	Corporativo	Varejo	Core	10,4%
<b>TOTAL</b>				<b>49,32</b>				<b>4,74</b>				<b>100,0%</b>

Data-base: 31/07/2023. Nota: todas as operações foram detalhadas a partir da [página 7](#), onde suas garantias foram apresentadas. 1 O Portfólio de CRI representa 98,77% do Patrimônio Líquido do Fundo. Os cálculos percentuais foram realizados com base no Volume Total dos CRIs, desconsiderando eventuais montantes alocados em caixa ou ativos líquidos de renda fixa.

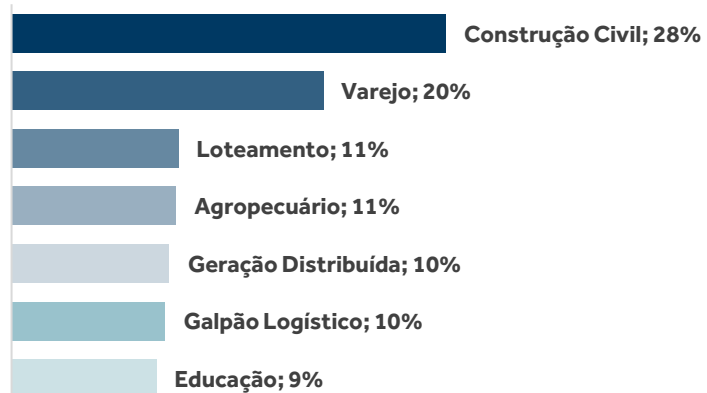
### Gráfico 1: Distribuição por Indexador



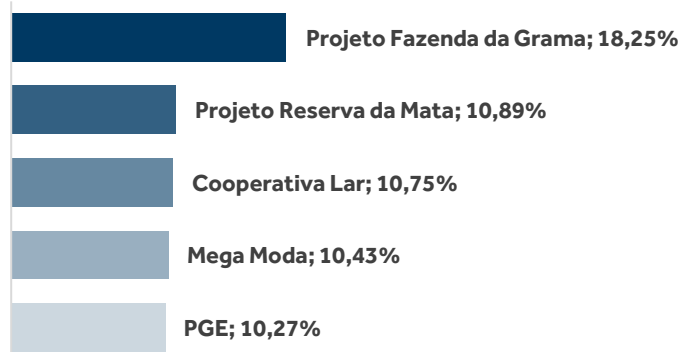
### Gráfico 2: Distribuição por Securitizadora



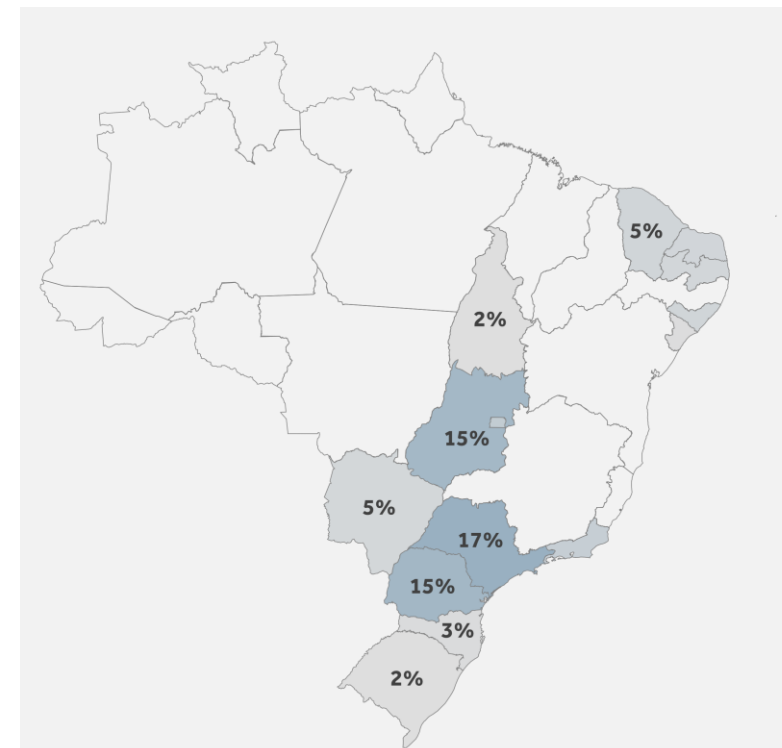
### Gráfico 3: Distribuição por Segmentos



