

Clave Índices de Preços

CLIN11

49.005.348/0001-60

Relatório Mensal – Setembro 2026

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 cenário doméstico, a atividade segue em acomodação. Após crescimento de 0,5% no segundo trimestre, projetamos avanço de apenas 0,2% do PIB no terceiro, refletindo a perda de fôlego da indústria, do comércio e dos serviços. Mantemos a projeção de crescimento de 1,8% em 2026 e 1,1% em 2027, em um contexto de juros ainda elevados, menor impulso fiscal e crédito mais restritivo. Os riscos seguem inclinados para baixo, dados o elevado endividamento das famílias, o maior comprometimento de renda e a inadimplência em níveis historicamente altos. Em contrapartida, a perspectiva para a inflação tornou-se menos favorável. Revisamos o IPCA de 2026 de 5,2% para 5,3%, em função da pior dinâmica dos combustíveis no curto prazo. Para 2027, a projeção passou de 4,4% para 4,8%, incorporando um reajuste de 15% da gasolina no primeiro trimestre e o efeito do aumento do Bolsa Família sobre a demanda. Com isso, a desaceleração da economia tende a contribuir menos para a desinflação.

No campo fiscal, o governo anunciou reajuste do Bolsa Família, fim das bets, Desenrola 3.0 e subsídios aos combustíveis, com impacto estimado de R\$22 bilhões em 2026 e R\$56 bilhões em 2027. As medidas são compatíveis com o limite de gastos e com as metas fiscais, mas aumentam a rigidez do orçamento e ampliam o impulso fiscal de 2027. Projetamos déficit primário de 0,6% do PIB neste ano e de 0,2% no próximo, com a dívida bruta avançando para 83,3% e 87,6% do PIB, respectivamente. Nesse contexto, a alta da energia e dos juros longos globais torna o ambiente mais desafiador para economias emergentes com fragilidade fiscal. Ao mesmo tempo, choques como o El Niño, a possível mudança na escala 6x1 e a nova alta do petróleo podem pressionar as expectativas de inflação de longo prazo. A desalavancagem das famílias permanece como risco para a atividade em 2027, mas não justifica uma resposta antecipada do Copom. Dessa forma, esperamos a manutenção da Selic em 13,75% na próxima reunião e até o fim de 2026, com redução para 12,50% ao fim de 2027. Um resultado eleitoral acompanhado de valorização do real e de expectativas de inflação próximas dos patamares atuais ampliaria a possibilidade de novos cortes. Ainda assim, a indefinição sobre a política fiscal do próximo governo exige cautela.

Principais Indicadores

VALOR DE MERCADO¹

R\$ 373,3 milhões

COTA MERCADO¹

R\$ 85,89

DIVIDEND YIELD MERCADO¹

14,11% a.a.

VALOR PATRIMONIAL¹

R\$ 429,3 milhões

COTA PATRIMONIAL¹

R\$ 98,77

DIVIDEND YIELD PATRIMONIAL¹

12,17% a.a.

DISTRIBUIÇÃO MENSAL¹

R\$ 0,95 por cota

COTISTAS¹

11.038

ADTV¹

R\$ 644.968

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO²

1,05% a.a.

TAXA DE PERFORMANCE³

20% a.a.

Cenário Macro (Continuação)

No cenário internacional, setembro marcou a retomada do ciclo de alta de juros nos Estados Unidos. O Fed elevou a taxa em 0,25%, para o intervalo entre 3,75% e 4,00%, diante da atividade resiliente, da inflação persistentemente acima da meta e de condições financeiras ainda frouxas. A economia americana mantém demanda doméstica forte e mercado de trabalho em pleno emprego. A terceira leitura do PIB revisou o crescimento do 2T26 de 1,48% para 2,22% em termos anualizados, sobretudo em razão do investimento. As revisões positivas da renda e da taxa de poupança reforçam os fundamentos para a continuidade da expansão, sustentada pelos investimentos em tecnologia. No mercado de trabalho, agosto registrou recuperação na criação de vagas após a fraqueza de julho, tanto no payroll total quanto no setor privado. A taxa de desemprego permanece próxima de 4,1%, e os pedidos de seguro-desemprego não sinalizam aumento relevante das demissões.

A inflação permanece como principal determinante da política monetária americana. O núcleo do PCE avançou 0,25% em agosto, após 0,13% em julho, acumulando alta de 3,01% em 12 meses. A pressão voltou a se concentrar em serviços, com o supercore acelerando para 0,36% no mês, e segue disseminada entre os componentes. Soma-se a isso o choque de energia, especialmente no diesel, que eleva o risco de repasses ao longo das cadeias de produção e contribui para a abertura das curvas de juros globais. Nosso cenário-base contempla novas altas de 0,25% em dezembro e em março, levando a taxa terminal a 4,4%. Caso a inflação de setembro repita a dinâmica de agosto, o ciclo pode ser mais acelerado.

