



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

**RELATÓRIO MENSAL  
Março/2024**

## CARACTERÍSTICAS DO PORTFÓLIO

### QUANTIDADE DE ATIVOS

23

### PATRIMÔNIO LÍQUIDO

R\$ 433milhões (85% alocado)

### DURATION MÉDIO

3,2 anos

### INDEXAÇÃO

87% Inflação ; 13% CDI

### SPREAD MTM MÉDIO (a.a.)

IPCA+9,1% ; CDI+5,3% ;  
INCC+9,8%

### LOCALIZAÇÃO DOS ATIVOS

76% Sudeste ; 24% Outros

## RESULTADOS – Março/2024

### DIVIDENDO DISTRIBUÍDO (pagamento em 15/04/2024)

R\$ 1,02/ cota

### DIVIDEND YIELD MÊS (COTA A MERCADO)

1,05% a.m.

### DIVIDEND YIELD ANUALIZADO (MENSAL/COTA A MERCADO)

13,31% a.a.

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

13,15% a.a.

## INFORMAÇÕES

**Data de início**  
31/07/2023

**Cotistas\***  
9.896

**Patrimônio\***  
R\$ 433milhões

**PL / Cota\***  
R\$ 99,68

**Mercado/Cota\***  
R\$ 97,45

**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

\*Data Base: 28/03/2024

## COMENTÁRIOS DO GESTOR

### Caros investidores,

O IFIX subiu 1,43%<sup>1</sup> no mês de março, registrando a quinta valorização mensal consecutiva e atingindo retorno de +2,92%<sup>1</sup> no ano de 2024. Em março, com a abertura da curva de juros futura, a elevação do IFIX pareceu contrária ao senso comum. Essa movimentação do IFIX pode ser justificada pela procura de investidores por produtos isentos, quando, após a Res. CMN 5.118 e 5.119, esses produtos se tornaram mais escassos, e também pela expectativa do investidor em ter ganhos adicionais com FIIs após a indicação do Copom de manutenção da redução da taxa de juros em 0,50% para a próxima reunião, momento no qual a Selic atingirá 10,25% a.a..

Encerramos o mês com 85% do Patrimônio Líquido alocado em 23 operações. Mantemos o processo de originação e seleção criteriosa de novos ativos para alocação no curto prazo e criação de pipeline para futuros eventos de liquidez.

A distribuição do dividendo do CLIN11 referente a março ocorrerá no dia 15/04/2024, no valor de R\$1,02/cota, o que representa uma rentabilidade mensal de 1,05%<sup>2</sup>. No mesmo período, o IPCA das operações (descasamento médio do índice de 2 meses) variou 0,42%. No acumulado desde o encerramento da 2ª emissão de cotas em 04/10/23, já distribuimos R\$6,209/cota, equivalente a 6,37%<sup>4</sup> no período, ou 13,15% a.a.<sup>3</sup>.

No mês de março, o volume médio diário de negociação das cotas do Fundo foi de R\$1,3 milhão, e atingimos 9.896 investidores.

Conforme previsto na regulação vigente, a partir de 05/04/2024, as cotas do CLIN11 passaram a ser destinadas ao público-alvo investidor geral. Entendemos que esse maior alcance será importante para aumentar ainda mais a base de cotistas, bem como sua liquidez no mercado secundário.

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 [www.clavecapital.com.br/estrategias/imobiliario-cri](http://www.clavecapital.com.br/estrategias/imobiliario-cri).

