



Clave Índices de Preços - CLIN11

Relatório Mensal

Julho 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.

PATRIMÔNIO LÍQUIDO¹
R\$ 425,7 milhões

COTA PATRIMONIAL¹
R\$ 97,94

VALOR DE MERCADO¹
R\$ 404,2 milhões

COTA MERCADO¹
R\$ 92,99

ADTV²
R\$ 991,4 mil

DY PATRIMONIAL (a.a.)²
14,34%

DY MERCADO (a.a.)¹
15,16%

DISTRIBUIÇÃO MENSAL²
R\$ 1,100 / cota

COTISTAS¹
11.661

TAXA ADM
1,05% a.a.

TAXA PERFORMANCE
20% do que exceder a 100% da variação de IPCA + Yield IMA-B5

CENÁRIO MACRO

No segundo trimestre de 2025, a economia brasileira apresentou sinais mistos, com inflação ainda acima da meta, desaceleração na indústria, mas resiliência em serviços e no mercado de trabalho. O IPCA de junho avançou 0,24%, enquanto a prévia de julho (IPCA-15) veio em 0,33%, acumulando alta de 5,3% em 12 meses — acima do teto da meta de 4,5%. A produção industrial registrou queda de 0,5% em maio, segundo recuo consecutivo, ao passo que o setor de serviços cresceu 0,1% no mês e acumulou expansão de 3,0% em 12 meses. Já o comércio varejista oscilou negativamente (-0,2%), refletindo perda de fôlego no consumo, embora ainda com alta anual de 2,1%.

Apesar da desaceleração em alguns setores, o mercado de trabalho se manteve aquecido. A taxa de desemprego caiu para 6,2% no trimestre encerrado em maio, o menor nível histórico para o período. O CAGED mostrou criação de cerca de 149 mil vagas formais em maio, ultrapassando 1 milhão de postos acumulados em 2025. O bom desempenho do emprego contribui para sustentar o consumo das famílias e indica uma economia que, embora sujeita a juros elevados, ainda opera próxima do pleno emprego, com aumento da massa salarial e queda da informalidade.

Diante desse cenário, o Copom manteve a taxa Selic em 15% ao ano. O comitê manteve o discurso de considerar a manutenção do juros constante por período “bastante prolongado” com o intuito de segurar um possível afrouxamento das condições financeiras na economia. O mercado continua esperando o início do ciclo de cortes para o primeiro trimestre de 2026.

Nos Estados Unidos o mercado de trabalho continuou dando sinais de uma desaceleração ordenada: o relatório de emprego payroll registrou criação de 147 mil vagas, em linha com as projeções e ligeiramente acima das 144 mil do mês anterior. O número foi acima do esperado pelo mercado, que ficava na casa dos 110 mil. Também tivemos um dado de PIB resiliente, com a variação trimestral anualizada em 3% (vs 2,4% esperados pelo consenso de mercado), devolvendo a contração do mês passado causada pela reação antecipada à implantação de tarifas, evidente na dinâmica das importações. Em termos de política monetária, o Federal Reserve manteve os juros inalterados, com Jerome Powell reforçando que a política monetária segue “modestamente restritiva” diante de uma inflação ainda acima da meta de 2%, mesmo quando descontados os efeitos tarifários.

CENÁRIO MACRO

O comunicado e a coletiva indicam uma postura paciente e cautelosa: embora reconheça que os efeitos inflacionários das tarifas possam ser pontuais, o Comitê está atento à possibilidade de impactos mais persistentes, destacando a importância de evitar que aumentos temporários de preços se transformem em pressões inflacionárias duradouras.

COMENTÁRIOS DO GESTOR

Caros investidores,

Em junho, o IFIX registrou valorização de 0,63%, acumulando alta de 11,79% no ano. A expressiva valorização acumulada no ano, representa o melhor desempenho semestral do índice desde 2019 e reflete, principalmente, a compreensão do mercado de que o teto da taxa Selic foi atingido.

Mesmo com o desempenho positivo do mês, o IFIX, apresentou elevada volatilidade, influenciada por fatores tanto domésticos quanto externos. No cenário internacional, destacam-se a persistência dos conflitos no Oriente Médio, o aumento da volatilidade geopolítica global e o agravamento das tensões fiscais, especialmente entre Estados Unidos e Brasil. Até o momento, não foram identificados impactos negativos na carteira do Fundo em decorrência dessas tensões.

Quanto ao CLIN11, todos os ativos do portfólio permanecem adimplentes. Ao final de junho, 87,1% do patrimônio líquido estava alocado em 30 operações. Durante o mês, realizamos a alienação da posição no CRI ARENA MRV, equivalente a aproximadamente 2,5% do patrimônio líquido (cerca de R\$ 10,5 milhões).

Adicionalmente, realizamos alocações pontuais em ativos táticos, contribuindo positivamente para a rentabilidade da posição de caixa enquanto avançamos na seleção de novos ativos estratégicos. A equipe segue focada na originação e análise criteriosa de oportunidades, buscando a realocação eficiente dos recursos disponíveis. 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. Abaixo, detalhamos a operação:

CRI Arena MRV – Posição alienada no mercado secundário. Avaliamos a movimentação como uma oportunidade estratégica para gerar liquidez e promover a realocação de recursos em ativos core.

Alienações			
Operação	QUANTIDADE	SALDO MTM (R\$ milhões)	TAXA DE VENDA
CRI Arena MRV	14.419	10,5	CDI + 5,76%

DISTRIBUIÇÃO E RENDIMENTOS

A distribuição do dividendo do CLIN11 referente à competência de junho ocorreu no dia 15/07/2025, no valor de R\$1,10/cota, o que representa uma rentabilidade mensal de 1,18%². No mesmo período, o IPCA das operações (descasamento médio do índice de 2 meses) variou 0,43%. No acumulado desde o encerramento da 2ª emissão de cotas em 04/10/23, já distribuimos R\$21,499/cota, equivalente a 12,62%² a.a.. No mês de junho, o volume médio diário de negociação das cotas do Fundo foi de aproximadamente R\$991,4 mil, e fechamos o mês com 11.661 investidores.

