

# Clave Índices de Preços

**CLIN11**

49.005.348/0001-60

Relatório Mensal - Outubro 2025



## Objetivo

O CLIN11 busca construir uma carteira diversificada de CRIs, majoritariamente em emissões com benchmark em juros reais, com maior foco na região Sudeste e nos segmentos residencial, logístico e comercial.

## Cenário Macro

No Brasil, o mês foi marcado por alívio nos preços e sinais adicionais de desaceleração da atividade econômica. O mercado de trabalho segue robusto, embora com alguma perda de fôlego na margem. O IPCA-15 de outubro apontou desaceleração tanto nos núcleos de bens industriais quanto de serviços, reforçando a tendência de moderação inflacionária observada desde agosto e consolidando a melhora gradual nas expectativas de inflação. A taxa de desemprego medida pela PNAD Contínua ficou em 5,6% no trimestre encerrado em agosto, permanecendo em patamar historicamente baixo. Apesar disso, o ritmo de criação líquida de vagas mostra sinais de arrefecimento, indicando que o auge do ciclo de emprego pode ter ficado para trás.

Em setembro, o Copom manteve a taxa Selic em 15,00% ao ano e reforçou o compromisso de estabilidade por um período prolongado, preservando a projeção de inflação no horizonte relevante (1T27) em 3,4%. A decisão foi interpretada como mais conservadora (“hawkish”), uma vez que o mercado esperava alguma redução na projeção após as leituras mais benignas de inflação e câmbio. O Banco Central reiterou que o hiato do produto ainda se encontra relativamente fechado e que as expectativas de inflação seguem acima da meta, justificando uma postura de maior cautela.

Na próxima reunião do Copom, em 5 de novembro, a expectativa é de manutenção da Selic em 15,00% ao ano. O foco do mercado estará voltado à nova projeção de inflação: uma redução para perto de 3,2% indicaria maior confiança na convergência inflacionária, enquanto a manutenção em 3,4% reforçaria a mensagem de paciência e prudência monetária.

Nos Estados Unidos, o mês foi dominado pela incerteza em torno da possibilidade de um shutdown federal e pelo consequente apagão estatístico, que reduziu a visibilidade sobre os principais indicadores de atividade, emprego e inflação. Esse cenário elevou a incerteza de curto prazo e reforçou o papel da avaliação de riscos nas decisões de política monetária.

## Principais Indicadores

**VALOR DE MERCADO<sup>1</sup>**  
R\$ 381,8 milhões

**COTA MERCADO<sup>1</sup>**  
R\$ 87,83

**DIVIDEND YIELD MERCADO<sup>1</sup>**  
1,14% a.a.

**VALOR PATRIMONIAL<sup>1</sup>**  
R\$ 421,86 milhões

**COTA PATRIMONIAL<sup>1</sup>**  
R\$ 97,05 milhões

**DIVIDEND YIELD PATRIMONIAL<sup>1</sup>**  
1,03% a.a.

**DISTRIBUIÇÃO MENSAL<sup>1</sup>**  
R\$ 1,00 por cota

**COTISTAS<sup>1</sup>**  
12.394

**ADTV<sup>1</sup>**  
R\$ 971.518

**TAXA DE ADMINISTRAÇÃO<sup>2</sup>**  
1,05% a.a.

**TAXA DE PERFORMANCE<sup>3</sup>**  
20% a.a.

## Cenário Macro (Continuação)

Entre os dados disponíveis, o CPI de setembro trouxe algum alívio, com leituras mais fracas que o esperado, especialmente em habitação e carros usados, embora o núcleo de serviços excluindo moradia tenha permanecido resiliente. O quadro segue compatível com um processo de desinflação gradual, ainda acima da meta, mas sem sinais de reaceleração ampla.

A surpresa do mês veio do tom mais duro adotado pelo Federal Reserve na reunião de 29 de outubro. Apesar de ter promovido um novo corte de 25 pontos-base, o Comitê sinalizou que uma nova redução em dezembro não está garantida. A falta de dados oficiais durante o shutdown foi citada como motivo adicional de prudência, dada a limitação para avaliar com precisão a evolução recente da inflação e do mercado de trabalho.

## Comentário do Gestor

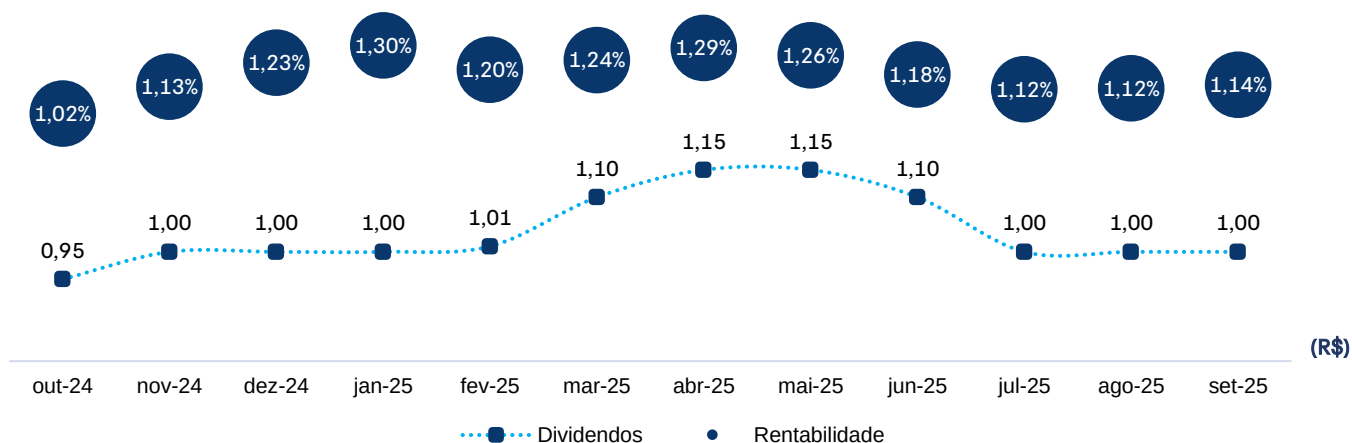
### Caros investidores,

Em setembro, o IFIX registrou alta de 3,25%<sup>1</sup>, refletindo a continuidade do otimismo dos investidores diante do cenário de inflação controlada e da trajetória de queda dos juros futuros. No acumulado do ano, o índice acumula valorização de 15,18%<sup>1</sup>. Os fundos imobiliários de crédito, como CLIN11, seguem como um forte vetor na alta do índice.

