

Relatório Mensal

ARX Dover Recebíveis FII | ARXD11

Outubro | 2023



INFORMAÇÕES DO FUNDO

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



CARACTERÍSTICAS DO ARX DOVER RECEBÍVEIS FII (ARXD11)

CNPJ	44.527.494/0001-32
Administração Fiduciária	Hedge Investments
Gestão	ARX Investimentos
Taxa de Administração ¹	1,02% sobre o patrimônio líquido do Fundo Nos 12 (doze) primeiros meses de atividade do Fundo, a Taxa de Administração será de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) por mês
Público-alvo	Investidores em Geral
Classificação ANBIMA	FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa
Início do Fundo	Março/2023
Quantidade de Cotas	492.050 82 cotistas ²
Patrimônio Líquido	R\$ 47.630.451,62
PL/Cota	R\$ 96,80
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 ³

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 dia 23 de outubro de 2023, foi encerrada a segunda emissão de cotas do Fundo com captação de R\$ 16.525.510,60 e 484 investidores, conforme o Anúncio de Encerramento publicado. Com a rápida atuação do time de gestão, no fechamento do mês, o portfólio já estava 97,19% alocado em CRIs, com quatorze operações, divididas em treze séries, chegando em um resultado líquido de R\$ 511.335,78 (R\$ 1,04/cota). O ARXD11 distribuirá como rendimentos aos cotistas o equivalente a R\$ 1,00/cota no dia 16/11/2023. Isso representa um *dividend yield*⁴ anualizado de 14,44% a.a., observada a cota de fechamento do mês de R\$ 100,00 (data-base: 31/10/2023). Adicionalmente, em decorrência do encerramento da oferta, o Fundo distribuirá R\$ 0,45/cota aos detentores do recibo ARXD13 (direito de preferência) e R\$ 0,26/cota aos detentores do recibo ARXD15 (oferta), representando 77,5% do CDI do período.

A carteira encerrou o mês com 31,85% em operações com taxa média de aquisição de CDI+3,93% (*duration* média de 2,47 anos), 60,13% em operações com taxa média de aquisição de IPCA+8,69% (*duration* média de 5,66 anos) e 8,03% em uma operação com taxa de aquisição de INCC+9,00% (*duration* de 5,20 anos). Ainda temos outras operações dentro de casa, em um montante aproximado de R\$ 80 milhões, e o time de gestão está trabalhando ativamente para realizar movimentações táticas quando oportunidades interessantes surgirem no mercado secundário.

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

Data-base: 31/10/2023. **1** A Taxa de Administração inclui ainda a Taxa de Gestão. **2** A quantidade de cotistas abrange somente os detentores do ticker ARXD11, uma vez que os recibos ARXD13 e ARXD15 serão convertidos em cotas apenas no dia 07/11/2023. **3** Até a data de fechamento deste relatório, 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. **4** *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.

RELATÓRIO MENSAL

ARXD11 | Sobre a Gestão e Estratégia



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

A ARX conta com **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.

ARXD11



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

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

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

* Data-base: 31/10/2023. 1 Conforme avaliação da ARX Investimentos.