1) Fonte: site B3: [Índice Fundos de Investimentos Imobiliários - IFIX - Estatísticas históricas | B3](#) - Acesso em 04 de abril de 2024

2) Considerando a cota a mercado de R\$97,45

3) Considerando soma dos rendimentos sobre a cota a mercado no fechamento do mês (R\$97,45)

## 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 juros 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 15/04/2024, o Fundo distribuirá o valor de R\$1,02 por cota, como rendimento referente ao mês de Março/2024, aos detentores de cotas no fechamento de 08/04/2024. 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\$)                       | dez/23           | jan/24           | fev/24           | mar/24           | Desde o Início*   |
|---------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|
| (+) Resultado CRI               | 3.050.875        | 3.244.151        | 3.798.808        | 4.120.985        | 20.856.386        |
| (+) Resultado FII               | 387.198          | 403.435          | 507.127          | 447.382          | 2.496.195         |
| (+) Resultado LCI               | -                | -                | -                | -                | -                 |
| (+) Resultado Instr. Caixa      | 878.778          | 802.227          | 421.869          | 491.114          | 6.365.659         |
| <b>Receitas Líquidas</b>        | <b>3.909.519</b> | <b>4.449.813</b> | <b>4.727.803</b> | <b>5.059.480</b> | <b>29.718.240</b> |
| (-) Despesas dos fundos         | -407.332         | -397.878         | -398.367         | -398.121         | -2.478.444        |
| (+) Outras Receitas             | -                | -                | -                | -                | -                 |
| <b>Resultado Líquido</b>        | <b>3.909.519</b> | <b>4.051.935</b> | <b>4.329.436</b> | <b>4.661.359</b> | <b>27.239.796</b> |
| Distribuição no mês             | 4.390.231        | 4.390.231        | 4.346.763        | 4.433.698        | 26.989.051        |
| Resultado Não Distribuído Acum. | 378.706          | 40.410           | 23.084           | 250.744          | 250.744           |
| <b>Resultado por cota (R\$)</b> | <b>0,899</b>     | <b>0,932</b>     | <b>0,996</b>     | <b>1,072</b>     | <b>6,267</b>      |
| Distribuição por cota (R\$)     | 1,010            | 1,010            | 1,000            | 1,020            | 6,209             |

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

## 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 (IPCA+) | Spread (NTN-B +) | Carteira (IPCA+ (- Tx Adm)) | Spread (NTN-B +) (- Tx Adm) |
|---------------|------------------|------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 90            | 10,79%           | 4,83%            | 9,74%                       | 3,84%                       |
| 91            | 10,62%           | 4,67%            | 9,57%                       | 3,68%                       |
| 92            | 10,46%           | 4,52%            | 9,41%                       | 3,53%                       |
| 93            | 10,30%           | 4,37%            | 9,25%                       | 3,38%                       |
| 94            | 10,15%           | 4,22%            | 9,10%                       | 3,23%                       |
| 95            | 10,00%           | 4,08%            | 8,95%                       | 3,09%                       |
| 96            | 9,85%            | 3,94%            | 8,80%                       | 2,95%                       |
| 97            | 9,70%            | 3,80%            | 8,65%                       | 2,81%                       |
| 98            | 9,56%            | 3,67%            | 8,51%                       | 2,67%                       |
| 99            | 9,42%            | 3,54%            | 8,37%                       | 2,54%                       |
| 100           | 9,28%            | 3,41%            | 8,23%                       | 2,41%                       |
| 101           | 9,15%            | 3,28%            | 8,10%                       | 2,29%                       |
| 102           | 9,02%            | 3,15%            | 7,97%                       | 2,16%                       |
| 103           | 8,89%            | 3,03%            | 7,84%                       | 2,04%                       |
| 104           | 8,76%            | 2,91%            | 7,71%                       | 1,92%                       |

### Informações - Carteira Atual e Premissas

|                  |                   |
|------------------|-------------------|
| <b>Data Base</b> | <b>28/03/2024</b> |
|------------------|-------------------|

|           |                        |
|-----------|------------------------|
| <b>PL</b> | <b>R\$ 433.271.789</b> |
|-----------|------------------------|

|  |               |
|--|---------------|
| <b>Alocação em Ativos Alvo (%PL)</b>       | <b>85,27%</b> |
| <i>Alocação Ativos Alvo Inflação (%PL)</i> | <i>74,15%</i> |
| <i>Alocação Ativos Alvo CDI (%PL)</i>      | <i>11,13%</i> |

