



# Clave Índices de Preços - CLIN11

## Relatório Mensal

Junho 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

A economia brasileira continuou crescendo no início do ano. No 1º trimestre de 2025, o PIB avançou 1,4% em relação ao 4º trimestre de 2024, ligeiramente abaixo das expectativas do mercado, mas ainda forte. Na comparação anual, o crescimento foi de 2,9%. O desempenho foi puxado principalmente pela agropecuária, com alta expressiva, e pelo consumo das famílias. A indústria, por outro lado, praticamente estagnou, refletindo o impacto dos juros altos e da desaceleração global. Os indicadores antecedentes divulgados no segundo trimestre sugerem continuidade do crescimento, ainda que em ritmo mais moderado.

A prévia da inflação oficial (IPCA-15) de junho recuou para +0,26%, desacelerando frente aos +0,36% de maio e abaixo das expectativas de mercado (0,30%). Com isso, a variação acumulada em 12 meses atingiu cerca de +5,27%, acima do teto da meta de 4,0%. A leitura mostrou deflação de alimentos no domicílio e novos reajustes em tarifas de energia elétrica, confirmando surpresas baixistas pontuais. No entanto, os núcleos de inflação seguem pressionados, com serviços ainda apresentando dinâmica incompatível com a meta, o que reforça a cautela do Banco Central.

Na reunião de junho, o Copom elevou a taxa Selic em 0,25 ponto percentual, para 15,00% ao ano, encerrando, caso o cenário ocorra de acordo com o esperado, uma sequência de altas iniciada no segundo semestre de 2024. O comunicado da decisão indicou que a política monetária será mantida nesse patamar por um período prolongado. O Banco Central destacou que o ambiente inflacionário ainda exige vigilância, mas abriu espaço para pausa no ciclo de aperto, sinalizando que precisa de um tempo para observar os efeitos da política monetária.

Nos Estados Unidos, o núcleo do CPI avançou 0,1% em maio, abaixo da projeção de 0,3%. A surpresa positiva foi amplamente disseminada entre as categorias, e mesmo a inflação de bens, geralmente mais sensível a tarifas, não apresentou aceleração.

O mercado de trabalho continuou dando sinais de uma desaceleração ordenada: o relatório de payroll registrou criação de 139 mil vagas, em linha com as projeções e ligeiramente abaixo das 147 mil do mês anterior. Novamente, setores intensivos em mão de obra imigrante, como construção, seguiram contratando, sugerindo que as restrições migratórias ainda não deixaram marca mensurável sobre o emprego.

**PATRIMÔNIO LÍQUIDO<sup>1</sup>**  
R\$ 423,2 milhões

**COTA PATRIMONIAL<sup>1</sup>**  
R\$ 97,35

**VALOR DE MERCADO<sup>1</sup>**  
R\$ 398,2 milhões

**COTA MERCADO<sup>1</sup>**  
R\$ 91,60

**ADTV<sup>1</sup>**  
R\$ 1.474,3 mil

**DY PATRIMONIAL (12m a.a.)<sup>1</sup>**  
15,13%

**DY MERCADO (12m a.a.)<sup>1</sup>**  
16,15%

**DISTRIBUIÇÃO MENSAL**  
R\$ 1,150 / cota

**COTISTAS**  
11.574

**TAXA ADM**  
1,05% a.a.

## CENÁRIO MACRO

---

Em termos de política monetária, o Federal Reserve manteve a meta para os Fed funds em 4,25% - 4,50% na reunião de junho e reiterou estar pronto para agir diante de choques de inflação ou enfraquecimento do mercado de trabalho. Apesar da incerteza gerada pelas tarifas, a maioria dos dirigentes prefere aguardar evidências mais claras antes de alterar a política.

## COMENTÁRIOS DO GESTOR

---

### Caros investidores,

Em maio, o IFIX registrou uma valorização de 1,44%<sup>1</sup>, acumulando alta de 11,09% no ano<sup>1</sup>. Tal desempenho refletiu a expectativa de antecipação do ciclo de queda da taxa SELIC até o fim de 2025. Contudo, ao longo de junho, a intensificação de conflitos internacionais - principalmente a escalada da guerra entre Israel e Irã -, a insegurança jurídica relacionada à tributação dos FIIs, em virtude da Medida Provisória nº 1.303, e o aumento da SELIC, trouxeram maior volatilidade ao IFIX.

Alguns setores produtivos demonstram expectativa de que a referida Medida Provisória, a qual, entre outros pontos, propõe a tributação de 5% sobre rendimentos atualmente isentos - incluindo os provenientes de FIIs -, seja rejeitada pelo Congresso Nacional. Embora ainda não haja definição legislativa, o Ministério da Fazenda confirmou que, para os FIIs e Fiagros, os dividendos relativos a cotas emitidas até 31 de dezembro de 2025 permanecerão isentos de tributação. Assim, fundos como o CLIN11 seguem com isenção mantida, o que reforça sua atratividade como alternativa de investimento, uma vez que apresentam um retorno consistente e não são impactados pela nova regra tributária.

