

# Clave Índices de Preços

## CLIN11

Relatório Mensal

Setembro 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 Copom manteve a Selic e reforçou uma postura mais rígida, ainda que com leve ajuste: sinalizou estabilidade por um período prolongado e manteve a projeção de inflação em 3,4% para o horizonte relevante, acima do esperado pelo mercado. A mensagem implícita é de menor probabilidade de início do ciclo de cortes em dezembro.

O IPCA-15 de setembro avançou 0,48%, abaixo da expectativa (0,52%). Nos núcleos, os industriais ficaram em linha com as projeções, enquanto os serviços vieram abaixo do esperado devido a fatores temporários. Excluídos esses efeitos, observa-se aceleração dos serviços subjacentes para 6,4% (de 5,7% em agosto). As expectativas permanecem acima da meta, mas melhoraram levemente com a valorização do real, em sintonia com a postura mais cautelosa do Banco Central.

Nos Estados Unidos, a inflação (PCE) de agosto subiu 0,2% no mês e 2,7% em 12 meses, com núcleo em torno de 2,9%. Bens seguem pressionados por tarifas e custos de importação, enquanto serviços mostram desaceleração gradual, refletindo a perda de força da renda agregada. Esse quadro, de inflação acima da meta mas com sinais de enfraquecimento da atividade, abriu espaço para o primeiro corte de juros do ano.

O Banco Central americano reduziu a taxa básica em 25 pontos-base, para 4,00%–4,25%, justificando a medida como gestão de riscos diante da fragilidade no mercado de trabalho. Nas projeções, elevou a expectativa de crescimento do PIB em 2025 de 1,4% para 1,6%, reconhecendo revisões positivas em consumo e atividade, mas manteve inflação acima de 2,5% e desemprego próximo de 4,5%, sinalizando normalização gradual da política monetária.

Na coletiva, Jerome Powell adotou tom mais cauteloso, destacando que a política está agora “adequadamente restritiva” e que novos ajustes dependerão da confirmação da tendência de desaceleração, tanto no mercado de trabalho quanto na inflação.

## Principais Indicadores

**VALOR DE MERCADO<sup>1</sup>**  
R\$ 387,0 milhões

**COTA MERCADO<sup>1</sup>**  
R\$ 89,04

**DIVIDEND YIELD MERCADO<sup>1</sup>**  
1,12% a.a.

**VALOR PATRIMONIAL<sup>1</sup>**  
R\$ 422,6 milhões

**COTA PATRIMONIAL<sup>1</sup>**  
R\$ 97,22 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>**  
12.317

**ADTV<sup>1</sup>**  
R\$ 747.800

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

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

## Caros investidores,

Em agosto, o IFIX registrou alta de 1,16%<sup>1</sup>, refletindo melhora nas expectativas dos investidores, em razão do maior controle inflacionário e da redução das taxas de juros futuros. No acumulado do ano, o índice valorizou 11,55%. Os FII's de Crédito, assim como o CLIN11, continuam se destacando como relevantes geradores de renda, por meio da consistente distribuição de rendimentos.

No âmbito setorial, o segmento residencial permanece em evidência na demanda por financiamento via mercado de capitais. Apesar do cenário macroeconômico desafiador, em 2025, fatores como o crescimento da renda, o baixo nível de desemprego e o avanço da confiança do consumidor seguem impulsionando as vendas do setor. Na cidade de São Paulo, o nível de estoque mantém-se reduzido<sup>2</sup>, equivalente a aproximadamente 9 meses de vendas, o que indica uma tendência positiva para o desempenho de curto prazo.

Quanto ao CLIN11, todos os ativos que compõem o portfólio permanecem adimplentes. Ao final de agosto, 90,5% do patrimônio líquido estava alocado em 31 operações. Durante o mês, realizamos a aquisição do CRI Diálogo Corporativo, correspondentes a aproximadamente 5,9% do patrimônio líquido, o equivalente a cerca de R\$ 24,8 milhões. Trata-se de um ativo estratégico para a alocação do Fundo no segmento residencial, que vem apresentando forte demanda. Adicionalmente, realizamos alocações 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 origem e análise de novas oportunidades de investimento, visando à realocação eficiente dos recursos em caixa.

