

Clave Índices de Preços

CLIN11

49.005.348/0001-60

Relatório Mensal – Dezembro 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, no campo da política monetária, o Copom sinalizou mudanças relevantes, ainda que sutis, em sua comunicação. O Banco Central passou a afirmar que o atual nível de juros é “adequado”, e não mais “suficiente”, para levar a inflação à meta. Essa alteração sugere que o ciclo de alta de juros pode ter chegado a um novo estágio. Além disso, ao acrescentar a expressão “como usual” ao dizer que não hesitará em elevar os juros se necessário, o Copom reduziu levemente o tom de alerta para novas altas. Para o mercado, essas mudanças aumentaram a possibilidade de início de um ciclo de cortes de juros, que pode ocorrer já em janeiro ou, de forma mais conservadora, em março, dependendo da evolução dos riscos e dos dados econômicos.

Os indicadores de atividade econômica apresentaram sinais mistos no curto prazo, mas, no conjunto, apontam para uma desaceleração. O crédito teve desempenho um pouco melhor do que o esperado, enquanto o PIB ficou abaixo das expectativas, apesar de pequenas revisões positivas em dados anteriores. Esse cenário reforça a percepção de que a política monetária mais restritiva continua afetando a economia real, indicando uma perda gradual de ritmo ao longo dos próximos trimestres. O mercado de trabalho ainda se mostra resistente, embora já existam sinais iniciais de desaceleração.

Em relação à inflação, o cenário também segue heterogêneo. Bens industriais e alimentos continuam liderando a desinflação, com novas revisões para baixo para a inflação de 2025, enquanto serviços permanecem relativamente mais pressionados e “resiliente” em comparação aos demais componentes.

Nos Estados Unidos, o cenário foi marcado por um Banco Central que, apesar de realizar o terceiro corte consecutivo de 25 pontos-base, fez questão de preparar o mercado para uma possível pausa no ciclo de flexibilização monetária. Além disso, foram divulgados os dados do mercado de trabalho referentes a outubro e novembro, cuja publicação havia sido adiada em razão da paralisação do governo federal.

Principais Indicadores

VALOR DE MERCADO¹
R\$ 372,5 milhões

COTA MERCADO¹
R\$ 85,70

DIVIDEND YIELD MERCADO¹
1,1% a.a.

VALOR PATRIMONIAL¹
R\$ 425,2 milhões

COTA PATRIMONIAL¹
R\$ 97,81 milhões

DIVIDEND YIELD PATRIMONIAL¹
0,98% a.a.

DISTRIBUIÇÃO MENSAL¹
R\$ 0,96 por cota

COTISTAS¹
12.116

ADTV¹
R\$ 1.240.874

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO²
1,05% a.a.

TAXA DE PERFORMANCE³
20% a.a.

Cenário Macro (Continuação)

Na reunião mais recente, o Banco Central dos Estados Unidos entregou o corte de 25 pontos-base amplamente esperado, mas o principal destaque esteve na comunicação. A inclusão no comunicado oficial da expressão “considerando a magnitude e o momento de eventuais ajustes adicionais” sinalizou, de forma direta, maior flexibilidade na condução da política monetária. Após três cortes consecutivos, o Comitê passou a indicar maior conforto em pausar o ciclo, caso os dados não justifiquem novas reduções imediatas.

Esse enquadramento foi reforçado pelo presidente do Banco Central, Jerome Powell, durante a coletiva, ao destacar repetidamente que, após os cortes acumulados, a política monetária já se encontra próxima de um intervalo compatível com as estimativas de taxa de juros neutra. Em um contexto de inflação ainda acima da meta e sinais de acomodação no mercado de trabalho, o Banco Central estaria, portanto, bem posicionado para aguardar e observar a evolução dos dados.

Comentário do Gestor

Caros investidores,

Em novembro, o IFIX apresentou valorização de 1,86%¹, renovando as máximas históricas do índice e acumulando alta de 17,5%¹ no ano. Esse desempenho reforça o viés positivo para o mercado de fundos imobiliários e reflete, principalmente, a queda nas taxas dos títulos públicos atrelados à inflação.