No que tange ao CLIN11, todos os ativos que compõem seu portfólio seguem adimplentes. Até o encerramento de maio de 2025, 93% do Patrimônio Líquido estava alocado em 31 operações. Realizamos ao longo do mês investimentos pontuais em ativos táticos, os quais contribuem para o aumento da rentabilidade da posição de caixa, enquanto se avança na alocação de novos ativos estratégicos. Trabalhamos continuamente na originação e análise criteriosa de novas oportunidades de investimento para realocação eficiente dos recursos em caixa.

Cabe destacar que os investimentos táticos são previamente avaliados pela equipe de risco, de forma a limitar a exposição por instituição, preservando a segurança e a robustez do portfólio.

## DISTRIBUIÇÃO E RENDIMENTOS

---

A distribuição do dividendo do CLIN11 referente à competência de maio ocorreu no dia 16/06/2025, no valor de R\$1,15/cota, o que representa uma rentabilidade mensal de 1,26%<sup>2</sup>. No mesmo período, o IPCA das operações (descasamento médio do índice de 2 meses) variou 0,56%.

No acumulado desde o encerramento da 2ª emissão de cotas em 04/10/23, já distribuímos R\$20,399/cota, equivalente a 14,03%<sup>2</sup> a.a..

No mês de maio, o volume médio diário de negociação das cotas do Fundo foi de aproximadamente R\$1.474,3 mil, e fechamos o mês com 11.574 investidores.

---

### Notas:

(1) Site B3: [Índice Fundos de Investimentos Imobiliários - IFIX - Estatísticas históricas](#) | B3 - Acesso em 16 de junho de 2025

(2) Considerando a cota a mercado de R\$ 91,60

**PORTFÓLIO<sup>1</sup>**

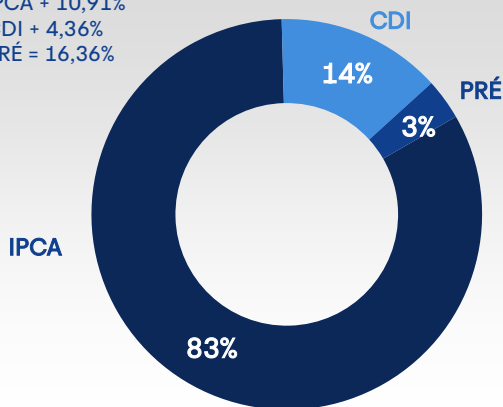
**INDEXADOR**

SPREAD Médio (MtM) a.a.