Comentário do Gestor

Caros investidores,

O mercado de fundos imobiliários atravessou um período de maior volatilidade nos últimos meses, refletindo principalmente a permanência de juros reais elevados, a maior seletividade dos investidores em relação ao risco de crédito e a abertura de spreads observada em parte dos FIIs de papel. Após encerrar julho com leve queda de -0,32%, o IFIX¹ recuou -1,46% em agosto de 2026, levando o acumulado do ano a um retorno total levemente negativo de -0,33%. Em setembro, o índice segue pressionado, ainda refletindo esse cenário mais desafiador para a classe.

A decisão do Copom de reduzir a Selic de 14,25% para 14,00% em agosto e, posteriormente, para 13,75% em setembro sinaliza a continuidade do ciclo gradual de flexibilização monetária. Embora o patamar de juros permaneça elevado, a perspectiva de redução adicional ao longo do tempo tende a ser favorável para os FIIs.

Os fundos de crédito imobiliário, passaram a negociar com descontos relevantes em relação ao valor patrimonial diante de eventos de crédito observados nos últimos anos. Reforçamos, contudo, que o CLIN11 mantém uma carteira 100% adimplente, saudável e diversificada, com o desempenho dos ativos em linha com a estratégia do Fundo e capacidade de sustentar um nível de dividendos compatível com sua proposta de investimento.

O segmento residencial, que representa 32,0% do patrimônio líquido do Fundo, manteve o cenário favorável observado nos últimos meses, principalmente no segmento econômico.

Comentário do Gestor (Continuação)

O mercado residencial de São Paulo segue como o principal destaque nacional, sustentado por fundamentos sólidos, como elevada liquidez, crescimento populacional em regiões consolidadas e restrição de oferta em bairros de maior demanda. Embora o custo do crédito ainda represente um fator de atenção para parte dos compradores, o início do ciclo de redução da Selic reforça uma perspectiva gradualmente positiva para o setor.

No segmento logístico, os fundamentos continuam sólidos, sustentados pelos baixos níveis de vacância observados nos principais mercados e pela demanda resiliente por ativos de qualidade localizados em regiões estratégicas. Já no segmento de shopping centers, seguimos originando e estruturando novas operações para inclusão no portfólio, com foco em ativos resilientes, com fluxo recorrente de consumidores, relevância regional e qualidade dos empreendimentos.

Durante o período, realizamos a aquisição do CRI MRV FB, remunerado a CDI + 2,5% a.a. Trata-se de uma alocação oportunística, realizada com o objetivo de capturar retorno adicional no curto prazo por meio da aquisição do ativo com deságio. Adquirimos também cotas do MXRF11, financiadas, em parte, pela reciclagem de capital proveniente da venda dos CRIs Log CP e TRX Renda Urbana, operações que foram negociadas a spreads inferiores aos observados no momento de sua aquisição e que, consequentemente, geraram ganhos para o Fundo.

Em nossa avaliação, a compressão de spreads do portfólio do MXRF11, já havia capturado parcela relevante do retorno esperado, tornando mais eficiente a realocação dos recursos em uma carteira diversificada de crédito imobiliário de qualidade, com níveis de remuneração implícita atrativos. Nesse contexto, a taxa média de marcação a mercado do portfólio do MXRF11 é de IPCA+10,21% a.a., e encontra-se acima da taxa média de aquisição dos ativos que compõem a carteira, de IPCA+8,70% a.a., refletindo um spread adicional de aproximadamente 148 bps incorporado ao preço da cota.

A estratégia permitiu simultaneamente cristalizar ganhos de capital, ampliar a diversificação do portfólio e manter elevada flexibilidade de gestão, uma vez que a liquidez das cotas negociadas em bolsa supera a observada na maior parte das operações de crédito estruturado. Assim, entendemos que a posição representa uma alocação oportunística e não estratégica para o Fundo, mas que oferece uma alternativa eficiente de exposição ao crédito imobiliário sem aumento relevante da complexidade ou do risco da carteira.

Aquisições & Alienações				
Operação	Ativo	Quantidade	SALDO MTM (R\$ milhões)	Taxa de Aquisição/Venda
Compra	MRV FB	6.000	6,0	CDI + 2,5%
Compra	MXRF11	2.982.311	27,1	-

Comentário do Gestor (Continuação)

