

Clave Índices de Preços

CLIN11

49.005.348/0001-60

Relatório Mensal – Abril 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 Brasil, o principal destaque do mês seguiu sendo a condução da política monetária em um ambiente ainda marcado por elevada incerteza. Na reunião de abril, o Copom reduziu a Selic em 0,25 ponto percentual, para 14,50% ao ano, em linha com o esperado e com o consenso de mercado. A comunicação foi interpretada como mais branda do que o antecipado por parte do mercado, sobretudo porque o Comitê manteve a sinalização de continuidade do processo de calibragem, em contraste com a expectativa de maior abertura para uma possível pausa nos cortes nas próximas reuniões.

Em relação à atividade, os dados mais recentes reforçaram o cenário de reaceleração no primeiro trimestre. Indicadores do IBGE, como comércio, serviços e produção industrial, além do IBC-Br, apontaram nessa direção, enquanto o mercado de trabalho seguiu resiliente e sustentando o consumo das famílias. Na inflação, as últimas leituras do IPCA vieram mais desfavoráveis do que o esperado, com piora nos núcleos e pressão persistente em bens industriais, o que contribuiu para nova deterioração das expectativas no Boletim Focus.

No câmbio, o cenário externo seguiu favorecendo o Brasil, com apreciação do real em meio à alta do petróleo. No campo fiscal, o governo anunciou medidas para mitigar a alta dos combustíveis, incluindo proposta de redução de PIS/Cofins sobre a gasolina. Por fim, no campo político, as pesquisas seguiram indicando disputa acirrada entre o presidente Lula e o senador Flávio Bolsonaro.

Principais Indicadores

VALOR DE MERCADO¹

R\$ 393,3 milhões

COTA MERCADO¹

R\$ 90,49

DIVIDEND YIELD MERCADO¹

13,35% a.a.

VALOR PATRIMONIAL¹

R\$ 423,0 milhões

COTA PATRIMONIAL¹

R\$ 97,32 milhões

DIVIDEND YIELD PATRIMONIAL¹

12,36% a.a.

DISTRIBUIÇÃO MENSAL¹

R\$ 0,95 por cota

COTISTAS¹

10.119

ADTV¹

R\$ 923.213

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO²

1,05% a.a.

TAXA DE PERFORMANCE³

20% a.a.

Cenário Macro (continuação)

Nos Estados Unidos, o mês foi marcado pela continuidade das tensões entre Irã, Estados Unidos e Israel e pelos efeitos do fechamento do Estreito de Ormuz sobre o mercado de petróleo, levando o barril a uma média de US\$ 100 no mês. Esse choque já começou a aparecer nos dados de inflação de março. O índice de preços ao consumidor avançou 0,87% no mês, elevando a taxa anual de 2,4% para 3,3%, pressionado principalmente pela alta do componente de energia. O índice de gastos com consumo, métrica acompanhada pelo banco central americano, também veio pressionado, com composição ainda desfavorável no núcleo. Ainda que a inflação possa mostrar algum arrefecimento nos próximos dados, esse núcleo deve encerrar o ano próximo de 3%, permanecendo acima da meta e sem sinais claros de alívio adicional em relação a 2025.

Por fim, o trabalho americano, a criação de vagas surpreendeu positivamente, com 178 mil postos adicionados em março, enquanto a taxa de desemprego recuou para 4,26%, o menor nível desde julho de 2025. Nesse contexto, a combinação de atividade resiliente, mercado de trabalho em estabilização e inflação ainda acima da meta sugere espaço limitado para cortes adicionais de juros ao longo de 2026, mesmo diante da mudança na liderança do banco central americano.

Comentário do Gestor

Caros investidores,

Em março, o IFIX apresentou variação negativa de 1,1%¹, após dois meses consecutivos de valorização no início de 2026. O movimento refletiu, principalmente, uma mudança na percepção de risco nos mercados globais. Ainda assim, no acumulado do primeiro trimestre, o índice permanece positivo, com elevação de 2,52%, evidenciando a resiliência da classe de ativos.

