

# Relatório Mensal

ARX Dover Recebíveis FII  
Janeiro/2025

# INFORMAÇÕES DO FUNDO



## ARXD11 | Características Gerais e Resumo do Mês de Janeiro/2025

### Características

<b>CNPJ</b>	44.527.494/0001-32
<b>Administração Fiduciária</b>	Hedge Investments
<b>Gestão</b>	ARX Investimentos
<b>Taxa de Administração<sup>1</sup></b>	1,02% sobre o patrimônio líquido do Fundo
<b>Público-alvo</b>	Investidores em Geral
<b>Classificação ANBIMA</b>	FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa
<b>Início do Fundo</b>	Março/2023
<b>Quantidade de Cotas</b>	9.011.170   1.436 cotistas
<b>Patrimônio Líquido</b>	R\$ 85.407.499,45
<b>PL/Cota</b>	R\$ 9,47
<b>Valor de Mercado/Cota</b>	R\$ 7,02
<b>Rendimentos</b>	Divulgação: último dia útil do mês Pagamento: 10º dia útil do mês seguinte
<b>Tributação Aplicável</b>	Os rendimentos do Fundo são isentos de IR para pessoas físicas <sup>2</sup>

### Comentários da Gestão

O objetivo do **ARX Dover Recebíveis FII (ARXD11)** é investir em recebíveis imobiliários, majoritariamente em CRIs, cabendo destacar que essas operações são originadas e estruturadas pela própria gestora ou por parceiros.

No fechamento do mês de janeiro, o portfólio estava 97,18% alocado em CRIs, com dezoito operações, divididas em vinte e uma séries, chegando em um resultado líquido de R\$ 1.002.628,61 (R\$ 0,11/cota). O ARXD11 distribuirá como rendimentos o equivalente a R\$ 0,095/cota no dia 14/02/2025, o que representa um *dividend yield* anualizado de 12,71% a.a., observada a cota patrimonial no fechamento do mês (R\$ 9,47). Considerando o valor a mercado da cota no fechamento do mês (R\$ 7,02), temos *dividend yield* anualizado, líquido de impostos, de 17,50% a.a. Desde seu início, o Fundo distribuiu R\$ 2,33<sup>3</sup> em rendimentos, o que é equivalente a 126,61% do CDI, considerando a cota patrimonial no fechamento do mês (R\$ 9,47) e a isenção de IR.

A carteira encerrou o mês com 26,28% em operações com taxa média de aquisição de CDI+3,77% (*duration* média de 2,09 anos), 64,09% em operações com taxa média de aquisição de IPCA+8,86% (*duration* média de 4,63 anos) e 9,63% em uma operação com taxa de aquisição de INCC+9,00% (*duration* de 6,62 anos). Ainda temos outras operações dentro de casa, em um montante aproximado de R\$ 17 milhões, e o time de gestão está trabalhando ativamente para realizar movimentações táticas quando oportunidades interessantes surgirem no mercado secundário.

No primeiro semestre de 2025, considerando a perspectiva de juros e inflação em patamares superiores e com um ambiente macroeconômico mais desafiador, o time de gestão prefere atuar de forma mais conservadora na distribuição de rendimentos. Dessa forma, o Fundo buscará manter o patamar de distribuição na média de R\$ 0,095/cota durante esse período, evitando flutuações no *guidance*. Caso o resultado acumulado seja superior, será feito o ajuste no último mês do semestre para respeitar a distribuição de, no mínimo, 95% do resultado semestral auferido a regime caixa.

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

**Data-base:** 31/01/2025. **Nota:** Os índices são mera referência econômica e não devem ser entendidos como meta ou parâmetro de performance do Fundo. **1** A Taxa de Administração inclui a Taxa de Gestão. **2** Desde 01/01/2024, a isenção de IR é válida caso: (i) as cotas do Fundo forem negociadas exclusivamente em bolsa ou mercado de balcão organizado; (ii) tenha, no mínimo, 100 cotistas; e (iii) o cotista beneficiado não deve ser dono de mais de 10% (dez por cento) das cotas do Fundo, nos termos da Lei nº 14.754/23. **3** O valor trazido para os rendimentos distribuídos foi devidamente ajustado para a nova base de referência, considerando o desdobramento das cotas na proporção de 1:10.

# INFORMAÇÕES GERAIS

## Gestão e Estratégia



# ARX Investimentos

**R\$ 40 bilhões**

em ativos sob gestão<sup>1</sup>

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\$ 332 milhões sob gestão<sup>1</sup>.

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>2</sup> e consistência financeira<sup>2</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.

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

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**.

<sup>1</sup> Data-base: 31/01/2025. <sup>2</sup> Conforme avaliação da ARX Investimentos.



# RESULTADO DO MÊS



## Demonstrativo do Resultado Financeiro

No mês de janeiro, o Comitê de Política Monetária (Copom) deu continuidade ao ciclo de alta de juros, elevando a taxa Selic em 1,00 p.p., para 13,25% ao ano. Embora tenha-se notado um fechamento da curva de juros, a cota patrimonial do Fundo ainda segue descontada – a título exemplificativo, se todos os CRIs indexados à inflação estivessem marcados na taxa de aquisição (média de Inflação + 8,86%), teríamos a cota patrimonial precificada a R\$ 9,88, versus uma cota de R\$ 9,48 considerando a marcação atual, ou seja, a abertura da curva impactou o patrimônio líquido do Fundo em R\$ 0,41 ou 4,11%.