No segmento residencial, conforme destacado em Relatórios Gerenciais anteriores, o Banco Central promoveu alterações nas regras de depósito compulsório, permitindo que as instituições financeiras direcionem mais recursos ao crédito imobiliário, mesmo diante da redução dos saldos de poupança. Como consequência dessas mudanças, observamos iniciativas relevantes de estímulo ao crédito para o setor residencial, como o anúncio da Caixa Econômica Federal, em 9 de dezembro de 2025, autorizando novamente a contratação de mais de um financiamento imobiliário simultâneo com recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimos (SBPE). Essa possibilidade estava suspensa desde novembro de 2024, em função da elevada demanda por financiamentos e da limitação de recursos disponíveis no SBPE².

De forma consolidada, entre as medidas governamentais que vêm impactando positivamente o setor residencial, destacam-se (i) o aumento do limite de financiamento por meio do SBPE e do Sistema Financeiro de Habitação (SFH); (ii) a alteração nas regras de compulsórios do Banco Central, conforme mencionado anteriormente; e (iii) a ampliação do uso de recursos do FGTS para aquisição de imóveis no âmbito do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI). Seguimos acompanhando atentamente as mudanças regulatórias e seus desdobramentos econômicos, considerando que o segmento residencial representa atualmente 41% do PL.

Comentário do Gestor (Continuação)

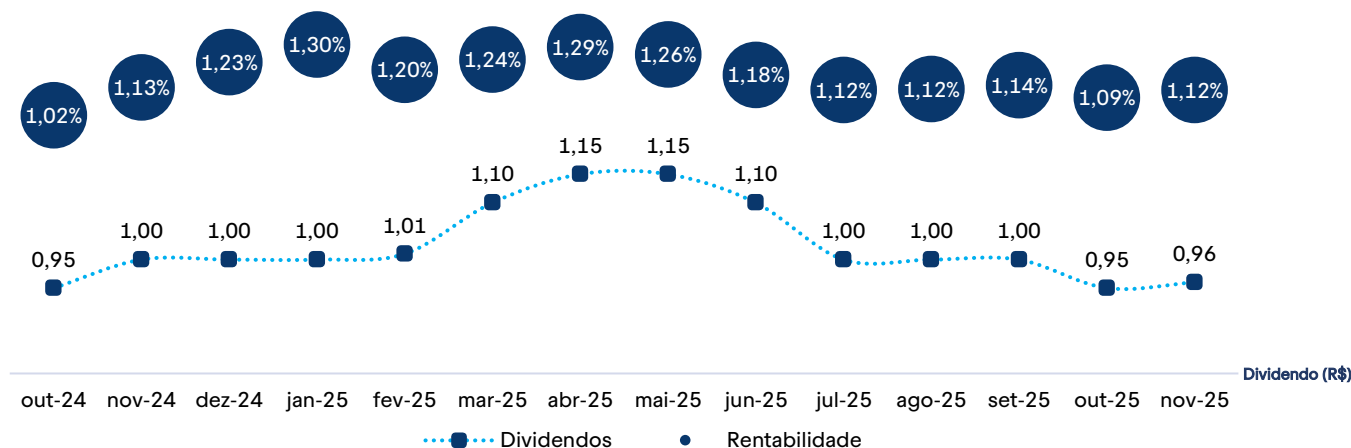
No setor logístico, observa-se a expansão significativa de condomínios logísticos na região de Guarulhos, que conta atualmente com um estoque de 3,3 milhões de m² e aproximadamente 865 mil m² em construção, aproximando-se de Cajamar, maior polo logístico do país, com 3,6 milhões de m² de estoque e cerca de 370 mil m² em desenvolvimento. Apesar da menor disponibilidade de terrenos e, conseqüentemente, de custos mais elevados, Guarulhos tem atraído empresas interessadas em ganhos operacionais decorrentes de prazos de entrega mais curtos. Segundo dados da Buildings, o valor médio de locação na região é de R\$34,7/m², enquanto em Cajamar é de R\$28,0/m². Nesse contexto, operações como CRI IBL, que representa 5% do PL do CLIN11 e possui como garantia um galpão logístico localizado em Guarulhos, apresentam maior conforto sob a ótica do valor da garantia.