Notas:

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

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

PORTFÓLIO¹

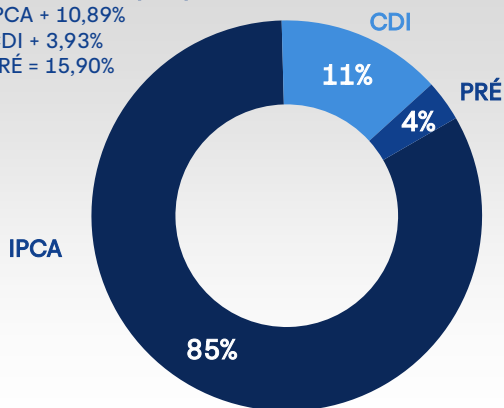
INDEXADOR

SPREAD Médio (MtM) a.a.

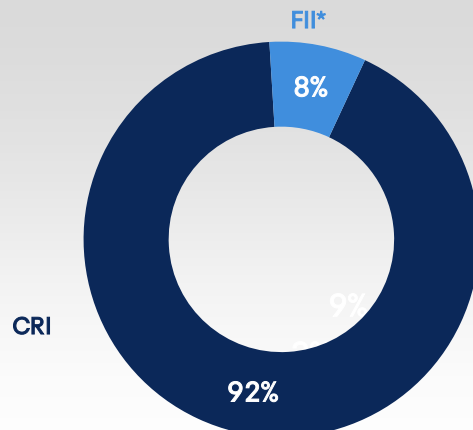
IPCA + 10,89%

CDI + 3,93%

PRÉ = 15,90%

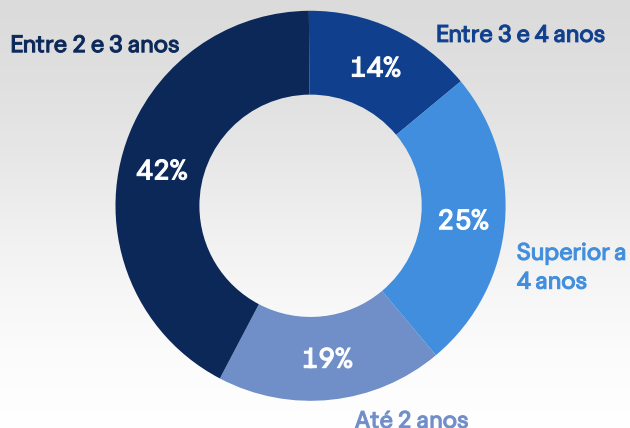


ALOCÇÃO

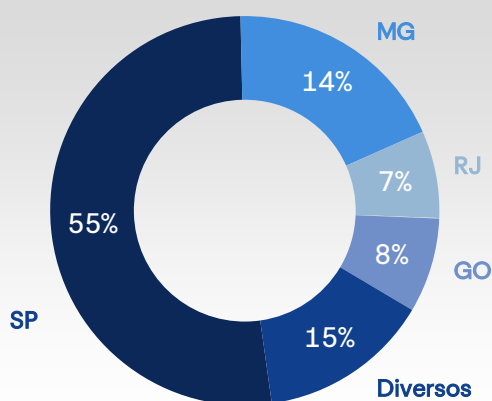


*FII dedicado ao CLIN11, especificado abaixo, na lista de ativos.

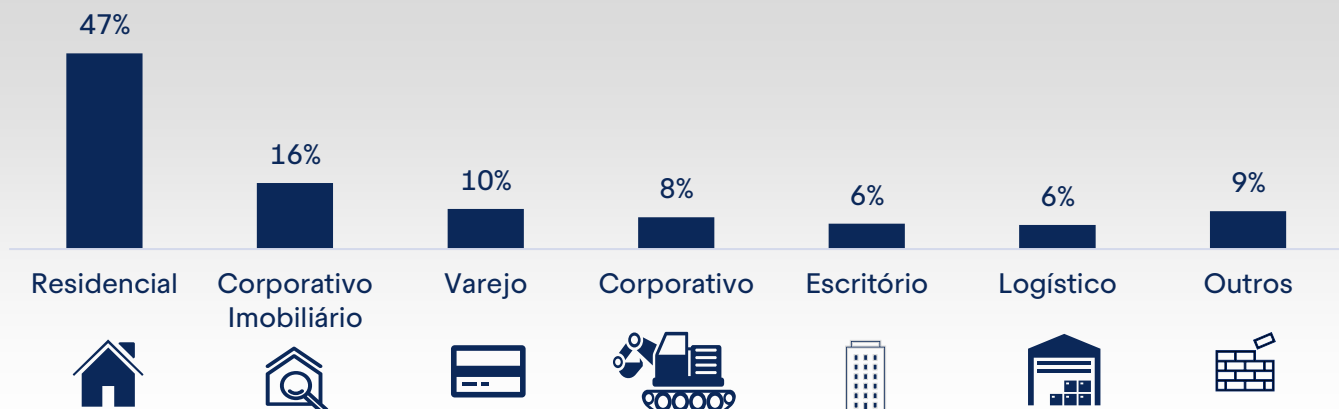
DURATION



LOCALIZAÇÃO



SEGMENTO IMOBILIÁRIO



PORTFÓLIO

LISTA DE ATIVOS (Planilha de Fundamentos)

[Download](#)