### Gráfico 4: Concentração por Grupo Econômico



## DISTRIBUIÇÃO DAS GARANTIAS



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

### MONITORAMENTO

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

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

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

### CRI ASSAÍ

Operação lastreada em contratos de locação atípicos de 17 lojas com o "atacarejo" Assaí (Sendas Distribuidora S.A., Rating AAA - Fitch). As lojas foram adquiridas do GPA (Extra Hipermercado) pela Barzel Properties, e locadas ao Assaí por 25 anos, sendo localizadas em capitais ou em cidades do interior com alta renda. O CRI foi estruturado para o GIC (fundo soberano de Singapura), por meio do seu braço de investimento imobiliário no Brasil (Barzel), adquirir as lojas, que eram do Extra e serão convertidas em lojas do Assaí em até 24 meses, sendo que a responsabilidade da conversão e investimento serão do próprio Assaí. Analisando sob o viés de crédito, a operação é relativamente simples e com risco conhecido no mercado, tendo sido estruturada por um banco parceiro e adquirida para compor a estratégia tática, com relação risco retorno atrativo e possível negociação no secundário.



#### VOLUME/%

R\$4,89mm  
(9,9%)

#### TAXA AQ.

IPCA + 7,00%

#### LTV

63,28%

#### GARANTIAS<sup>1</sup>

AFP

#### VENCIMENTO

Abril/2034

AL	Maceió	PB	Campina Grande	SE	Aracajú
CE	Fortaleza	PB	João Pessoa	SP	Araraquara
DF	Brasília	RJ	Rio de Janeiro	SP	Ribeirão Preto
DF	Ceilândia	RN	Natal	SP	Sorocaba
MS	Campo Grande	RN	Parnamirim	TO	Palmas

<sup>1</sup> AFP: Alienação Fiduciária de Participações; AFI: Alienação Fiduciária de Imóvel; CF: Cessão Fiduciária; FR: Fundo de Reserva; FD: Fundo de Despesas; FJ: Fundo de Juros; FO: Fundo de Obras. **Fonte:** ARX Investimentos.

# RELATÓRIO MENSAL

## ARXD11 | Detalhamento do Portfólio de CRI



### CRI FRAGNANI

Operação lastreada em notas comerciais emitidas pela Indústria Cerâmica Fragnani (Incefra), fabricante de revestimentos cerâmicos e primeira marca do Grupo Fragnani. O grupo conta com três unidades fabricantes de pisos e revestimentos e uma unidade para extração e mineração, com fábricas nas cidades de Cordeirópolis/SP e Dias D'Ávila/BA. A operação vem para impulsionar o canal de vendas da Incefra, tanto para varejo como exportação, e apresenta garantias sólidas (CF de recebíveis em valor expressivo), bem como AF de duas das quatro unidades produtivas. Adicionalmente, a remuneração do CRI é coerente com os cenários de risco modelados (base e estresse).



#### VOLUME/%

R\$4,95mm  
(10,0%)

#### TAXA AQ.

IPCA + 9,00%  
CDI + 4,00%

#### LTV

68,76%

#### GARANTIAS<sup>1</sup>

Fiança, AFI, CF,  
Seguro, FR e FD

#### VENCIMENTO

Outubro/2034

SP Cordeirópolis

### CRI MARTINI MEATS

Operação lastreada em uma debênture emitida pela Martini Meat Armazéns Gerais S.A., empresa sediada em Paranaguá/PR, para financiar a aquisição de um galpão logístico refrigerado. A empresa faz parte do Grupo Emergent Cold LatAm, que foi adquirido em 2019 pela Lineage, maior fornecedora de soluções de logística de temperatura controlada do mundo. O CRI conta com garantias robustas, incluindo a alienação fiduciária de três galpões refrigerados, localizados em regiões portuárias de cidades no Sul do país (Paranaguá, Itajaí e Rio Grande) e operados pela própria Martini Meat, cessão fiduciária de recebíveis decorrentes de contratos operacionais com os principais clientes e aval da holding Emergent Cold Brasil.