Para 2026, mantemos uma perspectiva positiva em relação à esperada queda da taxa de juros, especialmente em função da potencial melhora na qualidade de crédito dos tomadores. Com a redução dos juros, as operações indexadas à inflação, originadas recentemente, tendem a apresentar a parcela de retorno pré-fixada superior à das novas operações com o mesmo perfil de crédito.

Quanto ao CLIN11, todos os ativos que compõem o portfólio permanecem adimplentes. Ao final de novembro, 81% do patrimônio líquido estava alocado em 28 operações. No período, não houve movimentações no portfólio de ativos estratégicos, contudo foram realizadas alocações pontuais de carregamento em ativos táticos, contribuindo positivamente para a rentabilidade da posição de caixa, enquanto avançamos na seleção de novos ativos estratégicos.

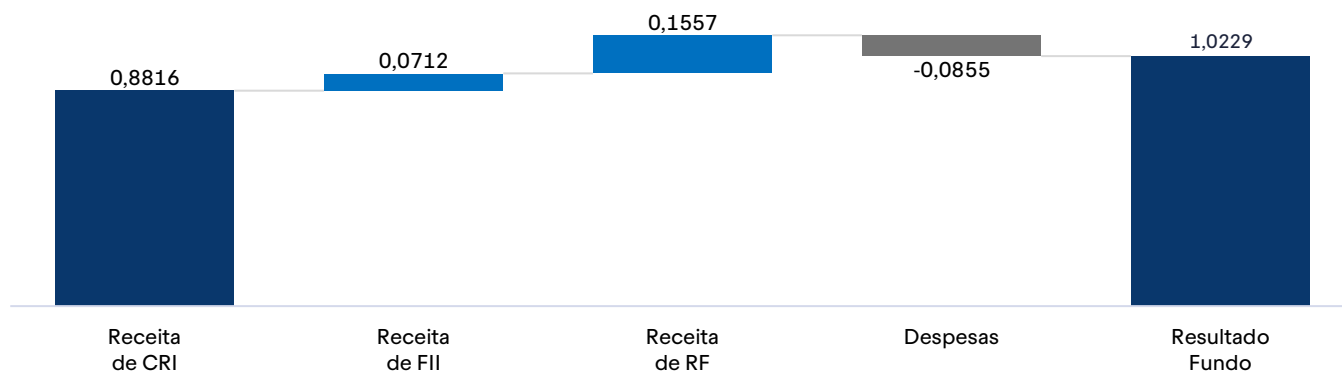
Destacamos que todos os investimentos táticos passam por avaliação prévia da equipe de risco, com controle de exposição por instituição, visando preservar a segurança e robustez do portfólio. Trabalhamos continuamente na originação e análise de novas oportunidades de investimento, visando à realocação eficiente dos recursos em caixa.