No âmbito setorial, o crédito imobiliário para o segmento residencial ganhou novo fôlego com a perspectiva de reformulação do modelo de financiamento habitacional no Brasil<sup>2</sup>. Mesmo em cenário macro desafiador, fatores como renda em crescimento, baixa taxa de desemprego e confiança do consumidor ajudaram a sustentar as operações de crédito residencial<sup>3</sup>. Seguimos acompanhando de perto as mudanças regulatórias e econômicas no setor, que atualmente representa 38% do PL.

Quanto ao CLIN11, todos os ativos que compõem o portfólio permanecem adimplentes. Ao final de setembro, 89% do patrimônio líquido estava alocado em 31 operações. Durante o mês, realizamos alocações de carregamento pontuais em ativos táticos, contribuindo positivamente para a rentabilidade da posição de caixa enquanto avançamos na seleção de novos ativos estratégicos. Destacamos que todos os investimentos táticos passam por avaliação prévia da equipe de risco, com controle de exposição por instituição, visando preservar a segurança e robustez do portfólio. Trabalhamos continuamente na originação e análise de novas oportunidades de investimento, visando à realocação eficiente dos recursos em caixa.

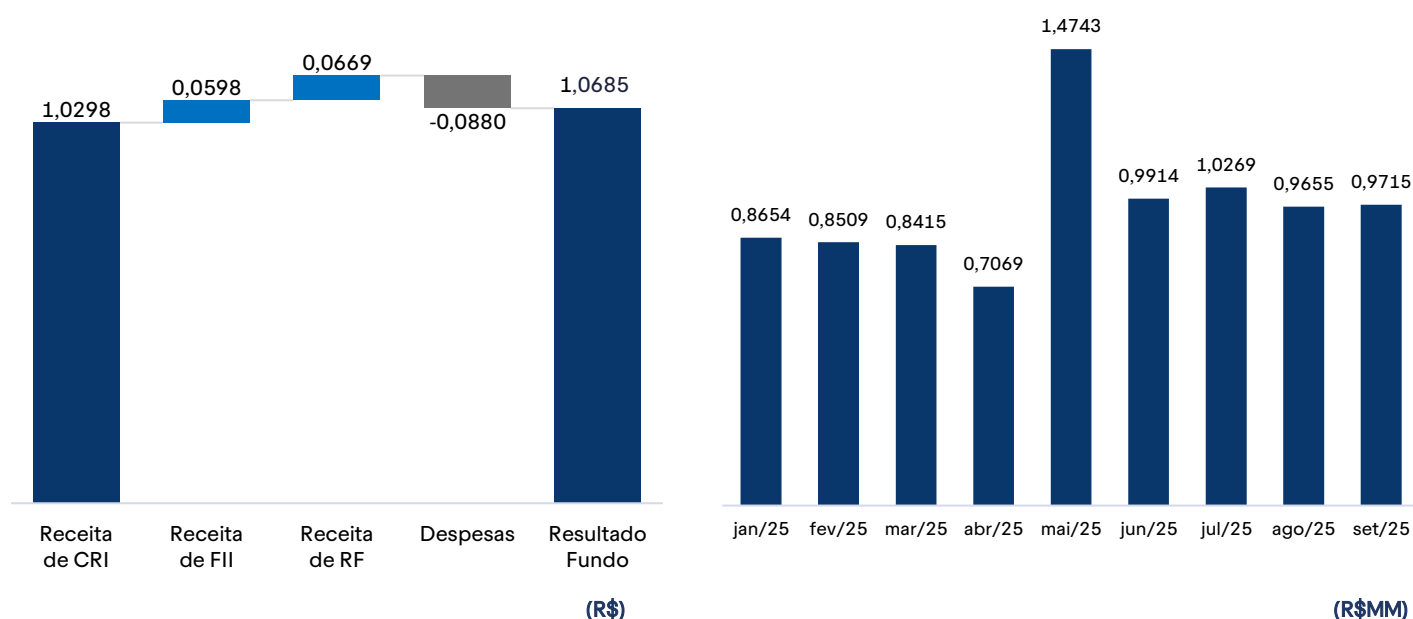
## Rentabilidade e Distribuição por Cota



A distribuição do dividendo do CLIN11 referente à competência de agosto ocorreu no dia 15/10/2025, no valor de R\$ 1,00/cota, o que representa uma rentabilidade mensal de 1,14%<sup>1</sup>. No mesmo período, o IPCA das operações (descasamento médio do índice de 2 meses) variou 0,26%. No acumulado desde o encerramento da 2ª emissão de cotas em 04/10/23, já distribuímos R\$24,499/cota, equivalente a 13,1%<sup>1</sup> a.a.. No mês de setembro, o volume médio diário de negociação das cotas do Fundo foi de aproximadamente R\$ 971 mil, e fechamos o mês com 12.394 investidores.