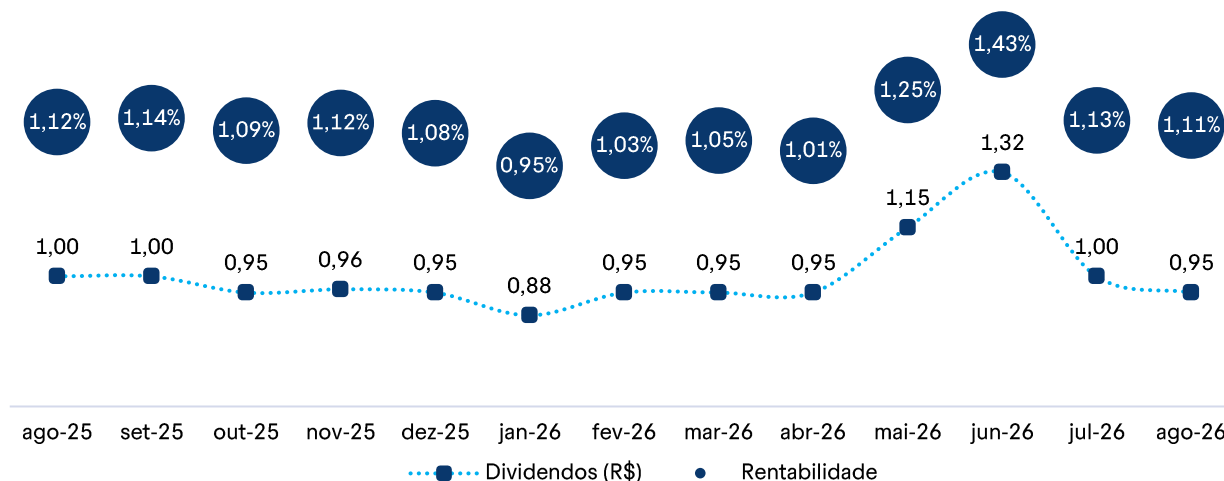
As operações atualmente em estruturação concentram-se principalmente nos segmentos residencial, logístico, shopping centers de padrão AAA, setores que continuam apresentando fundamentos sólidos e boas perspectivas de geração de valor no cenário atual.

O Fundo mantém estruturas de financiamento de longo prazo que conferem maior flexibilidade e eficiência ao processo de gestão da liquidez e alocação de recursos. Esses instrumentos permitem otimizar o emprego do capital, reduzindo eventuais descasamentos entre investimentos e disponibilidades de caixa, além de ampliar a capacidade de captura de oportunidades de investimento.

As operações são contratadas dentro de limites previamente estabelecidos e monitoradas continuamente pela equipe de gestão e risco, considerando critérios como prazo, custo, liquidez e percentual de exposição em relação ao patrimônio líquido do Fundo. Em nossa visão, o nível atual de utilização dessas estruturas permanece adequado e compatível com a estratégia de gestão do portfólio.

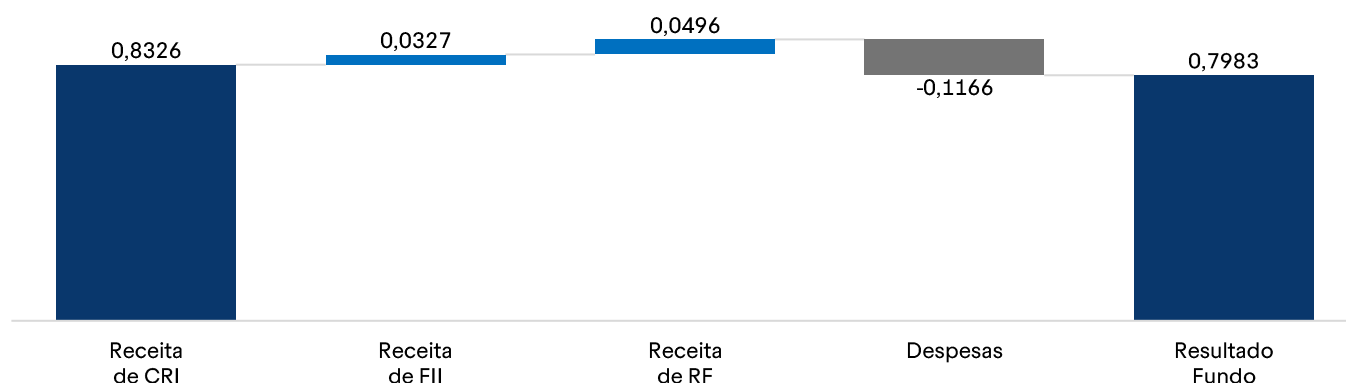
Por fim, destacamos que todos os investimentos táticos passam por avaliação prévia da equipe de risco, com controle de exposição por instituição, visando preservar a segurança e robustez do portfólio. Trabalhamos continuamente na originação e análise de novas oportunidades de investimento, visando a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

