



**CLAVE ÍNDICES DE PREÇOS FII
(CLIN11)**

**RELATÓRIO MENSAL
Setembro/2024**

CARACTERÍSTICAS DO PORTFÓLIO¹

QUANTIDADE DE ATIVOS

27

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

R\$ 425 milhões (93% alocado)

DURATION MÉDIO

3,2 anos

INDEXAÇÃO

82% Inflação ; 13% CDI ; 5% Pré

SPREAD MTM MÉDIO (a.a.)

IPCA+9,6% ; CDI+5,2% ;
INCC+11,0% ; Pré 15,0%

LOCALIZAÇÃO DOS ATIVOS

74% Sudeste ; 26% Outros

RESULTADOS – Setembro/2024

DIVIDENDO
DISTRIBUÍDO

(pagamento em 15/10/2024)

R\$ 0,95 / cota

DIVIDEND YIELD MÊS

(COTA A MERCADO)

1,00% a.m.

DIVIDEND YIELD
ANUALIZADO

(MENSAL/COTA A MERCADO)

12,68% a.a.

DIVIDEND YIELD
ANUALIZADO(DESDE 2ª EMISSÃO/COTA A
MERCADO)

12,67% a.a.

INFORMAÇÕES

Data de início

31/07/2023

Cotistas²

11.521

Liquidez Diária³

R\$ 1,2 milhão

PL / Cota²

R\$ 97,77

Mercado/Cota²

R\$ 95,00

Taxa de Administração

1,05% a.a.

Gestor

Clave Alternativos

Administrador

BTG Pactual

Classificação

Papel

Subclassificação

CRI

Gestão

Ativa

Taxa de Performance

20% s/ IPCA+Yield IMA-B5

COMENTÁRIOS DO GESTOR

Caros investidores,

No mês de setembro, o IFIX fechou com desvalorização de 2,58%⁴, levando o resultado do ano para -0,16%⁴. Quando separamos somente os FIIs de CRI da carteira teórica, a queda foi mais atenuada, de 1,58%. Como os FIIs de crédito apresentam maior distribuição de dividendos no atual cenário de inflação e Selic em alta⁵, tendem a ter menor volatilidade.

Na presente data, estamos com 93% do Patrimônio Líquido alocado em 27 operações, com todas pagando regularmente. O aumento no percentual de caixa com relação ao mês anterior se dá pelas amortizações ordinárias e extraordinárias que temos mensalmente no fundo, refletindo principalmente a boa performance das nossas operações de cessão de carteira de recebíveis. Especificamente em setembro, tivemos adicionalmente (i) a venda de três imóveis atrelados ao CRI aMora, que geraram amortização equivalente a 15,47% do saldo devedor, e (ii) a quitação antecipada do CRI Mozak, na qual foi pago um prêmio de 2,9% do saldo devedor, trazendo um ganho adicional de R\$0,036/cota. Em operações estruturadas, a incidência de amortizações extraordinárias (em CRIs com cash sweep) ou pré-pagamento é um sinal de qualidade na seleção dos ativos e da robustez das garantias.

1) Considera aquisição do CRI MRV Flex VI, realizada em 02/10/2024

2) Data Base: 30/09/2024

3) Média Diária de Setembro/2024

4) Site B3: [Índice Fundos de Investimentos Imobiliários - IFIX - Estatísticas históricas | B3](#) - Acesso em 01 de outubro de 2024

5) Relatório Focus de 05 de janeiro de 2024: (i) inflação 2024 = 3,90%; (ii) Selic 2024 = 9,00% | Relatório Focus de 30 de setembro de 2024: (i) inflação 2024 = 4,37%; (ii) Selic 2024 = 11,75%

COMENTÁRIOS DO GESTOR

No processo contínuo de originação e recomposição da alocação, seguimos avaliando as oportunidades, mantendo nosso critério de diligência. Como evento subsequente ao fechamento do mês de setembro, em 02/10/24, adquirimos R\$7 milhões de uma nova operação da MRV Flex. As operações similares que temos no nosso portfólio têm apresentado inadimplência no lastro pulverizado menor do que 1% (D90), muito inferior à inadimplência modelada inicialmente. Aproveitamos essa nova emissão para complementar o saldo das operações existentes que já foi reduzido (por amortização ou redução da exposição via venda no secundário). Adicionalmente, estamos com mais uma operação de outro segmento em fase avançada de estruturação para alocação no curto prazo.