#### VOLUME/%

R\$4,94mm  
(10,0%)

#### TAXA AQ.

CDI + 4,00%

#### LTV

67,73%

#### GARANTIAS<sup>1</sup>

Fiança, AFI,  
CF, FR e FD

#### VENCIMENTO

Junho/2028

PR Paranaguá  
RS Rio Grande  
SC Itajaí

<sup>1</sup> AFP: Alienação Fiduciária de Participações; AFI: Alienação Fiduciária de Imóvel; CF: Cessão Fiduciária; FR: Fundo de Reserva; FD: Fundo de Despesas; FJ: Fundo de Juros; FO: Fundo de Obras. **Fonte:** ARX Investimentos.



### CRI PGE CASCATÁ

Operação lastreada em uma debênture emitida pela SPE PGE Cascata (Paulista Geradora de Energia) para financiar as obras da central geradora hidrelétrica (CGH) Cascata, explorando o potencial hidráulico dos reservatórios da Sabesp no Sistema Cantareira. A energia gerada será destinada à Vivo Telefônica, atendendo um contrato de locação de 20 anos. Do ponto de vista de crédito, a CF de recebíveis representa risco Vivo, *rating* AAA(bra) pela Fitch, e o contrato possui uma multa alta. Além disso, o CRI conta com a AFP da PGE Cascata, seguros operacionais, aval cruzado da Servtec (sócia majoritária da PGE, uma empresa consolidada do setor de soluções energéticas) até o *completion* financeiro, bem como *covenants* adequados.



#### VOLUME/%

R\$5,07mm  
(10,3%)

#### TAXA AQ.

IPCA + 8,00%

#### LTV

70,42%

#### GARANTIAS<sup>1</sup>

Fiança, AFP, CF,  
Seguro, FR e FD

#### VENCIMENTO

Julho/2036

SP São Paulo

### CRI COOPERATIVA LAR

Operação lastreada em notas comerciais emitidas pela Cooperativa Lar, a quinta maior cooperativa agro do Brasil (aves, suínos, ovos e leite e insumos agrícolas). A Lar exporta para 81 países diferentes, além de possuir máquinas, marcas próprias, supermercados e postos de combustíveis dentro do grupo, contando com uma governança de cooperados robusta que procura manter baixa volatilidade em momentos de oscilações de preços das *commodities*. Após análise junto ao time de Crédito Privado, a operação foi estruturada de modo que o nível de endividamento fosse sustentável no longo prazo. Adicionalmente, as garantias reais (supermercados e silos de propriedade da Lar localizadas em cidades no Paraná e Mato Grosso do Sul) mantêm o LTV abaixo de 70% desde o início da operação, e há uma estrutura de liberação de ativos que busca reduzir o risco do investidor (número limitado de solicitações, LTV mínimo a ser observado, prioridade de imóveis, etc).



#### VOLUME/%

R\$5,30mm  
(10,7%)

#### TAXA AQ.

IPCA + 9,04%

#### LTV

64,72%

#### GARANTIAS<sup>1</sup>

AFI e FD

#### VENCIMENTO

Dezembro/2034

PR Matelândia

PR Medianeira

PR São Miguel do Iguazu

PR Santa Helena

MS Bandeirantes

MS Porã

<sup>1</sup> AFP: Alienação Fiduciária de Participações; AFI: Alienação Fiduciária de Imóvel; CF: Cessão Fiduciária; FR: Fundo de Reserva; FD: Fundo de Despesas; FJ: Fundo de Juros; FO: Fundo de Obras. **Fonte:** ARX Investimentos.

# RELATÓRIO MENSAL

## ARXD11 | Detalhamento do Portfólio de CRI



### CRI RESERVA DA MATA

Operação lastreada em Contratos de Compra e Venda do condomínio fechado Reserva da Mata, em Ortigueira/PR. O empreendimento é o único clube privativo na cidade de Ortigueira, com infraestrutura completa além de segurança e área de lazer. O Reserva da Mata, idealizado pela Lotes&Cia, já foi entregue (TVO emitido), com casas já em construção e é próximo ao projeto PUMA, maior investimento da história da Klabin. A CF de recebíveis contará com índice de cobertura superior a 130% e mecanismo de *full cash sweep* (amortização extraordinária de todo o excedente). Mais de 80% do estoque da SPE já foi comercializado, sendo que a remuneração do CRI e as garantias estruturadas são coerentes com os cenários de risco modelados (base e estresse).