Rentabilidade e Distribuição por Cota

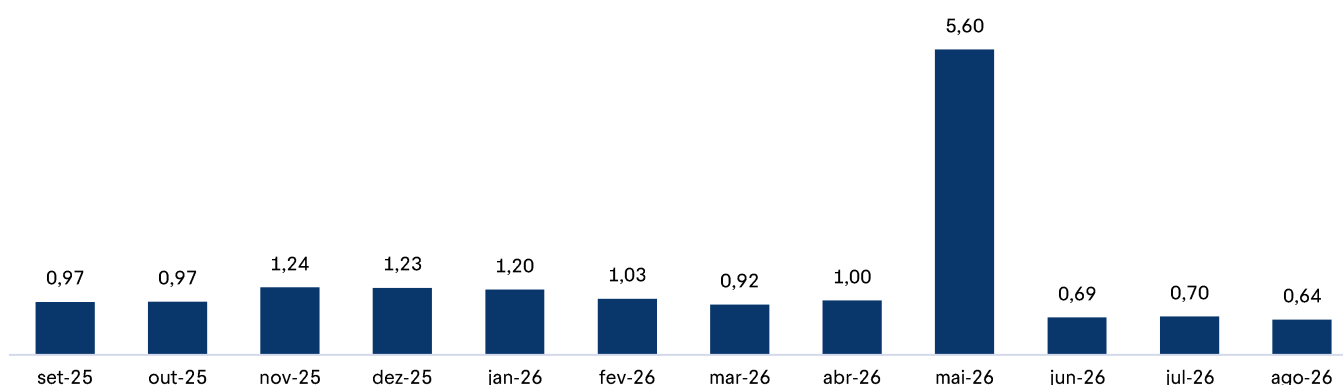


A distribuição do dividendo do CLIN11 referente à competência de agosto ocorreu no dia 16/09/2026, no valor de R\$ 0,95/cota, o que representa uma rentabilidade mensal de 1,11%¹ (equivalente a 14,11%¹ ao ano). No mesmo período, o IPCA das operações (descasamento médio do índice de 2 meses) variou 0,16%. No acumulado desde o encerramento da 2ª emissão de cotas em 04/10/23, já distribuímos R\$ 35,34/cota, equivalente a 12,60%¹ a.a.. No mês de agosto, o volume médio diário de negociação das cotas do Fundo foi de aproximadamente R\$ 645 mil, e fechamos o mês com 11.038 investidores.

Composição do Resultado/Cota (R\$)²



ADTV (R\$MM)



Demonstração de Resultado

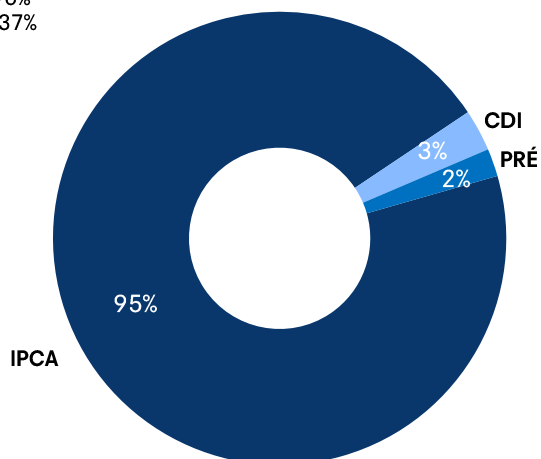
	Junho		Julho		Agosto		12m	
	R\$ Mil	R\$/cota	R\$ Mil	R\$/cota	R\$ Mil	R\$/cota	R\$ Mil	R\$/cota
Receita de CRI	6.353	1,46	6.056	1,39	3.619	0,83	52.157	12,00
Receita de FII	40	0,01	37	0,01	142	0,03	1.715	0,39
Receita com Caixa	195	0,04	224	0,05	215	0,05	4.980	1,15
Total Receitas	6.589	1,52	6.318	1,45	3.977	0,91	58.852	13,54
Despesas do Fundo	-429	-0,10	-395	-0,09	-507	-0,12	-4.918	-1,13
Lucro Líquido	6.159	1,42	5.923	1,36	3.470	0,80	53.934	12,41
Distribuição de Dividendos	5.738	1,32	4.347	1,00	3.470	0,95	52.205	12,41
Resultado acumulado¹	1.909	0,44	3.484	0,80	2.825	0,65	1.729	0,40
DY (a.m.)	1,43%		1,13%		1,11%		-	
DY (a.a.)	18,51%		14,47%		14,11%		12,60%	
IPCA (M-2)	0,67%		0,58%		0,16%		4,98%	
Distribuição em IPCA +	9,38%		6,79%		11,94%		7,25%	

Rentabilidade Equivalente

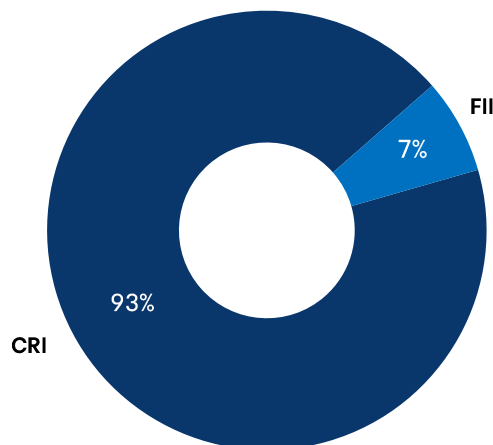
Rentabilidade Equivalente				
Cota	Carteira	Spread	Carteira (IPCA+)	Spread (NTN-B +)
Mercado	(IPCA +)	(NTN-B +)	(- Tx Adm)	(- Tx Adm)
82	13,52%	4,99%	12,47%	4,02%
83	13,29%	4,78%	12,24%	3,81%
84	13,06%	4,57%	12,01%	3,60%
85	12,85%	4,37%	11,80%	3,40%
86	12,63%	4,17%	11,58%	3,20%
87	12,43%	3,98%	11,38%	3,01%
88	12,22%	3,79%	11,17%	2,82%
89	12,02%	3,61%	10,97%	2,64%
90	11,83%	3,43%	10,78%	2,46%
91	11,64%	3,26%	10,59%	2,28%
92	11,45%	3,08%	10,40%	2,11%
93	11,27%	2,92%	10,22%	1,94%
94	11,09%	2,75%	10,04%	1,78%
95	10,92%	2,59%	9,87%	1,62%
96	10,75%	2,43%	9,70%	1,46%
97	10,58%	2,28%	9,53%	1,31%
98	10,42%	2,13%	9,37%	1,15%