O segmento com maior volume de operações do fundo segue sendo o residencial (52% do portfólio) e, com os incentivos do governo ao setor de habitação e expectativa positiva para redução do déficit habitacional nos próximos anos, enxergamos essa posição como defensiva no atual cenário econômico mais incerto.

A distribuição do dividendo do CLIN11 referente a setembro ocorrerá no dia 15/10/2024, no valor de R\$0,95/cota, o que representa uma rentabilidade mensal de 1,00%⁶. No mesmo período, o IPCA das operações (descasamento médio do índice de 2 meses) variou 0,38%.

No acumulado desde o encerramento da 2ª emissão de cotas em 04/10/23, já distribuimos R\$12,039/cota, equivalente a 12,67%⁶ no período (12 meses).

No mês de setembro, o volume médio diário de negociação das cotas do Fundo foi de aproximadamente R\$1,2 milhão, e fechamos o mês com 11.521 investidores.

Disponibilizamos em nosso site e redes sociais novos relatórios, vídeos mensais, lives com especialistas de mercado, informações de sensibilidade do *yield* do portfólio em relação ao valor da cota do CLIN11 no mercado secundário, e planilha de fundamentos. Basta acessar:

<http://www.clavecapiatal.com.br/estrategias/imobiliario-cri>.

6) Considerando a cota a mercado de R\$ 95,00.

MERCADO IMOBILIÁRIO

Abaixo nossa visão de investimento atual:



RESIDENCIAL ALTO PADRÃO

Mercado de nicho. Podemos conceder crédito em localizações e produtos específicos, que justifiquem um prêmio de qualidade.



RESIDENCIAL MÉDIA RENDA

Segmento com oferta e demanda equilibradas. Um impulso adicional pode surgir, caso ocorra queda nas taxas de financiamento imobiliário.



RESIDENCIAL MCMV

Segmento que tem se beneficiado: i) das políticas mais amplas de concessão de crédito pela CEF; ii) do aumento da massa salarial (política de valorização do salário-mínimo); e iii) da queda do juro imobiliário.



ESCRITÓRIOS

Monitoramento do mercado e do crescimento real de preços em regiões consolidadas, como a Faria Lima. Regiões menos centrais apresentam alta disponibilidade de espaço.



LOGÍSTICO

Preferência por ativos locados em regiões com oferta futura limitada. Demanda deve permanecer aquecida.



SHOPPINGS

Ativos consolidados e dominantes em regiões de alta densidade, que estão performando acima dos patamares observados no pré-COVID. Esses ativos, no geral, consolidaram-se como centros de entretenimento e serviços, e têm se mostrado resilientes ao crescimento do e-commerce.

DESEMPENHO E DISTRIBUIÇÃO

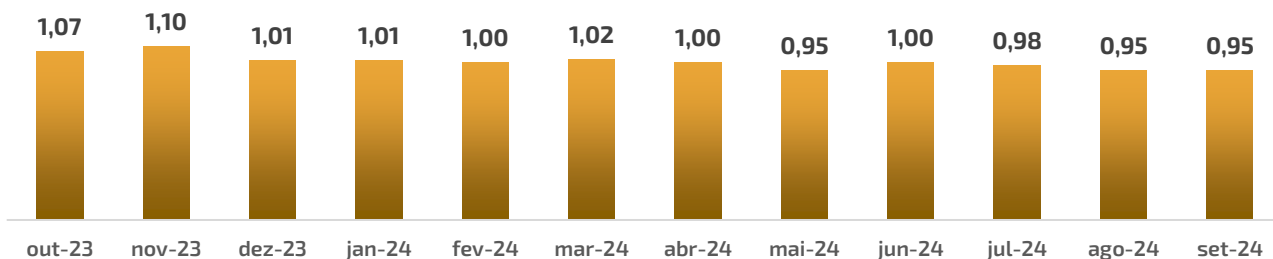
No dia 15/10/2024, o Fundo distribuirá o valor de R\$0,95 por cota, como rendimento referente ao mês de Setembro/2024, aos detentores de cotas no fechamento de 08/10/2024. Pessoas Físicas que detêm participação inferior a 10% do Fundo são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% de Imposto de Renda sobre o Ganho de Capital na venda da cota.

