

# Clave Índices de Preços

## CLIN11

Relatório Mensal

Agosto 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 ambiente político ganhou um novo vetor externo com a aplicação da Lei Magnitsky por parte dos EUA contra o ministro Alexandre de Moraes, intensificando o contencioso bilateral e elevando a incerteza institucional. Na atividade, os sinais apontaram desaceleração na margem. O IBC-Br recuou 0,1% m/m em junho, embora tenha fechado o 2º tri com +0,3% t/t. Os dados setoriais do IBGE mostraram indústria praticamente estável (+0,1% m/m) e serviços em alta moderada (+0,3% m/m) em junho, compatíveis com um crescimento mais contido na entrada do 3º tri. Em paralelo, os índices de confiança vieram mais fracos em agosto: a indústria registrou a maior queda desde a pandemia (-4,4 pts, para 90,4), serviços caíram pelo 3º mês (-2,6 pts, para 87,1), comércio recuou novamente (-4,0 pts, para 83,1), e o consumidor também cedeu (-0,5 pt, para 86,2), sinalizando piora difusa nas expectativas. Em síntese, esses fatores combinaram choque político-institucional (Magnitsky) com perda de tração cíclica (atividade suave na margem e confiança em queda). Esse arranjo reforça a leitura de cautela à frente, com política monetária ainda restritiva por período prolongado, enquanto se avaliam os efeitos do aperto acumulado e do novo quadro de incerteza externa e doméstica.

Nos Estados Unidos o CPI de julho avançou 0,2% no mês (núcleo em 0,3%), com variações em 12 meses de 2,7% no cheio e 3,1% no núcleo. Ainda seguimos vendo algumas categorias dentro do núcleo de bens começando a acelerar em resposta ao tarifaço americano, mesmo que mais lentamente que o esperado anteriormente. Na atividade, os sinais foram mistos porém resilientes: vendas no varejo de julho cresceram 0,5% no conceito controle e o PIB do 2º tri foi estimado em 3,0% anualizado, revertendo parte da fraqueza do início do ano.

O ponto alto do mês foi o discurso de Jerome Powell em Jackson Hole. O chair reconheceu que o balanço de riscos está mudando, com maior atenção ao enfraquecimento do mercado de trabalho após as revisões no payroll, e reiterou que a política está “modestamente restritiva”. Sem anunciar um caminho predefinido, sinalizou abertura para ajustes caso os dados sigam confirmando perda de fôlego. A reação dos mercados foi imediata e típica de afrouxamento iminente: fechamento da curva de juros, alta das bolsas e maior precificação de corte já na reunião de setembro, ainda condicionada aos próximos relatórios de emprego e inflação.

## Principais Indicadores

**PATRIMÔNIO LÍQUIDO<sup>1</sup>**  
R\$ 421,2 milhões

**COTA PATRIMONIAL<sup>1</sup>**  
R\$ 96,91 milhões

**DY PATRIMONIAL<sup>1</sup>**  
13,11%

**VALOR DE MERCADO<sup>1</sup>**  
R\$ 387,4 milhões

**COTA MERCADO<sup>1</sup>**  
R\$ 89,12

**DY MERCADO (a.a.)<sup>1</sup>**  
14,33%

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

**ADTV<sup>1</sup>**  
R\$ 1.026.904

**COTISTAS<sup>1</sup>**  
12.390

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

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

### Notas:

(1) Data base 07/2025. (2) Sobre o valor contábil do patrimônio líquido da classe. (3) Do que exceder a 100% da variação de IPCA + Yield IMA-B5.

## Caros investidores,

Em julho, o IFIX registrou queda de -1,36%<sup>1</sup>, movimento negativo que não era observado desde janeiro. Tal desempenho refletiu, principalmente, a maior aversão ao risco desencadeada pelo aumento de tarifas americanas. No acumulado do ano, contudo, o índice ainda registra valorização de 10,27%.

Para os próximos meses, seguiremos acompanhando os desdobramentos da atual disputa comercial e seus potenciais efeitos sobre o cenário macroeconômico, em especial nos indicadores de inflação e juros.