Nº	ATIVOS ESTRUTURAIS	CÓDIGO B3	INDEX	TAXA AQUISIÇÃO (a.a.)	TAXA MTM (a.a.)	DURATION (anos)	EMISSION	UF	SALDO CURVA (R\$mm)	SALDO MTM (R\$mm)	% PL
1	DIÁLOGO	23J1829727	IPCA	7,0%	9,19%	2,9	OPEA	SP	36,5	34,5	8,1%
2	VILA BRASIL	24E2276393	IPCA	9,5%	11,19%	2,8	CANAL	GO	31,0	29,6	7,0%
3	HELBOR	IDUA11*	IPCA	9,0%	9,00%	2,2	-	Diversos	28,8	29,3	6,9%
4	METROCASA	25B2979856	IPCA	12,9%	12,64%	3,7	OPEA	SP	29,2	29,2	6,9%
5	PÁTIO MALZONI	21I0931497	IPCA	6,8%	7,17%	5,2	VIRGO	SP	23,7	22,3	5,2%
6	IBL	23J1450858	IPCA	11,3%	13,00%	4,9	TRUE	SP	22,9	21,3	5,0%
7	HGRU11	21L0666509	IPCA	7,4%	10,23%	2,9	OPEA	Diversos	23,3	21,1	5,0%
8	MRV FLEX INSTITUCIONAL	23L1605236	IPCA	10,1%	11,12%	4,8	TRUE	Diversos	21,8	20,7	4,9%
9	LAFAETE	23L1737583	CDI	4,3%	4,30%	1,4	TRUE	MG	14,0	14,0	3,3%
10	TRADIMAQ	22G0859034	IPCA	8,8%	11,91%	1,9	OPEA	MG	14,7	13,8	3,2%
11	SOLFÁCIL	24F0002202	PRÉ	14,7%	15,90%	4,4	KANASTRA	Diversos	13,9	13,2	3,1%
12	GD ELLEVEN	23L2510336	IPCA	11,5%	13,35%	4,7	OPEA	GO	14,1	13,0	3,1%
13	MITRE III	25A1810636	CDI	2,0%	1,99%	2,7	VIRGO	SP	12,1	12,1	2,8%
14	TENDA PRÓ-SOLUTO	24K1682331	IPCA	9,9%	10,87%	2,3	OPEA	Diversos	11,8	11,6	2,7%
15	CJ SHOPS	23L1537715	IPCA	7,9%	9,32%	3,7	OPEA	SP	11,9	11,3	2,7%
16	URBA	23L1199761	IPCA	10,7%	13,08%	2,6	TRUE	Diversos	10,2	9,6	2,3%
17	DIRECIONAL	23F1763644	IPCA	7,0%	12,00%	1,0	TRUE	MG	9,1	8,7	2,1%
18	TENDA PÓS-CHAVES	23F0011202	CDI	5,5%	5,10%	0,9	TRUE	Diversos	7,9	7,9	1,9%
19	TENDA PRÉ-CHAVES	23F0010802	CDI	5,5%	5,50%	1,4	TRUE	Diversos	6,6	6,6	1,6%
20	AMORA	22H1116780	IPCA	8,8%	11,52%	1,8	VIRGO	SP	6,3	6,0	1,4%
21	HUM ENERGIA	24H0000801	IPCA	10,5%	11,63%	3,7	CANAL	RJ	6,4	6,0	1,4%
22	MRV FLEX VI	24I1419236	IPCA	9,6%	9,75%	3,1	TRUE	Diversos	6,1	5,8	1,4%
23	MRV FLEX I	23I1230816	IPCA	8,3%	10,59%	2,3	TRUE	Diversos	4,6	4,4	1,0%
24	SÃO CARLOS	22E1314836	IPCA	9,3%	10,37%	2,8	TRUE	SP	4,4	4,1	1,0%
25	BRPR	24A2516700	IPCA	10,0%	15,01%	0,3	OPEA	RJ	3,7	3,6	0,9%
26	TENDA PÓS-CHAVES	23F0011203	IPCA	12,0%	15,91%	0,9	TRUE	Diversos	3,2	3,1	0,7%
27	CJ SHOPS II	24B1898704	IPCA	7,9%	12,31%	0,8	OPEA	SP	2,9	2,8	0,7%
28	TENDA PRÉ-CHAVES	23F0010803	IPCA	12,0%	15,49%	1,4	TRUE	Diversos	1,9	1,8	0,4%
29	MRV FLEX III	23I1230915	IPCA	11,3%	11,01%	5,8	TRUE	Diversos	1,8	1,8	0,4%
30	CASHME II	23F1354284	CDI	3,0%	3,00%	0,8	VERT	Diversos	1,2	1,2	0,3%
TOTAL									386,1	370,6	87%

PORTFÓLIO

LISTA DE ATIVOS

RENDA FIXA	INDEX	RENTABILIDADE BRUTA	R\$ mm	% PL
Tesouro Selic DI	% CDI	100,8%	37,9	6,9%
Compromissada	% CDI	93%	17,6	13,1%
TOTAL			55,5	13,0%

Total de Ativos	426,2	100%
------------------------	--------------	-------------

Alocação em Ativos Alvo (%PL)	87,06%
Alocação Ativos Alvo IPCA + (%PL)	74,13%
Alocação Ativos Alvo CDI+ (%PL)	9,82%
Alocação Ativos Alvo PRÉ (%PL)	3,10%
Alocação Caixa (%PL)	13,05%
Duration da Carteira (anos)	3,10
Cota PL (R\$)	97,94
Último DY Anualizado (Cota patrimonial)	14,34%
Último DY Anualizado (Cota mercado)	15,16%