DRE – Demonstrativo de Resultado

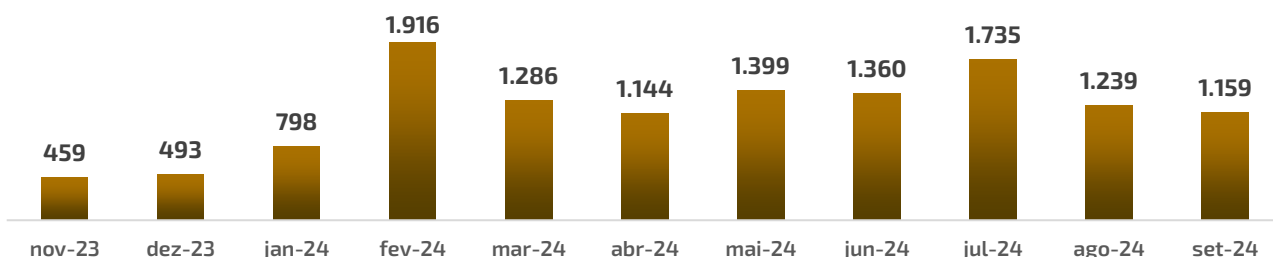
DRE (R\$)	jun-24	jul-24	ago-24	set-24	Acum. 2024	Desde o Início*
(+) Resultado CRI	4.584.348	4.207.498	4.003.853	4.152.391	35.183.444	44.875.887
(+) Resultado FII	394.707	422.607	320.258	345.638	3.785.688	4.923.939
(+) Resultado LCI	-	-	-	-	-	-
(+) Resultado Instr. Caixa	88.136	143.343	185.425	224.764	3.365.433	8.015.882
Receitas Líquida	5.067.192	4.773.447	4.509.536	4.722.792	42.334.564	57.815.708
(-) Despesas do Fundo	-490.720	-392.917	-381.505	-414.034	-3.672.263	-4.956.340
(+) Outras Receitas	-	-	-	-	-	-
Resultado Líquido	4.576.472	4.380.531	4.128.030	4.308.759	38.662.302	52.859.368
Distribuição	4.346.763	4.259.828	4.129.425	4.129.425	38.512.320	52.330.680
Resultado Não Distribuído Acum.	230.046	350.749	349.354	528.688	149.981	528.688
Resultado por cota (R\$)	1,053	1,008	0,950	0,991	8,895	12,161
Distribuição por cota (R\$)	1,000	0,980	0,950	0,950	8,860	12,039
Cota Fechamento mês	95,57	95,94	97,01	95,00	95,00	95,00

*CLIN11: Fundo teve início em 31/07/2023.

DIVIDENDO DISTRIBUÍDO DESDE O IPO (R\$)



VOLUME MÉDIO DIÁRIO NEGOCIADO POR MÊS (R\$ mil)



ANÁLISE DE SENSIBILIDADE

A tabela a seguir tem como objetivo detalhar aos cotistas a sensibilidade da taxa média de aquisição da carteira de Ativos Alvo, em relação ao preço da cota do CLIN11 no mercado secundário.

Sensibilidade do Yield da carteira de Ativos Alvo ao preço do mercado secundário

Carteira				
Preço Mercado	Carteira		Spread	
	(IPCA+)	(NTN-B +)	(IPCA+)	(NTN-B +)
			(- Tx Adm)	(- Tx Adm)
90	11,25%	4,22%	10,20%	3,24%
91	11,07%	4,06%	10,02%	3,07%
92	10,90%	3,89%	9,85%	2,91%
93	10,72%	3,73%	9,67%	2,75%
94	10,56%	3,57%	9,51%	2,59%
95	10,39%	3,42%	9,34%	2,44%
96	10,23%	3,27%	9,18%	2,29%
97	10,07%	3,12%	9,02%	2,14%
98	9,92%	2,98%	8,87%	1,99%
99	9,77%	2,84%	8,72%	1,85%
100	9,62%	2,70%	8,57%	1,71%
101	9,47%	2,56%	8,42%	1,58%
102	9,33%	2,43%	8,28%	1,44%
103	9,19%	2,30%	8,14%	1,31%
104	9,05%	2,17%	8,00%	1,18%