## Composição do Resultado/Cota<sup>2</sup>

## ADTV



## Demonstração de Resultado

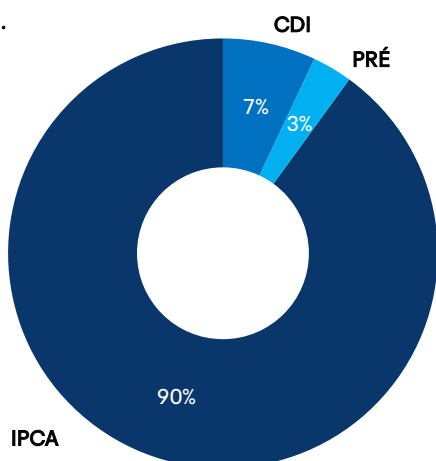
| (R\$ Mil)                         | Julho          |               | Agosto         |               | Setembro       |              | 2025          |              |
|-----------------------------------|----------------|---------------|----------------|---------------|----------------|--------------|---------------|--------------|
|                                   |                | R\$/cota      |                | R\$/cota      |                | R\$/cota     |               | R\$/cota     |
| Receita de CRI                    | 3.651          | 0,840         | 4.077          | 0,938         | 4.476          | 1,03         | 39.906        | 9,18         |
| Receita de FII                    | 283            | 0,065         | 259            | 0,060         | 260            | 0,06         | 3.096         | 0,71         |
| Receita com Caixa                 | 567            | 0,130         | 288            | 0,066         | 291            | 0,07         | 2.500         | 0,58         |
| <b>Total Receitas</b>             | <b>4.501</b>   | <b>1,035</b>  | <b>4.624</b>   | <b>1,064</b>  | <b>5.027</b>   | <b>1,16</b>  | <b>45.502</b> | <b>10,47</b> |
| <b>Despesas do Fundo</b>          | <b>-382,65</b> | <b>-0,088</b> | <b>-365,28</b> | <b>-0,084</b> | <b>-383,00</b> | <b>-0,09</b> | <b>-3.307</b> | <b>-0,67</b> |
| <b>Lucro Líquido</b>              | <b>4.118</b>   | <b>0,947</b>  | <b>4.259</b>   | <b>0,980</b>  | <b>4.645</b>   | <b>1,07</b>  | <b>42.195</b> | <b>9,80</b>  |
| <b>Distribuição de Dividendos</b> | <b>4.347</b>   | <b>1,000</b>  | <b>4.347</b>   | <b>1,000</b>  | <b>4.347</b>   | <b>1,00</b>  | <b>41.337</b> | <b>9,50</b>  |
| <b>Resultado acumulado</b>        | <b>1.183</b>   | <b>0,272</b>  | <b>1.096</b>   | <b>0,252</b>  | <b>1.393</b>   | <b>0,32</b>  | <b>1.393</b>  | <b>0,32</b>  |
| IPCA (M-2)                        | 0,26%          |               | 0,24%          |               | 0,26%          |              | 4,20%         |              |
| Distribuição em IPCA+             | 10,80%         |               | 11,10%         |               | 11,04%         |              | 8,57%         |              |

## Rentabilidade Equivalente

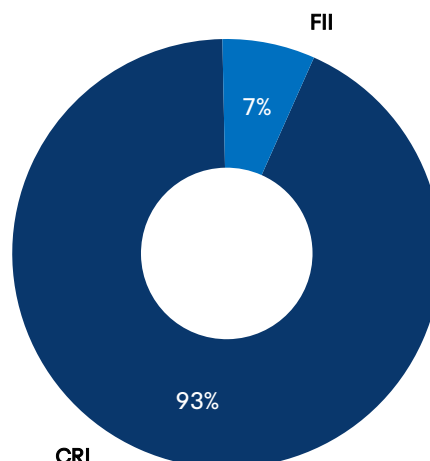
| Cota      | Carteira      | Spread       | Carteira (IPCA+) | Spread (NTN-B +) |
|-----------|---------------|--------------|------------------|------------------|
| Mercado   | (IPCA +)      | (NTN-B +)    | (- Tx Adm)       | (- Tx Adm)       |
| 80        | 14,29%        | 5,74%        | 13,24%           | 4,77%            |
| 81        | 14,06%        | 5,53%        | 13,01%           | 4,56%            |
| 82        | 13,83%        | 5,32%        | 12,78%           | 4,35%            |
| 83        | 13,61%        | 5,12%        | 12,56%           | 4,14%            |
| 84        | 13,39%        | 4,92%        | 12,34%           | 3,94%            |
| 85        | 13,18%        | 4,72%        | 12,13%           | 3,75%            |
| 86        | 12,98%        | 4,53%        | 11,93%           | 3,56%            |
| 87        | 12,78%        | 4,34%        | 11,73%           | 3,37%            |
| <b>88</b> | <b>12,58%</b> | <b>4,16%</b> | <b>11,53%</b>    | <b>3,19%</b>     |
| 89        | 12,39%        | 3,98%        | 11,34%           | 3,01%            |
| 90        | 12,20%        | 3,81%        | 11,15%           | 2,84%            |
| 91        | 12,02%        | 3,64%        | 10,97%           | 2,67%            |
| 92        | 11,84%        | 3,47%        | 10,79%           | 2,50%            |
| 93        | 11,66%        | 3,31%        | 10,61%           | 2,34%            |
| 94        | 11,49%        | 3,15%        | 10,44%           | 2,18%            |
| 95        | 11,32%        | 3,00%        | 10,27%           | 2,02%            |
| 96        | 11,15%        | 2,84%        | 10,10%           | 1,87%            |
| 97        | 10,99%        | 2,69%        | 9,94%            | 1,72%            |

## Indexador

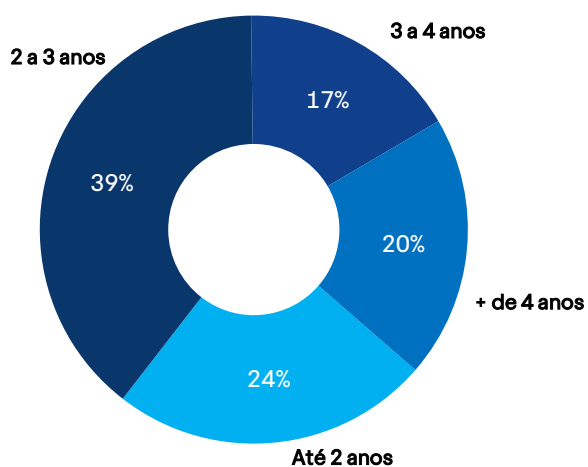
**Spread Médio a.a.**  
IPCA + 10,90%  
CDI + 3,18%  
Pré = 16,08%