RENTABILIDADE

Rentabilidade Equivalente

Preço Mercado	Carteira (IPCA +)	Spread (NTN-B +)	Carteira (IPCA+) (- Tx Adm)	Spread (NTN-B +) (- Tx Adm)*
80,00	14,56%	6,16%	13,51%	5,19%
81,00	14,32%	5,94%	13,27%	4,97%
82,00	14,09%	5,73%	13,04%	4,76%
83,00	13,86%	5,52%	12,81%	4,54%
84,00	13,64%	5,31%	12,59%	4,34%
85,00	13,43%	5,11%	12,38%	4,14%
86,00	13,22%	4,92%	12,17%	3,94%
87,00	13,01%	4,73%	11,96%	3,75%
88,00	12,81%	4,54%	11,76%	3,57%
89,00	12,61%	4,36%	11,56%	3,38%
90,00	12,42%	4,18%	11,37%	3,20%
91,00	12,23%	4,00%	11,18%	3,03%
92,00	12,05%	3,83%	11,00%	2,86%
93,00	11,86%	3,66%	10,81%	2,69%
94,00	11,69%	3,50%	10,64%	2,53%
95,00	11,52%	3,34%	10,47%	2,37%
96,00	11,35%	3,18%	10,30%	2,21%
97,00	11,18%	3,03%	10,13%	2,06%
98,00	11,02%	2,88%	9,97%	1,91%
99,00	10,86%	2,73%	9,81%	1,76%
100,00	10,70%	2,59%	9,65%	1,61%
101,00	10,55%	2,45%	9,50%	1,47%
102,00	10,40%	2,31%	9,35%	1,33%

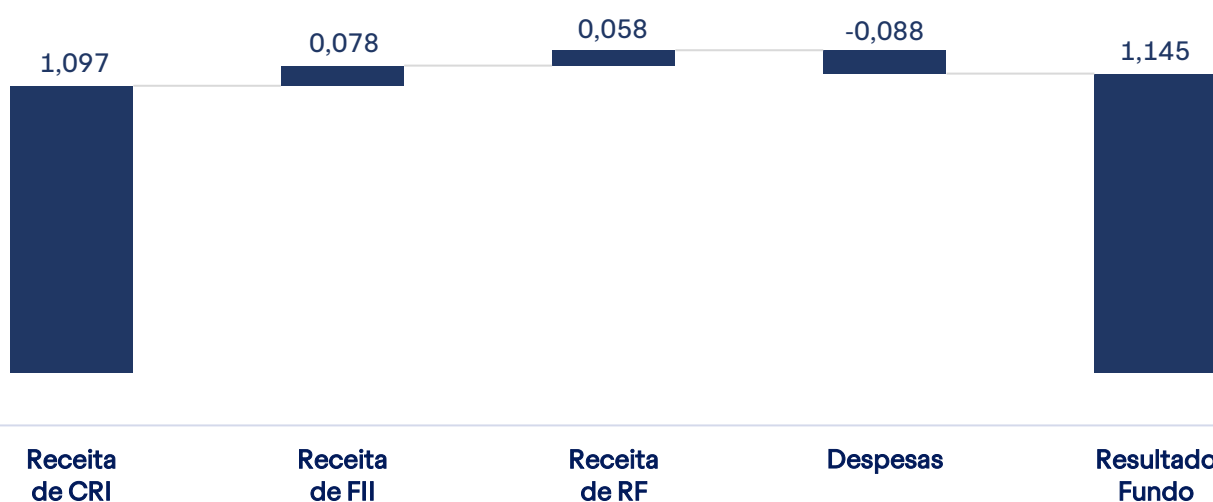
RENTABILIDADE

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

Resultado (R\$ mil)	Mar/25	Abr/25	Mai/25	Jun/25	12M	Desde Inicio
Receita de CRI	4.003	5.812	4.594	4.770	52.333	84.845
Receita de FII	268	605	378	339	4.351	8.186
Receita com Caixa	124	175	245	250	2.641	10.103
Total Receitas	4.395	6.593	5.217	5.359	59.324	103.134
Despesas do Fundo	(324)	(369)	(383)	(384)	(4.503)	(8.271)
Total Despesas	(324)	(369)	(383)	(384)	(4.503)	(8.271)
Lucro Líquido	4.072	6.224	4.833	4.976	54.821	94.863
Lucro Líquido por cota (R\$)	0,937	1,432	1,112	1,145	12,612	21,824
Distribuição (R\$)	4.781	4.998	4.998	4.781	53.639	93.451
Resultado Não Distr. Acumul. (R\$)	158	1.383	1.217	1.412	1.182	1.412

Distribuição / cota (R\$)	1,100	1,150	1,150	1,100	12,340	21,499
IPCA (M-2)	0,16%	1,31%	0,56%	0,43%	5,53%	5,12%
Distribuição em IPCA + ¹	13,7%	-0,2%	8,6%	9,4%	7,3%	7,1%