Atualmente, o Fundo está com a carteira completamente alocada, majoritariamente em Inflação+ e entrega rendimentos aos seus cotistas em níveis compatíveis com o momento de mercado, distribuindo o equivalente a 116,87% do CDI líquido nesse mês (considerando a cota patrimonial).

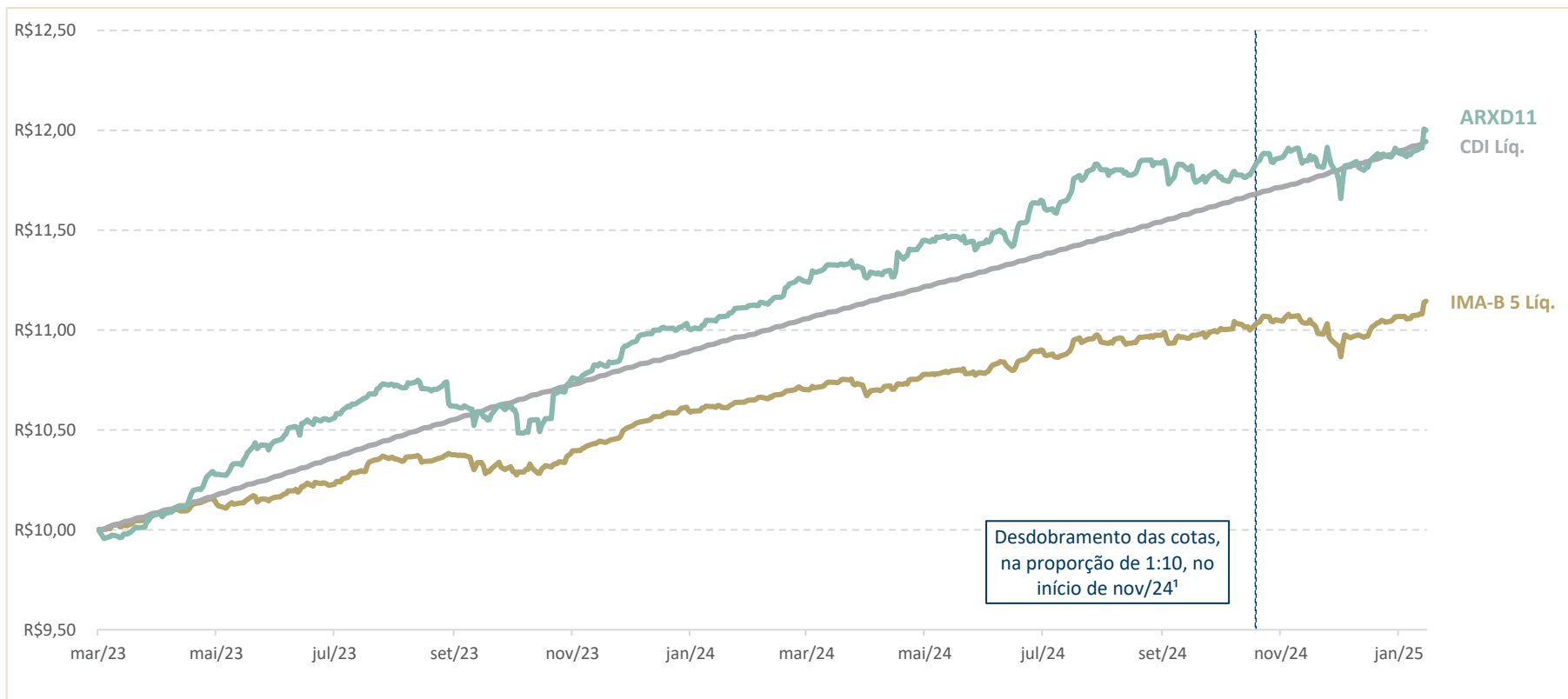
Por fim, nosso time continua trabalhando com o intuito de evitar eventuais revisões do *guidance*<sup>4</sup>, acumulando uma reserva de R\$ 0,018/cota e respeitando a distribuição de no mínimo 95% do resultado semestral auferido a regime de caixa.

