

The background is dark grey with faint, semi-transparent line graphs and data points. In the bottom left corner, there are several overlapping, curved lines in a golden-yellow color.

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

**RELATÓRIO MENSAL
Outubro/2023**

COMENTÁRIOS DO GESTOR

Caros investidores,

Concluimos a captação do CLIN11 no montante de R\$ 399.986.416,74. Agradecemos aos nossos milhares de cotistas pela confiança, e reforçamos o compromisso de seguir trabalhando com foco na busca das melhores oportunidades com dedicação, disciplina e humildade intelectual.

A Clave é uma gestora independente multidisciplinar, com 60 profissionais e mais de R\$8.5bilhões sob responsabilidade. Nessa estrutura, o CLIN11 conta com um time de gestão que combina uma larga experiência em crédito, com larga experiência em desenvolvimento imobiliário, permitindo uma avaliação mais profunda dos riscos e oportunidades, olhando cada operação por diferentes ângulos.

O CLIN11 busca construir uma carteira diversificada de CRIs, majoritariamente em emissões com *benchmark* em juros reais, destinada para financiar a aquisição de imóveis, adiantar recebíveis imobiliários e conceder crédito corporativo, com maior foco na região Sudeste e nos segmentos residencial, logístico e comercial.

Ao longo de Outubro/23, iniciamos a alocação dos recursos captados na Oferta, e encerramos o mês com 57% do Patrimônio Líquido alocado em 17 operações. A maior parte da carteira está investida na região Sudeste, e nos segmentos residencial e logístico.

No dia 17/11/2023, foi distribuído um dividendo de R\$ 1,069/cota, equivalente a 1,03% a.m.¹, referente ao resultado de outubro/23. Nesse mesmo período, o IPCA foi de +0,24%.

1) Considerando a cota a mercado de 103,98

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DO PORTFÓLIO

QUANTIDADE DE ATIVOS

17

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

R\$ 438milhões (57% alocado)

DURATION MÉDIO

3,2 anos

INDEXAÇÃO

92,5% Inflação ; 7,5% CDI

SPREAD MTM MÉDIO (a.a.)

IPCA+8,8% ; CDI+4,9%

LOCALIZAÇÃO DOS ATIVOS

87% Sudeste ; 13% Outros

RESULTADOS - OUT/23

DIVIDENDO DISTRIBUÍDO (pagamento em 17/11/2023)

R\$ 1,069/ cota

DIVIDEND YIELD MÊS (COTA A MERCADO)

1,03% a.m.

DIVIDEND YIELD ANUALIZADO (COTA A MERCADO)

13,06% a.a.

INFORMAÇÕES

Data de início
31/07/2023

Cotistas*
6.865

Patrimônio*
R\$ 438milhões

PL / Cota*
R\$ 100,70

Mercado/Cota*
R\$ 103,98

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

MERCADO IMOBILIÁRIO

Em outubro/23 o IFIX rendeu -1,97%, refletindo a incerteza do mercado ao aumento das tensões econômicas e políticas.

Como consequência do cenário macroeconômico desse período, houve expressivo aumento do prêmio pago pela NTN-B (o *yield* do IMA-B 5 saiu de 5,82% para 6,30% nesse mesmo período, aumento de 48 *bps*). Esse movimento nos proporcionou a oportunidade de buscar taxas mais atrativas.

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 17/11/2023, o Fundo distribuiu o valor de R\$ 1,069 por cota, como rendimento referente ao mês de outubro/2023, aos detentores de cotas no fechamento de 09/11/2023. 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\$)	Ago/23	Set/23	Out/23	Desde o Início*
(+) Resultado CRI	257.643	496.480	1.481.627	2.235.750
(+) Resultado FII	-	-	372.172	372.172
(+) Resultado LCI	-	-	-	-
(+) Resultado Instr. Caixa	229.721	154.887	2.135.363	2.519.972
(-) Despesas dos fundos	-31.215	-52.873	-394.431	-478.519
(+) Outras Receitas	-	-	-	-
Resultado Líquido	456.149	598.495	3.594.731	4.649.374
Distribuição no mês	-	-	4.646.690	4.646.690
Resultado Não Distribuído Acum.	456.149	1.054.643	2.685	2.685
Resultado por cota (R\$)	0,912**	1,197**	0,827	1,070
Distribuição por cota (R\$)	-	-	1,069	1,069