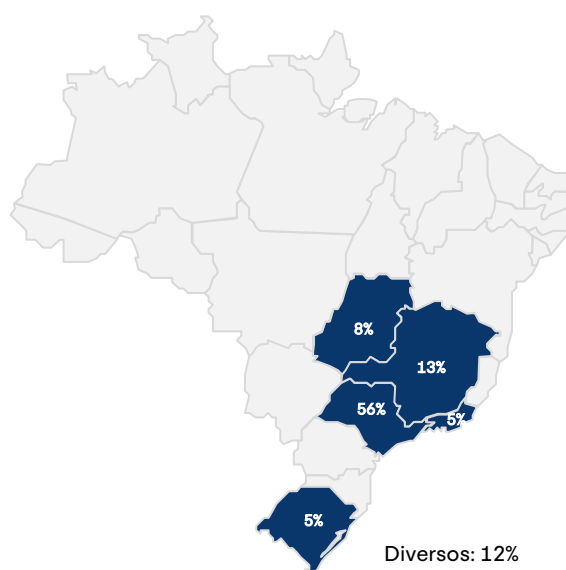
## Alocação



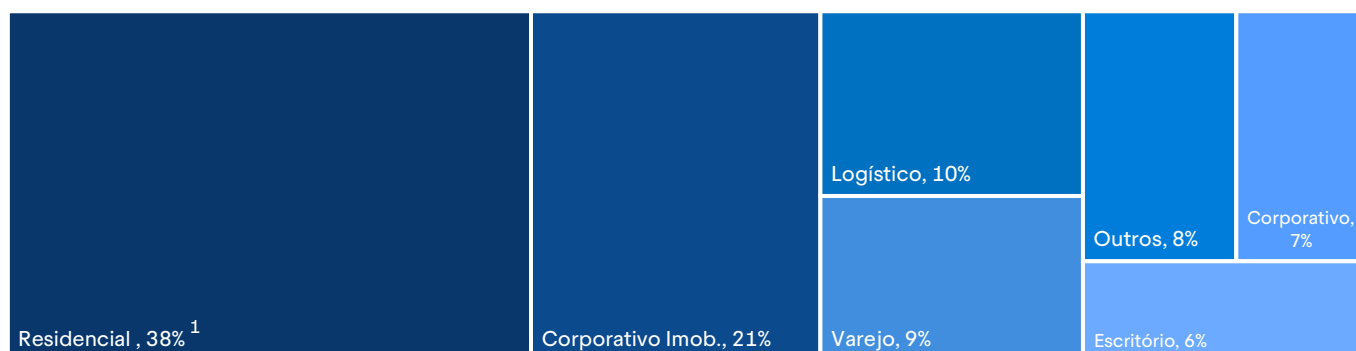
## Duration



## Localização



## Segmento Imobiliário



## Lista de Ativos

(Planilha de Fundamentos)

Download

| Nº         | CRIs Estruturais       | Código B3  | Índice | Taxa de Aquisição (a.a.) | Taxa MTM (a.a.) | Duration | Emissor  | UF       | Saldo Curva (R\$mm) | Saldo MTM (R\$mm) | % PL   |
|------------|------------------------|------------|--------|--------------------------|-----------------|----------|----------|----------|---------------------|-------------------|--------|
| 1          | DIÁLOGO                | 23J1829727 | IPCA   | 7,0%                     | 9,5%            | 2,8      | OPEA     | SP       | 35,6                | 32,9              | 7,8%   |
| 2          | VILA BRASIL            | 24E2276393 | IPCA   | 2,0%                     | 11,5%           | 2,7      | CANAL    | GO       | 30,5                | 28,8              | 6,8%   |
| 3          | METROCASA              | 25B2979856 | IPCA   | 12,9%                    | 13,0%           | 3,6      | OPEA     | SP       | 28,4                | 27,9              | 6,6%   |
| 4          | HELBOR                 | IDUA11     | IPCA   | 9,0%                     | 9,0%            | 2,2      | -        | Diversos | 26,2                | 26,2              | 6,2%   |
| 5          | DIÁLOGO CORPORATIVO    | 25G5835158 | IPCA   | 9,1%                     | 9,2%            | 1,6      | OPEA     | SP       | 24,5                | 24,5              | 5,8%   |
| 6          | PÁTIO MALZONI          | 21I0931497 | IPCA   | 6,8%                     | 7,6%            | 5,0      | VIRGO    | SP       | 23,8                | 22,0              | 5,2%   |
| 7          | IBL                    | 23J1450858 | IPCA   | 11,3%                    | 13,4%           | 4,8      | TRUE     | SP       | 23,0                | 20,9              | 5,0%   |
| 8          | HGRU11                 | 21L0666509 | IPCA   | 7,4%                     | 10,5%           | 2,8      | OPEA     | Diversos | 23,0                | 20,5              | 4,9%   |
| 9          | MRV FLEX INSTITUCIONAL | 23L1605236 | IPCA   | 10,1%                    | 11,6%           | 4,7      | TRUE     | Diversos | 20,0                | 17,6              | 4,2%   |
| 10         | TRADIMAQ               | 22G0859034 | IPCA   | 8,8%                     | 12,0%           | 1,8      | OPEA     | MG       | 14,3                | 13,2              | 3,1%   |
| 11         | LAFATE                 | 23L1737583 | CDI    | 4,3%                     | 4,3%            | 1,3      | TRUE     | MG       | 13,4                | 13,1              | 3,1%   |
| 12         | GD ELLEVEN             | 23L2510336 | IPCA   | 11,5%                    | 13,8%           | 3,2      | OPEA     | GO       | 14,0                | 12,8              | 3,0%   |
| 13         | SOLFÁCIL               | 24F0002202 | PRÉ    | 14,7%                    | 16,1%           | 4,3      | KANASTRA | Diversos | 13,3                | 12,2              | 2,9%   |
| 14         | MITRE III              | 25A1810636 | CDI    | 2,0%                     | 2,0%            | 2,5      | VIRGO    | SP       | 12,1                | 12,1              | 2,9%   |
| 15         | CJ SHOPS               | 23L1537715 | IPCA   | 7,9%                     | 9,7%            | 3,6      | OPEA     | SP       | 11,8                | 11,1              | 2,6%   |
| 16         | TENDA PRÓ-SOLUTO       | 24K1682331 | IPCA   | 9,9%                     | 11,1%           | 2,2      | OPEA     | Diversos | 10,9                | 10,6              | 2,5%   |
| 17         | SOUZA CRUZ I           | 17I0142307 | IPCA   | 9,7%                     | 9,4%            | 0,7      | VIRGO    | RS       | 8,7                 | 8,5               | 2,0%   |
| 18         | SOUZA CRUZ II          | 17I0142635 | IPCA   | 9,7%                     | 9,4%            | 0,7      | VIRGO    | RS       | 8,7                 | 8,5               | 2,0%   |
| 19         | DIRECIONAL             | 23F1763644 | IPCA   | 7,0%                     | 11,9%           | 0,7      | TRUE     | MG       | 9,2                 | 8,9               | 2,1%   |
| 20         | URBA                   | 23L1199761 | IPCA   | 10,7%                    | 13,4%           | 2,5      | TRUE     | Diversos | 9,3                 | 8,4               | 2,0%   |
| 21         | AMORA                  | 22H1116780 | IPCA   | 8,8%                     | 11,6%           | 1,6      | VIRGO    | SP       | 6,2                 | 5,5               | 1,3%   |
| 22         | HUM ENERGIA            | 24H0000801 | IPCA   | 10,5%                    | 12,0%           | 3,6      | CANAL    | RJ       | 6,3                 | 5,9               | 1,4%   |
| 23         | MRV FLEX VI            | 24I1419236 | IPCA   | 9,6%                     | 10,1%           | 3,0      | TRUE     | Diversos | 5,7                 | 5,2               | 1,2%   |
| 24         | SÃO CARLOS             | 22E1314836 | IPCA   | 9,3%                     | 10,7%           | 2,6      | TRUE     | SP       | 4,5                 | 4,1               | 1,0%   |
| 25         | MRV FLEX I             | 23I1230816 | IPCA   | 8,3%                     | 10,8%           | 2,3      | TRUE     | Diversos | 4,2                 | 3,7               | 0,9%   |
| 26         | CJ SHOPS II            | 24B1898704 | IPCA   | 7,9%                     | 12,0%           | 0,6      | OPEA     | SP       | 2,6                 | 2,4               | 0,6%   |
| 27         | TENDA PÓS-CHAVES       | 23F0011203 | IPCA   | 12,0%                    | 15,7%           | 0,9      | TRUE     | Diversos | 2,5                 | 2,1               | 0,5%   |
| 28         | BRPR                   | 24A2516700 | IPCA   | 10,0%                    | 14,1%           | 0,7      | OPEA     | RJ       | 1,9                 | 0,9               | 0,2%   |
| 29         | TENDA PRÉ-CHAVES       | 23F0010803 | IPCA   | 12,0%                    | 15,5%           | 1,3      | TRUE     | Diversos | 1,8                 | 1,7               | 0,4%   |
| 30         | MRV FLEX III           | 23I1230915 | IPCA   | 11,3%                    | 11,5%           | 5,7      | TRUE     | Diversos | 1,7                 | 1,7               | 0,4%   |
| 30         | CASHME II              | 23F1354284 | CDI    | 3,0%                     | 3,0%            | 0,7      | VERT     | Diversos | 1,1                 | 1,0               | 0,2%   |
| Total CRIs |                        |            |        |                          |                 |          |          |          | 399,1               | 374,8             | 88,84% |