O desempenho do mês esteve associado ao aumento das incertezas no cenário internacional, em especial diante da intensificação das tensões geopolíticas, que pressionaram os preços do petróleo e trouxeram maior cautela às expectativas inflacionárias globais. Esse ambiente levou os mercados a reavaliar, no curto prazo, o ritmo de flexibilização monetária esperado para 2026, o que se refletiu de forma mais direta nos ativos sensíveis à trajetória dos juros, como os fundos imobiliários.

Fundos de crédito imobiliário, como o CLIN11, apresentaram maior capacidade de absorção da volatilidade, beneficiando-se do perfil de ativos indexados à inflação e ao CDI, que seguem oferecendo carregamento atrativo e previsibilidade de fluxos de caixa. Seguimos com uma visão construtiva para o médio e longo prazo no mercado de fundos imobiliários. Entendemos que movimentos de curto prazo, como o observado em março, não alteram os fundamentos que sustentam a classe, em especial em um ambiente que ainda contempla a perspectiva de redução gradual das taxas de juros domésticas ao longo de 2026. Mantemos o foco em uma gestão disciplinada, com atenção à qualidade dos ativos, à solidez das garantias e à adequada diversificação do portfólio.

No segmento residencial, que representa 35% do PL do Fundo, os meses de março e abril também foram marcados por um ambiente de maior cautela, sobretudo em relação à inflação, que tende a pressionar os custos de construção e pode impactar as margens dos empreendimentos. Ainda assim, o setor segue amparado pela demanda estrutural por moradia e a maior disciplina operacional das companhias do setor.

Comentário do Gestor (Continuação)

Quanto ao CLIN11, todos os ativos que compõem o portfólio permanecem adimplentes. Ao final de março, 87,9% do patrimônio líquido estava alocado em 31 operações. No período, realizamos (i) aquisição, no mercado primário, do CRI JHSF – Cidade Jardim à taxa de IPCA + 9,26%; e do CRI DIÁLOGO II à taxa de IPCA + 8,90%, além de (ii) alocações de carregamento pontuais em ativos táticos, contribuindo positivamente para a rentabilidade da posição de caixa enquanto avançamos na seleção de novos ativos estratégicos.

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

Abaixo, detalhamos as movimentações realizadas/ocorridas no período:

CRI JHSF - CIDADE JARDIM – Posição adquirida no mercado primário.

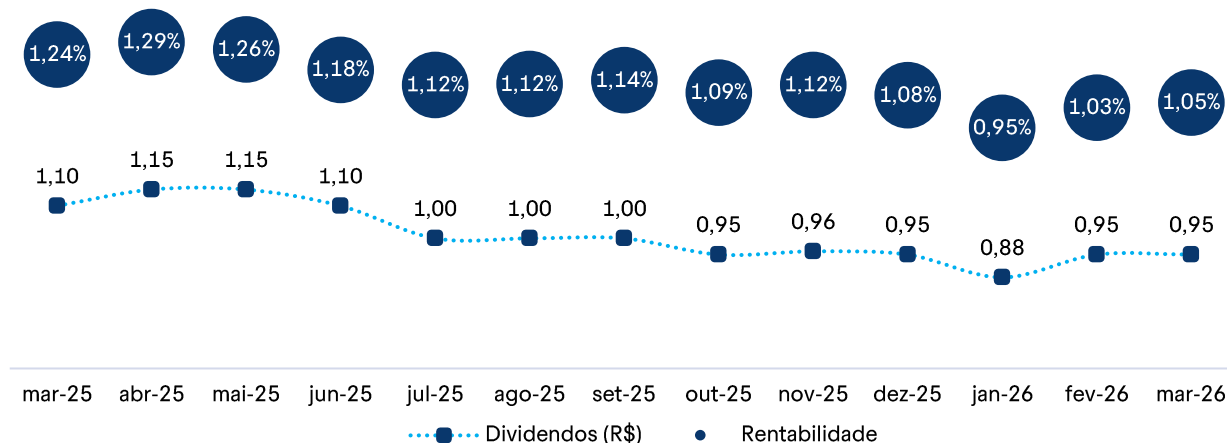
O CRI tem por objetivo o financiamento das reformas das lojas da Tiffany, Dior e Loro Piana do Shopping Cidade Jardim, em São Paulo. Os contratos são similares a BTS, com cláusulas de rescisão que pagam 100% do saldo devedor. A operação conta com fundo de reserva e coobrigação dos cedentes.