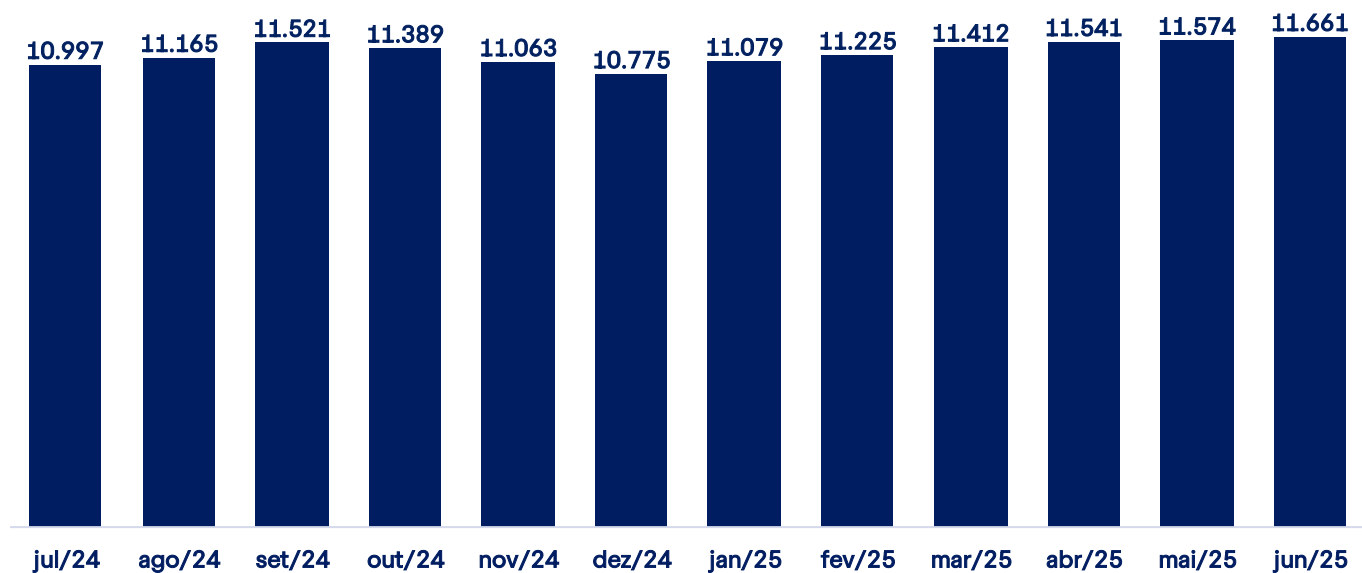
Breakdown do resultado (R\$/cota)



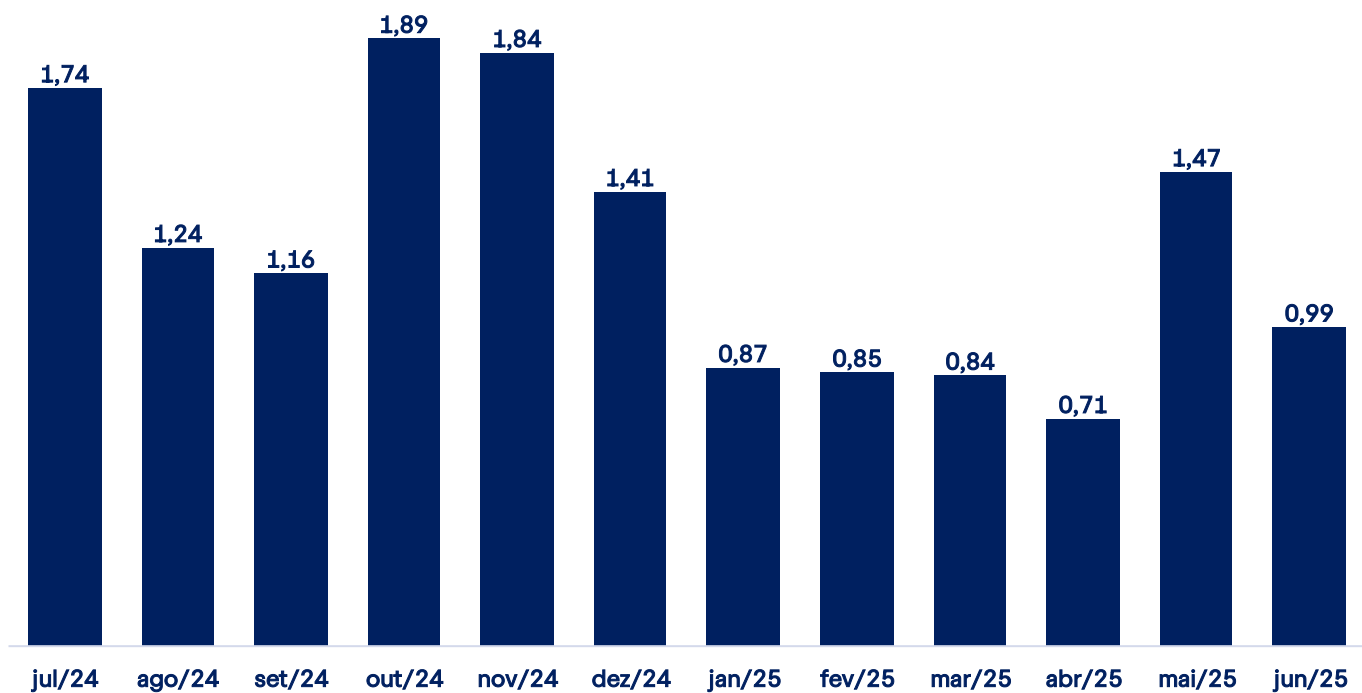
O fundo possui R\$ 0,325 de reservas disponíveis para distribuição.

INDICADORES

COTISTAS



ADTV (R\$ mm)



PORTFÓLIO – LISTA DE ATIVOS CRIs



São Paulo

Localização



14/10/2038

Vencimento



IPCA + 11,3% a.a.

Taxa de Aquisição



Logístico

Sector

CRI IBL

Código: 23J1450858

Emissão: True

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

Comentário da operação: Operação para financiar aquisição de um galpão em GRU para IBL, empresa do segmento de logística, através de um contrato de locação “atípico” de 20 anos. Cash sweep com o excedente de locação que pagaria a tranche subordinada, a partir do 3º ano, prazo estimado de 11 anos. Tranche mezanino, com AF do imóvel (LTV < 80%*), aval das empresas do grupo e do principal acionista, seguro locatício, fundo de reserva atual de R\$2,8mm e subordinação de 10%.



Minas Gerais

Localização



16/07/2029

Vencimento



IPCA + 8,8% a.a.