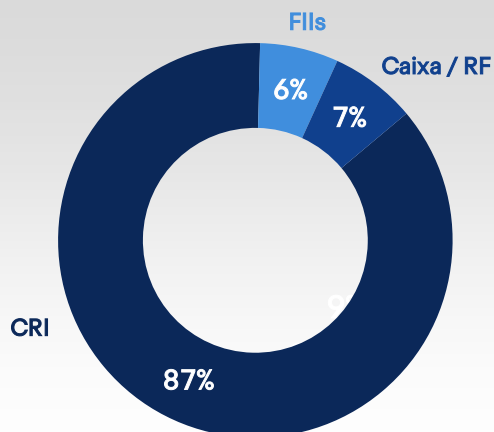
IPCA + 10,91%

CDI + 4,36%

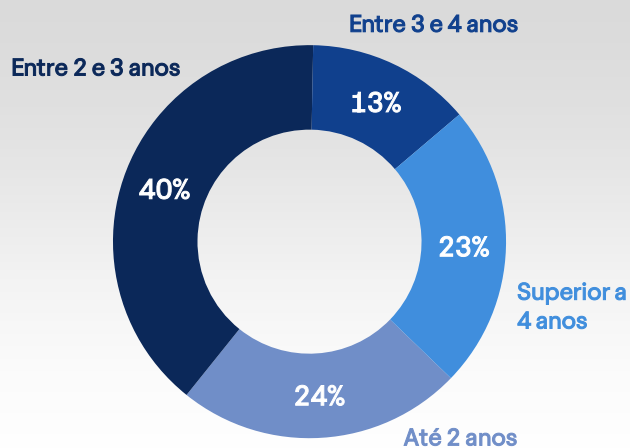
PRÉ = 16,36%



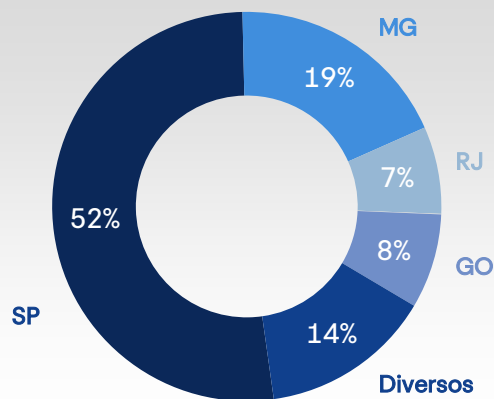
**ALOCAÇÃO**



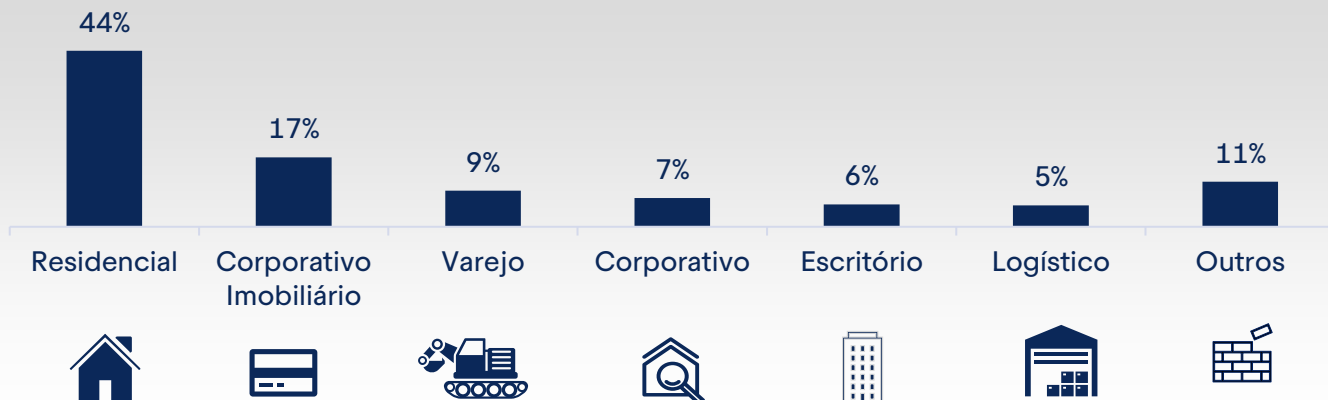
**DURATION**



**LOCALIZAÇÃO**



**SEGMENTO IMOBILIÁRIO**



Notas: (1) CRIs Estruturais

## PORTFÓLIO

### LISTA DE ATIVOS (Planilha de Fundamentos)

[Download](#)

CRIs Estruturais	Código B3	Índice	Taxa Emissão (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Duration	Emissor	UF	Saldo Curva (R\$mm)	Saldo MTM (R\$mm)	% PL
DIÁLOGO	23J1829727	IPCA	7,0%	9,2%	3,0	OPEA	SP	36,9	34,7	8,2%
VILA BRASIL	24E2276393	IPCA	9,5%	11,1%	2,9	CANAL	GO	31,2	29,8	7,1%
METROCASA	25B2979856	IPCA	12,9%	12,7%	3,7	OPEA	SP	29,6	29,7	7,0%
PÁTIO MALZONI	21I0931497	IPCA	6,8%	7,2%	5,2	VIRGO	SP	23,6	22,2	5,2%
HGRU11	21L0666509	IPCA	7,4%	10,1%	3,0	OPEA	Diversos	23,5	21,3	5,0%
IBL	23J1450858	IPCA	11,3%	13,0%	5,0	TRUE	SP	22,9	21,2	5,0%
MRV FLEX INSTITUCIONAL	23L1605236	IPCA	10,1%	11,2%	4,9	TRUE	Diversos	21,8	20,7	4,9%
DIRECIONAL	23F1763644	IPCA	7,0%	11,6%	0,5	TRUE	MG	18,2	17,8	4,2%
LAFAETE	23L1737583	CDI	4,3%	4,3%	1,4	TRUE	MG	14,4	14,4	3,4%
TRADIMAQ	22G0859034	IPCA	8,8%	11,8%	1,9	OPEA	MG	14,9	14,1	3,3%
SOLFÁCIL	24F0002202	PRÉ	14,7%	16,4%	4,4	KANASTRA	Diversos	14,3	13,4	3,2%
GD ELLEVEN	23L2510336	IPCA	11,5%	13,4%	4,7	OPEA	GO	14,2	13,0	3,1%
MITRE III	25A1810636	CDI	2,0%	2,0%	2,7	VIRGO	SP	12,1	12,1	2,9%
TENDA PRÓ-SOLUTO	24K1682331	IPCA	9,9%	10,8%	2,3	OPEA	Diversos	12,0	11,8	2,8%
CJ SHOPS	23L1537715	IPCA	7,9%	9,3%	3,8	OPEA	SP	12,0	11,4	2,7%
ARENA ATLÉTICO-MG	22I0246580	CDI	5,4%	6,0%	1,7	VIRGO	MG	10,8	10,7	2,5%
URBA	23L1199761	IPCA	10,7%	13,1%	2,6	TRUE	Diversos	10,7	10,0	2,4%
TENDA PÓS-CHAVES	23F0011202	CDI	5,5%	5,1%	1,0	TRUE	Diversos	8,6	8,6	2,0%
TENDA PRÉ-CHAVES	23F0010802	CDI	5,5%	5,5%	1,4	TRUE	Diversos	6,8	6,8	1,6%
AMORA	22H1116780	IPCA	8,8%	11,3%	1,9	VIRGO	SP	6,4	6,2	1,5%
MRV FLEX VI	24I1419236	IPCA	9,6%	9,5%	3,1	TRUE	Diversos	6,4	6,1	1,5%
HUM ENERGIA	24H0000801	IPCA	10,5%	11,7%	3,7	CANAL	RJ	6,4	6,0	1,4%
MRV FLEX I	23I1230816	IPCA	8,3%	10,6%	2,4	TRUE	Diversos	4,8	4,6	1,1%
BRPR	24A2516700	IPCA	10,0%	15,3%	0,3	OPEA	RJ	4,6	4,5	1,1%
SÃO CARLOS	22E1314836	IPCA	9,3%	10,5%	2,9	TRUE	SP	4,4	4,1	1,0%
TENDA PÓS-CHAVES	23F0011203	IPCA	12,0%	15,7%	1,0	TRUE	Diversos	3,6	3,5	0,8%
CJ SHOPS II	24B1898704	IPCA	7,9%	12,0%	0,8	OPEA	SP	3,1	3,0	0,7%
TENDA PRÉ-CHAVES	23F0010803	IPCA	12,0%	15,2%	1,4	TRUE	Diversos	2,0	1,9	0,4%
MRV FLEX III	23I1230915	IPCA	11,3%	11,1%	5,8	TRUE	Diversos	1,8	1,8	0,4%
CASHME II	23F1354284	CDI	3,0%	3,0%	0,8	VERT	Diversos	1,2	1,2	0,3%
<b>Total</b>								<b>383,1</b>	<b>366,4</b>	<b>86,6%</b>