RELATÓRIO MENSAL

ARXD11 | Demonstrativo do Resultado Financeiro



DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS	Ago/23	Set/23	Out/23	Acumulado 2023	Out/23 (R\$/Cota)
Receitas	510.028,00	544.664,79	575.750,67	4.186.575,82	1,17
Rendimentos com CRI	499.393,18	444.918,05	465.714,65	3.261.865,85	0,95
Juros com CRI	487.956,53	407.732,85	414.214,13	2.983.760,03	0,84
Atualização Monetária dos CRI	11.436,65	37.185,19	51.500,52	278.105,82	0,10
Lucro/Prejuízo com Compra/Venda CRI	-	89.568,24	88.927,96	747.593,97	0,18
Receita Renda Fixa	10.634,82	10.178,50	21.108,06	177.116,00	0,04
Receita de FII	-	-	-	-	-
Receita Outros Ativos	-	-	-	-	-
Despesas	-18.545,32	-18.073,96	-21.897,71	-114.311,90	-0,04
Taxa de Administração	-10.000,00	-10.000,00	-10.000,00	-64.347,83	-0,02
Taxa de Gestão	-	-	-	-	-
Imposto sobre Ganho de Capital	-	-	-	-	-
Custos CETIP, B3 e CVM	-3.656,11	-3.601,91	-3.786,05	-27.101,89	-0,01
Outras Despesas	-4.889,21	-4.472,05	-8.111,66	-22.862,18	-0,02
Resultado Líquido	491.482,68	526.590,83	553.852,96	4.072.263,92	1,13
Reservas Utilizadas (+/-)	49.772,32	14.664,17	-	-	-
Distribuição Efetiva¹	541.255,00	541.255,00	492.050,00	3.985.605,00	1,00
Resultado Acumulado	39.520,14	24.855,96	44.141,75	44.141,75	0,09
Quantidade de Cotas	492.050	492.050	492.050	492.050	
Distribuição por Cotas ARXD11 (R\$)	1,10	1,10	1,00	8,10	
Distribuição por Cota (%)	1,10%	1,10%	1,00%	8,10%	



RENDIMENTOS

O mês de outubro foi desafiador, com o encerramento da segunda emissão de cotas do Fundo, mas é importante destacar o saldo positivo da oferta. Atingimos um novo patamar de investidores, ultrapassando os 500 cotistas², o que traz conforto com relação à alteração da quantidade mínima de cotistas para manutenção da isenção do IR no ARXD11. A redação final do PL 4.173/2023, recentemente aprovada pela Câmara dos Deputados, mas ainda pendente de aprovação no Senado Federal, prevê que a nova quantidade mínima será de 100 cotistas. Além disso, durante a alocação, optamos por não aumentar a exposição em operações já presentes no portfólio do Fundo, e trouxemos 3 novos CRIs de incorporação para a carteira – CRI Embraed (SC), CRI Barra da Tijuca (RJ) e CRI HDOf Itacema (SP). As novas operações contam com garantias reais e estão descritas ao longo deste relatório.

Cabe esclarecer que havíamos feito uma projeção para a distribuição de rendimentos no início do segundo semestre, com o intuito de manter uma entrega próxima a R\$ 1,10/cota. No entanto, com a inflação surpreendendo positivamente mês a mês (o que significa que os números têm vindo abaixo da expectativa), e com cerca de 70% da carteira indexada a IPCA+, entendemos ser prudente rever esse *guidance* ³, ajustando-o para algo próximo a R\$ 1,00/cota. Para exemplificar, a projeção do mês de setembro⁴ era de 0,38% até 18/09/2023 – e o IPCA efetivo no mesmo mês foi de 0,26%, 12bps abaixo do projetado, o que gera um impacto de aproximadamente R\$ 0,11/cota a menos no resultado dos meses seguintes, pois os cálculos de remuneração dos CRI são feitos geralmente com dois meses de defasagem.

Sendo assim, no mês de outubro, optamos por fazer uma reserva de aproximadamente R\$ 0,09/cota (excedente do resultado do mês + resultado acumulado), pois enxergamos os próximos meses de forma conservadora e a ideia da gestão é manter a estabilidade e previsibilidade na distribuição de rendimentos, com foco em uma geração de renda estável e de longo prazo. Por fim, conforme já divulgado ao mercado, os recibos ARXD13 e ARXD15 serão convertidos em cotas ARXD11 em 07/11/2023 e as cotas do Fundo serão liberadas para negociação em Bolsa entre investidores em geral nessa mesma data.

1 Em out/23, além da distribuição efetiva de R\$ 492.050,00, o Fundo distribuiu um total de R\$ 42.517,18 para os recibos ARXD13 e ARXD15, conforme explicado na [página 2](#). 2 Se considerarmos o total de cotistas detentores do ticker ARXD11 (82), bem como os detentores dos recibos ARXD13 e ARXD15 que ainda não foram convertidos, o Fundo atinge 555 investidores na data-base de 31/10/2023. 3 As projeções e hipóteses apresentadas são uma mera estimativa e não constituem garantia ou promessa de rentabilidade e resultado pela ARX Investimentos. 4 Estatísticas coletadas e divulgadas pela [ANBIMA](#).