A inflação ainda pressionada e a manutenção de taxas de juros elevadas continuam a beneficiar os FII de crédito, que, assim como o CLIN11, seguem se destacando como fortes geradores de renda por meio da distribuição de rendimentos.

Quanto ao CLIN11, todos os ativos que compõem o portfólio permanecem adimplentes. Ao final de julho, 89,6% do patrimônio líquido estava alocado em 32 operações. Durante o mês, realizamos a aquisição das posições nos CRIs Souza Cruz I e II, correspondentes a aproximadamente 4,3% do patrimônio líquido, o equivalente a cerca de R\$ 18,2 milhões. Tais ativos são considerados estratégicos dentro da alocação do Fundo, no segmento logístico.

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 originação e análise de novas oportunidades de investimento, visando à realocação eficiente dos recursos em caixa. Abaixo, detalhamos a aquisição da operação no período:

**CRI Souza Cruz** – Posição adquirida no mercado secundário, com deságio, a uma taxa de IPCA + 9,73% ao ano. A operação é lastreada em contrato de locação atípico de um galpão logístico/industrial, cuja locatária é a empresa Souza Cruz (atualmente BAT). Como garantia, conta-se com a alienação fiduciária do galpão, localizado em Cachoeirinha – RS, resultando em um LTV (Loan to Value) de aproximadamente 22%.

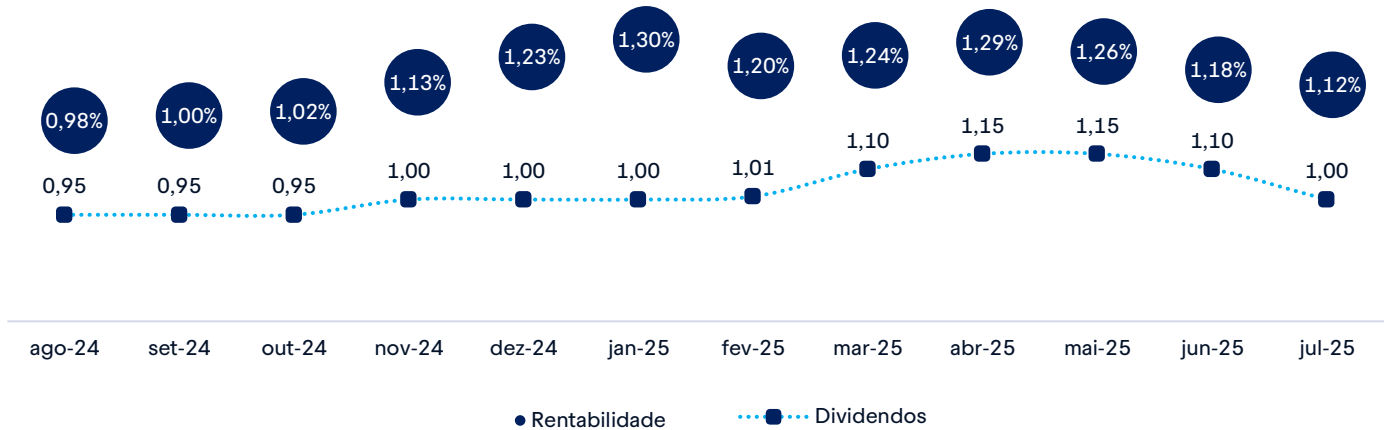
Aquisições			
Operação	Quantidade	Saldo MTM (R\$ MM)	Taxa de Aquisição
CRI Souza Cruz I	2.858	9,1	IPCA + 9,73%
CRI Souza Cruz II	2.858	9,1	IPCA + 9,73%