DIÁLOGO II – Posição adquirida no mercado primário.

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. A operação conta com a alienação fiduciária de imóveis e fundo de reserva.

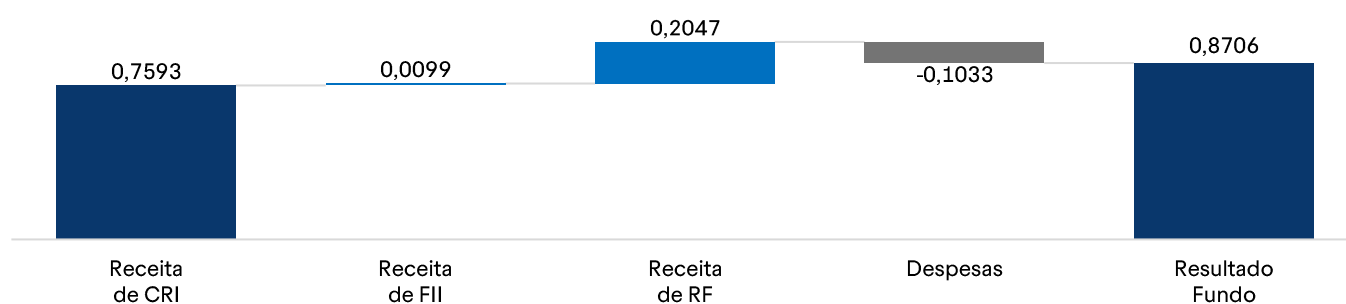
Aquisições & Alienações				
Operação	Ativo	Quantidade	SALDO MTM (R\$ milhões)	Taxa de Aquisição/Venda
Compra	CRI JHSF	26.500	26,5	IPCA + 9,26%
Compra	DIÁLOGO II	2.820	2,8	IPCA + 8,90%

Rentabilidade e Distribuição por Cota

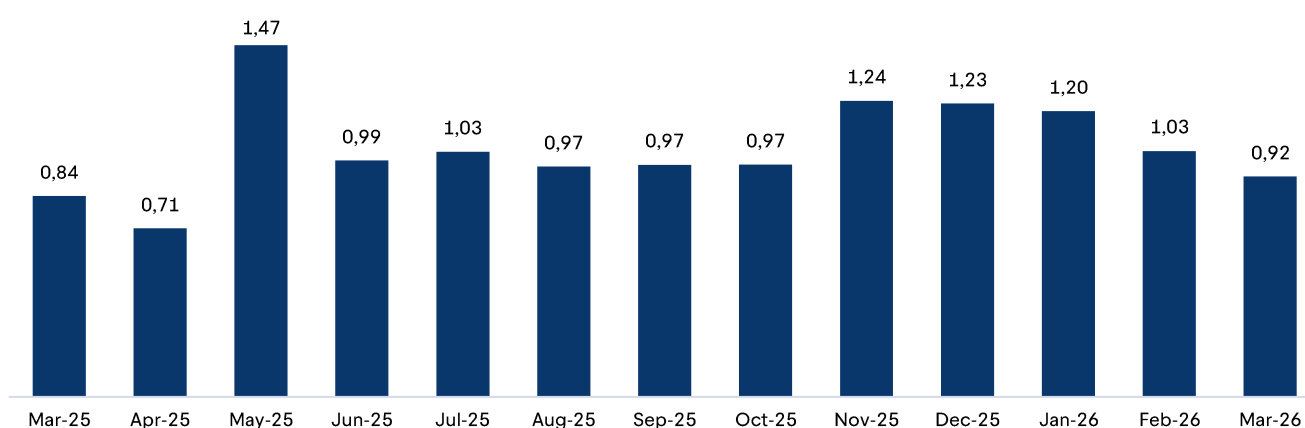


A distribuição do dividendo do CLIN11 referente à competência de março ocorreu no dia 16/04/2026, no valor de R\$ 0,95/cota, o que representa uma rentabilidade mensal de 1,05%¹ (equivalente a 13,35%¹ ao ano). No mesmo período, o IPCA das operações (descasamento médio do índice de 2 meses) variou 0,33%. No acumulado desde o encerramento da 2ª emissão de cotas em 04/10/23, já distribuímos R\$ 30,14/cota, equivalente a 12,19%¹ a.a.. No mês de março, o volume médio diário de negociação das cotas do Fundo foi de aproximadamente R\$ 923 mil, e fechamos o mês com 10.119 investidores.