RELATÓRIO MENSAL

ARXD11 | Portfólio de CRI

Exportar
Excel



#	CRI	Emissor	Emissão/Série	Código IF	Volume (R\$ mi)	Indexador	Taxa de Aquisição	Vencimento	Duration (em anos)	Natureza	Segmento	Estratégia	% do Portfólio ¹
1	Embraed	Canal	43 ^a /1 ^a	23E1295288	5,01	CDI +	4,00%	mai/28	2,47	Corporativo	Incorporação	Core	8,0%
2	Barra da Tijuca	Casa de Pedra	12 ^a /2 ^a	23I1487360	5,01	INCC	9,00%	set/32	5,20	Corporativo	Incorporação	Core	8,0%
3	Fragnani	Habitasec	6 ^a /2 ^a	22J0268409	4,95	CDI +	4,00%	out/34	3,65	Corporativo	Indústria	Core	7,9%
4	HDOF Itacema	Virgo	105 ^a /1 ^a	23H1627566	4,93	IPCA	9,00%	ago/33	4,42	Corporativo	Incorporação	Core	7,9%
5	HDOF Haddock	Virgo	29 ^a /2 ^a	22K0016415	4,82	IPCA	8,75%	dez/32	3,99	Corporativo	Incorporação	Core	7,7%
6	Assaí	Opea	24 ^a /2 ^a	22F1357736	4,69	IPCA	7,00%	abr/34	6,55	Corporativo	Varejo	Tática	7,5%
7	Martini Meats	Vert	67 ^a /1 ^a	22F0930128	4,69	CDI +	4,00%	jun/28	1,89	Corporativo	Logística	Core	7,5%
8	Reserva da Mata	Travessia	24 ^a /1 ^a	22L1211468	4,66	IPCA	10,50%	jul/37	8,68	Pulverizado	Loteamento	Tática	7,5%
9	Cooperativa Lar	Habitasec	17 ^a /1 ^a	22L1258273	4,65	IPCA	9,04%	dez/34	4,85	Corporativo	Agropecuário	Core	7,5%
10	Mega Moda	True Sec	91 ^a /1 ^a	22L1668408	4,65	IPCA	8,22%	dez/34	4,84	Corporativo	Shopping	Core	7,5%
11	PGE	Bari	11 ^a /1 ^a	22J0070697	4,62	IPCA	8,00%	jul/36	5,30	Corporativo	Geração Distribuída	Core	7,4%
12	BTS Estácio (Technion)	Virgo	68 ^a /1 ^a	23B0475829	4,46	IPCA	9,00%	jan/35	6,86	Corporativo	Educação	Core	7,2%
13	Fazenda da Grama	Opea	91 ^a /3 ^a	22L1668366	4,00	CDI +	3,75%	dez/25	1,87	Pulverizado	Incorporação	Core	6,4%
14	Fazenda da Grama	Opea	91 ^a /1 ^a	22L1668361	1,19	CDI +	3,75%	dez/25	1,87	Pulverizado	Incorporação	Core	1,9%
TOTAL					62,34				4,61				100,0%

Data-base: 31/10/2023. Nota: todas as operações foram detalhadas a partir da [página 7](#), onde suas garantias foram apresentadas.