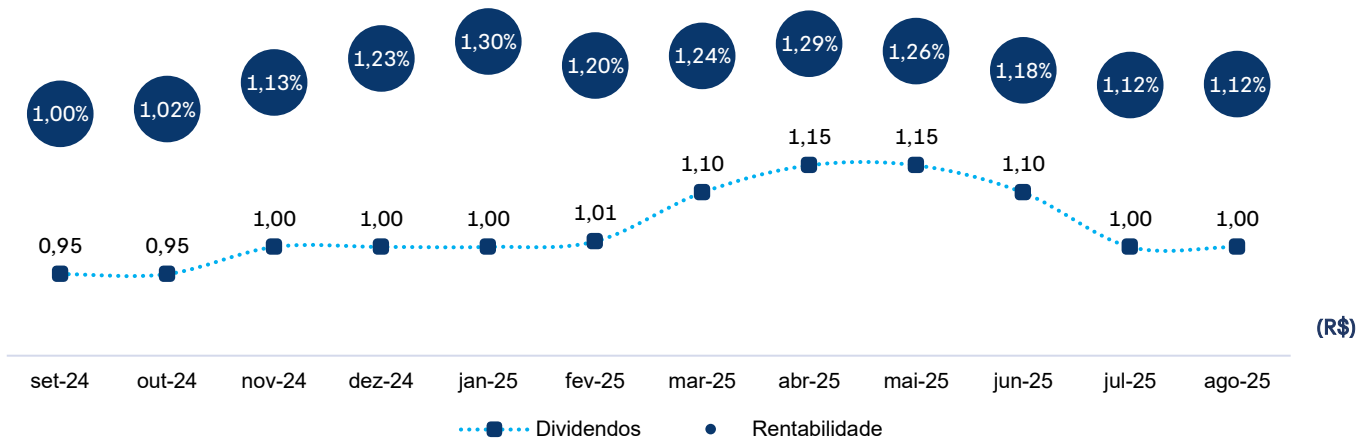
Abaixo, detalhamos as movimentações realizadas no período:

**CRI Diálogo Corporativo** – Posição adquirida no mercado primário, à taxa de IPCA + 9,06% ao ano. A operação é lastreada em uma debênture emitida pela Diálogo Engenharia e Construção S.A.. Como garantia, os sócios Edgard Nahas e Guilherme Nahas concederam fiança pessoal à operação. 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.

**CRI Tenda Pós-Chaves e Pré-Chaves** – Posição alienada no mercado secundário, ao par. Com o objetivo de alocação em ativos core, movimentamos ativos para aumentar alocação em operações inflação +.

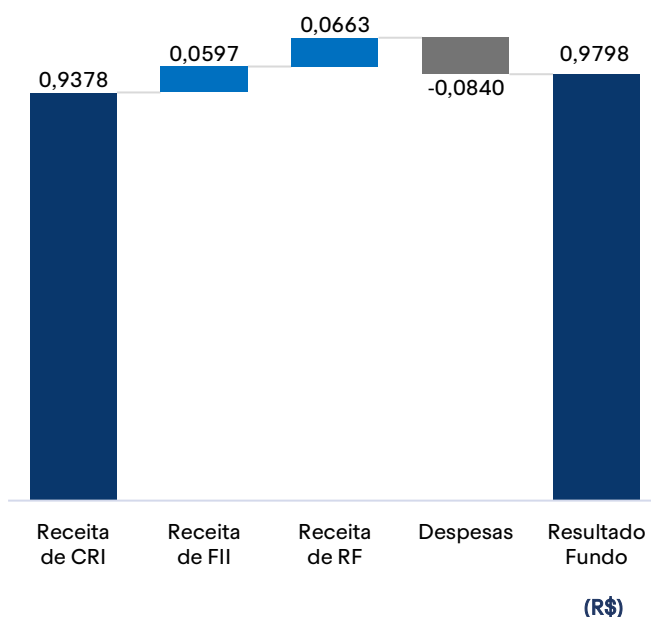
Aquisições & Alienações				
Operação	Ativo	QUANTIDADE	SALDO MTM (R\$ milhões)	TAXA DE AQUISIÇÃO
Compra	CRI DIÁLOGO	24.679	24,7	IPCA + 9,06%
Venda	TENDA PÓS-CHAVES	23.161	6,5	CDI + 5,50%
Venda	TENDA PRÉ-CHAVES	14.727	6,2	CDI + 5,50%