## PORTFÓLIO

### LISTA DE ATIVOS

Código	Preço de fechamento	Dividendo por cota	DY a.a.	R\$ mm	% PL
IDUA11	-	0,20	-	27,3	6,4%
RF e Tático				56,8	7,1%
<b>Total</b>				<b>84,1</b>	<b>13,4%</b>

<b>Total Patrimônio Líquido</b>	<b>423,2</b>	<b>100%</b>
---------------------------------	--------------	-------------

Alocação em Ativos Alvo (%PL)	93,03%
Alocação Ativos Alvo IPCA + (%PL)	77,13%
Alocação Ativos Alvo CDI+ (%PL)	12,73%
Alocação Ativos Alvo PRÉ (%PL)	3,16%

Alocação Caixa (%PL)	7,07%
----------------------	-------

Duration da Carteira (anos)	3,03
-----------------------------	------

Cota PL (R\$)	97,35
---------------	-------

Último DY Anualizado (Cota patrimonial)	15,13%
---	--------

Último DY Anualizado (Cota mercado)	16,15%
-------------------------------------	--------

## RENTABILIDADE

### Rentabilidade Equivalente

Preço Mercado	Carteira (IPCA +)	Spread (NTN-B +)	Carteira (IPCA+) (- Tx Adm)	Spread (NTN-B +) (- Tx Adm)
80,00	14,6%	6,3%	13,5%	5,3%
81,00	14,4%	6,1%	13,3%	5,1%
82,00	14,1%	5,9%	13,1%	4,9%
83,00	13,9%	5,6%	12,8%	4,7%
84,00	13,7%	5,4%	12,6%	4,5%
85,00	13,4%	5,2%	12,4%	4,3%
86,00	13,2%	5,0%	12,2%	4,1%
87,00	13,0%	4,8%	12,0%	3,9%
88,00	12,8%	4,6%	11,7%	3,7%
89,00	12,6%	4,5%	11,5%	3,5%
90,00	12,4%	4,3%	11,3%	3,3%
<b>91,00</b>	<b>12,2%</b>	<b>4,1%</b>	<b>11,2%</b>	<b>3,1%</b>
92,00	12,0%	3,9%	11,0%	2,9%
93,00	11,8%	3,7%	10,8%	2,8%
94,00	11,6%	3,6%	10,6%	2,6%
95,00	11,5%	3,4%	10,4%	2,4%
96,00	11,3%	3,2%	10,2%	2,3%
97,00	11,1%	3,1%	10,1%	2,1%
98,00	11,0%	2,9%	9,9%	2,0%
99,00	10,8%	2,8%	9,7%	1,8%
100,00	10,6%	2,6%	9,6%	1,7%
101,00	10,5%	2,5%	9,4%	1,5%
102,00	10,3%	2,3%	9,3%	1,4%

## RENTABILIDADE

### DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

Resultado (R\$ mil)	Fev/25	Mar/25	Abr/25	Mai/25	12M	Desde Início
Receita de CRI	4.344	4.003	5.812	4.594	52.147	80.074
Receita de FII	364	268	605	378	4.407	7.847
Receita com Caixa	371	124	175	245	2.479	9.852
<b>Total Receitas</b>	<b>5.078</b>	<b>4.395</b>	<b>6.593</b>	<b>5.217</b>	<b>59.032</b>	<b>97.774</b>
Despesas do Fundo	(356)	(324)	(369)	(383)	(4.610)	(7.887)
<b>Total Despesas</b>	<b>(356)</b>	<b>(324)</b>	<b>(369)</b>	<b>(383)</b>	<b>(4.610)</b>	<b>(7.887)</b>
<b>Lucro Líquido</b>	<b>4.722</b>	<b>4.072</b>	<b>6.224</b>	<b>4.833</b>	<b>54.422</b>	<b>88.669</b>
Lucro Líquido por cota (R\$)	1,086	0,937	1,432	1,112	12,520	20,679
Distribuição (R\$)	4.390	4.781	4.998	4.998	53.204	88.669
Resultado Não Distr. Acumul. (R\$)	867	158	1.383	1.217	1.217	1.127