| Renda Fixa       | Índice | Rentabilidade Bruta | R\$ MM | % PL   |
|------------------|--------|---------------------|--------|--------|
| Tesouro Selic DI | % CDI  | 85,0%~              | 37,9   | 8,97%  |
| Compromissada    | % CDI  | 93,0%               | 9,8    | 2,30%  |
| Total Renda Fixa |        |                     | 47,6   | 11,27% |

|              |       |      |
|--------------|-------|------|
| Total Ativos | 422,4 | 100% |
|--------------|-------|------|

Para facilitar a navegação no relatório, utilize os índices abaixo para acessar diretamente o resumo por operação de cada setor da carteira.

Residencial

Logístico

Escritório

Corporativo - Imobiliário

Varejo

Corporativo

Outros

## Residencial

| Devedor / Ativo  | UF       | Descrição                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Vencimento                   | Garantias                                                                                          | LTV |
|------------------|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| DIÁLOGO          | SP       | Operação para adiantar carteira de recebíveis da Diálogo. Além da qualidade operacional da Companhia, a boa performance histórica das carteiras da Diálogo Engenharia e o elevado nível de subordinação (60%), fazem essa operação ter um risco bastante controlado. Estrutura montada para que mensalmente sejam pagos juros e correção monetária.                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 10/03/2032                   | Subordinação de 60%                                                                                | 40% |
| METROCASA        | SP       | Operação com risco pulverizado de uma carteira de recebíveis advindos de contratos de compra e venda cedidos pela Metrocasa, com subordinação de 36%. O CRI ainda conta com garantia de fundo de reserva equivalente a 6% do Saldo Devedor Inicial, até o vencimento. A Metrocasa tem obrigação de recomprar créditos cedidos e distratados em condições de atraso na entrega dos empreendimentos, bem como garantir Índice de Cobertura $\geq 36\%$ . A Companhia também deve observar covenant de Dívida Líquida / Patrimônio Líquido $\leq 1,25x$ .                                                                                   | 06/03/2035                   | Subordinação de 36% + Fundo de Reserva                                                             | 58% |
| HELBOR           | Diversos | O CLIN11 subscreveu 100% das cotas do FII Unidades Autônomas, criado para adquirir unidades residenciais da Helbor com desconto. Mensalmente, o FII paga remuneração ao CLIN11, sendo as vendas geridas pela Helbor e há um cronograma limite para cada empreendimento. Foram vendidas 22 unidades das 43 inicialmente adquiridas, totalizando amortização de R\$13,8MM e reserva de caixa de R\$3,1MM (já descontado das despesas do FII).                                                                                                                                                                                              | 30/06/2029                   | Imóveis + Recebíveis                                                                               | 80% |
| MRV FLEX         | Diversos | Operações de cessão de recebíveis de empreendimentos residenciais da MRV, com AF dos imóveis pós entrega das chaves, quando o LTV médio da carteira estará em ~60%. Além da AF, as operações contam com (i) Fundo de Reserva, recomposto pela MRV de acordo com sua utilização até 50% do saldo devedor inicial para MRV Flex I e III; (ii) Fundo de Reserva de R\$31MM e subordinação de 18,75% para MRV Flex Institucional; ou (iii) Fundo de Reserva de R\$17MM e subordinação de 18,25% para MRV Flex VI. Inadimplência <sup>1</sup> da carteira baixa: MRV Flex I e III: 2,7%; MRV Flex Institucional: <1,0%; e MRV Flex VI: <1,0%. | De 17/03/2031 até 16/11/2035 | AF Imóveis + Fundo de Reserva + Subordinação                                                       | 56% |
| TENDA PRÓ-SOLUTO | Diversos | Operação de cessão de recebíveis de carteira residencial da Tenda, com coobrigação da Tenda em recompor o Fundo de Reserva, caso utilizado. Foram cedidos recebíveis de 375 empreendimentos residenciais da incorporadora, com desconto no fluxo esperado de 37,5% e fundo de reserva equivalente a 9% do valor da emissão, a ser constituído com recursos excedentes do fluxo em 16 meses e recomposto pela Tenda, caso seja utilizado.                                                                                                                                                                                                 | 18/11/2030                   | Subordinação sintética ~37,5% + Fundo de Reserva + Obrigação de aportes da Tenda para recomposição | -   |
| URBA             | Diversos | Operação com risco pulverizado de uma carteira de recebíveis advindos de contratos de compra e venda cedidos pela Urba (loteadora do grupo MRV). Garantias: alienação fiduciária dos imóveis a ser constituída, fundo de reserva de R\$2,5mm inicialmente (recomposto até o limite de 8% do saldo devedor inicial) e subordinação de 25%. A Urba tem obrigação de recomprar créditos cedidos e distratados em condições de atraso na entrega.                                                                                                                                                                                            | 20/05/2033                   | AF Imóveis + Fundo de Reserva                                                                      | 78% |