## BTG Pactual Gestora

### Notas:

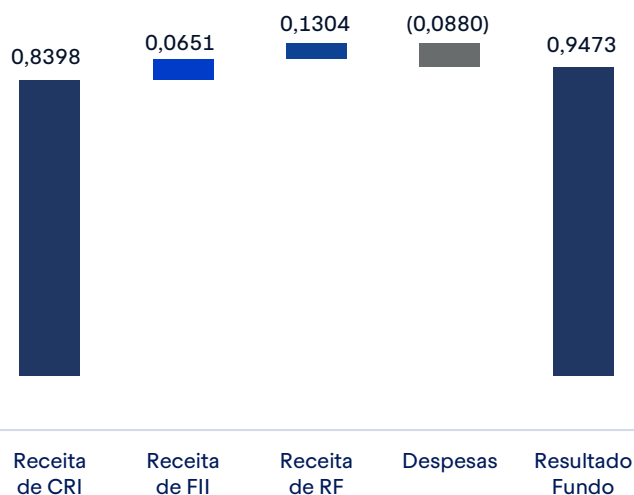
(1) Site B3: Índice Fundos de Investimentos Imobiliários - IFIX - Estatísticas históricas | B3 - Acesso em 27 de agosto de 2025

## Rentabilidade e Distribuição (R\$/cota)

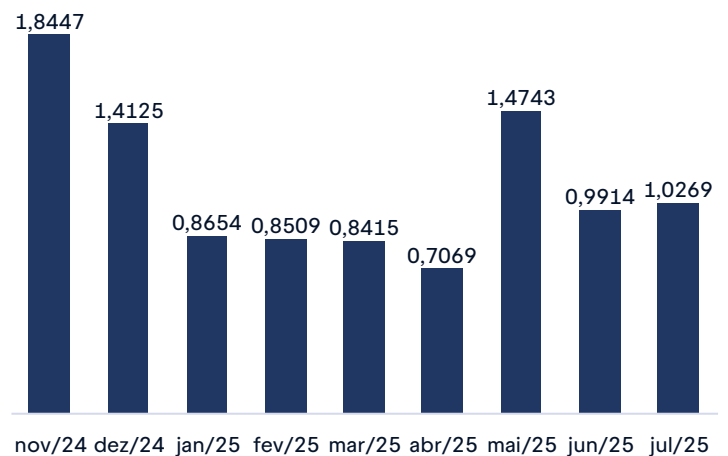


A distribuição do dividendo do CLIN11 referente à competência de julho ocorreu no dia 15/08/2025, no valor de R\$1,00/cota, o que representa uma rentabilidade mensal de 1,12%<sup>1</sup>. No mesmo período, o IPCA das operações (descasamento médio do índice de 2 meses) variou 0,26%. No acumulado desde o encerramento da 2ª emissão de cotas em 04/10/23, já distribuímos R\$22,499/cota, equivalente a 13,06%<sup>1</sup> a.a.. No mês de julho, o volume médio diário de negociação das cotas do Fundo foi de aproximadamente R\$1.027 mil, e fechamos o mês com 12.390 investidores.

## Composição do Resultado<sup>2</sup> (R\$/cota)



## ADTV (R\$mm)



Notas:

(1) Considerando a cota a mercado de R\$ 89,12; (2) Referente a 07/2025.

## Demonstração de Resultado

Resultado (R\$ mil)	Abr/25	Mai/25	Jun/25	Jul/25	12M	Desde Inicio <sup>1</sup>
Receita de CRI	5.812	4.594	4.770	3.651	51.776	88.495
Receita de FII	605	378	339	283	4.211	8.469
Receita com Caixa	175	245	250	567	3.064	10.670
<b>Total Receitas</b>	<b>6.593</b>	<b>5.217</b>	<b>5.359</b>	<b>4.501</b>	<b>59.051</b>	<b>107.635</b>
Despesas do Fundo	(369)	(383)	(384)	(383)	(4.493)	(8.654)
<b>Lucro Líquido</b>	<b>6.224</b>	<b>4.833</b>	<b>4.976</b>	<b>4.118</b>	<b>54.559</b>	<b>98.981</b>
Lucro Líquido por cota (R\$)	1,432	1,112	1,145	0,947	12,552	22,771
Distribuição (R\$)	4.998	4.998	4.781	4.347	53.726	97.798
Resultado Não Distr. Acumul. (R\$)	1.383	1.217	1.412	1.183	833	1.183
<b>Distribuição / cota<sup>2</sup> (R\$)</b>	<b>1,150</b>	<b>1,150</b>	<b>1,100</b>	<b>1,000</b>	<b>12,360</b>	<b>22,499</b>
IPCA (M-2)	1,31%	0,56%	0,43%	0,26%	5,32%	5,03%
Distribuição em IPCA+	<b>-0,2%</b>	<b>8,6%</b>	<b>9,4%</b>	<b>10,8%</b>	<b>8,1%</b>	<b>7,7%</b>