#### VOLUME/%

R\$5,37mm  
(10,9%)

#### TAXA AQ.

IPCA + 10,50%

#### LTV

58,47%

#### GARANTIAS<sup>1</sup>

Fiança, AFP, CF,  
FR e FJ

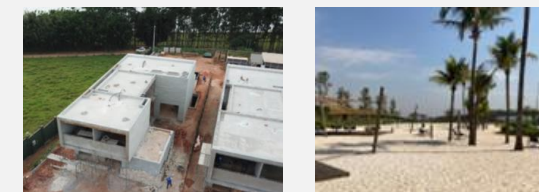
#### VENCIMENTO

Julho/2037

PR Ortigueira

### CRI FAZENDA DA GRAMA

Operação lastreada em notas comerciais emitidas pela Villas da Grama SPE para a incorporação do projeto Uluwatu Villas no Fazenda da Grama, empreendimento com infraestrutura completa de alto padrão, que conta com piscina de ondas, quadras de tênis e vôlei de areia, clube de golf, SPA e hípica. O projeto contará com 13 casas de alto padrão no empreendimento, assinadas pela renomada arquiteta Carolina Maluhy, sendo que as obras já estão em andamento (obra gerenciada pela EXP Advisors), e cerca de 50% já está vendido. A Sahyoun Properties, incorporadora da Villas da Grama, já entregou projetos similares na Fazenda Boa Vista e no próprio Fazenda da Grama com sucesso de vendas.



#### VOLUME/%

R\$9,00mm  
(18,2%)

#### TAXA AQ.

CDI + 3,75%

#### LTV

43,22%

#### GARANTIAS<sup>1</sup>

Fiança, AFI, AFP,  
CF, FO, FR e FD

#### VENCIMENTO

Dezembro/2025

SP Itupeva

<sup>1</sup> AFP: Alienação Fiduciária de Participações; AFI: Alienação Fiduciária de Imóvel; CF: Cessão Fiduciária; FR: Fundo de Reserva; FD: Fundo de Despesas; FJ: Fundo de Juros; FO: Fundo de Obras. **Fonte:** ARX Investimentos.

# RELATÓRIO MENSAL

## ARXD11 | Detalhamento do Portfólio de CRI



### CRIBTS ESTÁCIO (TECHNION)

Operação lastreada em notas comerciais emitidas pela Aldeya Bay Mall Prédio 2 Empreendimentos, SPE do grupo Technion, empresa de engenharia e construção que atua há mais de 30 anos com forte presença do Rio de Janeiro, e possui mais de 200 projetos entregues para clientes como Rede D'Or, KAVAK, Petrobrás e Halliburton. Os recursos captados foram destinados às obras no complexo Ilha Open Mall, localizado no aeroporto do RioGaleão, para reforma e expansão do prédio que abriga o novo campus da Estácio (grupo YDUQS) na Ilha do Governador. Considerando que o risco de crédito final será do grupo YDUQS, entendemos que as garantias constituídas e a estrutura da operação estão alinhadas com o nível de risco a ser assumido.



#### VOLUME/%

R\$4,66mm  
(9,5%)