Notas: (1) Inclui atrasos de até 90 dias



Residencial

Logístico

Escritório

Corporativo -  
Imobiliário

Varejo

Corporativo

Outros

## Residencial

| Devedor / Ativo        | UF       | Descrição                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Vencimento | Garantias                                                                      | LTV |
|------------------------|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------|-----|
| TENDA PRÉ e PÓS-CHAVES | Diversos | Operação de cessão de recebíveis de carteira residencial da Tenda. Foram cedidos recebíveis de 421 empreendimentos residenciais da incorporadora, com desconto no fluxo esperado de mais de 30% e fundo de reserva equivalente a 10,7% do saldo devedor, recomposto até R\$22mm (R\$11,5mm no pós-chaves e R\$10,3mm no pré-chaves) adicional pela Tenda, caso seja utilizado <sup>1</sup> . Atualmente, o saldo da carteira pós-chaves adimplente <sup>2</sup> representa 1.405% do saldo devedor do CRI deduzido do fundo de reserva <sup>3</sup> e 5.444%, no pré-chaves. Há amortização extraordinária mensal devido a excesso de fluxo. | 15/06/2028 | Subordinação sintética ~50% + Fundo de Reserva                                 | -   |
| AMORA                  | SP       | Operação para financiar a aquisição de imóveis residenciais performados pela aMora, que, por sua vez, celebra uma promessa de compra e venda com clientes finais pessoas físicas, que futuramente comprarão as unidades. Nesse período, comprador paga 20% do imóvel e no fim do período, pode quitar a aMora e adquirir o imóvel. Garantias: AF imóveis (LTV médio = 64%), CF, AF cotas da emp. detentora dos imóveis, Aval e Subordinação de 15%. Até agosto, foram quitados 23 imóveis dos 76 vinculados à operação, resultando em R\$9,3MM de amortização extraordinária no CRI.                                                         | 18/08/2027 | AF Imóveis + CF Recebíveis + AF cotas + Aval + Subordinação + Fundo de Reserva | 64% |

## Logístico

| Devedor / Ativo   | UF | Descrição                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Vencimento | Garantias                                                                                           | LTV |
|-------------------|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| IBL               | SP | Operação para financiar aquisição de um galpão em GRU para IBL, empresa do segmento de logística, através de um contrato de locação "atípico" de 20 anos. Cash sweep com o excedente de locação que pagaria a tranche subordinada, a partir do 3º ano, prazo estimado de 11 anos. Tranche mezanino, com AF do imóvel (LTV < 80% <sup>1</sup> ), aval das empresas do grupo e do principal acionista, seguro locatício, fundo de reserva atual de R\$2,8mm e subordinação de 10%. | 14/10/2038 | AF Imóvel + Aval Cruzado (todas empresas e principal acionista) + Seguro Locação + Fundo de Reserva | 70% |
| SOUZA CRUZ I e II | RS | Operação lastreada em um contrato de locação atípico pela Souza Cruz (atual BAT). A BAT é uma multinacional inglesa, com faturamento acima de £25,8 bilhões e resultado operacional de £2,7 bi. Como garantia, temos a alienação fiduciária de um galpão em Cachoeirinhas - RS, que resulta num LTV de 22%.                                                                                                                                                                      | 05/09/2027 | AF Imóveis + AF das Quotas                                                                          |     |

## Escritório

| Devedor / Ativo | UF | Descrição                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Vencimento | Garantias                                                               | LTV |
|-----------------|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------------------------------------------------------------|-----|
| PÁTIO MALZONI   | SP | Operação para financiar a aquisição de 6 lajes do edifício Pátio Malzoni pelo fundo BLCA11. Prazo de 10 anos, com previsão de quitação em 5 anos. Adquirida estrategicamente no secundário, com possibilidade de receber prêmio de pré-pagamento no curto prazo combinada com benefício da aquisição com deságio e expectativa de pré-pagamento ao longo da operação. Garantias: AF imóveis (LTV = 59,5%), CF locação (>1,4x PMT). | 15/09/2031 | AF Imóveis (6 lajes) + CF Recebíveis (locação lajes) + Fundo de Reserva | 60% |