Composição do Resultado/Cota (R\$)²



ADTV (R\$MM)



Demonstração de Resultado

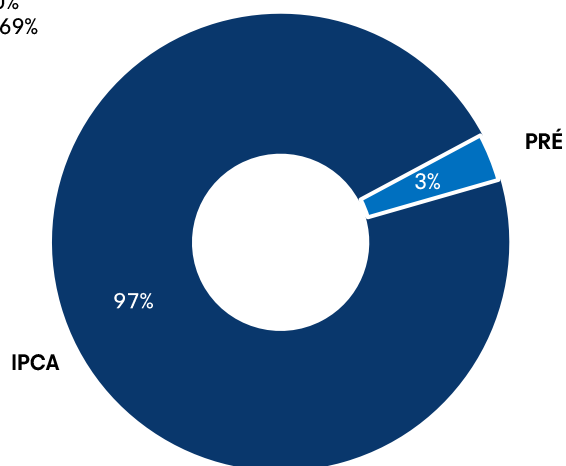
	Janeiro		Fevereiro		Março		12m	
	R\$ Mil	R\$/cota	R\$ Mil	R\$/cota	R\$ Mil	R\$/cota	R\$ Mil	R\$/cota
Receita de CRI	3.488	0,80	4.570	1,05	3.300	0,76	48.776	11,22
Receita de FII	219	0,05	210	0,05	43	0,01	3.268	0,75
Receita com Caixa	180	0,04	440	0,10	890	0,20	5.096	1,17
Total Receitas	3.887	0,89	5.220	1,20	4.233	0,97	57.140	13,15
Despesas do Fundo	-345	-0,08	-360	-0,08	-449	-0,10	-4.549	-1,05
Lucro Líquido	3.542	0,81	4.860	1,12	3.784	0,87	52.591	12,10
Distribuição de Dividendos	3.825	0,88	4.129	0,95	4.129	0,95	52.591	12,10
Resultado acumulado¹	28	0,01	759	0,17	414	0,10	256	0,06
DY (a.m.)	0,95%		1,03%		1,05%		-	
DY (a.a.)	12,04%		13,14%		13,35%		13,31%	
IPCA (M-2)	0,18%		0,33%		0,33%		4,44%	
Distribuição em IPCA +	9,65%		8,75%		8,96%		8,49%	

Rentabilidade Equivalente

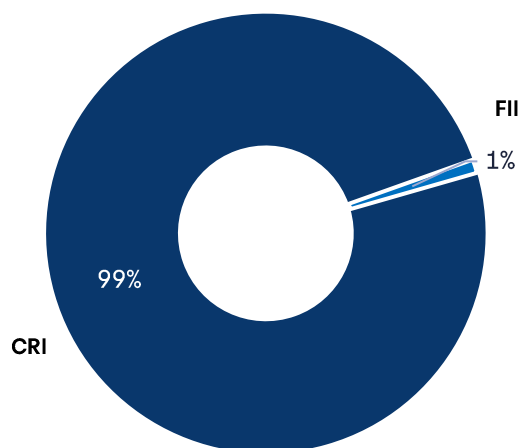
Rentabilidade Equivalente				
Cota	Carteira	Spread	Carteira (IPCA+)	Spread (NTN-B +)
Mercado	(IPCA +)	(NTN-B +)	(- Tx Adm)	(- Tx Adm)
80	12,60%	4,45%	11,55%	3,47%
81	12,38%	4,24%	11,33%	3,27%
82	12,17%	4,04%	11,12%	3,07%
83	11,96%	3,85%	10,91%	2,88%
84	11,75%	3,66%	10,70%	2,69%
85	11,55%	3,47%	10,50%	2,50%
86	11,36%	3,29%	10,31%	2,32%
87	11,17%	3,12%	10,12%	2,14%
88	10,98%	2,94%	9,93%	1,97%
89	10,80%	2,78%	9,75%	1,80%
90	10,62%	2,61%	9,57%	1,64%
91	10,45%	2,45%	9,40%	1,47%
92	10,28%	2,29%	9,23%	1,32%
93	10,11%	2,14%	9,06%	1,16%
94	9,95%	1,99%	8,90%	1,01%
95	9,79%	1,84%	8,74%	0,86%
96	9,63%	1,69%	8,58%	0,72%
97	9,48%	1,55%	8,43%	0,58%

