

LÂMINA DA OFERTA DE FUNDOS FECHADOS

Conteúdo da lâmina de oferta de fundos fechados, exceto FIDC, conforme artigo 23 da Resolução nº 160, de 2022, de 13 de julho de 2022.

Informações Essenciais - Oferta Primária de Cotas da 2ª (segunda) emissão, em classe e série única, do Clave Índice de Preços Fundo de Investimento Imobiliário

Esta lâmina contém informações essenciais e deve ser lida como uma introdução ao prospecto da oferta. A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do prospecto, principalmente a seção relativa a fatores de risco.

ALERTAS

Risco de	X	perda do principal	O investimento nas cotas da Oferta envolve a exposição a determinados riscos. Os potenciais investidores podem perder parte substancial ou todo o seu investimento. Para mais informações, veja a Seção 4 do Prospecto.
	X	responsabilidade ilimitada	O objetivo e a Política de Investimento do Fundo não constituem promessa de rentabilidade e o Cotista assume os riscos decorrentes do investimento no Fundo, ciente da possibilidade de perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no Fundo. Para mais informações, veja a Seção 4 do Prospecto.
	X	falta de liquidez	A Oferta não é adequada aos Investidores que necessitem de liquidez considerável com relação às Cotas da Oferta. Para mais informações, veja a Seção 4 do Prospecto.
	X	produto complexo	A Oferta não é adequada aos Investidores que (i) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na Emissão, na Oferta e/ou nas Cotas; e que (ii) necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro. Para mais informações, veja a Seção 4 do Prospecto.
Aviso para ofertas distribuídas por rito de registro automático	A CVM não realizou análise prévia do conteúdo do prospecto, nem dos documentos da oferta.		

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais informações
A. Valor mobiliário	Cotas de fundo de investimento imobiliário, em classe e série únicas.	Capa do Prospecto
a.1) Quantidade ofertada	4.000.000 (quatro milhões) de cotas.	Capa, Definições e Seção "2. Principais Características da Oferta" do Prospecto
a.2) Preço unitário	R\$ 103,98 (cento e três reais e noventa e oito centavos), com base nas perspectivas de rentabilidade do Fundo.	Capa, Definições e Seção "2. Principais Características da Oferta" do Prospecto
a.3) Montante Ofertado (=a.1*a.2)	R\$ 415.920.000,00 (quatrocentos e quinze milhões, novecentos e vinte mil reais).	Capa, Definições e Seção "2. Principais Características da Oferta" do Prospecto
a.4) Lote suplementar	Não.	N/A
a.5) Lote adicional	Sim, 25% (vinte e cinco por cento), correspondente a 1.000.000 (um milhão) de Cotas Adicionais, perfazendo o montante de até R\$ 103.980.000,00 (cento e três milhões, novecentos e oitenta mil reais).	Capa, Definições e Seção "2. Principais Características da Oferta" do Prospecto
Qual mercado de negociação?	Mercado de bolsa da B3 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão ("B3").	Seção "2. Principais Características da Oferta" do Prospecto
Código de negociação	CLIN11.	Capa do Prospecto
B. Outras informações		
Emissor	CLAVE ÍNDICE DE PREÇOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO , em classe e série únicas	Capa do Prospecto
Administrador	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS CNPJ: 59.281.253/0001-23 (www.btgpactual.com)	Capa, Definições e Seção "14. Identificação das Pessoas Envolvidas" do Prospecto
Gestor	CLAVE ALTERNATIVOS GESTORA DE RECURSOS LTDA. CNPJ: 47.855.114/0001-87 (www.clavecapital.com.br)	Capa, Definições e Seção "14. Identificação das Pessoas Envolvidas" do Prospecto

2. Propósito da Oferta		Mais informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	<p>Os recursos captados no âmbito da Oferta, incluindo os recursos provenientes da eventual emissão de Cotas Adicionais, serão destinados à aquisição pelo Fundo de Ativos e de Ativos de Liquidez, de forma ativa e discricionária pelo Gestor, e ao pagamento dos Encargos do Fundo.</p> <p>NA DATA DO PROSPECTO O FUNDO NÃO POSSUI ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS PARA AQUISIÇÃO COM OS RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA.</p>	Seção "3. Destinação dos Recursos" do Prospecto

3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo		Mais informações
Informações sobre o gestor	<p>A Clave Capital é uma gestora de recursos independente, formada por profissionais com extensa experiência em gestão de recursos. Nasceu com foco em produtos alternativos de nicho, um time de mais de 60 pessoas e escritórios no Rio de Janeiro e em São Paulo. Existe para cuidar dos recursos dos nossos clientes – os produtos da Clave foram desenhados para oferecer preservação de capital e retornos reais, em diferentes ciclos de mercado. Nossas verticais de gestão são: Multimercado (Macro e Sistemático), Equities e Crédito Privado (Líquido e Estruturado, Special Sits e Imobiliário). Atualmente contamos com +R\$8,5bi sob gestão.</p>	Seção "15. Informações Adicionais" do Prospecto
Informações sobre o administrador	<p>O Administrador, controlado integralmente pelo Banco BTG Pactual, é a empresa do grupo dedicada à prestação dos serviços de Administração Fiduciária e Controladoria de Ativos para terceiros. O Administrador é a maior Administradora de Fundos Imobiliários do Brasil, com aproximadamente R\$ 61 bilhões e 149 fundos sob administração, concentrando aproximadamente 23% do mercado, considerando os dados disponíveis em janeiro de 2023. A empresa consolidou seu crescimento neste mercado unindo investimentos em tecnologia com a expertise da sua equipe de funcionários com qualificação técnica. O desenvolvimento de produtos customizados às demandas dos clientes se tornou um fator chave na sua estratégia.</p>	Seção "15. Informações Adicionais" do Prospecto