## Rentabilidade e Distribuição por Cota

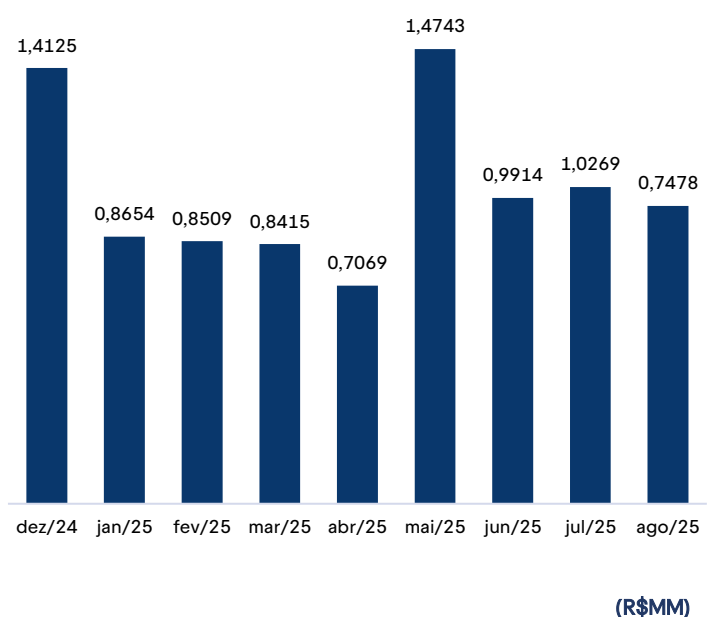


A distribuição do dividendo do CLIN11 referente à competência de agosto ocorreu no dia 15/09/2025, no valor de R\$1,00/cota, o que representa uma rentabilidade mensal de 1,12%<sup>1</sup>. No mesmo período, o IPCA das operações (descasamento médio do índice de 2 meses) variou 0,24%. No acumulado desde o encerramento da 2ª emissão de cotas em 04/10/23, já distribuimos R\$23,499/cota, equivalente a 13,0%<sup>1</sup> a.a.. No mês de agosto, o volume médio diário de negociação das cotas do Fundo foi de aproximadamente R\$ 965 mil, e fechamos o mês com 12.317 investidores.

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



## ADTV



## Demonstração de Resultado

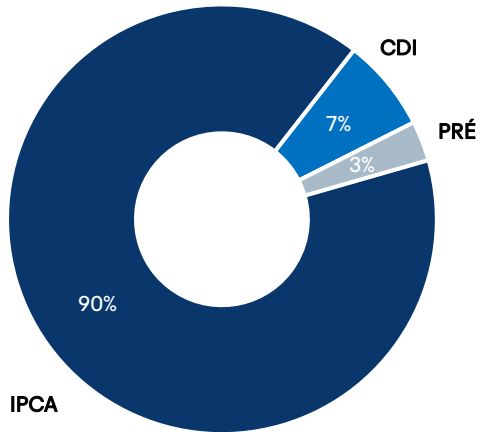
(R\$ Mil)	Junho		Julho		Agosto		2025	
		R\$/cota		R\$/cota		R\$/cota		R\$/cota
Receita de CRI	4.770	1,097	3.651	0,840	4.077	0,938	35.429	8,151
Receita de FII	339	0,078	283	0,065	259	0,060	2.836	0,652
Receita com Caixa	250	0,058	567	0,130	288	0,066	2.209	0,508
<b>Total Receitas</b>	<b>5.359</b>	<b>1,233</b>	<b>4.501</b>	<b>1,035</b>	<b>4.624</b>	<b>1,064</b>	<b>40.474</b>	<b>9,311</b>
<b>Despesas do Fundo</b>	<b>-384</b>	<b>-0,088</b>	<b>-382,65</b>	<b>-0,088</b>	<b>-365,28</b>	<b>-0,084</b>	<b>-2.924</b>	<b>-0,673</b>
<b>Lucro Líquido</b>	<b>4.976</b>	<b>1,145</b>	<b>4.118</b>	<b>0,947</b>	<b>4.259</b>	<b>0,980</b>	<b>37.550</b>	<b>8,639</b>
<b>Distribuição</b>	<b>4.781</b>	<b>1,100</b>	<b>4.347</b>	<b>1,000</b>	<b>4.347</b>	<b>1,000</b>	<b>36.991</b>	<b>8,510</b>
<b>Resultado Não Distr. Acumul.</b>	<b>1.412</b>	<b>0,325</b>	<b>1.183</b>	<b>0,272</b>	<b>1.096</b>	<b>0,252</b>	<b>7.854</b>	<b>1,807</b>
IPCA (M-2)	0,43%		0,26%		0,24%		3,93%	
Distribuição em IPCA+	9,40%		10,80%		11,10%		8,23%	