<b>Distribuição / cota (R\$)</b>	<b>1,010</b>	<b>1,100</b>	<b>1,150</b>	<b>1,150</b>	<b>12,240</b>	<b>20,399</b>
IPCA (M-2)	0,52%	0,16%	1,31%	0,56%	5,05%	8,88%
Distribuição em IPCA + <sup>1</sup>	<b>8,4%</b>	<b>13,7%</b>	<b>-0,2%</b>	<b>8,6%</b>	<b>7,9%</b>	<b>12,3%</b>

(1) Cota no fechamento de cada período

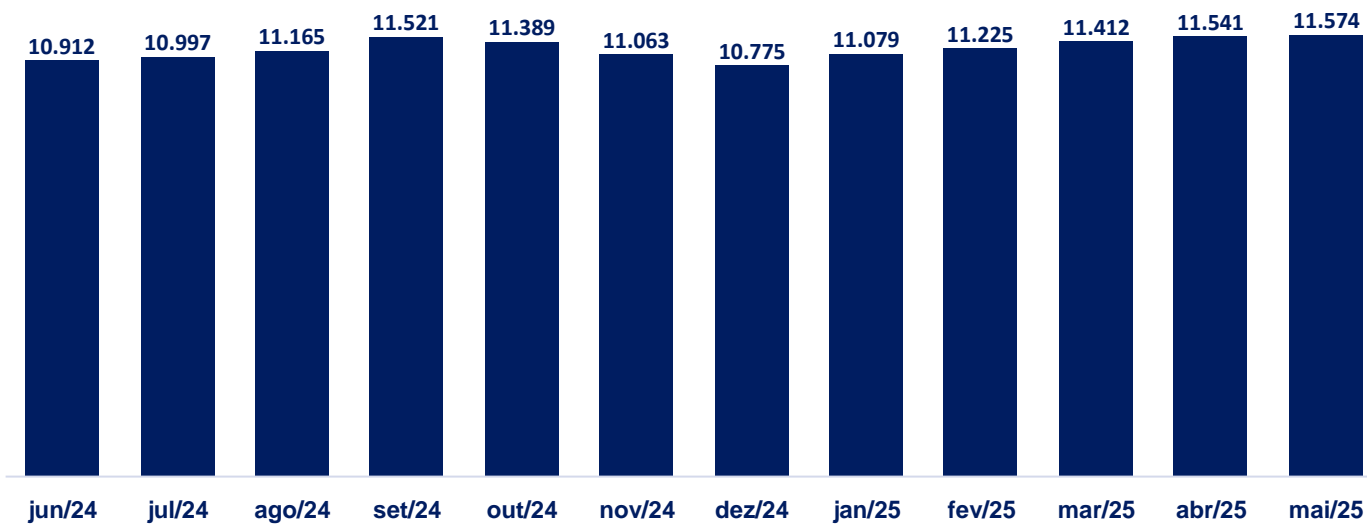
### Breakdown do resultado (R\$/cota)



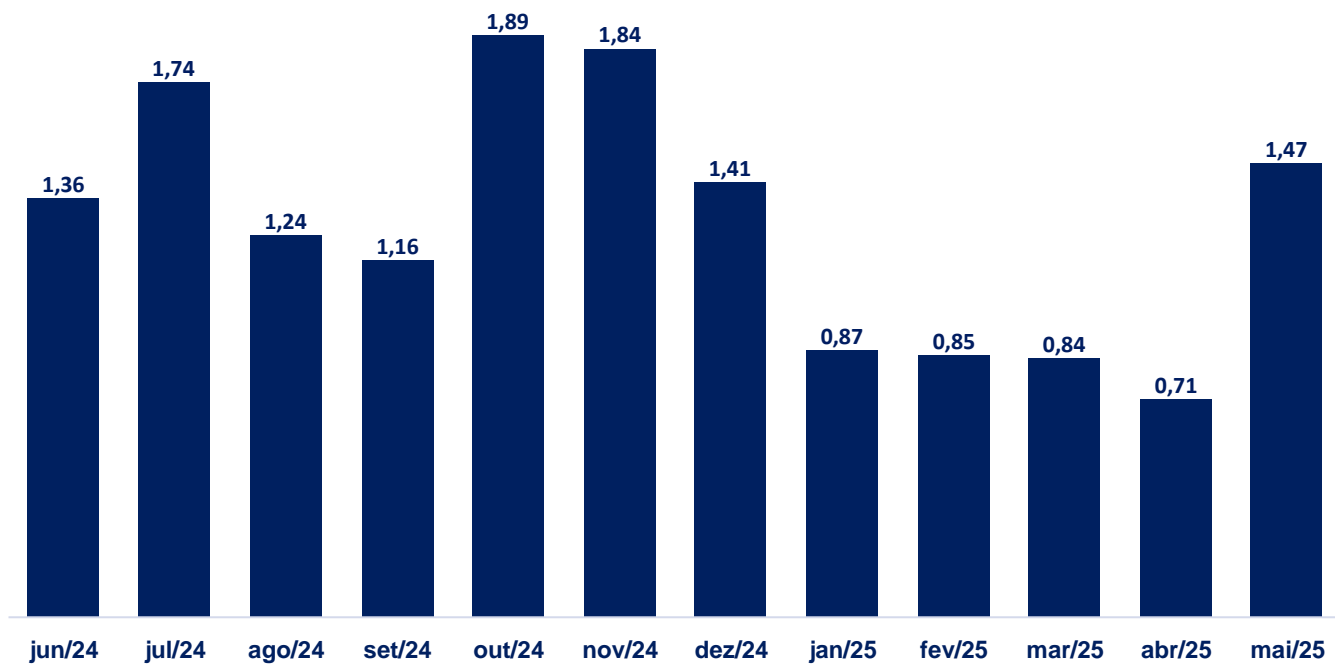
O fundo possui R\$ 0,280 de reservas disponíveis para distribuição.