Taxa de Aquisição



Corporativo

Sector

TRADIMAQ

Código: 22G0859034

Emissão: OPEA

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

Comentário da operação: Operação para financiar a aquisição de máquinas (linha amarela) pela Tradimaq para locá-las para grandes empresas. Como garantia, a operação conta com cessão fiduciária de contratos locação, que devem ter o saldo de pelo menos 120% do saldo devedor do CRI e a parcela mensal de 120% da PMT do CRI, além de aval cruzado das empresas do grupo e fundo de reserva de 3 PMTs.

PORTFÓLIO – LISTA DE ATIVOS CRIs





São Paulo

Localização



01/09/2029

Vencimento



IPCA + 9,0% a.a.

Taxa de Aquisição



Residencial

Setor

FII HELBOR

Código: IDUA11

Emissão: N/A

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

Comentário da operação: O CLIN11 subscreveu 100% das cotas do FII Unidades Autônomas, criado para adquirir unidades residenciais da Helbor com desconto. Mensalmente, o FII paga remuneração ao CLIN11, sendo as vendas geridas pela Helbor e há um cronograma limite para cada empreendimento. Foram vendidas 19 unidades das 43 inicialmente adquiridas, totalizando amortização de R\$11,4MM e reserva de caixa de R\$3,4MM (já descontado das despesas do FII).





São Paulo

Localização



10/03/2032

Vencimento



IPCA + 7,0% a.a.

Taxa de Aquisição



Residencial

Setor

CRI DIÁLOGO

Código: 23J1829727

Emissão: OPEA

Garantia: Subordinação de 60%

Comentário da operação: Operação para adiantar carteira de recebíveis da Diálogo. Além da qualidade operacional da Companhia, a boa performance histórica das carteiras da Diálogo Engenharia e o elevado nível de subordinação (60%), fazem essa operação ter um risco bastante controlado. Estrutura montada para que mensalmente sejam pagos juros e correção monetária.

PORTFÓLIO – LISTA DE ATIVOS CRIs





São Paulo e Minas Gerais

Localização



17/12/2031

Vencimento



IPCA + 7,39% a.a.

Taxa de Aquisição



Varejo

Setor

CRI HGRU11

Código: 21L0666509

Emissão: OPEA

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

Comentário da operação: Operação para financiar a aquisição de 10 lojas pelo fundo HGRU11 que eram, anteriormente, do Makro. Além da garantia imobiliária (LTV=45%), a operação conta com cessão fiduciária dos recebíveis de locação das unidades, advindos de contratos “atípicos” com empresas do grupo Atacadão e Carrefour. O devedor é o fundo HGRU11, fundo com baixa alavancagem (4% do PL) e gerador de caixa.





Minas Gerais

Localização



29/06/2026

Vencimento



IPCA + 7,0% a.a.

Taxa de Aquisição



Corporativo

Setor

CRI DIRECIONAL

Código: 23F1763644

Emissão: True

Garantia: -

Comentário da operação: Operação corporativa, com risco da Direcional, empresa com forte posição de caixa - capaz de honrar com 100% da amortização do endividamento dos próximos 4 anos.

Alocação tática, em operação de curto prazo para trabalharmos com estruturação de novas operações.

PORTFÓLIO – LISTA DE ATIVOS CRIs



São Paulo e Rio de Janeiro

Localização



15/06/2028

Vencimento



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

Taxa de Aquisição



Residencial

Setor

CRI TENDA PRÉ E PÓS-CHAVES

Código: 23F0010802 e 23F0011203

Emissão: True

Garantia: Subordinação sintética ~50% + Fundo de Reserva

Comentário da operação: Operação de cessão de recebíveis de carteira residencial da Tenda. Foram cedidos recebíveis de 421 empreendimentos residenciais da incorporadora, com desconto no fluxo esperado de mais de 30% e fundo de reserva equivalente a 10,7% do saldo devedor, recomposto até R\$22mm (R\$11,5mm no pós-chaves e R\$10,3mm no pré-chaves) adicional pela Tenda, caso seja utilizado¹. Atualmente, o saldo da carteira pós-chaves e pré-chaves adimplente² representa elevada cobertura (acima de 1.000%) ao saldo devedor do CRI deduzido do fundo de reserva³. Há amortização extraordinária mensal devido a excesso de fluxo.



SP, MG, RJ e GO

Localização



18/11/2030

Vencimento



IPCA + 9,9405% a.a.

Taxa de Aquisição



Residencial

Setor

CRI TENDA PRÓ-SOLUTO

Código: 24K1682331

Emissão: OPEA

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

Comentário da operação: Operação de cessão de recebíveis de carteira residencial da Tenda, com coobrigação da Tenda em recompor o Fundo de Reserva, caso utilizado. Foram cedidos recebíveis de 375 empreendimentos residenciais da incorporadora, com desconto no fluxo esperado de 37,5% e fundo de reserva equivalente a 9% do valor da emissão, a ser constituído com recursos excedentes do fluxo em 16 meses e recomposto pela Tenda, caso seja utilizado.

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

PORTFÓLIO – LISTA DE ATIVOS CRIs



SP, MG, RJ e GO

Localização



De Mar/31 até
Nov/35

Vencimento



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

Taxa de Aquisição



Residencial

Setor

CRI MRV FLEX

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

Emissão: True

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

Comentário da operação: Operações de cessão de recebíveis de empreendimentos residenciais da MRV, com AF dos imóveis pós entrega das chaves, quando o LTV médio da carteira estará em ~60%. Além da AF, as operações contam com (i) Fundo de Reserva, recomposto pela MRV de acordo com sua utilização até 50% do saldo devedor inicial para MRV Flex I e III; (ii) Fundo de Reserva de R\$31MM e subordinação de 18,75% para MRV Flex Institucional; ou (iii) Fundo de Reserva de R\$17MM e subordinação de 18,25% para MRV Flex VI. Inadimplência* da carteira baixa: MRV Flex I e III: 2,7%; MRV Flex Institucional: <1,0%; e MRV Flex VI: <1,0%.