## Rentabilidade Equivalente

Cota 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%
<b>89,00</b>	<b>12,6%</b>	<b>4,5%</b>	<b>11,5%</b>	<b>3,5%</b>
90,00	12,4%	4,3%	11,3%	3,3%
91,00	12,2%	4,1%	11,2%	3,1%
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%

Notas:

(1) Fundo teve inicio em Jul/23. (2) Cota no fechamento de cada período

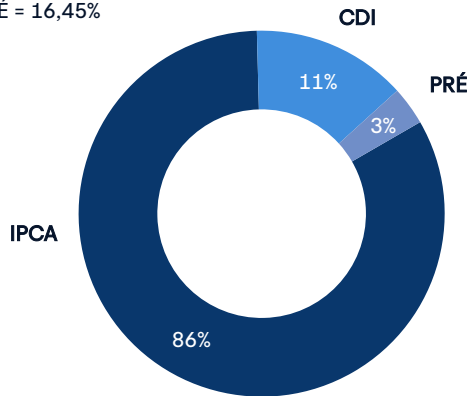
## Indexador

### Spread Médio a.a.

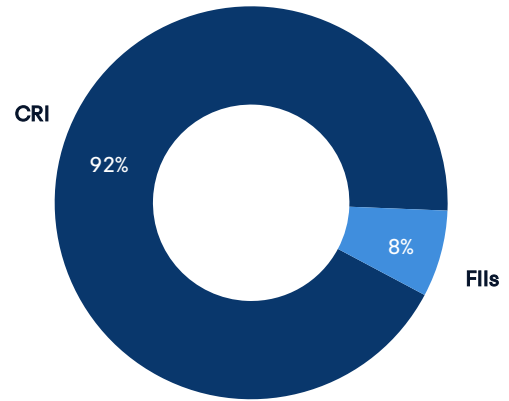
IPCA + 11,15%

CDI + 3,91%

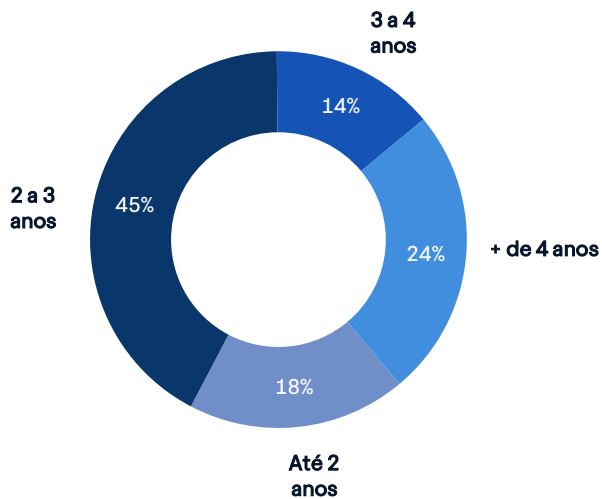
PRÉ = 16,45%



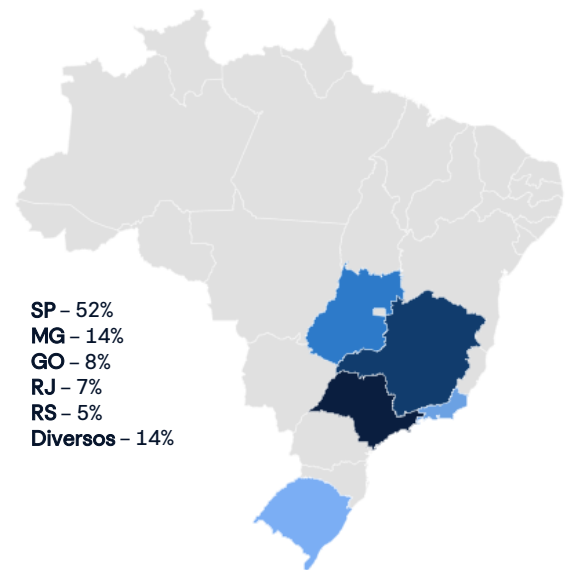
## Alocação



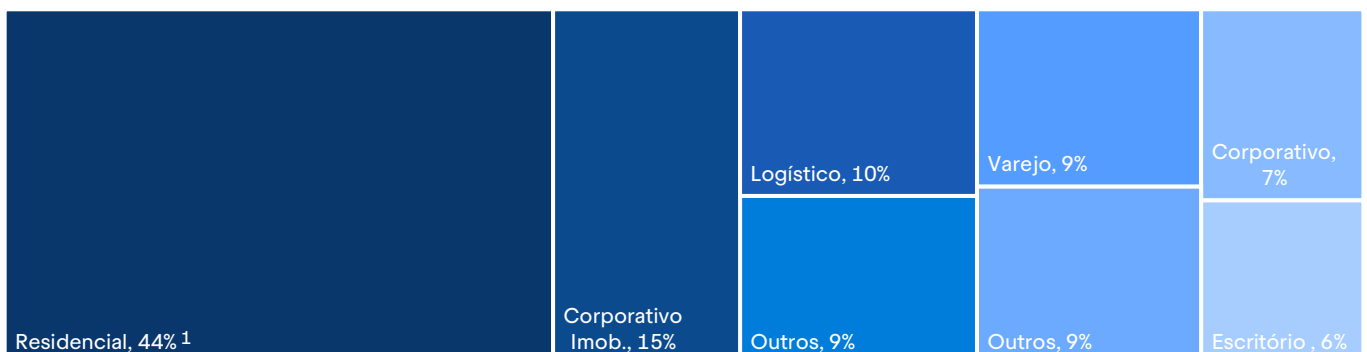
## Duration



## Localização



## Segmento Imobiliário



### Notas:

(1) 37% Lastro em cessão de carteiras pulverizadas; e 7% - Financiamento para incorporadora com garantias.

## Lista de Ativos

(Planilha de Fundamentos)

[Download](#)