## INDICADORES

### COTISTAS



### ADTV (R\$ mm)



## PORTFÓLIO – LISTA DE ATIVOS CRIs



São Paulo

Localização



14/10/2038

Vencimento



IPCA + 11,3% a.a.

Taxa de Aquisição



Logístico

Setor

**CRI IBL**

**Código:** 23J1450858

**Emissão:** True

**Garantia:** Alienação Fiduciária do Imóvel + Aval Cruzado (todas empresas e principal acionista) + Seguro Locação + Fundo de Reserva

**Comentário da operação:** 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%.



Minas Gerais

Localização



16/07/2029

Vencimento



IPCA + 8,8% a.a.

Taxa de Aquisição



Corporativo

Setor

**TRADIMAQ**

**Código:** 22G0859034

**Emissão:** OPEA

**Garantia:** Cessão Fiduciária dos Recebíveis (locação de grandes empresas) + Fundo de Reserva

**Comentário da operação:** 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.

## PORTFÓLIO – LISTA DE ATIVOS CRIs



**FII HELBOR**



São Paulo

Localização



01/09/2029

Vencimento



IPCA + 9,0% a.a.

Taxa de Aquisição



Residencial

Setor

**Código:** IDUA11

**Emissão:** N/A

**Garantia:** N/A - Fundo detentor dos imóveis e recebíveis advindos das vendas são depositados na conta do fundo.

**Comentário da operação:** 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).



**CRI DIÁLOGO**



São Paulo

Localização



10/03/2032

Vencimento



IPCA + 7,0% a.a.

Taxa de Aquisição



Residencial

Setor

**Código:** 23J1829727

**Emissão:** OPEA

**Garantia:** Subordinação de 60%

**Comentário da operação:** 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.

## PORTFÓLIO – LISTA DE ATIVOS CRIs



 Localização	<b>São Paulo e Minas Gerais</b>	 Vencimento	<b>17/12/2031</b>
 Taxa de Aquisição	<b>IPCA + 7,39% a.a.</b>	 Setor	<b>Varejo</b>

**CRI HGRU11**

**Código:** 21L0666509

**Emissão:** OPEA

**Garantia:** Alienação Fiduciária dos Imóveis (10 lojas) + Cessão Fiduciária dos Recebíveis (locação de longo prazo)

**Comentário da operação:** 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.



 Localização	<b>Minas Gerais</b>	 Vencimento	<b>29/06/2026</b>
 Taxa de Aquisição	<b>IPCA + 7,0% a.a.</b>	 Setor	<b>Corporativo</b>

**CRI DIRECIONAL**

**Código:** 23F1763644

**Emissão:** True

**Garantia:** -

**Comentário da operação:** 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. Em jun/24 houve amortização de 33%.

## PORTFÓLIO – LISTA DE ATIVOS CRIs



São Paulo e Rio de Janeiro

Localização



15/06/2028

Vencimento



IPCA + 12,01% a.a.  
e CDI + 5,50% a.a.

Taxa de Aquisição



Residencial

Setor

### CRI TENDA PRÉ E PÓS-CHAVES

**Código:** 23F0010802 e 23F0011203

**Emissão:** True

**Garantia:** Subordinação sintética ~50% + Fundo de Reserva

**Comentário da operação:** 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.



SP, MG, RJ e GO

Localização



18/11/2030

Vencimento



IPCA + 9,9405% a.a.

Taxa de Aquisição



Residencial

Setor

### CRI TENDA PRÓ-SOLUTO

**Código:** 24K1682331

**Emissão:** OPEA

**Garantia:** Subordinação sintética ~37,5% + Fundo de Reserva + Obrigação de aportes da Tenda para recomposição

**Comentário da operação:** 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.

<sup>1</sup>Conforme deliberação da assembleia realizada em 15 e 16 de abril de 2024. <sup>2</sup>Inclui atrasos de até 90 dias. <sup>3</sup>Inclui obrigação de recomposição da Tenda, firmado na assembleia realizada em 15 e 16 de abril de 2024

## PORTFÓLIO – LISTA DE ATIVOS CRIs



SP, MG, RJ e GO

Localização



De Mar/31 até  
Nov/35

Vencimento



IPCA + de 8,25%  
a.a. a 11,25% a.a.