|                                |               |
|--------------------------------|---------------|
| <b>Alocação em Caixa (%PL)</b> | <b>14,83%</b> |
|--------------------------------|---------------|

|                   |              |
|-------------------|--------------|
| <b>Carteira</b>   | <b>MTM</b>   |
| <i>CRIs IPCA+</i> | <i>9,05%</i> |
| <i>CRIs INCC+</i> | <i>9,75%</i> |
| <i>CRIs CDI+</i>  | <i>5,32%</i> |

|                                    |             |
|------------------------------------|-------------|
| <b>Duration da Carteira (anos)</b> | <b>3,23</b> |
|------------------------------------|-------------|

|                      |              |
|----------------------|--------------|
| <b>Cota PL (R\$)</b> | <b>99,68</b> |
|----------------------|--------------|

|                           |              |
|---------------------------|--------------|
| <b>Cota Mercado (R\$)</b> | <b>97,45</b> |
|---------------------------|--------------|

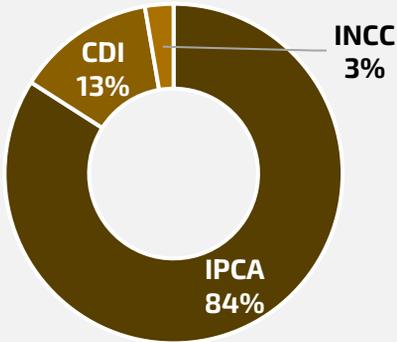
|             |             |
|-------------|-------------|
| <b>P/PL</b> | <b>0,98</b> |
|-------------|-------------|

|  |               |
|--|---------------|
| <b>Último DY Anualizado (sobre cota a mercado)</b> | <b>13,31%</b> |
|--|---------------|

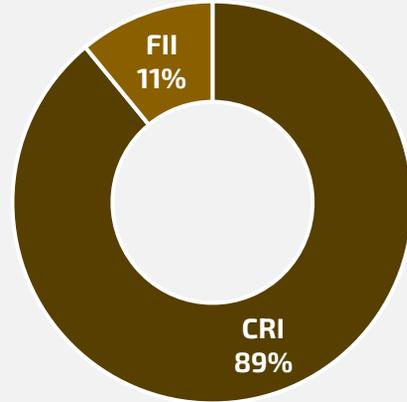
## CARACTERÍSTICAS DO PORTFÓLIO

### INDEXADOR

Média: IPCA + 9,1% a.a.  
 CDI + 5,3% a.a.  
 INCC + 9,8% a.a.



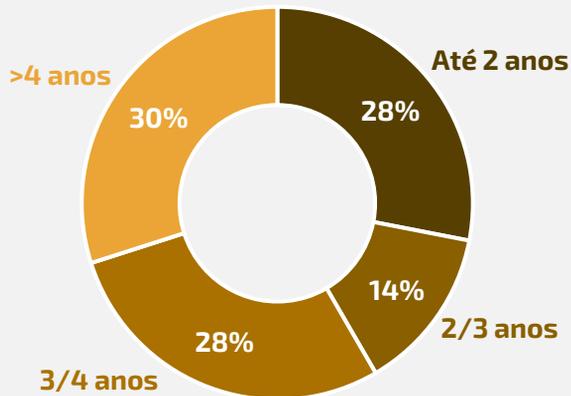
### ALOCAÇÃO



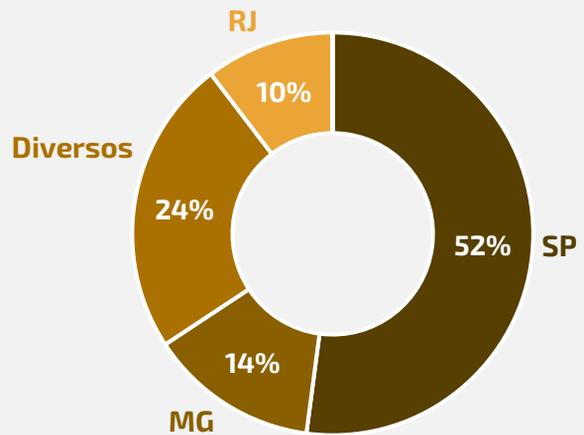
\*FII dedicado ao CLIN11, especificado abaixo, na Descrição dos Ativos