#### TAXA AQ.

IPCA + 9,00%

#### LTV

76,90%

#### GARANTIAS<sup>1</sup>

Fiança, AFP, CF,  
FR, FJ, FO e FD

#### VENCIMENTO

Janeiro/2035

RJ Rio de Janeiro

### CRIMEGAMODA

Operação lastreada em notas comerciais emitidas pela SPE Mega Moda Shopping e em créditos locatícios detidos pela devedora, que é um grande *player* do setor de varejo na região de Goiânia, considerada um polo produtor e distribuidor de moda. A *holding* familiar possui shoppings e comércio atacadista, além de um complexo hoteleiro da mesma marca, corroborando a tese de ser um grupo consolidado. Com carência de 24 meses na amortização, foram tomados como garantia a AFI do Shopping, avaliado em R\$ 344,7mm (venda forçada), a CF dos aluguéis futuros, além da fiança/aval da *holding* e dos sócios pessoas físicas. Também possui *covenants* relativos a: (i) manutenção do saldo devedor do CRI em até R\$ 200mm durante o período de carência; e (ii) observação do índice de cobertura do saldo devedor (ICSD) de 135% nos 5 primeiros anos de operação e 150% nos anos seguintes. Possui Rating AA(EXP)sf(bra) pela Fitch, abril/23.



#### VOLUME/%

R\$5,14mm  
(10,4%)

#### TAXA AQ.

IPCA + 8,22%

#### LTV

47,19%

#### GARANTIAS<sup>1</sup>

Aval, Fiança,  
AFI, CF e FD

#### VENCIMENTO

Dezembro/2034

GO Goiânia

<sup>1</sup> AFP: Alienação Fiduciária de Participações; AFI: Alienação Fiduciária de Imóvel; CF: Cessão Fiduciária; FR: Fundo de Reserva; FD: Fundo de Despesas; FJ: Fundo de Juros; FO: Fundo de Obras. **Fonte:** ARX Investimentos.

**Administrador Fiduciário** | Instituição autorizada pela CVM para o exercício de atividades relacionadas, direta ou indiretamente, ao funcionamento, à manutenção de um fundo de investimento, especialmente atividades de custódia e de controladoria de ativos e de passivos.

**Agente Fiduciário** | Instituição financeira autorizada pelo Banco Central do Brasil (BACEN ou BC) que possui como objeto social a administração ou a custódia de bens de terceiros, responsável por proteger os direitos e interesses dos titulares dos CRIs no âmbito da operação de securitização.

**Completion Financeiro** | Um dos principais marcos referentes ao desenvolvimento de determinado projeto, sob a ótica de risco, o *completion* financeiro refere-se ao início da fase operacional do referido projeto, com a entrada de recebíveis decorrentes da operação.

**Covenants** | Cláusulas contratuais previstas em instrumentos de dívida que buscam restringir algumas ações do devedor, de modo a proteger os interesses dos credores, como limites ao endividamento e ao pagamento de dividendos da empresa, bem como o cumprimento de determinados índices de cobertura e a prestação de informações periodicamente.

**CRI** | Certificados de Recebíveis Imobiliários: são títulos de crédito lastreados (ou seja, vinculados) em créditos imobiliários (contratos de locação, contratos de compra e venda de imóvel a prazo, dívidas com destinação imobiliária dos recursos e/ou para reembolso de despesas imobiliárias, empréstimo com garantia imobiliária) e com promessa de pagamento em dinheiro; um CRI é emitido por uma companhia securitizadora e formalizada através de um termo de securitização celebrado com um agente fiduciário.

**Dividend Yield** | Indicador que mede a performance de um investimento de acordo com os rendimentos pagos aos seus cotistas (rendimentos distribuídos/cota a valor de mercado).

**Duration** | Prazo médio ponderado das amortizações do título.

**Estratégia Core** | Estratégia dedicada a operações que a gestão buscará manter até o

vencimento.

**Estratégia Tática** | Estratégia dedicada a operações que possam gerar uma boa relação risco x retorno e que podem trazer ganho de capital no mercado secundário.

**FII** | Fundo de Investimento Imobiliário.

**Full Cash Sweep** | Utilização de recursos excedentes da companhia devedora, geralmente cedidos fiduciariamente no âmbito da securitização, para amortizações extraordinárias dos CRIs ao invés de liberar esse excedente à companhia.

**Guidance** | Termo utilizado para se referir às estimativas e informações futuras na opinião da equipe de gestão de um fundo, trazendo transparência e deixando seus investidores sempre a par de seus projetos, planos, perspectivas e projeções, o que busca combater a desinformação e fortalecer a confiança e o relacionamento com os investidores.

**High Grade** | Investimentos categorizados como *high grade* são aqueles que oferecem baixo risco de crédito de inadimplência para seus investidores.