Indexador

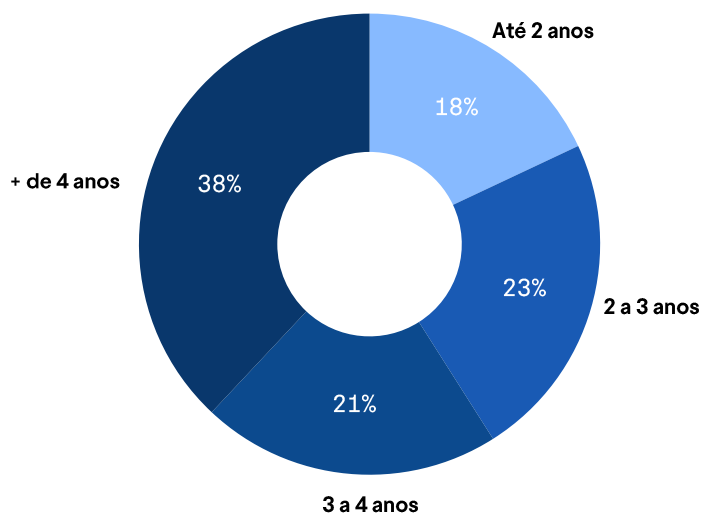
Spread Médio a.a.
IPCA + 10,20%
CDI + 0,96%
Pré = 16,37%



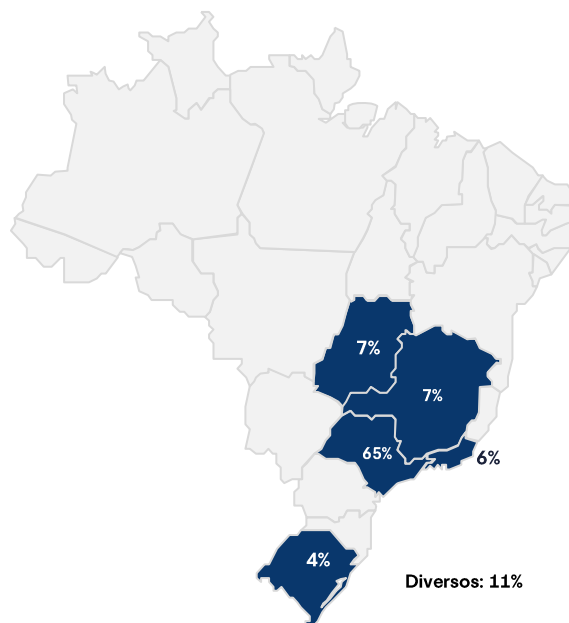
Alocação



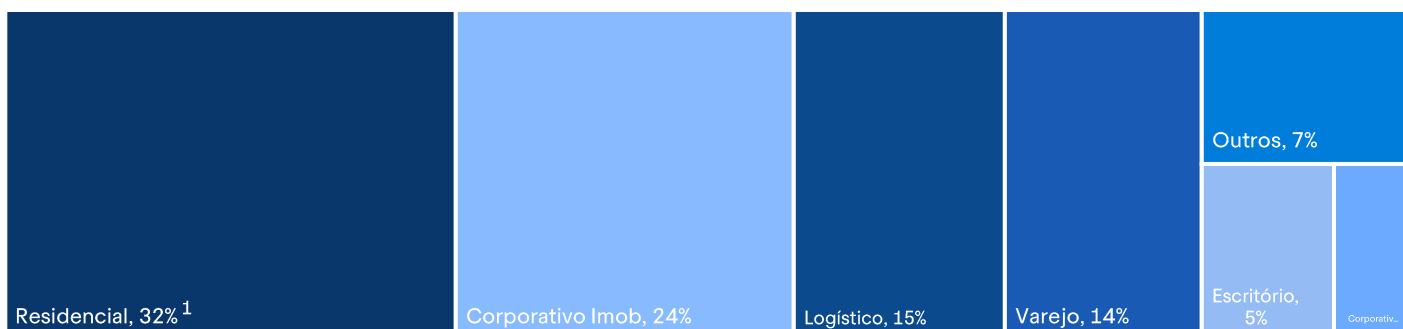
Duration



Localização



Segmento Imobiliário



Lista de Ativos

(Planilha de Fundamentos)