Indexador

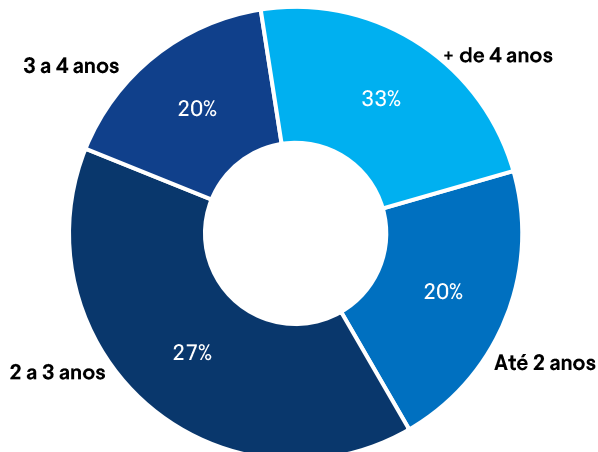
Spread Médio a.a.
IPCA + 9,67%
CDI + 3,0%
Pré = 15,69%



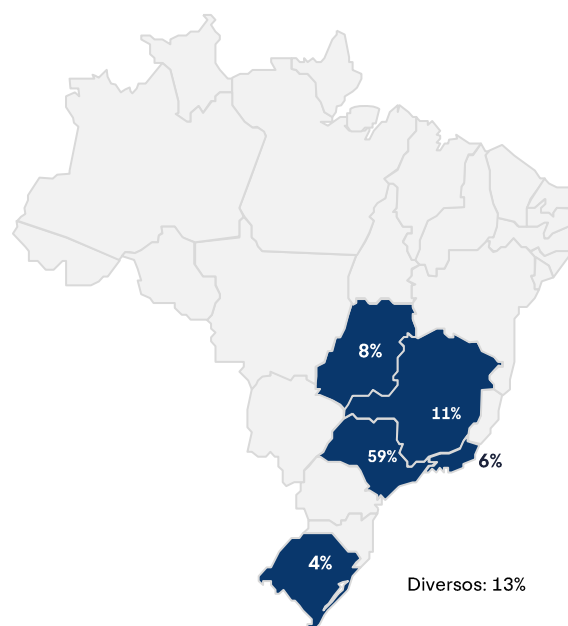
Alocação



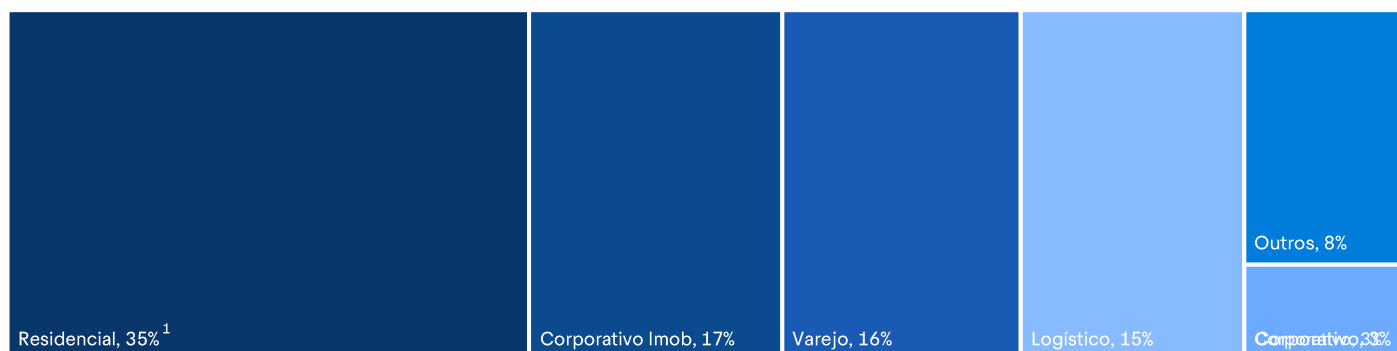
Duration



Localização



Segmento Imobiliário



(Planilha de Fundamentos)