RELATÓRIO MENSAL

ARXD11 | Portfólio de CRI



Gráfico 1: Taxa Média e Distribuição por Indexador

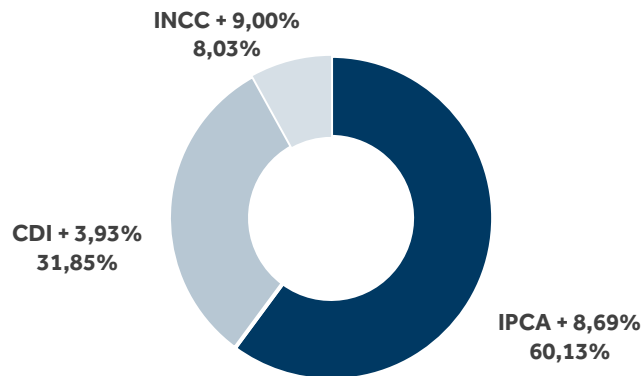


Gráfico 2: Distribuição por Securitizadora

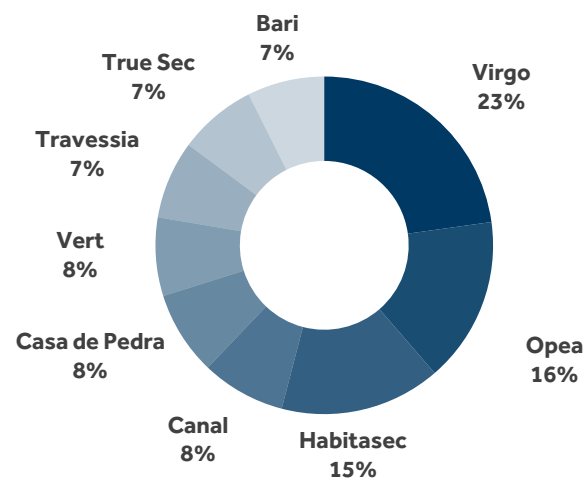


Gráfico 3: Distribuição por Segmentos

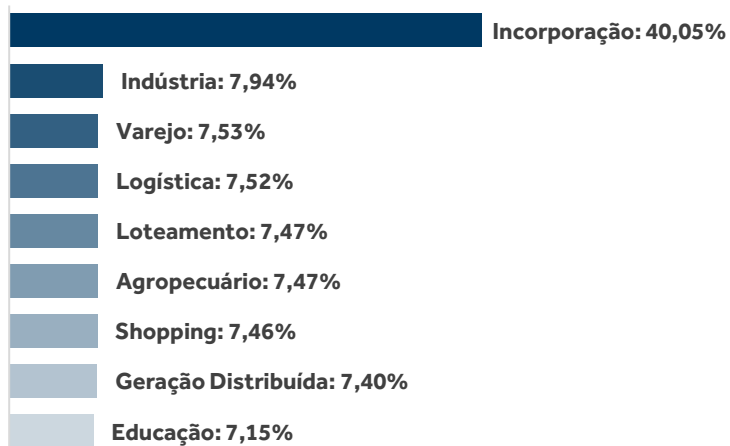
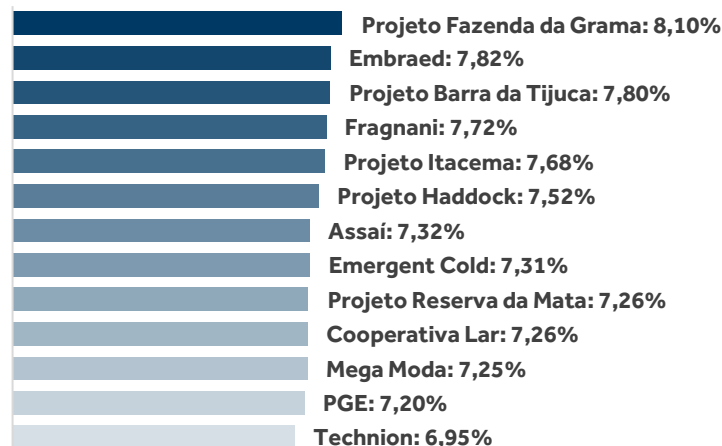
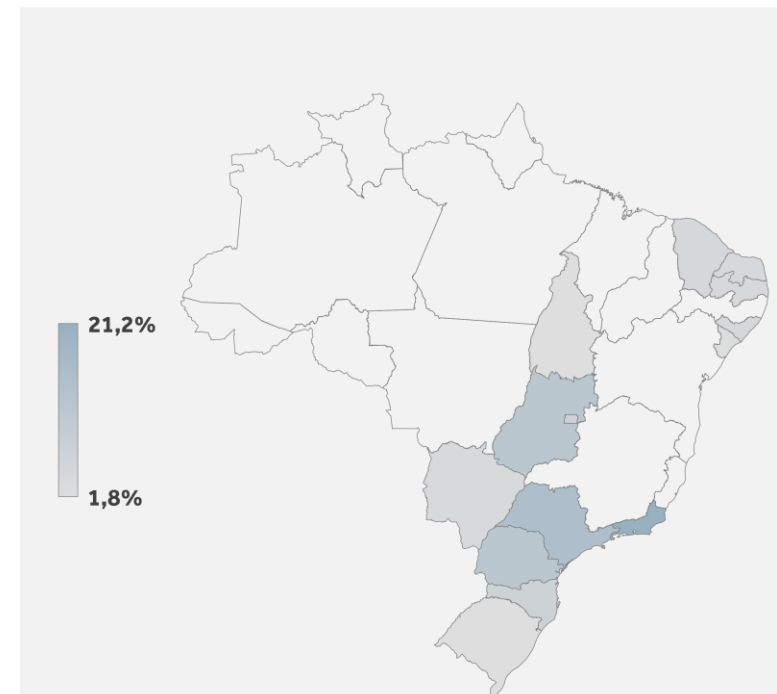