	Nov/24	Dez/24	Jan/25	Acumulado 2025	Jan/25 (R\$/Cota)
<b>RECEITAS</b>	<b>999.018,37</b>	<b>968.413,15</b>	<b>1.101.469,07</b>	<b>1.101.469,07</b>	<b>0,122</b>
Rendimento com CRI	972.686,86	962.339,75	1.085.436,67	1.085.436,67	0,120
Juros e Prêmio com CRI	738.430,54	695.221,37	802.562,99	802.562,99	0,089
Atualização Monetária dos CRI	234.256,31	267.118,37	282.873,67	282.873,67	0,031
Lucro/Prejuízo com Compra/Venda de CRI	17.217,27	-	-	-	-
Receita Renda Fixa	9.114,24	6.073,40	16.032,40	16.032,40	0,002
<b>DESPESAS</b>	<b>-103.355,18</b>	<b>-92.567,00</b>	<b>-98.840,46</b>	<b>-98.840,46</b>	<b>-0,011</b>
Taxa de Administração <sup>1</sup>	-78.371,72	-66.940,81	-73.000,50	-73.000,50	-0,008
Custos CETIP, B3 e CVM	-4.464,83	-4.477,58	-4.306,16	-4.306,16	-0,000
Outras Despesas	-20.518,63	-21.148,61	-21.533,80	-21.533,80	-0,002
Desp. Fin. com alavancagem de CRI	-	-	-	-	-
<b>RESULTADO LÍQUIDO</b>	<b>895.663,19</b>	<b>875.846,15</b>	<b>1.002.628,61</b>	<b>1.002.628,61</b>	<b>0,111</b>
Reservas Utilizadas	5.453,81	7.248,51	-	-	-
<b>Distribuição Efetiva</b>	<b>901.117,00</b>	<b>883.094,66</b>	<b>856.061,15</b>	<b>856.061,15</b>	<b>0,095</b>
<b>Resultado Acumulado<sup>2</sup></b>	<b>18.685,80</b>	<b>12.337,92</b>	<b>158.905,37</b>	-	<b>0,018</b>
Quantidade de Cotas	9.011.170	9.011.170	9.011.170	-	-
<b>Distribuição por Cotas ARXD11 (R\$)<sup>3</sup></b>	<b>0,100</b>	<b>0,098</b>	<b>0,095</b>	<b>0,095</b>	-
<b>Distribuição por Cota (%)<sup>3</sup></b>	<b>1,05%</b>	<b>1,04%</b>	<b>1,00%</b>	<b>0,00%</b>	-
<b>RESULTADO GERENCIAL – ALAVANCAGEM</b>					
Rendimentos	-	-	-	-	-
Custo	-	-	-	-	-
<b>Resultado Líquido</b>	<b>895.663,19</b>	<b>875.846,15</b>	<b>1.002.628,61</b>	<b>1.002.628,61</b>	

**Data-base:** 31/01/2025. **Nota:** Os índices são mera referência econômica e não devem ser entendidos como meta ou parâmetro de performance do Fundo. **1** A Taxa de Administração inclui a taxa de gestão, totalizando 1,02%a.a. sobre o patrimônio líquido do Fundo, nos termos do Regulamento. **2** O Resultado Acumulado de dezembro/2024 sofreu um ajuste contábil pelo administrador fiduciário. **3** A Distribuição por Cota foi devidamente ajustada para a nova base de referência, considerando o desdobramento das cotas na proporção de 1:10, sendo o seu percentual calculado com base na cota contábil. **4** As projeções e hipóteses apresentadas são uma mera estimativa e não constituem garantia ou promessa de rentabilidade e resultado pela ARX Investimentos.

# RESULTADO DO MÊS

## Rentabilidade Histórica



127%

do CDI  
(líquido de IR)

### Rentabilidade Histórica

em comparação com o CDI (líquido de IR), levando em conta as variações da cota patrimonial e os rendimentos distribuídos.

R\$ 0,11  
/mês

### Rendimento Médio Distribuído

desde o início do Fundo.

O retorno total do Fundo entre abr/23 e jan/25 foi de **20,00%**. Para comparação, no mesmo período, o retorno do CDI (líquido de IR) foi de 19,44%, enquanto o retorno do IMA-B 5 (líquido de IR) foi de 11,45%.

**Data-base:** 31/01/2025. O retorno total do ARXD11 foi calculado com base nos valores da cota patrimonial mês a mês, uma vez que o Fundo ainda não possui liquidez relevante no mercado secundário. Além disso, o retorno total indicado acima considera a valorização da cota patrimonial e o reinvestimento do rendimento recebido em cada período. Para que não haja a cobrança de IR, é necessário que o fundo tenha cotas negociadas exclusivamente em bolsa ou mercado de balcão organizado; tenha, no mínimo, 100 cotistas; o cotista beneficiado com a isenção não ser dono de mais de 10% das cotas. **1** O gráfico e o Rendimento Médio Distribuído foram devidamente ajustados para a nova base de referência, considerando o desdobramento das cotas na proporção de 1:10. **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