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

** Considerando 500.000 cotas.

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)
94	9,95%	3,55%	8,90%	2,56%
95	9,79%	3,40%	8,74%	2,41%
96	9,64%	3,26%	8,59%	2,27%
97	9,49%	3,12%	8,44%	2,13%
98	9,35%	2,98%	8,30%	2,00%
99	9,21%	2,85%	8,16%	1,86%
100	9,07%	2,72%	8,02%	1,73%
101	8,93%	2,59%	7,88%	1,60%
102	8,80%	2,46%	7,75%	1,48%
103	8,67%	2,34%	7,62%	1,35%
104	8,54%	2,22%	7,49%	1,23%
105	8,41%	2,10%	7,36%	1,11%
106	8,29%	1,98%	7,24%	1,00%

Informações – Carteira Atual e Premissas

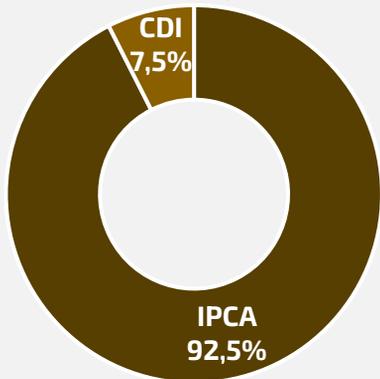
Data Base	31/10/2023
PL	R\$ 437.728.650
Alocação em Ativos Alvo (%PL)	57,15%
<i>Alocação Ativos Alvo IPCA (%PL)</i>	<i>52,88%</i>
<i>Alocação Ativos Alvo CDI (%PL)</i>	<i>4,27%</i>
Alocação em Caixa (%PL)	42,94%
Carteira	MTM
<i>CRIs IPCA+</i>	<i>8,77%</i>
<i>CRIs CDI+</i>	<i>4,91%</i>
Duration da Carteira (anos)	3,21

Cota PL (R\$)	100,70
Cota Mercado (R\$)	103,98
P/ PL	1,03
Último DY Anualizado (sobre cota a mercado)	13,06%

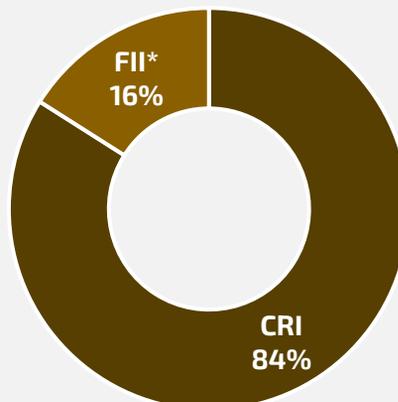
CARACTERÍSTICAS DO PORTFÓLIO

INDEXADOR

Média: IPCA + 8,8% a.a.
 CDI + 4,9% a.a.



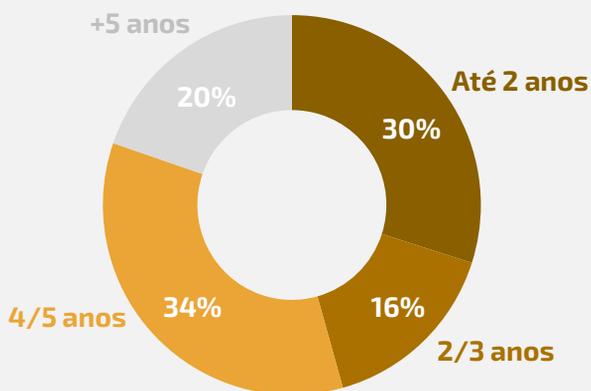
ALOCAÇÃO



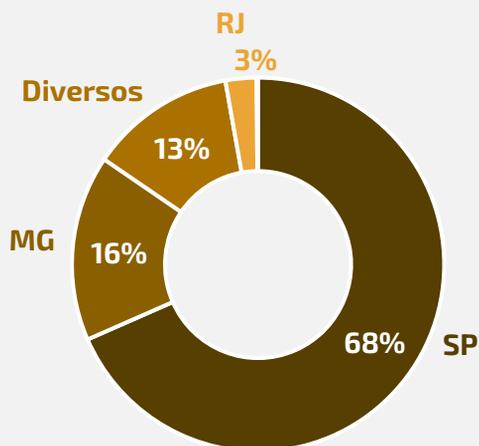
*FII dedicado ao CLIN11, com estrutura de crédito