Residencial

Logístico

Escritório

Corporativo - Imobiliário

Varejo

Corporativo

Outros

## Corporativo - Imobiliário

| Devedor / Ativo     | UF | Descrição                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Vencimento | Garantias                                                                          | LTV |
|---------------------|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| VILA BRASIL         | GO | Operação para financiar empreendimentos residenciais do segmento econômico em Goiânia - GO. Grupo Mauá é reconhecido no mercado local, com atuação nos segmentos imobiliário e de energia. Como garantia, a operação conta com (i) aval da Vila Brasil, da Holding Mauá, dos sócios, (ii) cessão fiduciária de recebíveis de carteiras adimplentes (atraso até 90 dias) que representam pelo menos 1,3x o saldo devedor da operação (medido mensalmente) e (iii) fundo de reserva equivalente a 3% do saldo devedor da operação ou 1 PMT, dos dois, o maior. | 19/11/2031 | Aval empresas + Aval sócios + CF Recebíveis (venda de unidades) + Fundo de Reserva | -   |
| DIÁLOGO CORPORATIVO | SP | Operação com risco corporativo da Diálogo Engenharia e Construção S.A.. Lastreada em uma debênture emitida pela Companhia, com fiança dos sócios Edgard Nahas e Guilherme Nahas. A Diálogo é uma incorporadora, fundada em 1987, com atuação concentrada na Zona Leste da cidade de São Paulo e possui Rating público AA+, pela Moody's.                                                                                                                                                                                                                     | 22/08/2030 | Fiança dos sócios Edgard Nahas e Guilhemre Nahas.                                  | -   |
| MITRE III           | SP | Operação com risco corporativo da Mitre, empresa de capital aberto, listada no Novo Mercado da B3. A Companhia atua no segmento residencial de média-baixa, média, média-alta e altíssima renda, na cidade de São Paulo. A operação foi feita para pré-pagamento de outro CRI, bem como reforço de capital de giro, e possui covenant de (Dívida Líquida + Contas a pagar por aquisição de terrenos) / Patrimônio Líquido ≤ 0,50x.                                                                                                                           | 05/12/2029 | -                                                                                  | -   |
| DIRECIONAL          | MG | Operação corporativa, com risco da Direcional, empresa com forte posição de caixa - capaz de honrar com 100% da amortização do endividamento dos próximos 4 anos. Alocação tática, em operação de curto prazo para trabalharmos com estruturação de novas operações.                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 29/06/2026 | -                                                                                  | -   |
| SÃO CARLOS          | SP | Operação com risco corporativo da São Carlos, empresa de capital aberto, atua nos segmentos de escritórios, centros de conveniência e aluguel residencial para renda. Em 2023 e 2024, a Companhia reduziu em 72% sua dívida líquida através da reciclagem de ativos realizada nesse período, reforçando a posição de caixa e pré-pagando dívidas. A relação dívida líquida/portfólio saiu de 32% no fechamento de 2022 para 14% em Dez/24.                                                                                                                   | 17/09/2029 | -                                                                                  | -   |
| BRPR                | RJ | Operação para antecipação de parcelas de venda de terrenos para a Cury (CURY3), à taxa de IPCA + 10% a.a.. A operação conta com fiança de banco de primeira linha. Estrutura montada para que mensalmente sejam pagos juros e correção monetária.                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 17/02/2027 | Fiança Locatícia                                                                   | -   |

Residencial

Logístico

Escritório

Corporativo -  
Imobiliário

Varejo

Corporativo

Outros

## Varejo

| Devedor / Ativo | UF       | Descrição                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Vencimento                   | Garantias                                                    | LTV |
|-----------------|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|--------------------------------------------------------------|-----|
| HGRU11          | Diversos | Operação para financiar a aquisição de 10 lojas pelo fundo HGRU11 que eram, anteriormente, do Makro. Além da garantia imobiliária (LTV=45%), a operação conta com cessão fiduciária dos recebíveis de locação das unidades, advindos de contratos "atípicos" com empresas do grupo Atacadão e Carrefour. O devedor é o fundo HGRU11, fundo com baixa alavancagem (4% do PL) e gerador de caixa.                                                | 17/12/2031                   | AF Imóveis (10 lojas) + CF Recebíveis (locação de longo pzo) | 45% |
| CJ SHOPS I e II | SP       | Operação para financiar o CAPEX de 2 lojas do shopping CJ Shops - shopping pertencente à JHSF, com alto valor de vendas/m2. Operação de BTS, em que as lojas firmam contratos de longo prazo suficientes para o pagamento do investimento e nos quais há multa por rescisão, que resultaria no pagamento de toda a operação do CRI. Além do crédito das locatárias ser confortável, a operação conta com garantia da JHSF Malls e do CJ Shops. | De 26/02/2027 até 26/12/2033 | Aval empresas + Fundo de Reserva                             | -   |

## Corporativo

| Devedor / Ativo | UF | Descrição                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Vencimento | Garantias                                                                                                                 | LTV |
|-----------------|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| TRADIMAQ        | MG | Operação para financiar a aquisição de máquinas (linha amarela) pela Tradimaq para locá-las para grandes empresas. Como garantia, a operação conta com cessão fiduciária de contratos locação, que devem ter o saldo de pelo menos 120% do saldo devedor do CRI e a parcela mensal de 120% da PMT do CRI, além de aval cruzado das empresas do grupo e fundo de reserva de 3 PMTs.                                                                                                                                                                                                                | 16/07/2029 | CF Recebíveis (locação de grandes empresas) + Fundo de Reserva                                                            | -   |
| LAFATE          | MG | Operação para financiar gastos imobiliários da Lafaete. A Companhia atua nos segmentos de (i) locação de equipamentos, (ii) construção de módulos para locação e venda, (iii) concessionária de máquinas Develon (grupo Hyundai) e (iv) transporte de carga e terraplenagem. Como garantias, a operação conta com AF de equipamentos (valor dos equipamentos representa 110% do saldo devedor do CRI) e CF de recebíveis de locação (fluxo suficiente para mensalmente passar de 20% a 30% do saldo devedor dos CRIs na conta da operação, volume bastante superior ao serviço mensal da dívida). | 07/12/2028 | AF ativos rodantes + CF Recebíveis Locação (mensalmente circulando de 20% a 30% do SD) + Aval de todos os sócios + Fiança | 91% |