Informações – Carteira Atual e Premissas

Data Base: 30/09/2024. Considera aquisição do CRI MRV Flex VI

PL	R\$ 425.002.650
Alocação em Ativos Alvo (%PL)	93,01%
Alocação Ativos Alvo Inflação (%PL)	76,34%
Alocação Ativos Alvo CDI (%PL)	12,52%
Alocação Ativos Alvo Pré (%PL)	4,15%
Alocação em Caixa (%PL)	8,12%
Duration da Carteira (anos)	3,23
Cota PL (R\$)	97,77
Cota Mercado (R\$)	95,00
P/PL	0,97
Último DY Anualizado (sobre cota a mercado)	12,68%

Taxa Média - Ativos

INDEXADOR	AQUISIÇÃO	MTM
IPCA +	8,94%	9,58%
CDI +	5,20%	5,17%
INCC +	10,00%	11,05%
PRÉ	14,57%	14,98%

Fonte dos indicadores macroeconômicos: ANBIMA.
 Dados projetados considerando a *duration* da carteira atual, com taxa expressa ao ano

CARACTERÍSTICAS DO PORTFÓLIO¹

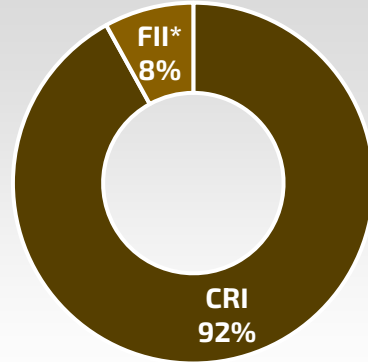
INDEXADOR

Spread Médio:

IPCA + 9,6% a.a. INCC + 11,0% a.a.
CDI + 5,2% a.a. Pré 15,0% a.a.



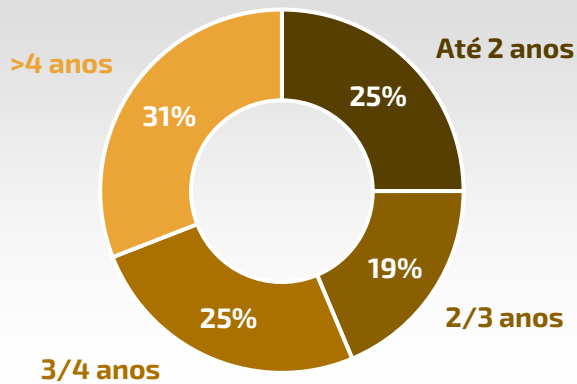
ALOCAÇÃO



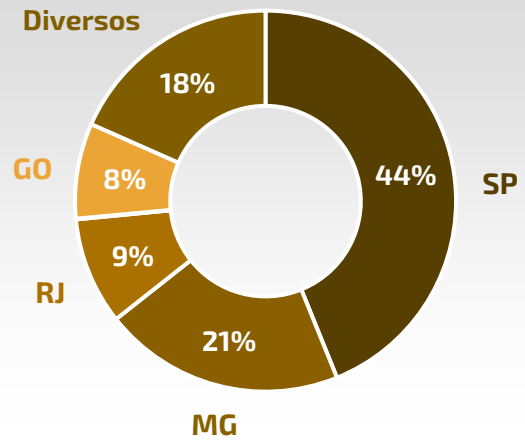
*FII dedicado ao CLIN11, especificado abaixo, na Descrição dos Ativos