#	CRI	Emissor	Emissão Série	Código IF	Volume (R\$ mi)	Indexador	Taxa de Aquisição	Vencimento	Duration (em anos)	Natureza	Segmento	Estratégia	% do PL
1	Barra da Tijuca	Casa de Pedra	12ª/2ª	<a href="#">23I1487360</a>	7,99	INCC	9,00%	set/32	6,62	Corporativo	Incorporação	Core	9,36%
2	FGR Genebra	Canal	100ª/1ª	<a href="#">24E2453531</a>	7,40	IPCA	9,00%	jun/41	6,30	Pulverizado	Carteira de Recebíveis	Core	8,66%
3	Martini Meats	Vert	67ª/1ª	<a href="#">22F0930128</a>	6,80	IPCA	9,41%	mar/34	4,21	Corporativo	Logística	Core	7,96%
4	HDOF Itacema	Virgo	105ª/1ª	<a href="#">23H1627566</a>	6,61	IPCA	9,00%	ago/33	3,73	Corporativo	Incorporação	Core	7,75%
5	Embraed	Canal	43ª/1ª	<a href="#">23E1295288</a>	6,23	CDI +	4,00%	mai/28	1,51	Corporativo	Incorporação	Core	7,29%
6	Cogna	True Sec	49ª/2ª	<a href="#">22E1321749</a>	5,89	IPCA	8,65%	jul/29	2,09	Corporativo	Educação	Core	6,90%
7	Fragnani	Habitasec	6ª/2ª	<a href="#">22J0268409</a>	5,74	CDI +	4,00%	out/34	2,56	Corporativo	Indústria	Core	6,72%
8	PGE	Bari	11ª/1ª	<a href="#">22J0070697</a>	5,38	IPCA	8,00%	jul/36	4,83	Corporativo	Geração Distribuída	Core	6,30%
9	BTS Estácio (Technion)	Virgo	68ª/1ª	<a href="#">23B0475829</a>	5,31	IPCA	9,00%	jan/35	6,11	Corporativo	Educação	Core	6,21%
10	Mega Moda	True Sec	91ª/1ª	<a href="#">22L1668408</a>	4,30	IPCA	8,22%	dez/34	4,38	Corporativo	Shopping	Core	5,03%
11	Reserva da Mata	Travessia	24ª/1ª	<a href="#">22L1211468</a>	4,25	IPCA	10,50%	ago/37	8,00	Pulverizado	Carteira de Recebíveis	Tática	4,98%
12	Assaí	Opea	24ª/2ª	<a href="#">22F1357736</a>	3,64	IPCA	7,02%	abr/34	5,91	Corporativo	Varejo	Tática	4,26%
13	Agibank	Vert	125ª/2ª	<a href="#">24C2144589</a>	3,16	CDI +	2,85%	mar/34	4,70	Corporativo	Bancos	Tática	3,70%
14	Fazenda da Grama	Opea	91ª/3ª	<a href="#">22L1668366</a>	3,07	CDI +	3,75%	dez/25	0,84	Pulverizado	Incorporação	Core	3,59%
15	Fazenda da Grama	Opea	91ª/1ª	<a href="#">22L1668361</a>	1,90	CDI +	3,75%	dez/25	0,84	Pulverizado	Incorporação	Core	2,22%
16	BTS Cognac (NJ)	Virgo	161ª/1ª	<a href="#">24H1453794</a>	1,70	IPCA	9,30%	jan/34	3,92	Corporativo	Educação	Core	1,99%
17	HDOF Haddock	Virgo	29ª/2ª	<a href="#">22K0016415</a>	1,14	IPCA	8,75%	dez/32	3,51	Corporativo	Incorporação	Core	1,34%
18	Cooperativa Lar	Habitasec	17ª/1ª	<a href="#">22L1258273</a>	0,77	IPCA	9,04%	dez/34	4,08	Corporativo	Agropecuário	Core	0,90%
19	Fazenda da Grama	Opea	91ª/2ª	<a href="#">22L1668364</a>	0,76	CDI +	3,75%	dez/25	0,84	Pulverizado	Incorporação	Core	0,89%
20	Vitacon (Housi Paulista)	Virgo	104ª/1ª	<a href="#">23G1452079</a>	0,73	CDI +	4,25%	jan/28	2,29	Pulverizado	Estoque	Core	0,86%
21	Fazenda da Grama	Opea	91ª/4ª	<a href="#">22L1668367</a>	0,23	CDI +	3,75%	dez/25	0,84	Pulverizado	Incorporação	Core	0,26%
<b>TOTAL</b>					<b>83,00</b>				<b>4,31</b>				

Data-base: 31/01/2025. Notas: todas as operações foram detalhadas a partir da [página 8](#).

# PORTFÓLIO DO FUNDO



## Visão Geral do Portfólio

Gráfico 1: Taxa Média e Distribuição por Indexador

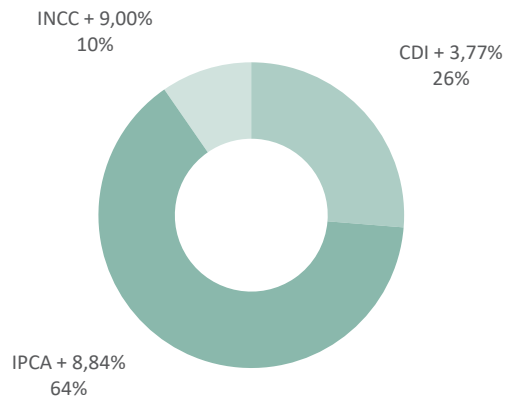
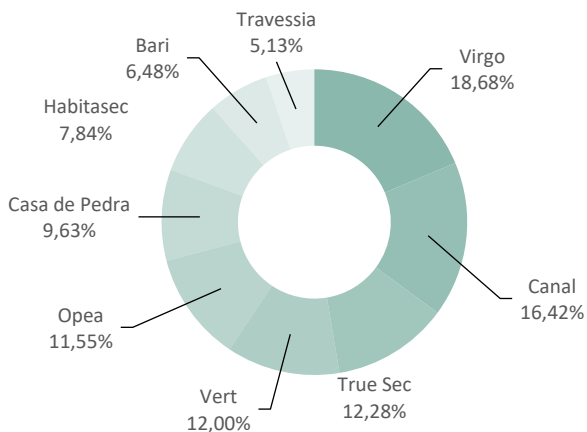