Gráfico 4: Concentração por Grupo Econômico



DISTRIBUIÇÃO DAS GARANTIAS



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

Data-base: 31/10/2023. Nota: os gráficos e o mapa apresentados consideram somente o montante alocado em operações de CRI, que representa 97,19% do Patrimônio Líquido do Fundo.

MONITORAMENTO

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

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

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

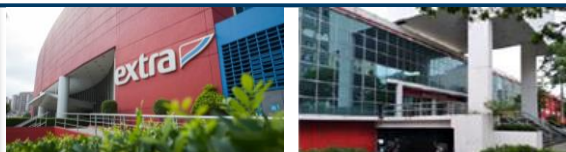
RELATÓRIO MENSAL

ARXD11 | Detalhamento do Portfólio de CRI



CRI ASSAÍ

CRI com lastro em contratos de locação atípicos de 17 lojas com o "atacarejo" Assaí (Sendas Distribuidora S.A., rating AAA – Fitch²). 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. As lojas serão convertidas para o Assaí em até 24 meses, sendo que a responsabilidade da conversão e investimento serão do próprio Assaí.



VOLUME	R\$ 4,69mm (7,53% do PL)
TAXA AQUISIÇÃO	IPCA + 7%
LTV	65,5%
GARANTIAS¹	AFP
VENCIMENTO	Abril/2034

CRI FRAGNANI

CRI com lastro em notas comerciais emitidas pela Indústria Cerâmica Fragnani (Incefra), fabricante de revestimentos cerâmicos e primeira marca do Grupo Fragnani. A operação apresenta como garantia a CF de recebíveis em valor expressivo, bem como AF de duas das quatro unidades produtivas.



VOLUME	R\$ 4,95mm (7,94% do PL)
TAXA AQUISIÇÃO	CDI + 4%
LTV	68,3%
GARANTIAS¹	Fiança, AFI, CF, Seguro, FR e FD
VENCIMENTO	Outubro/2034

CRI MARTINI MEATS

CRI com lastro em uma debênture emitida pela Martini Meat Armazéns Gerais S.A., empresa sediada em Paranaguá/PR e parte do Grupo Emergent Cold LatAm, para financiar a aquisição de um galpão logístico refrigerado. O CRI conta com as seguintes garantias: 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\$ 4,69mm (7,52% do PL)
TAXA AQUISIÇÃO	CDI + 4%
LTV	64,3%
GARANTIAS¹	Fiança, AFI, CF, FR e FD
VENCIMENTO	Junho/2028

CRI PGE CASCATA

CRI com lastro 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 (rating AAA(bra) pela Fitch³), atendendo um contrato de locação de 20 anos. 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.



VOLUME	R\$ 4,62mm (7,40% do PL)
TAXA AQUISIÇÃO	IPCA + 8%
LTV	70,6%
GARANTIAS¹	Fiança, AFP, CF, Seguro, FR e FD
VENCIMENTO	Julho/2036

1 AFP: Alienação Fiduciária de Participações; AFI: Alienação Fiduciária de Imóvel; CF: Cessão Fiduciária; FR: Fundo de Reserva; FD: Fundo de Despesas; FJ: Fundo de Juros; FO: Fundo de Obras. Fonte: ARX Investimentos. 2 Rating AAA(bra) foi reafirmado pela Fitch no final de 2022, e além disso, a própria operação conta com *rating* AAAsf(bra) atribuído em setembro/22 e reafirmado em maio/23, também pela Fitch. 3 Rating AAA(bra) pela Fitch atribuído em junho/22.