## Rentabilidade Equivalente

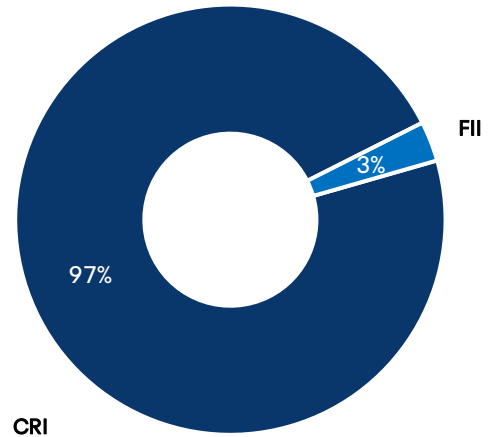
Cota	Carteira	Spread	Carteira (IPCA+)	Spread (NTN-B +)
Mercado	(IPCA +)	(NTN-B +)	(- Tx Adm)	(- Tx Adm)
80	14,22%	5,73%	13,17%	4,76%
81	13,98%	5,51%	12,93%	4,54%
82	13,75%	5,30%	12,70%	4,33%
83	13,53%	5,09%	12,48%	4,12%
84	13,31%	4,89%	12,26%	3,92%
85	13,10%	4,69%	12,05%	3,72%
86	12,89%	4,50%	11,84%	3,53%
87	12,69%	4,32%	11,64%	3,34%
88	12,49%	4,13%	11,44%	3,16%
<b>89</b>	<b>12,30%</b>	<b>3,95%</b>	<b>11,25%</b>	<b>2,98%</b>
90	12,11%	3,78%	11,06%	2,81%
91	11,93%	3,61%	10,88%	2,63%
92	11,74%	3,44%	10,69%	2,47%
93	11,57%	3,27%	10,52%	2,30%
94	11,39%	3,11%	10,34%	2,14%
95	11,22%	2,96%	10,17%	1,98%
96	11,06%	2,80%	10,01%	1,83%
97	10,89%	2,65%	9,84%	1,68%
98	10,74%	2,50%	9,69%	1,53%
99	10,58%	2,36%	9,53%	1,39%
100	10,43%	2,22%	9,38%	1,25%
101	10,28%	2,08%	9,23%	1,11%
102	10,13%	1,94%	9,08%	0,97%

## Indexador

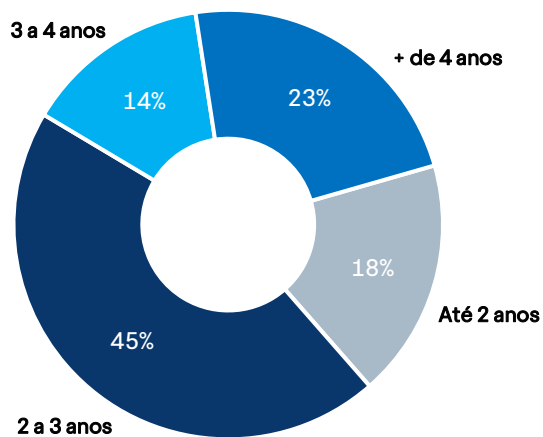
**Spread Médio a.a.**  
 IPCA + 10,85%  
 CDI + 3,19%  
 Pré = 16,19%