Gráfico 2: Distribuição por Securitizadora



Distribuição das Garantias

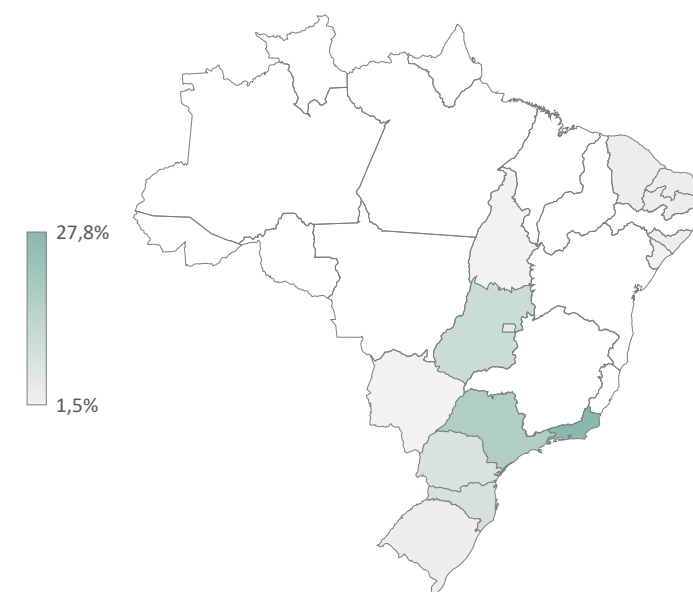


Gráfico 3: Distribuição por Segmentos

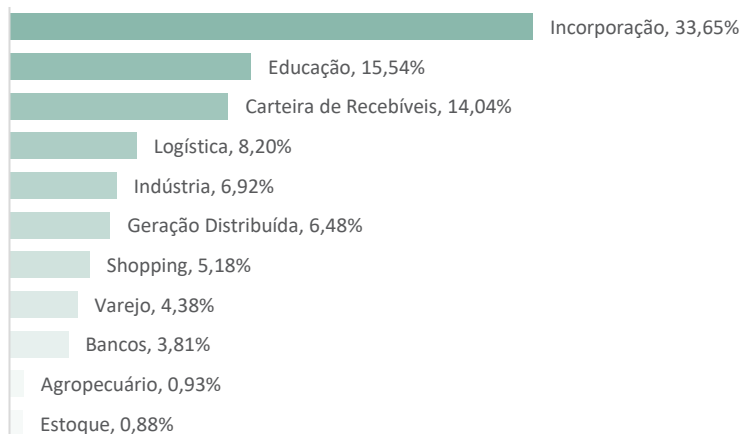
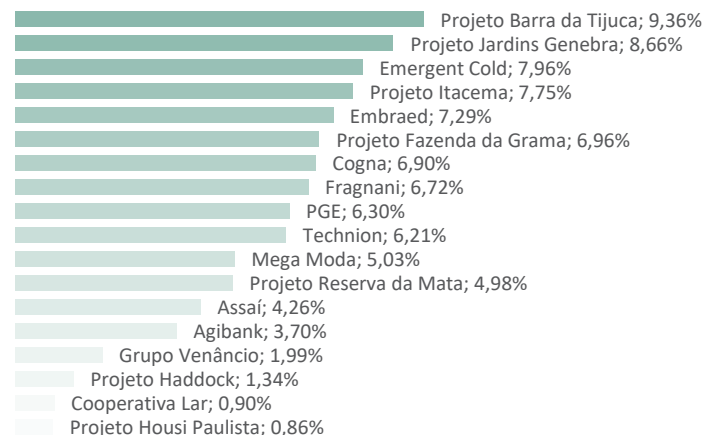


Gráfico 4: Concentração por Grupo Econômico



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: 31/01/2025. Fonte: ARX Investimentos. Nota: os gráficos e o mapa apresentados consideram somente o montante alocado em operações de CRI, que representa 97,18% do Patrimônio Líquido do Fundo.

# PORTFÓLIO DO FUNDO

## Detalhamento das Operações



### CRI ASSAÍ

Operação lastreada em contratos de locação atípicos de 17 lojas com o "atacarejo" Assaí. As lojas foram adquiridas do GPA (Extra Hipermercado) pela Barzel Properties, e locadas ao Assaí por 25 anos. O CRI foi estruturado para o GIC (fundo soberano de Singapura), por meio do seu braço de investimento imobiliário no Brasil (Barzel), adquirir as lojas, que eram do Extra e serão convertidas em lojas do Assaí. Analisando sob o viés de crédito, a operação possui risco conhecido no mercado, tendo sido estruturada por um banco parceiro e adquirida para compor a estratégia tática, com relação risco retorno atrativo e possível negociação no secundário. O CRI conta com a alienação fiduciária das cotas do FII Barzel Properties.

VOLUME R\$ 3,64 mm (4,26% do PL)

TAXA AQUISIÇÃO IPCA + 7,02%

LTV 50%

GARANTIAS<sup>1</sup> AFP

VENCIMENTO Abril/2034



### CRI FRAGNANI

Operação lastreada em notas comerciais emitidas pela Indústria Cerâmica Fragnani (Incefra), fabricante de revestimentos cerâmicos e primeira marca do Grupo Fragnani. O grupo conta com três fábricas de pisos e revestimentos e uma unidade para extração e mineração, nas cidades de Cordeirópolis/SP e Dias D'Ávila/BA. A operação vem para impulsionar o canal de vendas da Incefra, e apresenta garantias sólidas (CF de recebíveis em valor médio de R\$ 10,2 milhões), bem como AF de duas das quatro unidades produtivas (com valor de mercado avaliado em R\$ 164,9 milhões).