Download

Nº	Código B3	CRIs Estruturais	Índice	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Duration (anos)	Emissor	UF	Saldo Curva (R\$mm)	Saldo MTM (R\$mm)	% PL
1	26E4773356	CURY	IPCA	8,64%	8,13%	5,8	OPEA	SP	38,7	39,2	9,1%
2	23J1829727	DIÁLOGO	IPCA	7,00%	9,41%	2,5	OPEA	SP	29,9	28,2	6,6%
3	24E2276393	VILA BRASIL	IPCA	9,50%	11,38%	2,4	CANAL	GO	28,0	26,9	6,3%
4	26C5379732	JHSF CIDADE JARDIM	IPCA	9,26%	9,65%	4,6	OPEA	SP	26,7	26,7	6,2%
5	25G5835158	DIÁLOGO CORPORATIVO	IPCA	9,06%	8,65%	1,3	OPEA	SP	21,7	21,7	5,1%
6	21I0931497	PÁTIO MALZONI	IPCA	6,79%	7,96%	4,3	RIZA	SP	23,3	21,5	5,0%
7	25K3753716	XPLG	IPCA	8,76%	9,48%	6,7	Opea	SP	22,3	21,3	5,0%
8	23J1450858	IBL	IPCA	11,30%	13,76%	4,5	OPEA	SP	22,3	20,9	4,9%
9	25B2979856	METROCASA	IPCA	12,85%	13,28%	3,4	OPEA	SP	21,1	20,8	4,9%
10	25L0014618	DIRECIONAL CARTEIRA	IPCA	9,07%	9,75%	3,1	RIZA SEC	Diversos	21,1	20,2	4,7%
11	21L0666509	HGRU11	IPCA	7,39%	10,67%	2,5	OPEA	Diversos	20,1	19,1	4,5%
12	23L1605236	MRV FLEX INSTITUCIONAL	IPCA	10,07%	10,33%	4,5	OPEA	Diversos	15,0	14,8	3,5%
13	26C3050294	MRV FB	CDI	2,50%	0,90%	1,3	Provincia	Diversos	12,0	12,0	2,8%
14	23L2510336	GD ELLEVEN	IPCA	11,50%	14,11%	3,0	OPEA	GO	13,4	12,0	2,8%
15	22G0859034	TRADIMAQ	IPCA	8,80%	10,88%	1,4	OPEA	MG	11,5	11,1	2,6%
16	23L1537715	CJ SHOPS	IPCA	7,89%	9,88%	3,3	OPEA	SP	11,3	10,6	2,5%
17	24K1682331	TENDA PRÓ-SOLUTO	IPCA	9,94%	10,53%	1,8	OPEA	Diversos	8,6	8,5	2,0%
18	24F0002202	SOLFÁCIL	PRÉ	14,75%	16,37%	3,9	KANASTRA	Diversos	8,6	8,1	1,9%
19	26G2474576	BTLA	IPCA	8,80%	9,15%	5,4	LEVERAGE	SP	6,0	5,9	1,4%
20	24H0000801	HUM ENERGIA	IPCA	10,50%	12,23%	3,2	CANAL	RJ	9,7	5,7	1,3%
21	23L1199761	URBA	IPCA	10,65%	13,28%	2,5	OPEA	Diversos	5,5	5,2	1,2%
22	17I0142307	SOUZA CRUZ I	IPCA	9,73%	6,54%	0,3	RIZA	RS	4,9	5,1	1,2%
23	17I0142635	SOUZA CRUZ II	IPCA	9,73%	6,55%	0,3	RIZA	RS	4,9	5,1	1,2%
24	22E1314836	SÃO CARLOS	IPCA	9,30%	10,35%	1,8	OPEA	SP	4,7	4,4	1,0%
25	24I1419236	MRV FLEX VI	IPCA	9,57%	10,84%	2,8	OPEA	Diversos	4,2	3,9	0,9%
26	IDUA11	HELBOR	IPCA	9,00%	9,00%	2,2	-	Diversos	3,0	3,0	0,7%
27	26C4633292	DIÁLOGO II	IPCA	8,90%	8,90%	3,3	OPEA	SP	2,7	2,7	0,6%
28	23I1230816	MRV FLEX I	IPCA	8,25%	10,55%	2,3	OPEA	Diversos	2,5	2,4	0,6%
29	22H1116780	AMORA	IPCA	8,80%	9,81%	0,9	RIZA	SP	2,0	2,0	0,5%
30	23I1230915	MRV FLEX III	IPCA	11,25%	11,57%	5,3	OPEA	Diversos	1,6	1,6	0,4%
31	24B1898704	CJ SHOPS II	IPCA	7,89%	10,73%	0,2	OPEA	SP	0,7	0,7	0,2%
32	23F1354284	CASHME II	CDI	3,00%	3,00%	0,2	VERT	Diversos	0,3	0,3	0,1%

Total CRIs

408,3

391,9

91,3%

Código FII

Dividendo (R\$/cota)

DY (a.a.)

R\$ MM

% PL

MXRF11

0,10

13,03%

27,1

6,3%

Total Renda Fixa

27,1

6,3%

Renda Fixa

Índice

Rentabilidade Liq.