### DURATION

Média: 3,2 anos



### LOCALIZAÇÃO



### SEGMENTO IMOBILIÁRIO



**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 | TAXA MTM | SALDO CURVA (R\$ milhões) | SALDO MTM (R\$ milhões) | % PL         | UF       | DURATION   |
|--------------|-------|-----------------|-----------------------------|---------|--------|----------------|----------|---------------------------|-------------------------|--------------|----------|------------|
| 1            | CRI   | 23J1829727      | DIÁLOGO                     | OPEA    | IPCA   | 7,00%          | 7,14%    | 42,5                      | 42,4                    | 9,8%         | SP       | 3,5        |
| 2            | CRI   | 23L1605236      | MRV FLEX INSTITUCIONAL      | TRUE    | IPCA   | 10,07%         | 10,34%   | 41,2                      | 40,7                    | 9,4%         | Diversos | 5,3        |
| 3            | FII*  | IDUA11          | HELBOR                      | -       | IPCA   | 9,00%          | 9,00%    | 39,1                      | 39,1                    | 9,0%         | Diversos | 3,1        |
| 4            | CRI   | 23F1763644      | DIRECIONAL                  | TRUE    | IPCA   | 7,00%          | 7,68%    | 25,7                      | 25,5                    | 5,9%         | SP       | 1,2        |
| 5            | CRI   | 21L0666509      | HGRU11                      | OPEA    | IPCA   | 7,39%          | 7,93%    | 25,2                      | 23,7                    | 5,5%         | Diversos | 3,5        |
| 6            | CRI   | 23J1450858      | IBL                         | TRUE    | IPCA   | 11,30%         | 11,25%   | 22,2                      | 22,1                    | 5,1%         | SP       | 5,5        |
| 7            | CRI   | 21I0931497      | PÁTIO MALZONI               | VIRGO   | IPCA   | 6,79%          | 7,21%    | 21,3                      | 19,8                    | 4,6%         | SP       | 6,0        |
| 8            | CRI   | 23F0011202      | TENDA PÓS-CHAVES            | TRUE    | CDI    | 5,50%          | 5,50%    | 18,5                      | 18,5                    | 4,3%         | Diversos | 1,7        |
| 9            | CRI   | 22G0859034      | TRADIMAQ                    | OPEA    | IPCA   | 8,80%          | 9,22%    | 17,3                      | 16,9                    | 3,9%         | MG       | 2,5        |
| 10           | CRI   | 22I0246580      | ARENA ATLÉTICO-MG           | VIRGO   | CDI    | 5,69%          | 5,25%    | 16,0                      | 16,0                    | 3,7%         | MG       | 2,2        |
| 11           | CRI   | 24A2516700      | BRPR                        | OPEA    | IPCA   | 10,00%         | 10,46%   | 15,5                      | 15,4                    | 3,6%         | RJ       | 0,8        |
| 12           | CRI   | 23L2510336      | GD ELLEVEN                  | OPEA    | IPCA   | 11,50%         | 11,74%   | 14,1                      | 13,9                    | 3,2%         | GO       | 5,1        |
| 13           | CRI   | 23L1537715      | CJ SHOPS                    | OPEA    | IPCA   | 7,89%          | 8,32%    | 12,3                      | 12,0                    | 2,8%         | SP       | 4,3        |
| 14           | CRI   | 23F0010802      | TENDA PRÉ-CHAVES            | TRUE    | CDI    | 5,50%          | 5,50%    | 11,4                      | 11,4                    | 2,6%         | Diversos | 1,7        |
| 15           | CRI   | 22H1116780      | AMORA                       | VIRGO   | IPCA   | 8,80%          | 8,58%    | 9,7                       | 9,8                     | 2,3%         | SP       | 2,7        |
| 16           | CRI   | 24A2488891      | BRUNEI                      | OPEA    | INCC   | 10,00%         | 9,75%    | 9,4                       | 9,4                     | 2,2%         | RJ       | 0,5        |
| 17           | CRI   | 23F0011203      | TENDA PÓS-CHAVES            | TRUE    | IPCA   | 12,01%         | 12,12%   | 9,2                       | 9,2                     | 2,1%         | Diversos | 1,3        |
| 18           | CRI   | 23I1230816      | MRV FLEX I                  | TRUE    | IPCA   | 8,25%          | 8,37%    | 7,6                       | 7,4                     | 1,7%         | Diversos | 2,6        |
| 19           | CRI   | 24B1898704      | CJ SHOPS II                 | OPEA    | IPCA   | 7,89%          | 7,92%    | 4,8                       | 4,8                     | 1,1%         | SP       | 1,4        |
| 20           | CRI   | 22E1313809      | CARTEIRA MRV                | TRUE    | IPCA   | 8,85%          | 8,67%    | 3,7                       | 3,8                     | 0,9%         | Diversos | 1,0        |
| 21           | CRI   | 23F0010803      | TENDA PRÉ-CHAVES            | TRUE    | IPCA   | 12,01%         | 12,25%   | 3,3                       | 3,3                     | 0,8%         | Diversos | 1,7        |
| 22           | CRI   | 22E1313806      | CARTEIRA MRV                | TRUE    | CDI    | 3,50%          | 3,50%    | 2,3                       | 2,3                     | 0,5%         | Diversos | 1,0        |
| 23           | CRI   | 23I1230915      | MRV FLEX III                | TRUE    | IPCA   | 11,25%         | 11,39%   | 2,0                       | 2,0                     | 0,5%         | Diversos | 6,2        |
| <b>TOTAL</b> |       |                 |                             |         |        |                |          | <b>374,4</b>              | <b>369,5</b>            | <b>85,3%</b> |          | <b>3,2</b> |