DURATION

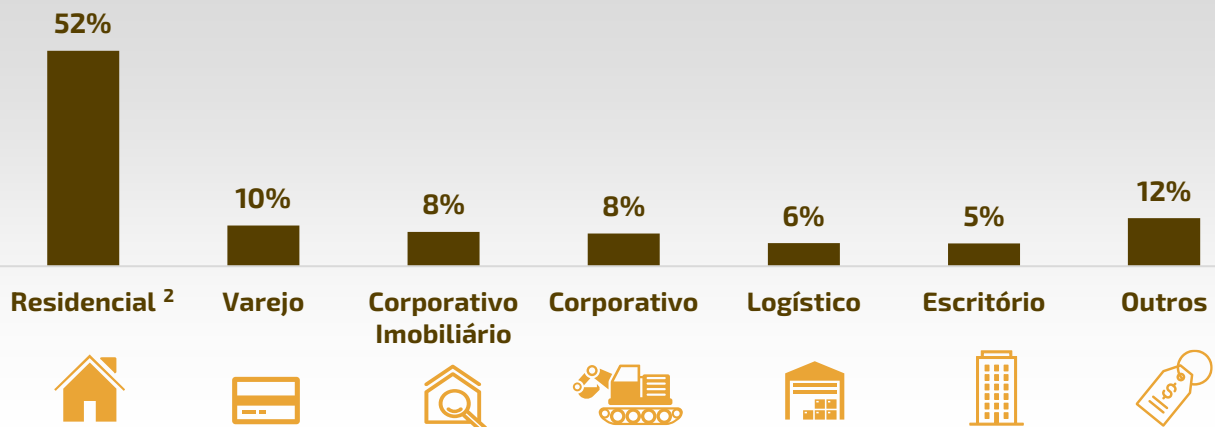
Média: 3,2 anos



LOCALIZAÇÃO



SEGMENTO IMOBILIÁRIO



Notas: 1) Considera aquisição do CRI MRV Flex VI.

2) 36% - lastro em cessão de carteiras pulverizadas; e 16% - financiamento para incorporadora com garantias

ATIVOS INVESTIDOS
Caros investidores,

Para mais informações, acesse o site da Clave Capital:

<https://www.clavecapital.com.br/estrategias/imobiliario-cri/>

Nº	ATIVO	CÓDIGO DO ATIVO	DEVEDOR / ATIVO IMOBILIARIO	EMISSOR	INDEX.	TAXA AQUISIÇÃO (a.a.)	TAXA MTM (a.a.)	SALDO CURVA (R\$ milhões)	SALDO MTM (R\$ milhões)	% PL	UF	DURATION (anos)
1	CRI	23J1829727	DIÁLOGO	OPEA	IPCA	7,00%	7,97%	39,9	38,8	9,1%	SP	3,2
2	CRI	23L1605236	MRV FLEX INSTITUCIONAL	TRUE	IPCA	10,07%	10,23%	34,0	33,8	7,9%	Diversos	5,1
3	CRI	24E2276393	VILA BRASIL	CANAL	IPCA	9,50%	9,94%	32,1	31,7	7,5%	GO	3,2
4*	FII	IDUA11	HELBOR	-	IPCA	9,00%	9,00%	31,2	31,2	7,3%	Diversos	2,9
5	CRI	21L0666509	HGRU11	OPEA	IPCA	7,39%	9,02%	24,4	22,6	5,3%	Diversos	3,3
6	CRI	21I0931497	PÁTIO MALZONI	VIRGO	IPCA	6,79%	6,69%	22,7	21,7	5,1%	SP	5,7
7	CRI	23J1450858	IBL	TRUE	IPCA	11,30%	11,97%	22,5	21,8	5,1%	SP	5,3
8	CRI	24F0002202	SOLFÁCIL	KANASTRA	PRÉ	14,57%	14,98%	17,9	17,6	4,2%	Diversos	4,6
9	CRI	23F1763644	DIRECIONAL	TRUE	IPCA	7,00%	8,20%	17,4	17,2	4,0%	MG	1,2
10	CRI	22G0859034	TRADIMAQ	OPEA	IPCA	8,80%	10,15%	16,2	15,6	3,7%	MG	2,2
11	CRI	23L1737583	LAFEAETE	TRUE	CDI	4,30%	4,30%	15,4	15,4	3,6%	MG	2,0
12	CRI	22I0246580	ARENA ATLÉTICO-MG	VIRGO	CDI	5,69%	5,95%	14,5	14,3	3,4%	MG	1,9
13	CRI	23F0011202	TENDA PÓS-CHAVES	TRUE	CDI	5,50%	5,10%	14,3	14,4	3,4%	Diversos	1,6
14	CRI	23L2510336	GD ELLEVEN	OPEA	IPCA	11,50%	12,46%	14,1	13,5	3,2%	GO	4,9
15	CRI	23L199761	URBA	TRUE	IPCA	10,65%	11,76%	13,9	13,5	3,2%	Diversos	2,8
16	CRI	23L1537715	CJ SHOPS	OPEA	IPCA	7,89%	8,28%	12,1	11,9	2,8%	SP	4,1
17	CRI	24A2516700	BRPR	OPEA	IPCA	10,00%	10,02%	11,1	11,1	2,6%	RJ	0,6
18	CRI	23F0010802	TENDA PRÉ-CHAVES	TRUE	CDI	5,50%	5,50%	9,1	9,1	2,1%	Diversos	1,6
19	CRI	22H1116780	AMORA	VIRGO	IPCA	8,80%	9,65%	7,8	7,6	1,8%	SP	2,4
20**	CRI	24I1419236	MRV FLEX VI	TRUE	IPCA	9,57%	9,56%	7,3	7,0	1,6%	Diversos	3,4
21	CRI	23F0011203	TENDA PÓS-CHAVES	TRUE	IPCA	12,01%	12,76%	6,7	6,7	1,6%	Diversos	1,2
22	CRI	23I1230816	MRV FLEX I	TRUE	IPCA	8,25%	9,17%	6,1	6,0	1,4%	Diversos	2,5
23	CRI	24B1898704	CJ SHOPS II	OPEA	IPCA	7,89%	8,53%	4,1	4,1	1,0%	SP	1,1
24	CRI	24A2488891	BRUNEI	OPEA	INCC	10,00%	11,05%	4,0	4,0	0,9%	RJ	0,4
25	CRI	23F0010803	TENDA PRÉ-CHAVES	TRUE	IPCA	12,01%	13,11%	2,6	2,6	0,6%	Diversos	1,6
26	CRI	23I1230915	MRV FLEX III	TRUE	IPCA	11,25%	12,09%	1,9	1,8	0,4%	Diversos	5,9
27	CRI	22E1314836	SÃO CARLOS	TRUE	IPCA	8,05%	9,66%	0,4	0,3	0,1%	SP	3,4
TOTAL								403,7	395,3	93,0%		3,2