RELATÓRIO MENSAL

ARXD11 | Detalhamento do Portfólio de CRI



CRI HADDOCK

CRI com lastro em uma debênture emitida pela IZP Haddock Empreendimentos Imobiliários, para desenvolvimento de projeto inovador na Rua Haddock Lobo, perto da Av. Paulista em São Paulo/SP. O projeto será desenvolvido pela Hedge, em conjunto com a Paladin e a Idea Zarvos, premiada por design e conhecida por seus projetos diferenciados tanto no corporativo como no residencial. O projeto Haddock está aprovado e a construção encontra-se em fase inicial, já com demolição e fundação iniciados.



VOLUME	R\$ 4,82mm (7,74% do PL)
TAXA AQUISIÇÃO	IPCA + 8,75%
LTV	45,1%
GARANTIAS ¹	AFI e FD
VENCIMENTO	Dezembro/2032

CRI COOPERATIVA LAR

CRI com lastro em notas comerciais emitidas pela Cooperativa Lar, a quinta maior cooperativa agro do Brasil (aves, suínos, leite e insumos agrícolas). A operação conta com garantias reais (supermercados e silos de propriedade da Lar localizadas em cidades no Paraná e Mato Grosso do Sul) que mantêm o LTV abaixo de 70% desde o início da operação, com 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\$ 4,65mm (7,47% do PL)
TAXA AQUISIÇÃO	IPCA + 9,04%
LTV	64,6%
GARANTIAS ¹	AFI e FD
VENCIMENTO	Dezembro/2034

CRI RESERVA DA MATA

CRI com lastro em Contratos de Compra e Venda do condomínio fechado Reserva da Mata, em Ortigueira/PR. O empreendimento é o único clube privativo na cidade de Ortigueira, com infraestrutura completa além de segurança e área de lazer, já foi entregue (TVO emitido) 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.



VOLUME	R\$ 4,66mm (7,47% do PL)
TAXA AQUISIÇÃO	IPCA + 10,50%
LTV	58,6%
GARANTIAS ¹	Fiança, AFP, CF, FR e FJ
VENCIMENTO	Julho/2037

CRI FAZENDA DA GRAMA

CRI com lastro 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, sendo que as obras já estão em fase final e cerca de 50% já está vendido.



VOLUME	R\$ 5,20mm (8,33% do PL)
TAXA AQUISIÇÃO	CDI + 3,75%
LTV	43,2%
GARANTIAS ¹	Fiança, AFI, AFP, CF, FO, FR e FD
VENCIMENTO	Dezembro/2025

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

RELATÓRIO MENSAL

ARXD11 | Detalhamento do Portfólio de CRI



CRI BTS ESTÁCIO (TECHNION)

CRI com lastro 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 no Rio de Janeiro. Os recursos captados foram destinados para reforma e expansão do prédio que abriga o novo campus da Estácio (grupo YDUQS) na Ilha do Governador.



VOLUME	R\$ 4,46mm (7,15% do PL)
TAXA AQUISIÇÃO	IPCA + 9%
LTV	77,4%
GARANTIAS ¹	Fiança, AFP, CF, FR, FJ, FO e FD
VENCIMENTO	Janeiro/2035

CRI MEGA MODA

CRI com lastro em notas comerciais emitidas pela SPE Mega Moda Shopping e em créditos locatícios detidos pelo shopping, que é um grande *player* do setor de varejo na região de Goiânia, considerada um polo produtor e distribuidor de moda. 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 cinco primeiros anos de operação e 150% nos anos seguintes. Possui rating AA(EXP)sf(bra) pela Fitch, abril/23.