Taxa de Aquisição



Residencial

Setor

### CRI MRV FLEX

**Código:** 23L1605236, 24I1419236, 23I1230816, 23I1230915

**Emissão:** True

**Garantia:** Alienação Fiduciária dos Imóveis + Fundo de Reserva + Subordinação

**Comentário da operação:** 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%.



Minas Gerais

Localização



24/09/2029

Vencimento



CDI + 5,95% a.a.

Taxa de Aquisição



Outros

Setor

### CRI ARENA ATLÉTICO-MG

**Código:** 22I0246580

**Emissão:** VIRGO

**Garantia:** Alienação Fiduciária do Imóvel e Cessão Fiduciária dos Recebíveis + Fundo de Reserva

**Comentário da operação:** Adquirido no secundário, pós-inauguração da Arena e avanço para criação da SAF, com entrada de grandes investidores e melhora na estrutura (assembleia realizada em nov/23). A operação conta c/ AF de cotas do FII detentor da SPE proprietária da Arena (avaliada em R\$980MM) e CF da conta vinculada em que transitarão recebíveis das vendas das cadeiras, camarotes, vagas de estacionamento, programas de sócio torcedor, bilheteria de jogos e direitos Globo de 2024. A última apuração do saldo futuro de recebíveis cedidos totaliza 195% de cobertura do saldo devedor do CRI.

## PORTFÓLIO – LISTA DE ATIVOS CRIs



São Paulo

Localização



18/08/2027

Vencimento



IPCA + 8,8% a.a.

Taxa de Aquisição



Residencial

Setor

### CRI AMORA

**Código:** 22H1116780

**Emissão:** Virgo

**Garantia:** Alienação Fiduciária dos Imóveis e Cessão Fiduciária dos Recebíveis + Alienação Fiduciária das cotas + Aval + Subordinação + Fundo de Reserva

**Comentário da operação:** 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 março, foram quitados 11 imóveis dos 76 vinculados à operação, resultando em R\$9,3MM de amortização extraordinária no CRI.



São Paulo

Localização



15/09/2031

Vencimento



IPCA + 6,79% a.a.

Taxa de Aquisição



Escritório

Setor

### CRI PÁTIO MALZONI

**Código:** 21I0931497

**Emissão:** Virgo

**Garantia:** Alienação Fiduciária dos Imóveis (6 lajes) + Cessão Fiduciária dos Recebíveis (locação lajes) + Fundo de Reserva

**Comentário da operação:** 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).

## PORTFÓLIO – LISTA DE ATIVOS CRIs



Minas Gerais

Localização



07/12/2028

Vencimento



CDI + 4,30% a.a.

Taxa de Aquisição



Corporativo

Setor

### CRI LAFAETE

**Código:** 23L1737583

**Emissão:** True

**Garantia:** Alienação Fiduciária dos ativos rodantes + Cessão Fiduciária dos Recebíveis de Locação (mensalmente circulando de 20% a 30% do SD) + Aval de todos os sócios + Fiança

**Comentário da operação:** 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).



São Paulo

Localização



De Fev/27 até Dez/33

Vencimento



IPCA + 7,89% a.a.

Taxa de Aquisição



Varejo

Setor

### CRI CJ SHOPS

**Código:** 23L1537715 e 24B1898704

**Emissão:** Opea

**Garantia:** Aval empresas + Fundo de Reserva

**Comentário da operação:** 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.

## PORTFÓLIO – LISTA DE ATIVOS CRIs



Rio de Janeiro

Localização



17/02/2027

Vencimento



IPCA + 10,0% a.a.

Taxa de Aquisição



Corporativo

Setor

### CRI BRPR

**Código:** 24A2516700

**Emissão:** Opea

**Garantia:** Fiança Locatícia

**Comentário da operação:** 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.



Goiânia

Localização



26/12/2035

Vencimento



IPCA + 11,50% a.a.

Taxa de Aquisição



Outros

Setor

### CRI GD ELLEVEN

**Código:** 23L2510336

**Emissão:** Opea

**Garantia:** Alienação Fiduciária das Quotas + Alienação Fiduciária dos Direito de Uso de Superfície + Alienação Fiduciária dos Equipamentos + Cessão Fiduciária dos Recebíveis (locação+serviços) + Seguro Equipamentos + Fundo de Reserva

**Comentário da operação:** 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.

## PORTFÓLIO – LISTA DE ATIVOS CRIs



SP, MG, RJ, ES e GO

Localização



07/06/2032

Vencimento



PRÉ = 14,5663% a.a.

Taxa de Aquisição



Outros

Setor

### CRI SOLFÁCIL

**Código:** 24F0002202

**Emissão:** Kanastra

**Garantia:** -

**Comentário da operação:** 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%.



Rio de Janeiro,  
Goiânia e São Paulo

Localização



19/11/2031

Vencimento



IPCA + 9,5% a.a.