Nº	CRIs Estruturais	Código B3	Índice	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Duration	Emissor	UF	Saldo Curva (R\$mm)	Saldo MTM (R\$mm)	% PL
1	DIÁLOGO	23J1829727	IPCA	7,0%	9,6%	2,9	OPEA	SP	36,0	33,6	8,0%
2	VILA BRASIL	24E2276393	IPCA	9,5%	11,6%	2,8	CANAL	GO	30,8	29,2	6,9%
3	METROCASA	25B2979856	IPCA	12,9%	13,1%	3,7	OPEA	SP	28,8	28,6	6,8%
4	HELBOR	IDUA11	IPCA	9,0%	9,0%	2,2	-	Diversos	27,0	27,0	6,4%
5	PÁTIO MALZONI	21I0931497	IPCA	6,8%	7,6%	5,1	VIRGO	SP	23,8	21,9	5,2%
6	IBL	23J1450858	IPCA	11,3%	13,4%	4,9	TRUE	SP	23,0	20,9	5,0%
7	HGRU11	21L0666509	IPCA	7,4%	10,6%	2,9	OPEA	Diversos	23,2	20,8	4,9%
8	MRV FLEX INSTITUCIONAL	23L1605236	IPCA	10,1%	11,6%	4,8	TRUE	Diversos	21,8	20,4	4,8%
9	LAFIETE	23L1737583	CDI	4,3%	4,3%	1,4	TRUE	MG	13,7	13,7	3,3%
10	TRADIMAQ	22G0859034	IPCA	8,8%	12,2%	1,8	OPEA	MG	14,5	13,6	3,2%
11	GD ELLEVEN	23L2510336	IPCA	11,5%	13,8%	4,7	OPEA	GO	14,1	12,8	3,0%
12	SOLFÁCIL	24F0002202	PRÉ	14,7%	16,4%	4,3	KANASTRA	Diversos	13,7	12,8	3,0%
13	MITRE III	25A1810636	CDI	2,0%	2,0%	2,6	VIRGO	SP	12,1	12,1	2,9%
14	CJ SHOPS	23L1537715	IPCA	7,9%	9,7%	3,7	OPEA	SP	11,9	11,1	2,6%
15	TENDA PRÓ-SOLUTO	24K1682331	IPCA	9,9%	11,2%	2,2	OPEA	Diversos	11,1	10,8	2,6%
16	SOUZA CRUZ II	17I0142635	IPCA	9,7%	9,8%	2,1	VIRGO	RS	9,4	9,1	2,2%
17	SOUZA CRUZ I	17I0142307	IPCA	9,7%	9,8%	2,1	VIRGO	RS	9,4	9,1	2,2%
18	URBA	23L1199761	IPCA	10,7%	13,5%	2,6	TRUE	Diversos	9,5	8,9	2,1%
19	DIRECIONAL	23F1763644	IPCA	7,0%	12,2%	0,9	TRUE	MG	9,2	8,8	2,1%
20	TENDA PÓS-CHAVES	23F0011202	CDI	5,5%	5,1%	0,9	TRUE	Diversos	7,2	7,2	1,7%
21	TENDA PRÉ-CHAVES	23F0010802	CDI	5,5%	5,5%	1,3	TRUE	Diversos	6,4	6,4	1,5%
22	AMORA	22H1116780	IPCA	8,8%	11,8%	1,8	VIRGO	SP	6,2	5,9	1,4%