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)	% DO PL	UF	DURATION	
1	CRI	23J1829727	DIÁLOGO	OPEA	IPCA	7,00%	7,01%	46,0	46,0	10,5%	SP	4.15
2	FII*	52.324.762/000 1-47	HELBOR	-	IPCA	9,00%	9,00%	40,3	40,3	9,2%	SP	4.07
3	CRI	21L0666509	HGRU11	OPEA	IPCA	7,39%	8,32%	24,9	25,1	5,7%	Diversos	5,30
4	CRI	23F1763644	DIRECIONAL	TRUE	IPCA	7,00%	8,09%	25,2	24,8	5,7%	SP	1,54
5	CRI	23J1450858	IBL	TRUE	IPCA	11,30%	11,38%	22,0	22,0	5,0%	SP	5.57
6	CRI	22G0859034	TRADIMAQ	OPEA	IPCA	8,80%	9,59%	17,9	17,4	4,0%	MG	2.61
7	CRI	21C0789243	HELBOR	TRUE	IPCA	9,00%	6,48%	16,3	16,3	3,7%	SP	0.58
8	CRI	23F0011203	TENDA PÓS-CHAVES	TRUE	IPCA	12,01%	12,57%	11,2	11,1	2,5%	Diversos	1.46
9	CRI	23I1230816	MRV FLEX I	TRUE	IPCA	8,25%	8,66%	8,1	8,0	1,8%	Diversos	2.77
10	CRI	22E1313809	CARTEIRA MRV	TRUE	IPCA	8,85%	9,05%	7,8	7,8	1,8%	Diversos	1.01
11	CRI	22I0246580	ARENA ATLÉTICO-MG	VIRGO	CDI	5,69%	5,25%	6,9	6,9	1,6%	MG	2.23
12	CRI	22H1116780	AMORA	VIRGO	IPCA	8,80%	8,98%	6,9	6,9	1,6%	SP	2.97
13	CRI	22E1313806	CARTEIRA MRV	TRUE	CDI	3,50%	3,50%	4,6	4,6	1,1%	Diversos	1.01
14	CRI	23F0011202	TENDA PÓS-CHAVES	TRUE	CDI	5,49%	5,50%	4,1	4,1	0,9%	Diversos	1.77
15	CRI	23F0010803	TENDA PRÉ-CHAVES	TRUE	IPCA	12,01%	12,69%	4,0	4,0	0,9%	Diversos	1.74
16	CRI	23F0010802	TENDA PRÉ-CHAVES	TRUE	CDI	5,49%	5,50%	3,0	3,0	0,7%	Diversos	1.77
17	CRI	23I1230915	MRV FLEX III	TRUE	IPCA	11,25%	11,49%	2,0	2,0	0,5%	Diversos	6.30
TOTAL							251,3	250,2	57%			

*FII dedicado ao CLIN11, com estrutura de crédito.

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.

CRI HELBOR



DEVEDOR

HELBOR

SETOR

RESIDENCIAL

TAXA AQUISIÇÃO

IPCA+9,00%

VENCIMENTO

Mar-24

Operação corporativa, com risco da Helbor, de curtíssimo prazo. Recursos da operação utilizados para construção de empreendimentos em São Paulo e Campinas. Alocação tática, adquirida no secundário com deságio, trazendo bom retorno para o Fundo. Sem garantia.

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 Diálogo Engenharia, a boa performance histórica das carteiras da Diálogo 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 + 5,49%

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, a operação performa bem, amortizou extraordinariamente devido a pré-pagamentos. Alocamos parte da operação na tranche em CDI de maneira tática.

CRI MRV FLEX I e III



DEVEDOR

PULVERIZADO

SETOR

RESIDENCIAL

TAXA AQUISIÇÃO

IPCA+8,25%
IPCA + 11,25%

VENCIMENTO

Mar-31
Nov-35

Operação de cessão de recebíveis de 30 empreendimentos residenciais da MRV, com AF dos imóveis. Na entrega das chaves, o LTV médio da carteira estará em ~60%. Além da AF, a operação conta com Fundo de Reserva de R\$5,7MM, que vai sendo recomposto pela MRV de acordo com sua utilização até o montante de 50% do saldo devedor inicial.

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 184% do saldo devedor do CRI e houve amortização extraordinária devido a pré-pagamentos.

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 nov23). 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 = 74%), CF, AF cotas da emp. detentora dos imóveis, Aval e Subordinação de 15%.

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.

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.



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. Afrânio de Melo Franco 290 |
Leblon Executive Tower | CEP: 22430-060



www.clavecapital.com.br



Clave Capital