VOLUME	R\$ 4,65 mm (7,46% do PL)
TAXA AQUISIÇÃO	IPCA + 8,22%
LTV	46,8%
GARANTIAS ¹	Aval, Fiança, AFI, CF e FD
VENCIMENTO	Dezembro/2034

CRI EMBRAED

CRI com lastro em uma debênture emitida pela RTDR, a *holding* do Grupo Embraed, uma incorporadora de altíssimo padrão na região de Balneário Camboriú/SC. A empresa cedeu os recebíveis de 6 empreendimentos lançados recentemente (carteira saudável financeiramente, com baixo nível de inadimplência e bom histórico de antecipações), bem como alienou fiduciariamente um imóvel na Praia Brava (Itajaí/SC), sem projeto ou obras em andamento (e portanto, mais líquido em caso de necessidade de excussão), avaliado em R\$ 128,6 milhões pela Cushman & Wakefield.



VOLUME	R\$ 5,01mm (8,04% do PL)
TAXA AQUISIÇÃO	CDI + 4,00%
LTV	49,9%
GARANTIAS ¹	Fiança, CF, AFI, FR e FD
VENCIMENTO	Maio/2028

CRI BARRA DA TIJUCA

CRI com lastro em uma CCB emitida pela Elliot Empreendimentos, do grupo SOD Capital, para financiar a aquisição de um imóvel do GPA localizado na Barra da Tijuca (Rio de Janeiro/RJ). O imóvel será desenvolvido pelo FII Opportunity, renomado no mercado imobiliário e com larga *expertise*, e consiste em um projeto residencial com aproximadamente 204.000 m² de área privativa, a ser lançado em algumas fases, e a devedora cedeu em garantia os recebíveis oriundos da permuta financeira celebrada com o FII, além da alienação fiduciária do próprio terreno.



VOLUME	R\$ 5,01mm (8,03% do PL)
TAXA AQUISIÇÃO	INCC + 9,00%
LTV	60,0%
GARANTIAS ¹	Fiança, CF, AFI, AFP e FR
VENCIMENTO	Setembro/2032

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

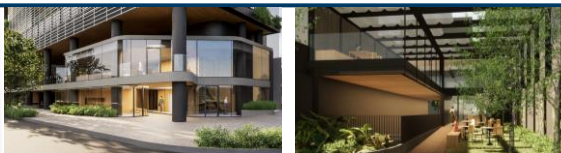
RELATÓRIO MENSAL

ARXD11 | Detalhamento do Portfólio de CRI



CRI ITACEMA

CRI com lastro em uma debênture emitida pela IZP Itacema Empreendimentos Imobiliários, para desenvolvimento de projeto na Rua Itacema, no coração do bairro Itaim Bibi em São Paulo/SP. O projeto será desenvolvido pela Hedge, em conjunto com a Paladin e a Idea Zarvos, premiada por design e conhecida por seus projetos diferenciados tanto no corporativo como no residencial. O projeto Itacema está aprovado e a construção encontra-se em sua segunda etapa, que compreende desde as fundações até a entrega do empreendimento.



VOLUME	R\$ 4,93mm (7,90% do PL)
TAXA AQUISIÇÃO	IPCA + 9,00%
LTV	65,38%
GARANTIAS¹	AFI e FD
VENCIMENTO	Agosto/2033

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

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

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

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

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

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

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

Duration | Prazo médio ponderado das amortizações do título.

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

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

FII | Fundo de Investimento Imobiliário.

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

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

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

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

Lastro | O lastro de um CRI deve ser constituído por recebíveis imobiliários (contrato de locação, contrato de compra e venda de imóveis, debêntures imobiliárias, CCB).

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

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

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

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

SPE | Sociedade de Propósito Específico.

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



ARX Investimentos Ltda.

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

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

Caso tenha qualquer dúvida, não hesite em nos contatar:

Distribuidores e Parceiros

RJ | Gustavo Castello Branco - (21) 3265 2115

Bernardo Teixeira - (21) 3265 2141

SP | Ligia Nunes - (11) 3050 8339

distribuicao@arxinvestimentos.com.br

Investidores Institucionais

RJ | Mônica Marchevsky - (21) 3265 2135

institucionais@arxinvestimentos.com.br

arxinvestimentos.com.br

 /arx-investimentos

 @arxinvestimentos



Hedge Investments DTVM Ltda.

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

Fale Conosco

(11) 5412 5400

contato@hedgeinvest.com.br

Atendimento a Investidores

ri@hedgeinvest.com.br

DISCLAIMERS



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

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

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



BNY MELLON



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.