R\$ MM

% PL

Tesouro Selic DI

% CDI

~85,0%

23,7

5,52%

Total Renda Fixa

16,3

3,8%

Total Ativos

442,7

103,1%

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

Residencial

Corporativo
- Imobiliário

Logístico

Escritório

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. Ao longo da operação foram vendidas 25 unidades das 43 inicialmente adquiridas. No fim de fevereiro de 2026, a Helbor recomprou as 18 unidades remanescentes, ficando no fundo somente as unidades ainda não quitadas, que estão sendo pagas normalmente.	30/06/2029	Imóveis + Recebíveis	80%
DIRECIONAL CARTEIRA	Diversos	Operação com risco pulverizado de uma carteira de recebíveis advindos de contratos de compra e venda cedidos pela Direcional, com subordinação de 15%. O CRI ainda conta com garantia de fundo de reserva equivalente a R\$ 5mm. A Direcional tem obrigação de recomprar créditos cedidos e inadimplentes até o Habite-se. A Companhia também deve observar covenant de índice de Cobertura do Saldo devedor do CRI Sênior $\geq 1,0x$.	16/11/2033	Subordinação de 15% + Fundo de Reserva	86%
MRV FLEX INSTITUCIONAL	Diversos	Operações de cessão de recebíveis de empreendimentos residenciais da MRV, com AF dos imóveis pós entrega das chaves, quando o LTV médio da carteira estará em $\sim 60\%$. Além da AF, as operações contam com (i) Fundo de Reserva, recomposto pela MRV de acordo com sua utilização até 50% do saldo devedor inicial para MRV Flex I e III; (ii) Fundo de Reserva de R\$31MM e subordinação de 18,75% para MRV Flex Institucional; ou (iii) Fundo de Reserva de R\$17MM e subordinação de 18,25% para MRV Flex VI. Inadimplência* da carteira baixa: MRV Flex I e III: 2,7%; MRV Flex Institucional: $<1,0\%$; e MRV Flex VI: $<1,0\%$.	15/09/2034	AF Imóveis + Fundo de Reserva + Subordinação	56%
TENDA PRÓ-SOLUTO	Diversos	Operação de cessão de recebíveis de carteira residencial da Tenda, com obrigação 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 $\sim 37,5\%$ + Fundo de Reserva + Obrigação de aportes da Tenda para recomposição	-
URBA	Diversos	Operação com risco pulverizado de uma carteira de recebíveis advindos de contratos de compra e venda cedidos pela Urba (loteadora do grupo MRV). Garantias: alienação fiduciária dos imóveis a ser constituída, fundo de reserva de R\$2,5mm inicialmente (recomposto até o limite de 8% do saldo devedor inicial) e subordinação de 25%. A Urba tem obrigação de recomprar créditos cedidos e distratados em condições de atraso na entrega.	20/05/2033	AF Imóveis + Fundo de Reserva	78%

Notas: (1) Inclui atrasos de até 90 dias

Residencial

Corporativo
- Imobiliário

Logístico

Escritório

Varejo

Corporativo

Outros

Residencial

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Vencimento	Garantias	LTV
AMORA	SP	Operação para financiar a aquisição de imóveis residenciais performados pela aMora, que, por sua vez, celebra uma promessa de compra e venda com clientes finais pessoas físicas, que futuramente comprarão as unidades. Nesse período, comprador paga 20% do imóvel e no fim do período, pode quitar a aMora e adquirir o imóvel. Garantias: AF imóveis (LTV médio = 64%), CF, AF cotas da emp. detentora dos imóveis, Aval e Subordinação de 15%. Até agosto, foram quitados 23 imóveis dos 76 vinculados à operação, resultando em R\$9,3MM de amortização extraordinária no CRI.	18/08/2027	AF Imóveis + CF Recebíveis + AF cotas + Aval + Subordinação + Fundo de Reserva	64%
MRV FLEX VI	Diversos	Operações de cessão de recebíveis de empreendimentos residenciais da MRV, com AF dos imóveis pós entrega das chaves, quando o LTV médio da carteira estará em ~60%. Além da AF, as operações contam com (i) Fundo de Reserva, recomposto pela MRV de acordo com sua utilização até 50% do saldo devedor inicial para MRV Flex I e III; (ii) Fundo de Reserva de R\$31MM e subordinação de 18,75% para MRV Flex Institucional; ou (iii) Fundo de Reserva de R\$17MM e subordinação de 18,25% para MRV Flex VI. Inadimplência* da carteira baixa: MRV Flex I e III: 2,7%; MRV Flex Institucional: <1,0%; e MRV Flex VI: <1,0%.	15/03/2033	AF Imóveis + Fundo de Reserva + Subordinação	62%
MRV FLEX I	Diversos	Operações de cessão de recebíveis de empreendimentos residenciais da MRV, com AF dos imóveis pós entrega das chaves, quando o LTV médio da carteira estará em ~60%. Além da AF, as operações contam com (i) Fundo de Reserva, recomposto pela MRV de acordo com sua utilização até 50% do saldo devedor inicial para MRV Flex I e III; (ii) Fundo de Reserva de R\$31MM e subordinação de 18,75% para MRV Flex Institucional; ou (iii) Fundo de Reserva de R\$17MM e subordinação de 18,25% para MRV Flex VI. Inadimplência* da carteira baixa: MRV Flex I e III: 2,7%; MRV Flex Institucional: <1,0%; e MRV Flex VI: <1,0%.	17/03/2031	AF Imóveis + Fundo de Reserva	56%
MRV FLEX III	Diversos	Operações de cessão de recebíveis de empreendimentos residenciais da MRV, com AF dos imóveis pós entrega das chaves, quando o LTV médio da carteira estará em ~60%. Além da AF, as operações contam com (i) Fundo de Reserva, recomposto pela MRV de acordo com sua utilização até 50% do saldo devedor inicial para MRV Flex I e III; (ii) Fundo de Reserva de R\$31MM e subordinação de 18,75% para MRV Flex Institucional; ou (iii) Fundo de Reserva de R\$17MM e subordinação de 18,25% para MRV Flex VI. Inadimplência* da carteira baixa: MRV Flex I e III: 2,7%; MRV Flex Institucional: <1,0%; e MRV Flex VI: <1,0%.	16/11/2035	AF Imóveis + Fundo de Reserva	56%
Diálogo II	SP	Operação para a aquisição de carteira de recebíveis advindas de contrato de compra e venda de unidades residenciais de empreendimentos da Diálogo Engenharia S.A., desenvolvidos em São Paulo.	12/07/2034	Alienação fiduciária de imóveis e fundo de reserva.	-
MRV FB	Diversos	Operação lastreada na carteira pulverizada pré-chaves decorrente da venda das unidades autônomas classificadas como premium do Grupo MRV.	20/03/2029	Alienação fiduciária de imóveis e fundo de reserva.	89%