## DESCRIÇÃO DOS ATIVOS

### CRI IBL



DEVEDOR

IBL LOGÍSTICA

SETOR

LOGÍSTICO

TAXA AQUISIÇÃO

IPCA+11,30%

VENCIMENTO

Out-38

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%.

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

### CRI TRADIMAQ



DEVEDOR

TRADIMAQ S.A.

SETOR

CORPORATIVO INDUSTRIAL

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

Jun-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.

### 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%.

### 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. Atualmente, o saldo da carteira pós-chaves representa 257% do saldo devedor do CRI deduzido do fundo de reserva e 367%, no pré-chaves, ou 222% e 325%, respectivamente, quando se considera carteira adimplente<sup>1</sup>. Há amortização extraordinária mensal devido a excesso de fluxo. Tranche em CDI alocada de maneira tática.

### 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 ~55%. 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; ou (ii) Fundo de Reserva de R\$31MM e subordinação de 18,75% para a operação MRV Flex Institucional.

## DESCRIÇÃO DOS ATIVOS

### CRI CARTEIRA MRV



**DEVEDOR**

PULVERIZADO

**SETOR**

RESIDENCIAL

**TAXA AQUISIÇÃO**

IPCA+8,85%  
CDI + 3,50%

**VENCIMENTO**

Jun-27

Operação de cessão de recebíveis de carteira da MRV. Foram cedidos recebíveis referentes a 21 SPEs da incorporadora. Atualmente, a operação performa bem, o saldo da carteira representa 601% do saldo devedor do CRI deduzido do Fundo de Reserva ou 515%, quando se considera carteira adimplente à taxa do CRI. Há amortização extraordinária mensal devido a excesso de fluxo.

Alocamos parte da operação na tranche em CDI de maneira tática.

### 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.

### 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%.

### 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).

## 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.

### 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.

## 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: [sales@clavecapital.com.br](mailto:sales@clavecapital.com.br).



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



Tel: 55 11 3181-2312



/clave.capital



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



[www.clavecapital.com.br](http://www.clavecapital.com.br)



Clave Capital