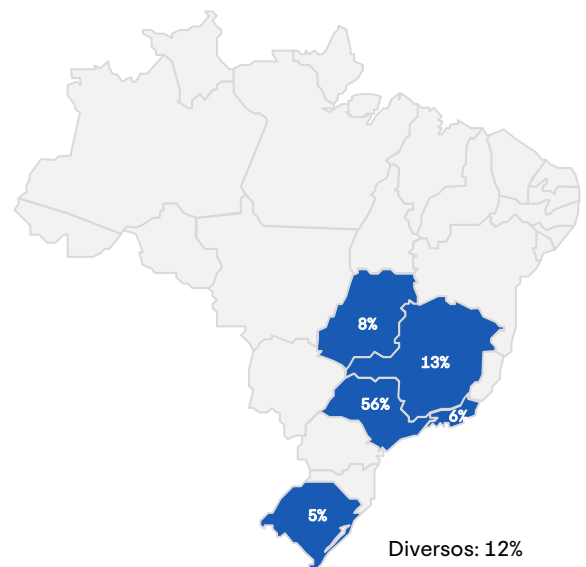
## Alocação



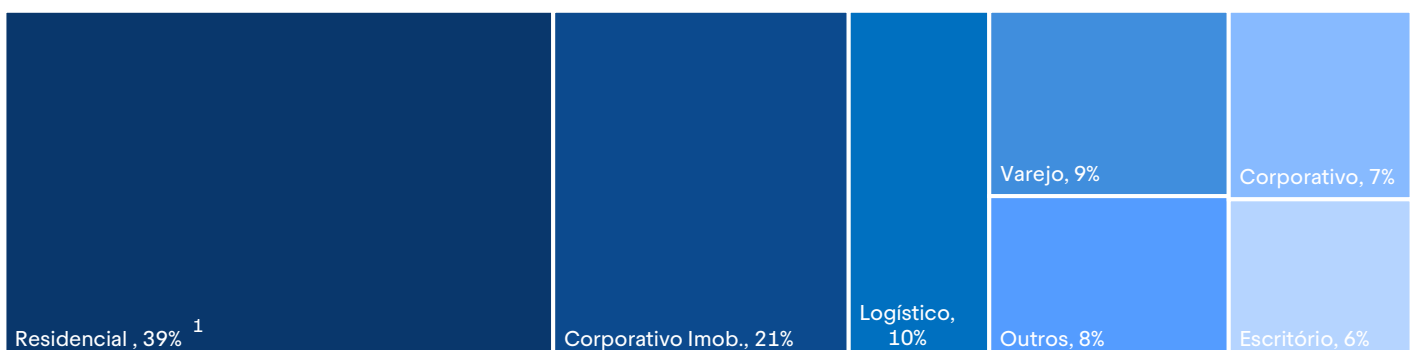
## Duration



## Localização



## Segmento Imobiliário



Notas: (1) 33% Lastro em cessão de carteiras pulverizadas e 6% Financiamento para incorporadora com garantia.

## Lista de Ativos

(Planilha de Fundamentos)

[Download](#)