DESCRIÇÃO DOS ATIVOS
CRI IBL
DEVEDOR IBL LOGÍSTICA

SETOR LOGÍSTICO

TAXA AQUISIÇÃO IPCA+11,30%

VENCIMENTO Out-38

*LTV = Saldo Devedor Sr + Mez / (Valor de Aquisição do Imóvel + Fundo de Reserva + 12 meses do locação a VP)

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 = 70,3%*), aval das empresas do grupo e do principal acionista, seguro locatício, fundo de reserva de R\$2,5mm e subordinação de 10%.


CRI TRADIMAQ
DEVEDOR TRADIMAQ S.A.

SETOR CORPORATIVO

TAXA AQUISIÇÃO IPCA+8,80%

VENCIMENTO Jul-29

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.


FII HELBOR
DEVEDOR HELBOR

SETOR RESIDENCIAL

TAXA AQUISIÇÃO IPCA+9,00%

VENCIMENTO Jul-29

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.


CRI DIÁLOGO
DEVEDOR PULVERIZADO

SETOR RESIDENCIAL

TAXA AQUISIÇÃO IPCA+7,00%

VENCIMENTO Mar-32

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.



DESCRIÇÃO DOS ATIVOS

CRI HGRU11

DEVEDOR HGRU11

SETOR VAREJO

TAXA AQUISIÇÃO IPCA+7,39%

VENCIMENTO Dez-31

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

HGRU11



CRI DIRECIONAL

DEVEDOR DIRECIONAL

SETOR RESIDENCIAL

TAXA AQUISIÇÃO IPCA+7,00%

VENCIMENTO Jun-26

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

Alocação tática, em operação de curto prazo para trabalharmos com estruturação de novas operações. Em jun/24 haverá amortização de 33%.

DIRECIONAL



CRI TENDA PRÉ E PÓS-CHAVES

DEVEDOR PULVERIZADO

SETOR RESIDENCIAL

TAXA AQUISIÇÃO IPCA+12,01%
CDI + 5,50%

VENCIMENTO Jun-28

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 adimplente² representa 428% do saldo devedor do CRI deduzido do fundo de reserva³ e 963% no pré-chaves. Há amortização extraordinária mensal devido a excesso de fluxo.