VOLUME R\$ 5,74 mm (6,72% do PL)

TAXA AQUISIÇÃO CDI + 4,00%\*

LTV 68%

GARANTIAS<sup>1</sup> Fiança, AFI, CF, Seguro, FR e FD

VENCIMENTO Outubro/2034



### CRI MARTINI MEATS

Operação lastreada em uma debênture emitida pela Martini Meat Armazéns Gerais S.A., empresa sediada em Paranaguá/PR, para financiar a aquisição de um galpão logístico refrigerado. A empresa faz parte do Grupo Emergent Cold LatAm, que foi adquirido em 2019 pela Lineage, maior fornecedora de soluções de logística de temperatura controlada do mundo. O CRI conta com garantias robustas, incluindo a alienação fiduciária de três galpões refrigerados, localizados em regiões portuárias de cidades no Sul do país (Paranaguá, Itajaí e Rio Grande, avaliados em R\$ 273,1 milhões) e operados pela própria Martini Meat, cessão fiduciária de recebíveis decorrentes de contratos operacionais com os principais clientes e aval da holding Emergent Cold Brasil.

VOLUME R\$ 6,80 mm (7,96% do PL)

TAXA AQUISIÇÃO IPCA + 9,41%

LTV 56%

GARANTIAS<sup>1</sup> Fiança, AFI, CF, FR e FD

VENCIMENTO Março/2034





# PORTFÓLIO DO FUNDO

## Detalhamento das Operações



### CRI PGE CASCATA

Operação lastreada em uma debênture emitida pela SPE PGE Cascata (Paulista Geradora de Energia) para financiar as obras da central geradora hidrelétrica (CGH) Cascata, explorando o potencial hidráulico dos reservatórios da Sabesp no Sistema Cantareira. A energia gerada será destinada à Vivo Telefônica, que possui *rating* AAA(bra) pela Fitch atribuído em maio/2023, e o contrato dado em CF possui uma multa elevada em caso de rescisão, que está incluída na garantia (aproximadamente R\$ 62 milhões). Além disso, o CRI conta com a AFP da PGE Cascata, seguros operacionais, aval cruzado da Servtec (sócia majoritária da PGE, uma empresa consolidada do setor de soluções energéticas) até o *completion* financeiro, fundo de reserva (3 PMT) bem como covenants adequados.

VOLUME R\$ 5,38 mm (6,30% do PL)

TAXA AQUISIÇÃO IPCA + 8,00%

LTV 67%

GARANTIAS<sup>1</sup> Fiança, AFP, CF, Seguro, FR e FD

VENCIMENTO Julho/2036



### CRI HDOF HADDOCK

Operação lastreada em uma debênture emitida pela IZP Haddock Empreendimentos Imobiliários, para desenvolvimento de projeto na Rua Haddock Lobo, cujo terreno foi avaliado em R\$ 39,3 milhões e adquirido por uma SPE detida 100% pelo FII HDOF11. O projeto será de uso residencial (16%) e comercial (84%), desenvolvido pela Hedge, Paladin, Idea Zarvos. O projeto está aprovado e a construção encontra-se em fase inicial, já com demolição e fundação iniciados, com baixo risco considerando a vasta experiência de cada player, e destaque especial para a Idea Zarvos!, premiada por design e conhecida por seus projetos diferenciados tanto no corporativo como no residencial e, consequentemente, com preço médio acima dos concorrentes.

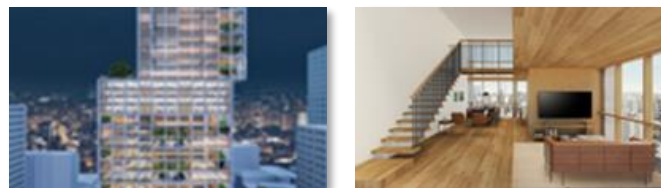
VOLUME R\$ 1,14 mm (1,34% do PL)

TAXA AQUISIÇÃO IPCA + 8,75%

LTV 40%

GARANTIAS<sup>1</sup> AFI e FD

VENCIMENTO Dezembro/2032



### CRI COOPERATIVA LAR

Operação lastreada em notas comerciais emitidas pela Cooperativa Lar, a quinta maior cooperativa agro do Brasil (aves, suínos, ovos e leite e insumos agrícolas). O CRI conta com alienação fiduciária de 17 imóveis (11 supermercados e 6 silos de propriedade da Lar localizadas em cidades no Paraná e Mato Grosso do Sul, somando um valor de venda forçada de R\$ 266 milhões) e há uma estrutura de liberação de ativos que busca reduzir o risco do investidor (número limitado de solicitações, LTV mínimo a ser observado, prioridade de imóveis, etc). Por fim, a devedora possui *rating* A(bra) pela Fitch, revisado em dezembro/2023.