Download

Total CRIs	439,4	372,1	88,0%
------------	-------	-------	-------

Total Ativos	423,5	100,1%
--------------	-------	--------

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

Escritório

Logístico

Varejo

Corporativo

Outros

Residencial

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Vencimento	Garantias	LTV
DIÁLOGO	SP	Operação para adiantar carteira de recebíveis da Diálogo. Além da qualidade operacional da Companhia, a boa performance histórica das carteiras da Diálogo Engenharia e o elevado nível de subordinação (60%), fazem essa operação ter um risco bastante controlado. Estrutura montada para que mensalmente sejam pagos juros e correção monetária.	10/03/2032	Subordinação de 60%	40%
METROCASA	SP	Operação com risco pulverizado de uma carteira de recebíveis advindos de contratos de compra e venda cedidos pela Metrocasa, com subordinação de 36%. O CRI ainda conta com garantia de fundo de reserva equivalente a 6% do Saldo Devedor Inicial, até o vencimento. A Metrocasa tem obrigação de recomprar créditos cedidos e distratados em condições de atraso na entrega dos empreendimentos, bem como garantir Índice de Cobertura $\geq 36\%$. A Companhia também deve observar covenant de Dívida Líquida / Patrimônio Líquido $\leq 1,25x$.	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 coobrigação da Tenda em recompor o Fundo de Reserva, caso utilizado. Foram cedidos recebíveis de 375 empreendimentos residenciais da incorporadora, com desconto no fluxo esperado de 37,5% e fundo de reserva equivalente a 9% do valor da emissão, a ser constituído com recursos excedentes do fluxo em 16 meses e recomposto pela Tenda, caso seja utilizado.	18/11/2030	Subordinação sintética $\sim 37,5\%$ + 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

Escritório

Logístico

Varejo

Corporativo

Outros

Residencial

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Vencimento	Garantias	LTV
AMORA	SP	Operação para financiar a aquisição de imóveis residenciais performados pela aMora, que, por sua vez, celebra uma promessa de compra e venda com clientes finais pessoas físicas, que futuramente comprarão as unidades. Nesse período, comprador paga 20% do imóvel e no fim do período, pode quitar a aMora e adquirir o imóvel. Garantias: AF imóveis (LTV médio = 64%), CF, AF cotas da emp. detentora dos imóveis, Aval e Subordinação de 15%. Até agosto, foram quitados 23 imóveis dos 76 vinculados à operação, resultando em R\$9,3MM de amortização extraordinária no CRI.	18/08/2027	AF Imóveis + CF Recebíveis + AF cotas + Aval + Subordinação + Fundo de Reserva	64%
MRV FLEX VI	Diversos	Operações de cessão de recebíveis de empreendimentos residenciais da MRV, com AF dos imóveis pós entrega das chaves, quando o LTV médio da carteira estará em ~60%. Além da AF, as operações contam com (i) Fundo de Reserva, recomposto pela MRV de acordo com sua utilização até 50% do saldo devedor inicial para MRV Flex I e III; (ii) Fundo de Reserva de R\$31MM e subordinação de 18,75% para MRV Flex Institucional; ou (iii) Fundo de Reserva de R\$17MM e subordinação de 18,25% para MRV Flex VI. Inadimplência* da carteira baixa: MRV Flex I e III: 2,7%; MRV Flex Institucional: <1,0%; e MRV Flex VI: <1,0%.	15/03/2033	AF Imóveis + Fundo de Reserva + Subordinação	62%
MRV FLEX I	Diversos	Operações de cessão de recebíveis de empreendimentos residenciais da MRV, com AF dos imóveis pós entrega das chaves, quando o LTV médio da carteira estará em ~60%. Além da AF, as operações contam com (i) Fundo de Reserva, recomposto pela MRV de acordo com sua utilização até 50% do saldo devedor inicial para MRV Flex I e III; (ii) Fundo de Reserva de R\$31MM e subordinação de 18,75% para MRV Flex Institucional; ou (iii) Fundo de Reserva de R\$17MM e subordinação de 18,25% para MRV Flex VI. Inadimplência* da carteira baixa: MRV Flex I e III: 2,7%; MRV Flex Institucional: <1,0%; e MRV Flex VI: <1,0%.	17/03/2031	AF Imóveis + Fundo de Reserva	56%
TENDA PRÉ-CHAVES	Diversos	Operação de cessão de recebíveis de carteira residencial da Tenda. Foram cedidos recebíveis de 421 empreendimentos residenciais da incorporadora, com desconto no fluxo esperado de mais de 30% e fundo de reserva equivalente a 10,7% do saldo devedor, recomposto até R\$22mm (R\$11,5mm no pós-chaves e R\$10,3mm no pré-chaves) adicional pela Tenda, caso seja utilizado ¹ . Atualmente, o saldo da carteira adimplente ² representa mais de 6.000% do saldo devedor do CRI deduzido do fundo de reserva ³ . Há amortização extraordinária mensal devido a excesso de fluxo.	15/06/2028	Subordinação sintética ~50% + Fundo de Reserva	-
MRV FLEX III	Diversos	Operações de cessão de recebíveis de empreendimentos residenciais da MRV, com AF dos imóveis pós entrega das chaves, quando o LTV médio da carteira estará em ~60%. Além da AF, as operações contam com (i) Fundo de Reserva, recomposto pela MRV de acordo com sua utilização até 50% do saldo devedor inicial para MRV Flex I e III; (ii) Fundo de Reserva de R\$31MM e subordinação de 18,75% para MRV Flex Institucional; ou (iii) Fundo de Reserva de R\$17MM e subordinação de 18,25% para MRV Flex VI. Inadimplência* da carteira baixa: MRV Flex I e III: 2,7%; MRV Flex Institucional: <1,0%; e MRV Flex VI: <1,0%.	16/11/2035	AF Imóveis + Fundo de Reserva	56%
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.	-