**IPO** | Initial Public Offering: “oferta pública inicial” em português.

**LTV** | *Loan-to-Value*: razão entre dívida e cobertura da garantia.

**Modalidades de Garantias** | AFP: Alienação Fiduciária de Participações; AFI: Alienação Fiduciária de Imóvel; CF: Cessão Fiduciária; FR: Fundo de Reserva; FD: Fundo de Despesas; FJ: Fundo de Juros; FO: Fundo de Obras.

**Período de Lock-up** | Prazo previsto na Resolução 160 da CVM referente a restrições à negociação de valores mobiliários em mercado secundário, dependendo do público-alvo da oferta primária.

**Servicer** | Empresa especializada contratada em operações de securitização para acompanhamento dos pagamentos recebidos e os efetuados de uma carteira cedida (gestão de recebíveis).

**SPE** | Sociedade de Propósito Específico.

**TVO** | Termo de Verificação de Obra: documento emitido por uma prefeitura após a conclusão das obras de divisão do terreno e infraestrutura em loteamentos.

# RELAÇÃO COM INVESTIDORES



## ARX Investimentos Ltda.

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

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

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

### Distribuidores e Parceiros

**RJ** | Gustavo Castello Branco - (21) 3265 2115

Bernardo Teixeira - (21) 3265 2141

Julia Sabina - (21) 3265 2028

**SP** | Ligia Nunes - (11) 3050 8339

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

### Investidores Institucionais

**RJ** | Mônica Marchevsky - (21) 3265 2135

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

[arxinvestimentos.com.br](http://arxinvestimentos.com.br)

 /arx-investimentos

 @arxinvestimentos

## Hedge Investments DTVM Ltda.

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

### Fale Conosco

(11) 5412 5400

[contato@hedgeinvest.com.br](mailto:contato@hedgeinvest.com.br)

### Atendimento a Investidores

[ri@hedgeinvest.com.br](mailto:ri@hedgeinvest.com.br)

# DISCLAIMERS



Este material foi elaborado pela ARX Investimentos e contém informações prospectivas de caráter meramente informativo, que constituem apenas estimativas e não devem ser considerados como projeções ou qualquer expectativa ou garantia de futuros resultados, tampouco não deve ser entendido como oferta, recomendação ou análise de investimento ou ativos, material promocional, solicitação de compra ou venda. Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do regulamento do Fundo, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e à política de investimento adotados. Este fundo possui menos de 12 (doze) meses de funcionamento, sendo certo que, para avaliação da performance de um fundo de investimento, é recomendável a análise de, no mínimo, 12 (doze) meses.

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

A ARX Investimentos e a administradora fiduciária não se responsabilizam por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por eles consultados. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de Investimento não são garantidos pelo administrador do fundo, gestor da carteira, por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). O objetivo de investimento, as conclusões, opiniões, sugestões de alocação, projeções e hipóteses apresentadas são uma mera estimativa e não constituem garantia ou promessa de rentabilidade e resultado ou de isenção de risco pela ARX Investimentos. As informações, conclusões e análises apresentadas podem sofrer alteração a qualquer momento e sem aviso prévio. O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor cabe a responsabilidade de se informar sobre todos os riscos, previamente à tomada de decisão sobre investimentos. Ao investidor caberá a decisão final, sob sua única e exclusiva responsabilidade, acerca dos investimentos e ativos mencionados neste material.



Esta apresentação é fornecida, exclusivamente, a título informativo, e não constitui oferta ou qualquer sugestão ou recomendação de investimento, em particular ou em geral. Não há neste documento qualquer declaração ou garantia, explícita ou implícita, acerca de promessa de rentabilidades futuras quanto ao produto ou serviço financeiro identificado. Este documento não leva em conta objetivos de investimento, situação financeira ou necessidades particulares de qualquer pessoa física ou jurídica individualmente considerada. Os fundos de investimento podem estar expostos a significativa concentração em ativos de poucos emissores, com os riscos daí decorrentes. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR DA CARTEIRA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC. A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. Leia a lâmina de informações essenciais, se houver, e o regulamento antes de investir. A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LIQUIDA DE IMPOSTOS.



ARX  
INVESTIMENTOS