Rentabilidade e Distribuição por Cota

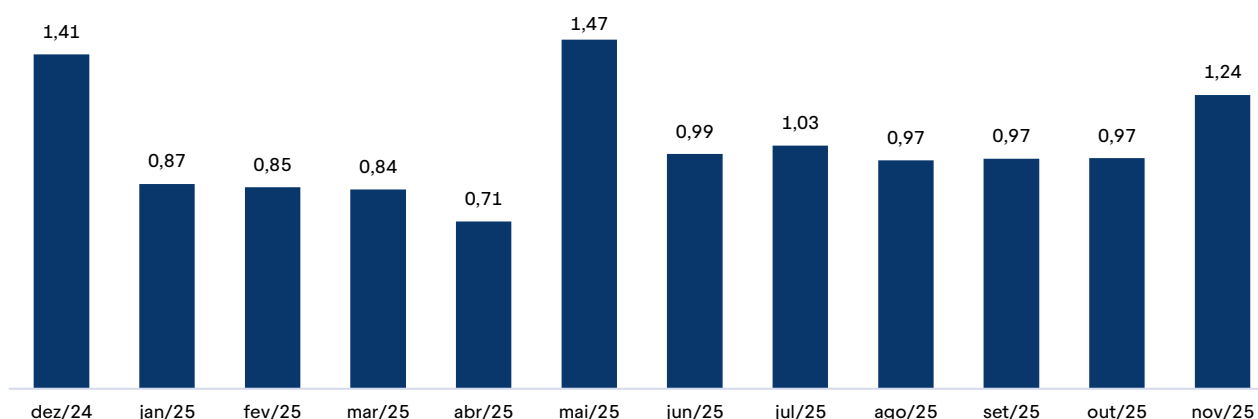


A distribuição do dividendo do CLIN11 referente à competência de outubro ocorreu no dia 15/12/2025, no valor de R\$ 0,96/cota, o que representa uma rentabilidade mensal de 1,12%¹ (equivalente a 14,30%¹ ao ano). No mesmo período, o IPCA das operações (descasamento médio do índice de 2 meses) variou 0,48%. No acumulado desde o encerramento da 2ª emissão de cotas em 04/10/23, já distribuímos R\$26,41/cota, equivalente a 13,20%¹ a.a.. No mês de novembro, o volume médio diário de negociação das cotas do Fundo foi de aproximadamente R\$ 1.240 mil, e fechamos o mês com 12.116 investidores.

Composição do Resultado/Cota (R\$)²



ADTV (R\$MM)²



Demonstração de Resultado

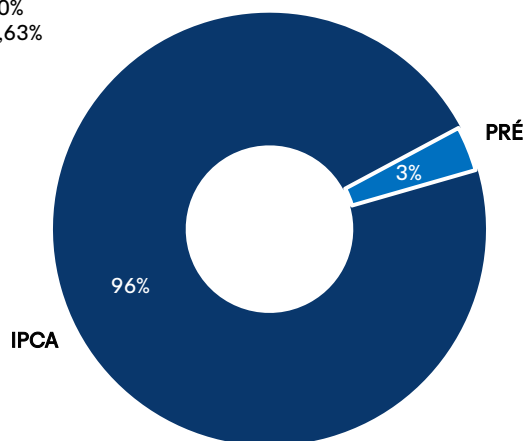
	Setembro		Outubro		Novembro		2025	
	R\$ Mil	R\$/cota	R\$ Mil	R\$/cota	R\$ Mil	R\$/cota	R\$ Mil	R\$/cota
Receita de CRI	4.476	1,03	3.471	0,80	3.832	0,88	47.208	10,86
Receita de FII	260	0,06	160	0,04	309	0,07	3.565	0,82
Receita com Caixa	291	0,07	460	0,11	677	0,16	3.637	0,84
Total Receitas	5.027	1,16	4.090	0,94	4.818	1,11	54.410	12,52
Despesas do Fundo	-383	-0,09	-410	-0,09	-372	-0,09	-4.089	-0,94
Lucro Líquido	4.645	1,07	3.680	0,85	4.446	1,02	50.321	11,58
Distribuição de Dividendos	4.347	1,00	4.129	0,95	4.173	0,96	49.640	11,42
Resultado acumulado¹	1.393	0,32	944	0,22	1.217	0,28	1.217	0,28
IPCA (M-2)	0,24%		-0,11%		0,48%		4,59%	
Distribuição em IPCA+	11,10%		15,41%		7,92%		9,15%	