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

Residencial

Corporativo
- Imobiliário

Escritório

Logístico

Varejo

Corporativo

Outros

Corporativo - Imobiliário

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Vencimento	Garantias	LTV
VILA BRASIL	GO	Operação para financiar empreendimentos residenciais do segmento econômico em Goiânia - GO. Grupo Mauá é reconhecido no mercado local, com atuação nos segmentos imobiliário e de energia. Como garantia, a operação conta com (i) aval da Vila Brasil, da Holding Mauá, dos sócios, (ii) cessão fiduciária de recebíveis de carteiras adimplentes (atraso até 90 dias) que representam pelo menos 1,3x o saldo devedor da operação (medido mensalmente) e (iii) fundo de reserva equivalente a 3% do saldo devedor da operação ou 1 PMT, dos dois, o maior.	19/11/2031	Aval empresas + Aval sócios + CF Recebíveis (venda de unidades) + Fundo de Reserva	-
DIRECIONAL	MG	Operação corporativa, com risco da Direcional, empresa com forte posição de caixa - capaz de honrar com 100% da amortização do endividamento dos próximos 4 anos. Alocação tática, em operação de curto prazo para trabalharmos com estruturação de novas operações.	29/06/2026	-	-
SÃO CARLOS	SP	Operação com risco corporativo da São Carlos, empresa de capital aberto, atua nos segmentos de escritórios, centros de conveniência e aluguel residencial para renda. Em 2023 e 2024, a Companhia reduziu em 72% sua dívida líquida através da reciclagem de ativos realizada nesse período, reforçando a posição de caixa e pré-pagando dívidas. A relação dívida líquida/portfólio saiu de 32% no fechamento de 2022 para 13% em Dez/25.	17/09/2029	-	-

Escritório

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Vencimento	Garantias	LTV
PÁTIO MALZONI	SP	Operação para financiar a aquisição de 6 lajes do edifício Pátio Malzoni pelo fundo BLCA11. Prazo de 10 anos, com previsão de quitação em 5 anos. 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

Escritório

Logístico

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 principal acionista, seguro locatício, fundo de reserva atual de R\$2,8mm e subordinação de 10%.	14/10/2038	AF Imóvel + Aval Cruzado (todas empresas e principal acionista) + Seguro Locação + Fundo de Reserva	70%
SOUZA CRUZ I e II	RS	Operação lastreada em um contrato de locação atípico pela Souza Cruz (atual BAT). A BAT é uma multinacional inglesa, com faturamento acima de £25,8 bilhões e resultado operacional de £2,7 bi. Como garantia, temos a alienação fiduciária de um galpão em Cachoeirinhas - RS, que resulta num LTV de 22%.	05/09/2027	AF Imóveis + AF das Quotas	22%