VOLUME R\$ 0,77 mm (0,90% do PL)

TAXA AQUISIÇÃO IPCA + 9,04%

LTV 72%

GARANTIAS<sup>1</sup> AFI e FD

VENCIMENTO Dezembro/2034



# PORTFÓLIO DO FUNDO

## Detalhamento das Operações



### CRI RESERVA DA MATA

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

VOLUME R\$ 4,25 mm (4,89% do PL)

TAXA AQUISIÇÃO IPCA + 10,50%

LTV 61%

GARANTIAS<sup>1</sup> Fiança, AFP, CF, FR e FJ

VENCIMENTO Julho/2037



### CRI FAZENDA DA GRAMA

Operação lastreada em notas comerciais emitidas pela Villas da Grama SPE para o projeto Uluwatu Villas no Fazenda da Grama, empreendimento com infraestrutura completa de alto padrão, que conta com piscina de ondas, quadras de tênis e vôlei de areia, clube de golf, SPA e hípica. O projeto contará com 13 casas de alto padrão no empreendimento, assinadas pela renomada arquiteta Carolina Maluhy, sendo que as obras já estão em conclusões (Habite-se emitido), e cerca de 50% já está vendido. Como garantias dessa operação, temos as casas em AFI/AFP (totalizando aproximadamente R\$ 56 milhões) e a cessão da carteira atual (com saldo devedor trazido a VP de R\$ 5 milhões), além do fundo de reserva.

VOLUME R\$ 5,95 mm (6,96% do PL)

TAXA AQUISIÇÃO CDI + 3,75%

LTV 45%

GARANTIAS<sup>1</sup> Fiança, AFI, AFP, CF, FO, FR e FD

VENCIMENTO Dezembro/2025



### CRI BTS ESTÁCIO (TECHNION)

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

VOLUME R\$ 5,31 mm (6,21% do PL)

TAXA AQUISIÇÃO IPCA + 9,00%

LTV 52%

GARANTIAS<sup>1</sup> Fiança, AFP, CF, FR, FJ, FO e FD

VENCIMENTO Janeiro/2035



# PORTFÓLIO DO FUNDO

## Detalhamento das Operações



### CRI MEGA MODA

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

VOLUME R\$ 4,30 mm (5,03% do PL)

TAXA AQUISIÇÃO IPCA + 8,22%

LTV 41%

GARANTIAS<sup>1</sup> Aval, Fiança, AFI, CF e FD

VENCIMENTO Dezembro/2034



### CRI EMBRAED

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

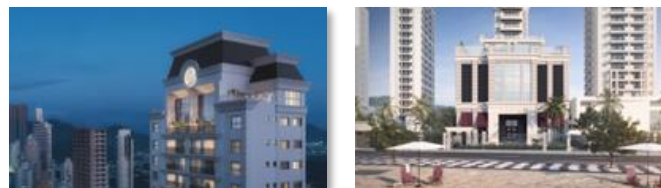
VOLUME R\$ 6,23 mm (7,29% do PL)

TAXA AQUISIÇÃO CDI + 4,00%

LTV 44%

GARANTIAS<sup>1</sup> Fiança, CF, AFI, FR e FD

VENCIMENTO Maio/2028



### CRI BARRA DA TIJUCA

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

VOLUME R\$ 7,99 mm (9,36% do PL)

TAXA AQUISIÇÃO INCC + 9,00%

LTV 66%

GARANTIAS<sup>1</sup> Fiança, CF, AFI, AFP e FR

VENCIMENTO Setembro/2032



# PORTFÓLIO DO FUNDO

## Detalhamento das Operações



### CRI HDOF ITACEMA

CRI com lastro em uma debênture emitida pela IZP Itacema Empreendimentos Imobiliários, para desenvolvimento de projeto na Rua Itacema com a Rua Renato Paes de Barros, no coração do bairro Itaim Bibi em São Paulo/SP, cujo terreno foi avaliado em R\$ 57,8 milhões e adquirido por uma SPE detida 100% pelo FII HDOF11. O projeto será desenvolvido pela Hedge, em conjunto com a Paladin e a Idea Zarvos!, premiada por design e conhecida por seus projetos diferenciados tanto no corporativo como no residencial. O projeto Itacema está aprovado e a construção encontra-se em sua segunda etapa, que compreende desde as fundações até a entrega do empreendimento, e possui previsão de conclusão em abril/2026.

VOLUME R\$ 6,61 mm (7,75% do PL)

TAXA AQUISIÇÃO IPCA + 9,00%

LTV 50%

GARANTIAS<sup>1</sup> AFI e FD

VENCIMENTO Agosto/2033



### CRI AGIBANK

CRI com lastro em letras financeiras emitidas pelo Banco Agibank, um “neobank” com *rating* brA atribuído pela S&P em março/2024. O banco tem foco em consumidores de baixa renda não-digitalizados e, em 2023, fechou o ano com uma carteira de 2,7 milhões de clientes ativos, focada em consignado para a baixa renda, com R\$ 19,2 bilhões em ativos totais e uma carteira de crédito de R\$ 15,8 bilhões.

O CRI possui uma estrutura *clean* de garantias, entretanto, do ponto de vista do risco de crédito, o Agibank se encontra em ótimo momento histórico, demonstrando muita resiliência em seus resultados, de modo que consideramos esta operação uma alocação tática para gestão de caixa do Fundo.