Rentabilidade Equivalente

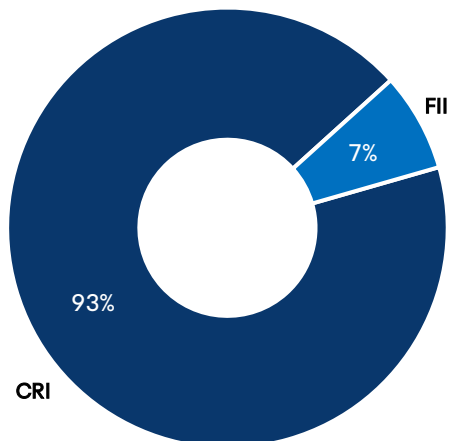
Rentabilidade Equivalente				
Cota	Carteira	Spread	Carteira (IPCA+)	Spread (NTN-B +)
Mercado	(IPCA +)	(NTN-B +)	(- Tx Adm)	(- Tx Adm)
80	13,97%	5,65%	12,92%	4,67%
81	13,74%	5,44%	12,69%	4,46%
82	13,52%	5,23%	12,47%	4,26%
83	13,31%	5,04%	12,26%	4,06%
84	13,10%	4,84%	12,05%	3,87%
85	12,89%	4,65%	11,84%	3,68%
86	12,69%	4,47%	11,64%	3,49%
87	12,50%	4,29%	11,45%	3,31%
88	12,31%	4,11%	11,26%	3,14%
89	12,12%	3,94%	11,07%	2,96%
90	11,94%	3,77%	10,89%	2,79%
91	11,76%	3,60%	10,71%	2,63%
92	11,59%	3,44%	10,54%	2,47%
93	11,42%	3,28%	10,37%	2,31%
94	11,25%	3,13%	10,20%	2,15%
95	11,09%	2,98%	10,04%	2,00%
96	10,93%	2,83%	9,88%	1,85%
97	10,77%	2,68%	9,72%	1,71%

Indexador

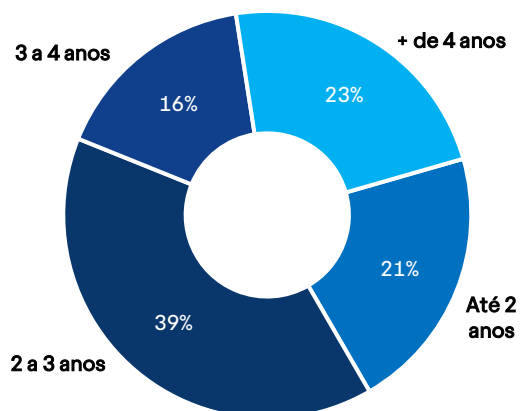
Spread Médio a.a.
IPCA + 10,61%
CDI + 3,0%
Pré = 15,63%