Tenda



CRI MRV FLEX

DEVEDOR PULVERIZADO

SETOR RESIDENCIAL

TAXA AQUISIÇÃO IPCA + de 8,25%
a 11,25%

VENCIMENTO De Mar-31
até Nov-35

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, que vai sendo recomposto pela MRV de acordo com sua utilização até o montante de 50% do saldo devedor inicial para as operações MRV Flex I e III; (ii) Fundo de Reserva de R\$31MM e subordinação de 18,75% para a operação MRV Flex Institucional; ou (iii) Fundo de Reserva de R\$17MM e subordinação de 18,25% para a operação MRV Flex VI.

MRV



DESCRIÇÃO DOS ATIVOS

CRI ARENA ATLÉTICO-MG

DEVEDOR	ARENA
SETOR	OUTROS
TAXA AQUISIÇÃO	CDI + 5,69%
VENCIMENTO	Set-29

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.

ARENA ATLÉTICO-MG



CRI AMORA

DEVEDOR	SPE DETENTORA IMÓVEIS
SETOR	RESIDENCIAL
TAXA AQUISIÇÃO	IPCA+8,80%
VENCIMENTO	Ago-27

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%.

aMORA



CRI PÁTIO MALZONI

DEVEDOR	BLCA11
SETOR	ESCRITÓRIO
TAXA AQUISIÇÃO	IPCA+6,79%
VENCIMENTO	Set-31

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).

PÁTIO MALZONI



CRI LAFATE

DEVEDOR	União Comercial Barão S.A
SETOR	CORPORATIVO
TAXA AQUISIÇÃO	CDI+4,30%
VENCIMENTO	Dez-28

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).

LAFATE



DESCRIÇÃO DOS ATIVOS

CRI CJ SHOPS

DEVEDOR	LVMH F. Group
SETOR	VAREJO
TAXA AQUISIÇÃO	IPCA + 7,89%
VENCIMENTO	DE FEV-27 ATÉ DEZ-33

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.

JHSF



CRI BRUNEI E BRPR

DEVEDOR	MRV e Cury
SETOR	RESIDENCIAL
TAXA AQUISIÇÃO	INCC + 10% IPCA + 10%
VENCIMENTO	Fev-27

Operação para antecipação de parcelas de venda de terrenos para as incorporadoras MRV (MRV3) e Cury (CURY3), à taxa de INCC + 10% a.a. e IPCA + 10% a.a., respectivamente. Ambas as operações contam com fiança de banco de primeira linha.

Estrutura montada para que mensalmente sejam pagos juros e correção monetária.




CRI GD ELLEVEN

DEVEDOR	Elleven Energy & E. S.A.
SETOR	GD
TAXA AQUISIÇÃO	IPCA+11,50%
VENCIMENTO	Dez-38

Operação para financiar a construção de duas usinas fotovoltaicas em Goiás. As usinas já 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.




CRI SOLFÁCIL

DEVEDOR	Pulverizado
SETOR	ENERGIA
TAXA AQUISIÇÃO	Pré 14,5663%
VENCIMENTO	Jun-32

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.

Operação com Rating A pela S&P e AA- pela Moody's e com subordinação de 18%. O histórico obtido pela Solfácil em uma carteira filtrada nos mesmos critérios da operação não apresenta perda acima de 5%.




DESCRIÇÃO DOS ATIVOS

CRI VILA BRASIL

DEVEDOR	SPEs Vila Brasil
SETOR	RESIDENCIAL
TAXA AQUISIÇÃO	IPCA + 9,50%
VENCIMENTO	Nov-31

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



CRI SÃO CARLOS

DEVEDOR	São Carlos
SETOR	ESCRITÓRIO
TAXA AQUISIÇÃO	IPCA + 8,05%
VENCIMENTO	Set-29

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 início de 2024, a Companhia reduziu em 64% 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 15,8% em Março/2024.



CRI URBA

DEVEDOR	Pulverizado
SETOR	RESIDENCIAL
TAXA AQUISIÇÃO	IPCA+10,65%
VENCIMENTO	Mai-33

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.