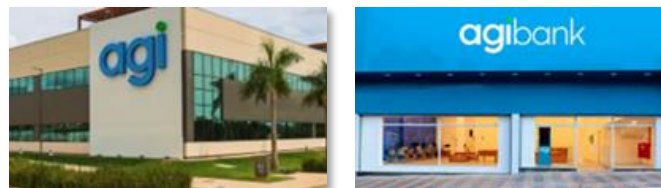
VOLUME R\$ 3,16 mm (3,70% do PL)

TAXA AQUISIÇÃO CDI + 2,85%

LTV N/A

GARANTIAS<sup>1</sup> FD

VENCIMENTO Março/2034



### CRI COGNA

CRI com lastro em debêntures imobiliárias emitidas pela Cogna Educação S.A., grupo educacional responsável pelas marcas Kroton, Saber e Somos Educação, com *rating* AA+(bra) atribuído pela Fitch em maio/2024. O conglomerado está passando, desde 2020, por uma reestruturação completa (foco na geração de caixa operacional e buscando um patamar de alavancagem mais coerente com sua situação financeira), e vem mostrando um *turnaround* significativo mesmo em um cenário desafiador, graças principalmente ao seu portfólio diversificado.

O CRI possui uma estrutura *clean* de garantias, entretanto, do ponto de vista do risco de crédito, o grupo Cogna é o maior do setor atualmente e, por isso, um dos mais resilientes a choques, de modo que consideramos esta operação uma alocação tática para gestão de caixa do Fundo.

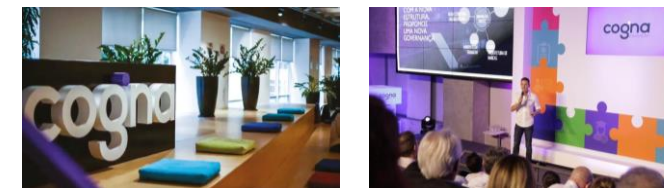
VOLUME R\$ 5,89 mm (6,90% do PL)

TAXA AQUISIÇÃO IPCA + 8,65%

LTV N/A

GARANTIAS<sup>1</sup> FD

VENCIMENTO Julho/2029





# PORTFÓLIO DO FUNDO

## Detalhamento das Operações



### CRI VITACON PAULISTA

CRI com lastro em debêntures emitidas pela Vitacon. Fundada em 2009, a Vitacon é uma incorporadora especializada em apartamentos compactos, já consolidada no mercado paulista, com cerca de 70 empreendimentos entregues e mais de 25 mil clientes. Como garantia, a Vitacon cedeu a totalidade das cotas do FII Japurá, que detém 100% do empreendimento Housi Paulista, que fica localizado na Rua Bela Cintra, próximo à Av. Paulista e ao lado de uma das saídas da estação Paulista da Linha Amarela-4 do metrô.

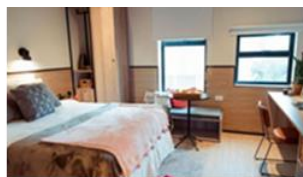
VOLUME R\$ 0,73 mm (0,86% do PL)

TAXA AQUISIÇÃO CDI + 4,25%

LTV 27%

GARANTIAS<sup>1</sup> Fiança, CF, FR e FD

VENCIMENTO Janeiro/2028



### CRI FGR GENEBRA

CRI lastreado em uma nota comercial emitida pela FGR Incorporações S.A., com fiança dos sócios fundadores da companhia e cessão fiduciária da carteira do empreendimento Jardins Genebra em Brasília/DF. A FGR possui mais de 38 anos de experiência na construção de condomínios fechados de alto padrão, principalmente em Goiânia/GO, cerca de 44 condomínios lançados, e estão expandindo sua área de atuação para Brasília.

VOLUME R\$ 7,40 mm (8,66% do PL)

TAXA AQUISIÇÃO IPCA + 9,00%

LTV 74%

GARANTIAS<sup>1</sup> Aval, Fiança, CF, AFP, FR e FD

VENCIMENTO Junho/2041



### CRI BTS COGNA (NJ)

CRI com lastro em direitos creditórios decorrentes de um contrato de aluguel atípico, na modalidade built-to-suit, cedidos pela NJ Construção e Locação de Imóveis SPE Ltda, e tendo como locatária a Faculdade Anhanguera (Editora e Distribuidora Educacional S.A.), com fiança da Cogna Educação S.A., para obras e locação da unidade de Camaçari/BA da Anhanguera. O imóvel dado em garantia é um prédio de padrão médio-alto, com quatro pavimentos (térreo + 3 andares) compostos por salas de aula e laboratórios, avaliado em R\$ 13,3 milhões.

VOLUME R\$ 1,70 mm (1,99% do PL)

TAXA AQUISIÇÃO IPCA + 9,30%

LTV 66%

GARANTIAS<sup>1</sup> Fiança, AFI, CF, FR e FD

VENCIMENTO Janeiro/2034





**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 - 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** | Bernardo Teixeira - (21) 3265 2141

**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)

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-dover-recebeis-fii.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. 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 LÍQUIDA DE IMPOSTOS.

#### **SUPERVISÃO E FISCALIZAÇÃO**

Comissão de Valores Mobiliários – CVM  
Serviço de Atendimento ao Cidadão em [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)

 **BNY** | INVESTMENTS



 **ARX**  
INVESTIMENTOS