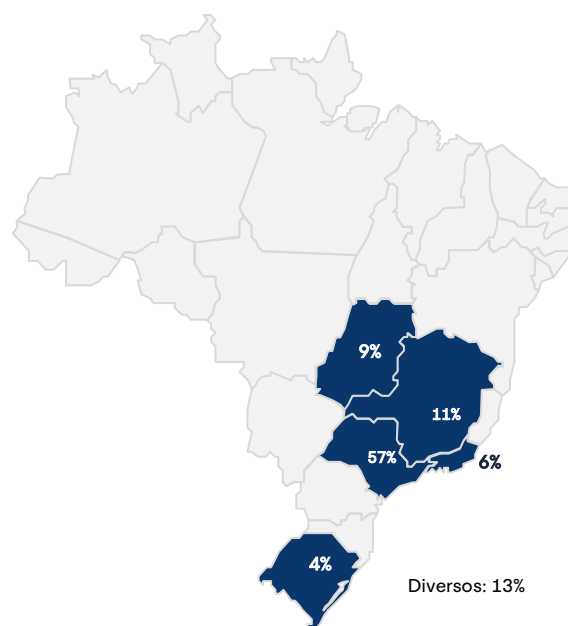
Alocação



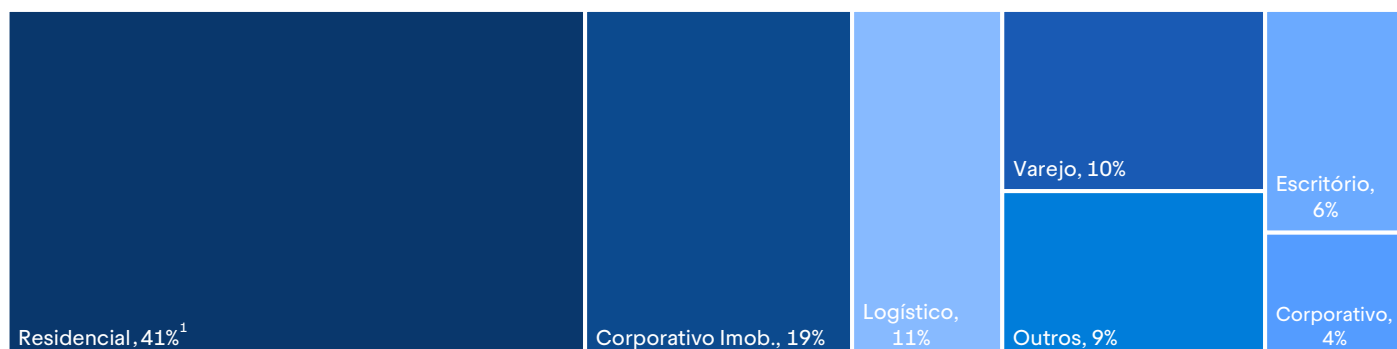
Duration



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 (anos)	Emissor	UF	Saldo Curva (R\$mm)	Saldo MTM (R\$mm)	% PL
1	DIÁLOGO	23J1829727	IPCA	7,00%	9,31%	2,75	OPEA	SP	34,46	32,39	7,62%
2	VILA BRASIL	24E2276393	IPCA	2,00%	11,31%	2,67	CANAL	GO	29,84	28,55	6,72%
3	METROCASA	25B2979856	IPCA	12,85%	12,83%	3,53	OPEA	SP	26,98	26,94	6,34%
4	HELBOR	IDUA11	IPCA	9,00%	9,00%	2,23	-	Diversos	24,99	24,99	5,88%
5	DIÁLOGO CORPORATIVO	25G5835158	IPCA	9,06%	8,96%	1,54	OPEA	SP	24,02	24,02	5,65%
6	PÁTIO MALZONI	21I0931497	IPCA	6,79%	7,41%	4,86	VIRGO	SP	23,96	22,35	5,26%
7	IBL	23J1450858	IPCA	11,30%	13,14%	4,78	TRUE	SP	22,90	21,17	4,98%
8	HGRU11	21I0666509	IPCA	7,39%	10,30%	2,73	OPEA	Diversos	22,33	20,29	4,77%
9	MRV FLEX INSTITUCIONAL	23L1605236	IPCA	10,07%	9,76%	4,79	TRUE	Diversos	22,42	22,54	5,30%
10	TRADIMAQ	22G0859034	IPCA	8,80%	11,80%	1,69	OPEA	MG	13,56	12,84	3,02%
11	GD ELLEVEN	23L2510336	IPCA	11,50%	13,50%	3,17	OPEA	GO	13,80	12,85	3,02%
12	SOLFÁCIL	24F0002202	PRÉ	14,75%	15,63%	4,24	KANASTRA	Diversos	12,09	11,63	2,73%
13	CJ SHOPS	23L1537715	IPCA	7,89%	9,50%	3,56	OPEA	SP	11,64	11,03	2,59%
14	TENDA PRÓ-SOLUTO	24K1682331	IPCA	9,94%	10,86%	2,12	OPEA	Diversos	9,76	9,57	2,25%
15	DIRECIONAL	23F1763644	IPCA	7,00%	12,30%	0,56	TRUE	MG	9,25	8,97	2,11%
16	SOUZA CRUZ I	17I0142307	IPCA	9,73%	9,38%	0,60	VIRGO	RS	8,09	7,89	1,86%
17	SOUZA CRUZ II	17I0142635	IPCA	9,73%	9,40%	0,60	VIRGO	RS	8,09	7,89	1,86%
18	URBA	23L1199761	IPCA	10,65%	13,16%	2,52	TRUE	Diversos	8,29	7,81	1,84%
19	HUM ENERGIA	24H0000801	IPCA	10,50%	11,82%	3,51	CANAL	RJ	6,23	5,85	1,38%
20	AMORA	22H1116780	IPCA	8,80%	11,43%	1,52	VIRGO	SP	5,25	5,18	1,22%
21	MRV FLEX VI	24I1419236	IPCA	9,57%	10,61%	2,94	TRUE	Diversos	5,09	4,76	1,12%
22	SÃO CARLOS	22E1314836	IPCA	9,30%	10,08%	2,48	TRUE	SP	4,46	4,22	0,99%
23	MRV FLEX I	23I1230816	IPCA	8,25%	10,62%	2,29	TRUE	Diversos	3,62	3,44	0,81%
24	CJ SHOPS II	24B1898704	IPCA	7,89%	12,28%	0,56	OPEA	SP	2,18	2,13	0,50%
25	TENDA PÓS-CHAVES	23F0011203	IPCA	12,01%	15,61%	0,81	TRUE	Diversos	1,36	1,31	0,31%
26	TENDA PRÉ-CHAVES	23F0010803	IPCA	12,01%	15,27%	1,19	TRUE	Diversos	1,63	1,57	0,37%
27	MRV FLEX III	23I1230915	IPCA	11,25%	10,94%	5,64	TRUE	Diversos	1,64	1,66	0,39%
28	CASHME II	23F1354284	CDI	3,00%	3,00%	0,57	VERT	Diversos	0,90	0,90	0,21%
Total CRIs									358,8	344,7	81,08%