Taxa de Aquisição



Corporativo

Setor

### CRI VILA BRASIL

**Código:** 24E2276393

**Emissão:** Canal

**Garantia:** Aval empresas + Aval sócios + Cessão Fiduciária dos Recebíveis (venda de unidades) + Fundo de Reserva

**Comentário da operação:** 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.

## PORTFÓLIO – LISTA DE ATIVOS CRIs



São Paulo

Localização



17/09/2029

Vencimento



IPCA + 9,3% a.a.

Taxa de Aquisição



Corporativo

Setor

### CRI SÃO CARLOS

Código: 22E1314836

Emissão: True

Garantia: -

**Comentário da operação:** 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.



SP, MG e RJ

Localização



20/05/2033

Vencimento



IPCA + 10,65% a.a.

Taxa de Aquisição



Residencial

Setor

### CRI URBA

Código: 23L1199761

Emissão: True

Garantia: Alienação Fiduciária dos Imóveis + Fundo de Reserva

**Comentário da operação:** 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.

## PORTFÓLIO – LISTA DE ATIVOS CRIs



 <b>Rio de Janeiro</b> Localização	 <b>27/02/2034</b> Vencimento
 <b>IPCA + 10,50% a.a.</b> Taxa de Aquisição	 <b>Shoppings</b> Setor

**CRI HUM**


**Código:** 24H0000801

**Emissão:** Canal

**Garantia:** Aval empresas + Cessão Fiduciária dos Recebíveis + Alienação Fiduciária das Cotas + Alienação Fiduciária dos Direito de Uso de Superfície + Fundo AMEX + Fundo de Reserva + Fundo de Juros

**Comentário da operação:** 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.



 <b>SP, MG, RJ e GO</b> Localização	 <b>15/02/2027</b> Vencimento
 <b>CDI + 3,0% a.a.</b> Taxa de Aquisição	 <b>Outros</b> Setor

**CRI CASHME**

**Código:** 23F1354284

**Emissão:** Vert

**Garantia:** Subordinação de 20%

**Comentário da operação:** 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%.

## PORTFÓLIO – LISTA DE ATIVOS CRIs



São Paulo

Localização



05/12/2029

Vencimento



CDI + 2,0% a.a.

Taxa de Aquisição



Corporativo

Setor

### CRI MITRE

**Código:** 25A1810636

**Emissão:** Virgo

**Garantia:** -

**Comentário da operação:** 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  $\leq$  0,50x.



São Paulo

Localização



06/03/2035

Vencimento



IPCA + 12,85% a.a.

Taxa de Aquisição



Residencial

Setor

### CRI METROCASA

**Código:** 25B2979856

**Emissão:** Opea

**Garantia:** Subordinação de 36% + Fundo de Reserva

**Comentário da operação:** 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.

## Glossário

---

- **FII de Papel:** Fundo que investe em ativos financeiros imobiliários, como CRIs e cotas de outros FIIs.
- **CRI (Certificado de Recebíveis Imobiliários):** Título de renda fixa lastreado em recebíveis do setor imobiliário.
- **Yield:** Retorno percentual do fundo sobre o preço da cota.
- **Dividend Yield (DY):** Percentual do rendimento distribuído em relação ao preço da cota.
- **Indexador:** Índice de referência para os CRIs (ex.: IPCA, CDI, IGP-M).
- **Spread:** Diferença entre a taxa de remuneração do CRI e o seu custo de captação.
- **Duration:** Sensibilidade do preço do título às variações de taxa de juros.
- **Marcação a Mercado:** Precificação dos ativos do fundo com base no valor atual do mercado, podendo gerar volatilidade nas cotas.
- **LTV (Loan-to-Value):** Relação entre o valor do empréstimo e o valor da garantia.
- **Subordinação:** Estrutura que dá prioridade a alguns credores no pagamento dos CRIs.
- **High Grade:** CRI de baixo risco de crédito.
- **High Yield:** CRI de maior risco e retorno.
- **CDI (Certificado de Depósito Interbancário):** Referência de rendimento do mercado de renda fixa.
- **IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo):** Indicador oficial da inflação, usado como indexador de diversos CRIs.
- **IGP-M (Índice Geral de Preços - Mercado):** Índice de inflação utilizado em reajustes de contratos, incluindo aluguéis.
- **Risco de Crédito:** Possibilidade de inadimplência dos pagadores do CRI.
- **Risco de Mercado:** Impacto das taxas de juros e do cenário econômico no preço das cotas.
- **Marcação a Mercado:** Precificação dos ativos do fundo com base no valor atual do mercado.
- **Administrador:** Responsável pela parte legal e operacional do fundo.
- **Gestor:** Define a estratégia de investimentos do fundo.
- **Taxa de Administração/Gestão:** Custos pagos ao administrador e gestor pelo serviço prestado.

## Publicações realizadas em junho de 2025:

---

09/06/2025 – Rendimentos e Amortizações

[Acesse](#)

16/06/2025 – Informe mensal estruturado

[Acesse](#)

## 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.