23	HUM ENERGIA	24H0000801	IPCA	10,5%	12,1%	3,6	CANAL	RJ	6,3	5,9	1,4%
24	MRV FLEX VI	24I1419236	IPCA	9,6%	10,2%	3,1	TRUE	Diversos	6,1	5,7	1,4%
25	MRV FLEX I	23I1230816	IPCA	8,3%	11,0%	2,3	TRUE	Diversos	4,5	4,2	1,0%
26	SÃO CARLOS	22E1314836	IPCA	9,3%	10,7%	2,7	TRUE	SP	4,5	4,1	1,0%
27	TENDA PÓS-CHAVES	23F0011203	IPCA	12,0%	16,1%	0,9	TRUE	Diversos	2,9	2,8	0,7%
28	BRPR	24A2516700	IPCA	10,0%	15,1%	0,3	OPEA	RJ	2,8	2,7	0,6%
29	CJ SHOPS II	24B1898704	IPCA	7,9%	12,5%	0,7	OPEA	SP	2,8	2,7	0,6%
30	TENDA PRÉ-CHAVES	23F0010803	IPCA	12,0%	15,7%	1,3	TRUE	Diversos	1,9	1,8	0,4%
31	MRV FLEX III	23I1230915	IPCA	11,3%	11,4%	5,7	TRUE	Diversos	1,8	1,7	0,4%
32	CASHME II	23F1354284	CDI	3,0%	3,0%	0,7	VERT	Diversos	1,1	1,1	0,3%
<b>Total CRIs</b>									<b>397,3</b>	<b>377,5</b>	<b>89,6%</b>

Renda Fixa	Índice	Rentabilidade Bruta	R\$ MM	% PL
Tesouro Selic DI	% CDI	100,8%	17,0	6,9%
Compromissada	% CDI	93,0%	27,0	13,1%
<b>Total Renda Fixa</b>			<b>44,0</b>	<b>10,4%</b>

<b>Total Ativos</b>			<b>421,5</b>	<b>100%</b>
---------------------	--	--	--------------	-------------



## CRI IBL

Logística

Rentabilidade Alvo

IPCA + 11,3% a.a.

Vencimento

14/10/2038

Localização

SP

Código do Ativo

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%.



## CRI TRADIMAQ

Corporativo

Rentabilidade Alvo

IPCA + 8,8% a.a.

Vencimento

16/07/2029

Localização

MG

Código do Ativo

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.

## CRI FII HELBOR

Residencial

Rentabilidade Alvo

IPCA + 9,0% a.a.

Vencimento

01/09/2029

Localização

SP

Código do Ativo

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

Residencial

Rentabilidade Alvo

IPCA + 7,0% a.a.