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

Residencial

Corporativo
- Imobiliário

Logístico

Escritório

Varejo

Corporativo

Outros

Corporativo - Imobiliário

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Vencimento	Garantias	LTV
Cury	SP	Operação estruturada para antecipação dos recebíveis provenientes da venda de um terreno localizado no bairro da Mooca, em São Paulo, adquirido pela incorporadora e construtora Cury, uma das empresas mais tradicionais do setor imobiliário paulista. Com mais de 60 anos de atuação, a Cury é referência no segmento econômico. A operação conta com a Alienação Fiduciária do Imóvel, Cessão Fiduciária dos Recebíveis, Fundo de Despesa e Coobrigação da Companhia.	10/06/2034	AF Imóveis + CF dos Recebíveis + Coobrigação da Companhia	-
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	-
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 13% em Dez/25.	17/09/2029	-	-

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	-
JHSF Cidade Jardim	SP	O CRI tem por objetivo o financiamento das reformas das lojas da Tiffany, Dior e Loro Piana do Shopping Cidade Jardim, em São Paulo.	22/03/2041	Fundo de reserva e coobrigação dos cedentes	-

Residencial

Corporativo
- Imobiliário

Logístico

Escritório

Varejo

Corporativo

Outros

Logístico

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Vencimento	Garantias	LTV
XPLG	SP	Operação para a aquisição de portfólio logístico, composto por 7 imóveis próximos à capital paulista e Extrema/MG.	25/11/2037	Alienação fiduciária de imóveis, cessão fiduciária de locação, alienação fiduciária de cotas e fundo de reservas.	43%
IBL	SP	Operação para financiar aquisição de um galpão em GRU para IBL, empresa do segmento de logística, através de um contrato de locação "atípico" de 20 anos. Cash sweep com o excedente de locação que pagaria a tranche subordinada, a partir do 3º ano, prazo estimado de 11 anos. Tranche mezanino, com AF do imóvel (LTV < 80%), aval das empresas do grupo e do principalacionista, 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	22%
BTLA	SP	Operação para antecipação das parcelas de locação devidas pelo Mercado Livre ao BTLA.	20/12/2034	AF Imóveis e Coobrigação da Cedente	50%

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. Aquisição estrategicamente no secundário, com possibilidade de receber prêmio de pré-pagamento no curto prazo, combinada com benefício de aquisição com desconto e expectativa de pré-pagamento ao longo da operação. Garantias: AF Imóveis (LTV = 59,5%), CF locação (>1,4x PMT).	15/09/2031	AF Imóveis (6 lajes) + CF Recebíveis (locação lajes) + Fundo de Reserva	60%

Residencial

Corporativo
- Imobiliário

Logístico

Escritório

Varejo

Corporativo

Outros

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	-

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%	-
MXRF11	Diversos	Fundo com exposição predominantemente high grade, respaldada por uma carteira diversificada e com LTV médio de 56%.	-	-	-

Setembro de 2026:

09/09/2026 – Demonstrações Financeiras

[Acesse](#)

09/09/2026 – Rendimentos e Amortizações

[Acesse](#)

14/09/2026 – Assembleia (AGO)

[Acesse](#)

14/09/2026 – Informe Mensal Estruturado

[Acesse](#)

28/09/2026 – Informe Anual 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.