Renda Fixa	Índice	Rentabilidade Bruta	R\$ MM	% PL
Tesouro Selic DI	% CDI	85,0%	29,7	6,99%
Compromissada	% CDI	93,0%	50,9	11,98%
Total Renda Fixa			80,6	18,97%
Total Ativos			425,4	100%

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

[Residencial](#)
[Corporativo - Imobiliário](#)
[Escritório](#)
[Logístico](#)
[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 $\leq 1,25x$.	#N/A	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 15 unidades das 43 inicialmente adquiridas, totalizando amortização de R\$10,8MM e reserva de caixa de R\$2,0MM (já descontado das despesas do FII).	30/06/2029	Imóveis + Recebíveis	80%
MRV FLEX INSTITUCIONAL	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* da carteira baixa: MRV Flex I e III: 2,7%; MRV Flex Institucional: <1,0%; e MRV Flex VI: <1,0%.	15/09/2034	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.	#N/A	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%

Residencial

Corporativo -
Imobiliário

Escritório

Logístico

Varejo

Corporativo

Outros

Residencial

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Vencimento	Garantias	LTV
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%
MRV FLEX VI	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* da carteira baixa: MRV Flex I e III: 2,7%; MRV Flex Institucional: <1,0%; e MRV Flex VI: <1,0%.	15/03/2033	AF Imóveis + Fundo de Reserva + Subordinação	62%
MRV FLEX I	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* da carteira baixa: MRV Flex I e III: 2,7%; MRV Flex Institucional: <1,0%; e MRV Flex VI: <1,0%.	17/03/2031	AF Imóveis + Fundo de Reserva	56%
TENDA 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 ¹ . Atualmente, o saldo da carteira pós-chaves adimplente ² representa 1.405% do saldo devedor do CRI deduzido do fundo de reserva ³ e 5.444%, no pré-chaves. Há amortização extraordinária mensal devido a excesso de fluxo.	15/06/2028	Subordinação sintética ~50% + Fundo de Reserva	-
TENDA PRÉ-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 ¹ . Atualmente, o saldo da carteira pós-chaves adimplente ² representa 1.405% do saldo devedor do CRI deduzido do fundo de reserva ³ e 5.444%, no pré-chaves. Há amortização extraordinária mensal devido a excesso de fluxo.	15/06/2028	Subordinação sintética ~50% + Fundo de Reserva	-
MRV FLEX III	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* da carteira baixa: MRV Flex I e III: 2,7%; MRV Flex Institucional: <1,0%; e MRV Flex VI: <1,0%.	16/11/2035	AF Imóveis + Fundo de Reserva	56%

Notas: (1) Conforme deliberação da assembleia realizada em 15 e 16 de abril de 2024; (2) Inclui atrasos de até 90 dias; (3) Inclui obrigação de recomposição da Tenda, firmado na assembleia realizada em 15 e 16 de abril de 2024.

Residencial

Corporativo - Imobiliário

Escritório

Logístico

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	-
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	-	-

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

Corporativo -
Imobiliário

Escritório

Logístico

Varejo

Corporativo

Outros

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%), 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	

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	-

Residencial

Corporativo -
Imobiliário

Escritório

Logístico

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%	-

Dezembro de 2025:

08/12/2025 – Rendimentos e Amortizações

[Acesse](#)

19/12/2025 – Assembleia Geral Ordinária do Fundo

[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.