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

Escritório

Logístico

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%	-

Abril de 2026:

09/04/2026 – Rendimentos e Amortizações

Acesse

14/04/2026 – Informe Mensal Estruturado

Acesse

Contato:

Mais informações sobre o fundo, incluindo documentos e comunicados oficiais, estão disponíveis no site oficial: [CLIN11](#).

ADTV (Average Daily Trading Volume): Média diária de negociação das cotas de um FII na bolsa. Um ADTV alto indica que há mais facilidade para comprar ou vender cotas sem impactar o preço de mercado.

Alocação Estrutural: Alocações que priorizam a tese fundamentalista, exposições setoriais e com geração de valor a médio/longo prazo.

Alocação tática: Alocações que vislumbram oportunidades de arbitragem e ganhos de capital no curto prazo.

Cota Patrimonial: Representação do valor financeiro de uma cota dentro do patrimônio líquido do Fundo. (arredondada em duas casas decimais).

CRI (Certificado de Recebíveis Imobiliários): Título de renda fixa lastreado em recebíveis do setor imobiliário, como financiamentos, aluguéis ou contratos de compra e venda. É o principal ativo dos FIIs de papel.

Dividend Yield (DY): Representa a rentabilidade relativa dos rendimentos pagos aos cotistas do Fundo. Calculado pela divisão do rendimento anualizado sobre a cota valor de mercado.

Duration: Mede o prazo médio ponderado dos fluxos de um título e sua sensibilidade às variações de juros. Em FIIs de papel, durations mais longas significam maior exposição à volatilidade das taxas.

FII de Papel: Fundo imobiliário que investe em ativos financeiros do setor imobiliário, principalmente CRIs, mas também cotas de outros FIIs. Diferente dos FIIs de tijolo, que investem em imóveis físicos.

High Grade: Classificação de CRIs de baixo risco de crédito, geralmente atrelados a emissores mais sólidos e garantias de maior qualidade. Costumam oferecer menor retorno, mas maior segurança.

High Yield: Classificação de CRIs de maior risco de crédito, geralmente emitidos por empresas menos consolidadas ou com garantias mais frágeis. Compensam o risco com expectativa de retorno mais elevado.

Indexador: Índice de referência que corrige o valor dos CRIs e define sua remuneração ou utilizado como base para um contrato. Exemplos: CDI, IPCA ou IGP-M.

Liquidez: Capacidade de converter um ativo (como cotas de FIIs) em dinheiro.

LTV (Loan-to-value): Relação entre o valor do empréstimo (CRI) e o valor da garantia atrelada. Quanto menor o LTV, maior a segurança para o investidor em caso de inadimplência.

Marcação a Mercado: Atualização do preço dos ativos do fundo (como CRIs) de acordo com o valor de mercado. Essa prática pode gerar oscilações no preço da cota patrimonial.

Preço/valor patrimonial (P/VP): Preço da cota do Fundo no mercado secundário dividido pelo valor patrimonial da cota, calculado utilizando valores na data-base do relatório.

Risco de Crédito: Possibilidade de inadimplência dos devedores dos CRIs.

Risco de Mercado: Impacto que mudanças na taxa de juros ou no cenário econômico podem causar no valor da cota e na atratividade dos ativos do fundo.

Spread: Diferença entre a taxa de remuneração paga e o custo de captação do emissor.

Subordinação: Estrutura que define níveis de prioridade nos pagamentos de um CRI. Investidores com cotas subordinadas recebem por último, assumindo mais risco em troca de retorno potencial maior.

Disclaimer

Fundos de investimento imobiliários não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. Os investidores devem estar preparados para aceitar os riscos inerentes aos diversos mercados em que os fundos de investimento atuam e, conseqüentemente, possíveis variações no patrimônio investido.

O Administrador não se responsabiliza por erros ou omissões neste material, bem como pelo uso das informações nele contidas. Adicionalmente, o Administrador não se responsabiliza por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados.