Vencimento

10/03/2032

Localização

SP

Código do Ativo

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.



## CRI HGRU11

Varejo

Rentabilidade Alvo

IPCA + 7,39% a.a.

Vencimento

17/12/2031

Localização

SP e MG

Código do Ativo

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.



## CRI DIRECIONAL

Corporativo

Rentabilidade Alvo

IPCA + 7,0% a.a.

Vencimento

29/06/2026

Localização

MG

Código do Ativo

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.

## CRI TENDA PRÉ E PÓS-CHAVES

Residencial

### Rentabilidade Alvo

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

### Vencimento

15/06/2028

### Localização

SP e RJ

### Código do Ativo

23F0010802,  
 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.

## CRI TENDA PRÓ-SOLUTO

Residencial

### Rentabilidade Alvo

IPCA + 9,94% a.a.

### Vencimento

18/11/2030

### Localização

SP, MG, RJ e  
 GO

### Código do Ativo

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.

Notas:

<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



## CRI MRV FLEX

Residencial

### Rentabilidade Alvo

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

### Vencimento

De Mar/31 até  
 Nov/35

### Localização

SP, MG, RJ e  
 GO

### Código do Ativo

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%.



## CRI ARENA ATLÉTICO-MG

Outros

### Rentabilidade Alvo

CDI + 5,95% a.a.

### Vencimento

24/09/2029

### Localização

MG

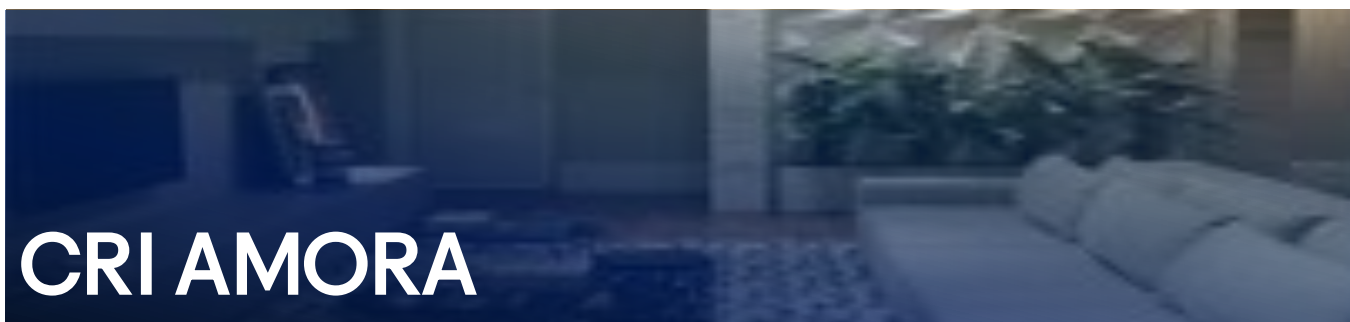
### Código do Ativo

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.



## CRI AMORA

Residencial

Rentabilidade Alvo

IPCA + 8,8% a.a.

Vencimento

18/08/2027

Localização

SP

Código do Ativo

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.



## CRI PÁTIO MALZONI

Escritório

Rentabilidade Alvo

IPCA + 6,79% a.a.

Vencimento

15/09/2031

Localização

SP

Código do Ativo

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).



## Corporativo

<b>Rentabilidade Alvo</b> CDI + 4,30% a.a.	<b>Vencimento</b> 07/12/2028	<b>Localização</b> MG	<b>Código do Ativo</b> 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).



## Varejo

<b>Rentabilidade Alvo</b> IPCA + 7,89% a.a.	<b>Vencimento</b> De Fev/27 Até Dez/33	<b>Localização</b> SP	<b>Código do Ativo</b> 23L1537715, 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.



## CRI BRPR

Corporativo

Rentabilidade Alvo

IPCA + 10,0% a.a.

Vencimento

17/02/2027

Localização

RJ

Código do Ativo

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.



## CRI GD ELLEVEN

Outros

Rentabilidade Alvo

IPCA + 11,50% a.a.