Minas Gerais

Localização



24/09/2029

Vencimento



CDI + 5,95% a.a.

Taxa de Aquisição



Outros

Setor

CRI ARENA ATLÉTICO-MG

Código: 22I0246580

Emissão: VIRGO

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

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

PORTFÓLIO – LISTA DE ATIVOS CRIs





São Paulo

Localização



18/08/2027

Vencimento



IPCA + 8,8% a.a.

Taxa de Aquisição



Residencial

Setor

CRI AMORA

Código: 22H1116780

Emissão: Virgo

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

Comentário da operação: Operação para financiar a aquisição de imóveis residenciais performados pela aMora, que, por sua vez, celebra uma promessa de compra e venda com clientes finais pessoas físicas, que futuramente comprarão as unidades. Nesse período, comprador paga 20% do imóvel e no fim do período, pode quitar a aMora e adquirir o imóvel. Garantias: AF imóveis (LTV médio = 64%), CF, AF cotas da emp. detentora dos imóveis, Aval e Subordinação de 15%.

Até junho/25, foram quitados 16 imóveis dos 76 vinculados à operação, resultando em R\$10,4MM de amortização extraordinária no CRI.





São Paulo

Localização



15/09/2031

Vencimento



IPCA + 6,79% a.a.

Taxa de Aquisição



Escritório

Setor

CRI PÁTIO MALZONI

Código: 21I0931497

Emissão: Virgo

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

Comentário da operação: Operação para financiar a aquisição de 6 lajes do edifício Pátio Malzoni pelo fundo BLCA11. Prazo de 10 anos, com previsão de quitação em 5 anos. Adquirida estrategicamente no secundário, com possibilidade de receber prêmio de pré-pagamento no curto prazo combinada com benefício da aquisição com deságio e expectativa de pré-pagamento ao longo da operação. Garantias: AF imóveis (LTV = 59,5%), CF locação (>1,4x PMT).

PORTFÓLIO – LISTA DE ATIVOS CRIs



Minas Gerais

Localização



07/12/2028

Vencimento



CDI + 4,30% a.a.

Taxa de Aquisição



Corporativo

Setor

CRI LAFATE

Código: 23L1737583

Emissão: True

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

Comentário da operação: Operação para financiar gastos imobiliários da Lafaete. A Companhia atua nos segmentos de (i) locação de equipamentos, (ii) construção de módulos para locação e venda, (iii) concessionária de máquinas Develon (grupo Hyundai) e (iv) transporte de carga e terraplenagem. Como garantias, a operação conta com AF de equipamentos (valor dos equipamentos representa 110% do saldo devedor do CRI) e CF de recebíveis de locação (fluxo suficiente para mensalmente passar de 20% a 30% do saldo devedor dos CRIs na conta da operação, volume bastante superior ao serviço mensal da dívida).



São Paulo

Localização



De Fev/27 até
Dez/33

Vencimento



IPCA + 7,89% a.a.

Taxa de Aquisição



Varejo

Setor

CRI CJ SHOPS

Código: 23L1537715 e 24B1898704

Emissão: Opea

Garantia: Aval empresas + Fundo de Reserva

Comentário da operação: Operação para financiar o CAPEX de 2 lojas do shopping CJ Shops - shopping pertencente à JHSF, com alto valor de vendas/m2. Operação de BTS, em que as lojas firmam contratos de longo prazo suficientes para o pagamento do investimento e nos quais há multa por rescisão, que resultaria no pagamento de toda a operação do CRI. Além do crédito das locatárias ser confortável, a operação conta com garantia da JHSF Malls e do CJ Shops.

PORTFÓLIO – LISTA DE ATIVOS CRIs



Rio de Janeiro

Localização



17/02/2027

Vencimento



IPCA + 10,0% a.a.

Taxa de Aquisição



Corporativo

Setor

CRI BRPR

Código: 24A2516700

Emissão: Opea

Garantia: Fiança Locatícia

Comentário da operação: Operação para antecipação de parcelas de venda de terrenos para a Cury (CURY3), à taxa de IPCA + 10% a.a.. A operação conta com fiança de banco de primeira linha. Estrutura montada para que mensalmente sejam pagos juros e correção monetária.



Goiânia

Localização



26/12/2035

Vencimento



IPCA + 11,50% a.a.

Taxa de Aquisição



Outros

Setor

CRI GD ELLEVEN

Código: 23L2510336

Emissão: Opea

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

Comentário da operação: Operação para financiar a construção de duas usinas fotovoltaicas em Goiás, que já foram entregues e estão performando. As usinas contam com contrato de locação com a Matrix pelo prazo de 15 anos, com relevantes multas rescisórias. Garantias: AF das quotas das holdings e SPEs, AF do direito de superfície dos terrenos, AF dos equipamentos, CF de 100% dos recebíveis e seguro dos equipamentos por todo o prazo da operação. A partir de abril/25 a Matrix passou a pagar pelo consumo de energia das duas usinas.

PORTFÓLIO – LISTA DE ATIVOS CRIs



CRI SOLFÁCIL



Localização

SP, MG, RJ, ES e GO



Vencimento

07/06/2032



Taxa de Aquisição

PRÉ = 14,5663% a.a.