Residencial

Logístico

Escritório

Corporativo -  
Imobiliário

Varejo

Corporativo

Outros

## Outros

| Devedor / Ativo | UF       | Descrição                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Vencimento | Garantias                                                                                                                                 | LTV |
|-----------------|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| GD ELLEVEN      | GO       | Operação para financiar a construção de duas usinas fotovoltaicas em Goiás, que já foram entregues e estão performando. As usinas contam com contrato de locação com a Matrix pelo prazo de 15 anos, com relevantes multas rescisórias. Garantias: AF das quotas das holdings e SPEs, AF do direito de superfície dos terrenos, AF dos equipamentos, CF de 100% dos recebíveis e seguro dos equipamentos por todo o prazo da operação. A partir de abril/25 a Matrix passou a pagar pelo consumo de energia das duas usinas.                                                                              | 24/12/2038 | AF Quotas + AF Direito de Uso de Superfície + AF Equipamentos + CF Recebíveis (locação+serviços) + Seguro Equipamentos + Fundo de Reserva | 67% |
| SOLFÁCIL        | Diversos | Operação com risco pulverizado de uma carteira de recebíveis advindos de contratos de financiamento para aquisição e instalação de placas fotovoltaicas por pessoas físicas e/ou jurídicas. A Solfácil é a originadora do financiamento. A série adquirida possui Rating A pela S&P e AA- pela Moody's, e subordinação de 18%. O histórico obtido pela Solfácil em uma carteira filtrada nos mesmos critérios da operação não apresenta perda acima de 5%. A razão de cobertura atual dessa série está em 125,8%.                                                                                         | 07/06/2032 | Subordinação de 18%                                                                                                                       | 82% |
| HUM ENERGIA     | RJ       | Operação para financiamento de 4 usinas de geração solar distribuída (total 17,2MWp), no Rio de Janeiro. Garantias: (i) cessão fiduciária de recebíveis de 5 usinas já em operação e todos os recebíveis futuros das usinas em construção, (ii) alienação fiduciária das cotas das SPEs detentoras das usinas em construção, (iii) alienação fiduciária dos direitos reais de superfície, (iv) fundo de reserva de 2 PMTs, (v) fundo de juros de 12 meses, (vi) fundo de AMEX de até R\$12,5 milhões (preenchido com os recebíveis das usinas já em operação), e (vii) fiança das empresas controladoras. | 27/02/2034 | Aval empresas + CF Recebíveis + AF Cotas + AF Direito de Uso de Superfície + Fundo AMEX + Fundo de Reserva + Fundo de Juros               | -   |
| CASHME II       | Diversos | Operação com risco pulverizado de uma carteira de recebíveis advindos de contratos de financiamento da Cashme para condomínios residenciais. Emitida em julho/23, paga regularmente e está enquadrada em todos os índices de cobertura. A inadimplência é baixa, dos 350 contratos cedidos, 3 estão inadimplentes. A série possui subordinação de 20%.                                                                                                                                                                                                                                                    | 15/02/2027 | Subordinação de 20%                                                                                                                       | -   |

## Outubro de 2025:

08/10/2025 – Rendimentos e Amortizações

Acesse

15/10/2025 – Informe mensal estruturado

Acesse

## Contato:

Mais informações sobre o fundo, incluindo documentos e comunicados oficiais, estão disponíveis no site oficial: [CLIN11](#).

**ADTV (Average Daily Trading Volume):** Média diária de negociação das cotas de um FII na bolsa. Um ADTV alto indica que há mais facilidade para comprar ou vender cotas sem impactar o preço de mercado.

**Alocação Estrutural:** Alocações que priorizam a tese fundamentalista, exposições setoriais e com geração de valor a médio/longo prazo.

**Alocação tática:** Alocações que vislumbram oportunidades de arbitragem e ganhos de capital no curto prazo.

**Cota Patrimonial:** Representação do valor financeiro de uma cota dentro do patrimônio líquido do Fundo. (arredondada em duas casas decimais).

**CRI (Certificado de Recebíveis Imobiliários):** Título de renda fixa lastreado em recebíveis do setor imobiliário, como financiamentos, aluguéis ou contratos de compra e venda. É o principal ativo dos FIIs de papel.

**Dividend Yield (DY):** Representa a rentabilidade relativa dos rendimentos pagos aos cotistas do Fundo. Calculado pela divisão do rendimento anualizado sobre a cota valor de mercado.

**Duration:** Mede o prazo médio ponderado dos fluxos de um título e sua sensibilidade às variações de juros. Em FIIs de papel, durations mais longas significam maior exposição à volatilidade das taxas.

**FII de Papel:** Fundo imobiliário que investe em ativos financeiros do setor imobiliário, principalmente CRIs, mas também cotas de outros FIIs. Diferente dos FIIs de tijolo, que investem em imóveis físicos.

**High Grade:** Classificação de CRIs de baixo risco de crédito, geralmente atrelados a emissores mais sólidos e garantias de maior qualidade. Costumam oferecer menor retorno, mas maior segurança.

**High Yield:** Classificação de CRIs de maior risco de crédito, geralmente emitidos por empresas menos consolidadas ou com garantias mais frágeis. Compensam o risco com expectativa de retorno mais elevado.

**Indexador:** Índice de referência que corrige o valor dos CRIs e define sua remuneração ou utilizado como base para um contrato. Exemplos: CDI, IPCA ou IGP-M.

**Liquidez:** Capacidade de converter um ativo (como cotas de FIIs) em dinheiro.

**LTV (Loan-to-value):** Relação entre o valor do empréstimo (CRI) e o valor da garantia atrelada. Quanto menor o LTV, maior a segurança para o investidor em caso de inadimplência.

**Marcação a Mercado:** Atualização do preço dos ativos do fundo (como CRIs) de acordo com o valor de mercado. Essa prática pode gerar oscilações no preço da cota patrimonial.

**Preço/valor patrimonial (P/VP):** Preço da cota do Fundo no mercado secundário dividido pelo valor patrimonial da cota, calculado utilizando valores na data-base do relatório.

**Risco de Crédito:** Possibilidade de inadimplência dos devedores dos CRIs.

**Risco de Mercado:** Impacto que mudanças na taxa de juros ou no cenário econômico podem causar no valor da cota e na atratividade dos ativos do fundo.

**Spread:** Diferença entre a taxa de remuneração paga e o custo de captação do emissor.

**Subordinação:** Estrutura que define níveis de prioridade nos pagamentos de um CRI. Investidores com cotas subordinadas recebem por último, assumindo mais risco em troca de retorno potencial maior.

## Disclaimer

Fundos de investimento imobiliários não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. Os investidores devem estar preparados para aceitar os riscos inerentes aos diversos mercados em que os fundos de investimento atuam e, conseqüentemente, possíveis variações no patrimônio investido.

O Administrador não se responsabiliza por erros ou omissões neste material, bem como pelo uso das informações nele contidas. Adicionalmente, o Administrador não se responsabiliza por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados.