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
DIÁLOGO	23J1829727	IPCA	7,00%	9,40%	2,9	OPEA	SP	35,6	33,3	7,90%
VILA BRASIL	24E2276393	IPCA	2,00%	11,40%	2,8	CANAL	GO	30,5	29,1	6,90%
METROCASA	25B2979856	IPCA	12,90%	13,00%	3,6	OPEA	SP	28,4	28,3	6,70%
HELBOR	IDUA11	IPCA	9,00%	9,00%	2,2	-	Diversos	26,4	26,4	6,30%
DIÁLOGO CORPORATIVO	25G5835158	IPCA	9,06%	9,10%	2,3	OPEA	SP	24,8	24,8	5,90%
PÁTIO MALZONI	21I0931497	IPCA	6,80%	7,50%	5	VIRGO	SP	23,8	22,1	5,20%
IBL	23J1450858	IPCA	11,30%	13,30%	4,8	TRUE	SP	23	21	5,00%
HGRU11	21I0666509	IPCA	7,40%	10,40%	2,8	OPEA	Diversos	23	20,7	4,90%
MRV FLEX INSTITUCIONAL	23L1605236	IPCA	10,10%	11,50%	4,8	TRUE	Diversos	20	18,7	4,40%
TRADIMAQ	22G0859034	IPCA	8,80%	11,90%	1,8	OPEA	MG	14,3	13,4	3,20%
LAFATE	23L1737583	CDI	4,30%	4,30%	1,4	TRUE	MG	13,4	13,4	3,20%
GD ELLEVEN	23L2510336	IPCA	11,50%	13,70%	4,6	OPEA	GO	14	12,8	3,00%
SOLFÁCIL	24F0002202	PRÉ	14,70%	16,20%	4,3	KANASTRA	Diversos	13,3	12,5	3,00%
MITRE III	25A1810636	CDI	2,00%	2,00%	2,6	VIRGO	SP	12,1	12,1	2,90%
CJ SHOPS	23L1537715	IPCA	7,90%	9,60%	3,7	OPEA	SP	11,8	11,1	2,60%
TENDA PRÓ-SOLUTO	24K1682331	IPCA	9,90%	11,00%	2,2	OPEA	Diversos	10,9	10,7	2,50%
SOUZA CRUZ I	17I0142307	IPCA	9,70%	9,50%	1	VIRGO	RS	8,7	8,8	2,10%
SOUZA CRUZ II	17I0142635	IPCA	9,70%	9,50%	1	VIRGO	RS	8,7	8,8	2,10%
DIRECIONAL	23F1763644	IPCA	7,00%	12,10%	0,8	TRUE	MG	9,2	8,8	2,10%
URBA	23L1199761	IPCA	10,70%	13,30%	2,5	TRUE	Diversos	9,3	8,7	2,10%
AMORA	22H1116780	IPCA	8,80%	11,40%	1,7	VIRGO	SP	6,2	5,9	1,40%
HUM ENERGIA	24H0000801	IPCA	10,50%	11,90%	3,6	CANAL	RJ	6,3	5,9	1,40%
MRV FLEX VI	24I1419236	IPCA	9,60%	10,00%	3	TRUE	Diversos	5,7	5,5	1,30%
SÃO CARLOS	22E1314836	IPCA	9,30%	10,70%	2,7	TRUE	SP	4,5	4,1	1,00%
MRV FLEX I	23I1230816	IPCA	8,30%	10,80%	2,3	TRUE	Diversos	4,2	4	1,00%
CJ SHOPS II	24B1898704	IPCA	7,90%	12,40%	0,7	OPEA	SP	2,6	2,6	0,60%
TENDA PÓS-CHAVES	23F0011203	IPCA	12,00%	15,90%	0,9	TRUE	Diversos	2,5	2,4	0,60%
BRPR	24A2516700	IPCA	10,00%	14,70%	0,4	OPEA	RJ	1,9	1,8	0,40%
TENDA PRÉ-CHAVES	23F0010803	IPCA	12,00%	15,40%	1,3	TRUE	Diversos	1,8	1,7	0,40%
MRV FLEX III	23I1230915	IPCA	11,30%	11,40%	5,7	TRUE	Diversos	1,7	1,7	0,40%
CASHME II	23F1354284	CDI	3,00%	3,00%	0,7	VERT	Diversos	1,1	1,1	0,30%
<b>Total CRIs Estruturais</b>								<b>399,6</b>	<b>382,5</b>	<b>90,5%</b>

Renda Fixa	Índice	Rentabilidade Bruta	R\$ MM	% PL
Tesouro Selic DI	% CDI	100,8%	9,7	2,3%
Compromissada	% CDI	93,0%	30,8	7,3%
<b>Total Renda Fixa</b>			<b>44,0</b>	<b>10,4%</b>
<b>Total Ativos</b>			<b>426,5</b>	<b>101%</b>

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%

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	-
LAFAEETE	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%	-

## Setembro de 2025:

08/09/2025 – Rendimentos e Amortizações

[Acesse](#)

15/09/2025 – 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.