Setor

Outros

Código: 24F0002202

Emissão: Kanastra

Garantia: -

Comentário da operação: Operação com risco pulverizado de uma carteira de recebíveis advindos de contratos de financiamento para aquisição e instalação de placas fotovoltaicas por pessoas físicas e/ou jurídicas. A Solfácil é a originadora do financiamento. A série adquirida possui Rating A pela S&P e AA- pela Moody's, e subordinação de 18%. O histórico obtido pela Solfácil em uma carteira filtrada nos mesmos critérios da operação não apresenta perda acima de 5%. A razão de cobertura atual dessa série está em 126,02%.



CRI VILA BRASIL



Localização

**Rio de Janeiro,
Goiânia e São Paulo**



Vencimento

19/11/2031



Taxa de Aquisição

IPCA + 9,5% a.a.



Setor

Corporativo

Código: 24E2276393

Emissão: Canal

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

Comentário da operação: Operação para financiar empreendimentos residenciais do segmento econômico em Goiânia - GO. Grupo Mauá é reconhecido no mercado local, com atuação nos segmentos imobiliário e de energia. Como garantia, a operação conta com (i) aval da Vila Brasil, da Holding Mauá, dos sócios, (ii) cessão fiduciária de recebíveis de carteiras adimplentes (atraso até 90 dias) que representam pelo menos 1,3x o saldo devedor da operação (medido mensalmente) e (iii) fundo de reserva equivalente a 3% do saldo devedor da operação ou 1 PMT, dos dois, o maior.

PORTFÓLIO – LISTA DE ATIVOS CRIs





São Paulo

Localização



17/09/2029

Vencimento



IPCA + 9,3% a.a.

Taxa de Aquisição



Corporativo

Sector

CRI SÃO CARLOS

Código: 22E1314836

Emissão: True

Garantia: -

Comentário da operação: Operação com risco corporativo da São Carlos, empresa de capital aberto, atua nos segmentos de escritórios, centros de conveniência e aluguel residencial para renda. Em 2023 e 2024, a Companhia reduziu em 72% sua dívida líquida através da reciclagem de ativos realizada nesse período, reforçando a posição de caixa e pré-pagando dívidas. A relação dívida líquida/portfólio saiu de 32% no fechamento de 2022 para 14% em Dez/24.





SP, MG e RJ

Localização



20/05/2033

Vencimento



IPCA + 10,65% a.a.

Taxa de Aquisição



Residencial

Sector

CRI URBA

Código: 23L1199761

Emissão: True

Garantia: Alienação Fiduciária dos Imóveis + Fundo de Reserva

Comentário da operação: Operação com risco pulverizado de uma carteira de recebíveis advindos de contratos de compra e venda cedidos pela Urba (loteadora do grupo MRV). Garantias: alienação fiduciária dos imóveis a ser constituída, fundo de reserva de R\$2,5mm inicialmente (recomposto até o limite de 8% do saldo devedor inicial) e subordinação de 25%. A Urba tem obrigação de recomprar créditos cedidos e distratados em condições de atraso na entrega.

PORTFÓLIO – LISTA DE ATIVOS CRIs



Rio de Janeiro

Localização



27/02/2034

Vencimento



IPCA + 10,50% a.a.

Taxa de Aquisição



Shoppings

Setor

CRI HUM

Código: 24H0000801

Emissão: Canal

Garantia: Aval empresas + Cessão Fiduciária dos Recebíveis + Alienação Fiduciária das Cotas + Alienação Fiduciária dos Direitos 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.



SP, MG, RJ e GO

Localização



15/02/2027

Vencimento



CDI + 3,0% a.a.

Taxa de Aquisição



Outros

Setor

CRI CASHME

Código: 23F1354284

Emissão: Vert

Garantia: Subordinação de 20%

Comentário da operação: Operação com risco pulverizado de uma carteira de recebíveis advindos de contratos de financiamento da Cashme para condomínios residenciais. Emitida em julho/23, paga regularmente e está enquadrada em todos os índices de cobertura. A inadimplência é baixa, dos 350 contratos cedidos, 3 estão inadimplentes. A série possui subordinação de 20%.

PORTFÓLIO – LISTA DE ATIVOS CRIs



São Paulo

Localização



05/12/2029

Vencimento



CDI + 2,0% a.a.

Taxa de Aquisição



Corporativo

Setor

CRI MITRE

Código: 25A1810636

Emissão: Virgo

Garantia: -

Comentário da operação: Operação com risco corporativo da Mitre, empresa de capital aberto, listada no Novo Mercado da B3. A Companhia atua no segmento residencial de média-baixa, média, média-alta e altíssima renda, na cidade de São Paulo. A operação foi feita para pré-pagamento de outro CRI, bem como reforço de capital de giro, e possui covenant de (Dívida Líquida + Contas a pagar por aquisição de terrenos) / Patrimônio Líquido $\leq 0,50x$.



São Paulo

Localização



06/03/2035

Vencimento



IPCA + 12,85% a.a.

Taxa de Aquisição



Residencial

Setor

CRI METROCASA

Código: 25B2979856

Emissão: Opea

Garantia: Subordinação de 36% + Fundo de Reserva

Comentário da operação: Operação com risco pulverizado de uma carteira de recebíveis advindos de contratos de compra e venda cedidos pela Metrocasa, com subordinação de 36%. O CRI ainda conta com garantia de fundo de reserva equivalente a 6% do Saldo Devedor Inicial, até o vencimento. A Metrocasa tem obrigação de recomprar créditos cedidos e distratados em condições de atraso na entrega dos empreendimentos, bem como garantir Índice de Cobertura $\geq 36\%$. A Companhia também deve observar covenant de Dívida Líquida / Patrimônio Líquido $\leq 1,25x$.

Glossário

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

Publicações realizadas em junho de 2025:

15/07/2025 – Rendimentos e Amortizações

Acesse

08/07/2025 – Rendimentos e Amortizações

Acesse

Disclaimer

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

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