DEMAIS CONSIDERAÇÕES

Este material foi elaborado pela Clave Capital. A Clave Capital não comercializa e nem distribui cotas de fundos de investimentos. Leia o regulamento e demais documentos legais do fundo antes de investir. Os fundos são supervisionados e fiscalizados pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM. A descrição do tipo ANBIMA consta no formulário de informações complementares. Estes documentos podem ser consultados no site da CVM <http://www.cvm.gov.br/> ou no site dos respectivos Administradores dos fundos. Não há garantia de tratamento tributário de longo prazo para os fundos que informam buscar este tratamento no regulamento. Os fundos da Clave Capital não são registrados nos Estados Unidos da América sob o Investment Company Act de 1940 ou sob o Securities Act de 1933. Não podem ser oferecidos ou vendidos nos Estados Unidos da América ou em qualquer um de seus territórios, possessões ou áreas sujeitas a sua jurisdição, ou a pessoas que sejam consideradas como U.S. Persons para fins da regulamentação de mercado de capitais norte-americana. Os Fundos de Investimento da Clave Capital podem apresentar um alto grau de volatilidade e risco. Alguns fundos informam no regulamento que utilizam estratégias com derivativos como parte de sua política de investimento, que da forma que são adotadas, podem resultar em perdas de patrimônio financeiro para seus cotistas superiores ao capital aplicado, obrigando o cotista a aportar recursos adicionais para cobertura do fundo. É recomendada uma avaliação de performance de fundos de investimento em análise de no mínimo 12 meses. A rentabilidade passada não garante a rentabilidade futura e fundos de investimento não são garantidos pela Instituição Administradora, ou por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda pelo Fundo Garantidor de Créditos – FGC. Esta modalidade concentra a carteira em poucos ativos de baixa liquidez, o que pode resultar em perdas de patrimônio financeiro para seus cotistas que podem superar o capital aplicado, acarretando na obrigatoriedade do cotista aportar recursos adicionais para cobertura do fundo no caso de resultado negativo. Os Fundos de Investimento Imobiliário seguem a Resolução CVM 175, portanto são condomínios fechados em que as cotas não são resgatáveis onde os cotistas podem ter dificuldade em alienar suas cotas no mercado secundário. As opiniões, estimativas e projeções refletem o atual julgamento do responsável pelo seu conteúdo na data de sua divulgação e estão, portanto, sujeitas a alterações sem aviso prévio. As projeções utilizam dados históricos e suposições, de forma que devem ser realizadas as seguintes advertências: (1) Não estão livres de erros; (2) Não é possível garantir que os cenários obtidos venham efetivamente a ocorrer; (3) Não configuram, em nenhuma hipótese, promessa ou garantia de retorno esperado nem de exposição máxima de perda; e (4) Não devem ser utilizadas para embasar nenhum procedimento administrativo perante órgãos fiscalizadores ou reguladores. Este conteúdo é informativo e não constitui nem deve ser interpretado como oferta ou solicitação de compra ou venda de valores mobiliários, instrumento financeiro ou de participação em qualquer estratégia de negócios específica, qualquer que seja a jurisdição. Algumas das informações aqui contidas foram obtidas com base em dados de mercado e de fontes públicas consideradas confiáveis. A Clave Capital não declara ou garante, de forma expressa ou implícita, a integridade, confiabilidade ou exatidão de tais informações e se eximem de qualquer responsabilidade por quaisquer prejuízos, diretos ou indiretos, que venham a decorrer da utilização desse material e de seu conteúdo. Esse material não pode ser reproduzido ou redistribuído para qualquer pessoa, no todo ou em parte, qualquer que seja o propósito, sem o prévio consentimento por escrito da Clave Capital.

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo poderão ser obtidos com o Administrador e o Gestor, através do e-mail: ri@clavecapital.com.br



Clave



São Paulo: Av. Brigadeiro Faria Lima 3144, Cj 132 | Jardim Paulistano | CEP: 01451-000



Tel: 55 11 3181-2312



ri@clavecapital.com.br



Rio de Janeiro: Av. Borges de Medeiros 633, 6º andar, sala 601 | Offices do Shopping Leblon | CEP: 22430-041



www.clavecapital.com.br



[/clave.capital](https://www.instagram.com/clave.capital)



Clave Capital