Vencimento

26/12/2035

Localização

GO

Código do Ativo

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.



## CRI SOLFÁCIL

Outros

Rentabilidade Alvo

PRÉ =  
14,5663% a.a.

Vencimento

07/06/2032

Localização

SP, MG, RJ, ES e  
GO

Código do Ativo

24A2516700

**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%.



## CRI VILA BRASIL

Corporativo

Rentabilidade Alvo

IPCA + 9,50% a.a.

Vencimento

19/11/2031

Localização

SP, RJ e GO

Código do Ativo

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.


## CRI SÃO CARLOS

Corporativo

Rentabilidade Alvo

 IPCA + 9,30% a.a.


Vencimento

 17/09/2029

Localização

 SP

Código do Ativo

 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.


## CRI URBA

Residencial


Rentabilidade Alvo

 IPCA + 10,65% a.a.

Vencimento

 20/05/2033

Localização

 SP, MG e RJ

Código do Ativo

 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.


## CRI HUM

Shoppings

Rentabilidade Alvo

 IPCA + 10,50% a.a.


Vencimento

 27/02/2034

Localização

 RJ

Código do Ativo

 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.


## CRI CASHIME

Outros


Rentabilidade Alvo

 CDI + 3,0% a.a.


Vencimento

 15/02/2027

Localização

 SP, MG, RJ e GO

Código do Ativo

 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%.

## CRI MITRE

Corporativo

Rentabilidade Alvo

 CDI + 2,0% a.a.

Vencimento

 05/12/2029

Localização

 SP

Código do Ativo

 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  $\leq 0,50x$ .

## CRI METROCASA

Residencial

Rentabilidade Alvo

 IPCA + 12,85% a.a.

Vencimento

 06/03/2035

Localização

 SP

Código do Ativo

 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  $\leq 1,25x$ .




## Logística

### Rentabilidade Alvo

 IPCA + 9,5% a.a.


### Vencimento

 05/09/2027

### Localização

 RS

### Código do Ativo

 1710142307 e  
1710142635

## Comentário da Operação

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%.

## Agosto de 2025:

08/08/2025 – Rendimentos e Amortizações

[Acesse](#)

14/08/2025 – Informe trimestral estruturado

[Acesse](#)

15/08/2025 – 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.

**Administrador:** Instituição responsável pela parte legal, regulatória e operacional do fundo. Garante que o FII esteja em conformidade com as normas da CVM e organiza a comunicação oficial com os cotistas.

**CDI (Certificado de Depósito Interbancário):** Taxa de juros usada como referência para investimentos de renda fixa no Brasil. Muitos CRIs e, conseqüentemente, FIIs de papel utilizam o CDI como indexador da remuneração.

**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):** Percentual do rendimento distribuído pelo fundo em relação ao preço atual da cota. É o indicador mais acompanhado pelos investidores para avaliar a renda periódica gerada pelo FII.

**Duration:** Mede a sensibilidade do preço de um título (como um CRI) às variações da taxa de juros. Em FIIs de papel, durations mais longas significam maior exposição do portfólio à volatilidade de juros.

**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.

**Gestor:** Profissional ou instituição que decide a estratégia de investimentos do fundo, escolhendo quais ativos comprar, vender ou manter.

**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. Exemplos: CDI, IPCA ou IGP-M.

**IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo):** Índice oficial de inflação no Brasil, usado para corrigir diversos CRIs. É um dos indexadores mais comuns nos FIIs de papel.

**Liquidez:** Capacidade de converter um ativo (como cotas de FIIs) em dinheiro de forma rápida e sem perdas relevantes de valor. FIIs com maior liquidez são mais fáceis de negociar na bolsa.

**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 negociada em bolsa.

**Risco de Crédito:** Possibilidade de inadimplência dos devedores dos CRIs, afetando a geração de caixa do fundo.

**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 pelo CRI e o custo de captação do emissor. Spreads maiores geralmente refletem maior risco do emissor, mas também maior retorno potencial.

**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.

**Taxa de Administração/Gestão:** Custos cobrados pelo administrador e gestor para operar, gerir a carteira e prestar serviços ao fundo.

## 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.