Sumário dos principais riscos do fundo	Probabilidade	Impacto financeiro
<p>Risco de Crédito: Os bens integrantes do patrimônio do Fundo estão sujeitos ao inadimplemento dos devedores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos Ativos que integram a carteira do Fundo, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras negativamente a rentabilidade do Fundo.</p>	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
<p>Risco Relacionado às Garantias Atreladas aos CRI: O investimento em CRI possui o risco de inadimplemento e consequente execução ou excussão das garantias vinculadas à respectiva emissão e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada.</p>	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
<p>Risco Tributário: Engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, extinção de benefício fiscal, majoração de alíquotas, interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.</p>	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor

<p>Liquidez Reduzida das Cotas: Os Cotistas podem ter dificuldade em realizar a venda das suas Cotas no mercado secundário, ou obter preços reduzidos na venda das Cotas, pois o mercado secundário para negociação de cotas de Fundos de Investimento Imobiliário no Brasil apresenta baixa liquidez.</p>	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
<p>Fatores Macroeconômicos Relevantes: O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais.</p>	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor

4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais informações
Informações sobre a cota do Fundo de Investimento		
Principais características	(i) As Cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais de seu patrimônio; (ii) As Cotas serão emitidas em classe única; (iii) A cada Cota corresponderá 1 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas; e (iv) o Cotista não poderá requerer o resgate ou a amortização de suas Cotas.	Seção 2. "Principais Características da Oferta" do Prospecto
Prazo de duração do fundo	Indeterminado.	Seção "15. Informações Adicionais" do Prospecto
Restrições à livre negociação	Revenda ao público em geral após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta.	Seção "7. Restrições a Direitos de Investidores no Contexto da Oferta" do Prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais informações
Quem pode participar da oferta? (preenchimento cumulativo)	<input type="checkbox"/> Investidores Profissionais <input checked="" type="checkbox"/> Investidores Qualificados <input type="checkbox"/> Público em geral	Seção "8. Outras Características da Oferta" do Prospecto
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade	Os Cotista do Fundo renunciarão qualquer direito de preferência no âmbito da Oferta.	Seções "Definições" e "6. Informações Sobre as Cotas Negociadas"
Qual o valor mínimo para investimento?	2 (duas) Cotas da 2ª Emissão, equivalente a R\$ 207,96 (duzentos e sete reais e noventa e seis centavos).	Seção "8. Outras Características da Oferta" do Prospecto
Como participar da oferta?	O Investidor deverá, simultaneamente, assinar eletronicamente o termo de ciência de risco e adesão ao regulamento e o boletim de subscrição junto a uma Instituição Participante da Oferta, indicando a quantidade de cotas que pretende subscrever, observando, ainda, o Valor Mínimo de Investimento.	Capa, Definições e Seção "2. Principais Características da Oferta" do Prospecto
Como será feito o rateio?	Os Boletins de Subscrição e ordens de investimento serão alocados de maneira igualitária e sucessiva no âmbito da Oferta Não Institucional.	Seção "8. Outras Características da Oferta" do Prospecto

Como poderei saber o resultado do rateio?	Mediante comunicação a ser enviada até o Dia Útil imediatamente anterior à data de liquidação.	Seção "8. Outras Características da Oferta" do Prospecto
O ofertante pode desistir da oferta?	Sim, nos casos de modificação, revogação e suspensão da Oferta, com a possibilidade de devolução dos valores efetivamente integralizados.	Seção "8. Outras Características da Oferta" do Prospecto
Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	IOF/Títulos, IOF/Câmbio, Imposto de Renda, CSLL e PIS e COFINS, nas hipóteses e nos termos descritos no Prospecto.	Seção "15. Informações Adicionais" do Prospecto
Indicação de local para obtenção do Prospecto	Administrador: www.btgpactual.com Gestor: www.clavecapital.com.br Coordenador Líder: https://www.btgpactual.com/investment-bank CVM: https://www.gov.br/cvm/pt-br B3: www.b3.com.br	Seção "14. Identificação das Pessoas Envolvidas" do Prospecto
Quem são os coordenadores da oferta?	O BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA.	Capa e Seção "15. Informações Adicionais" do Prospecto
Outras instituições participantes da distribuição	O Coordenador Líder poderá convidar outras instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, para participarem da colocação das Cotas da 2ª Emissão, efetuando esforços de colocação junto aos Investidores, por meio de Termo de Adesão.	Capa e Seção "11. Contrato de Distribuição" do Prospecto
Procedimento de colocação	Melhores esforços.	Seção "8. Outras Características da Oferta" do Prospecto
Qual o período de reservas?	Período de Subscrição entre 12 de setembro de 2023 e 25 de setembro de 2023.	Seção "5. Cronograma" do Prospecto
Qual a data da fixação de preços?	A data de divulgação do Anúncio de Início.	Seção "6. Informações Sobre as Cotas Negociadas" do Prospecto
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação.	Seção "8. Outras Características da Oferta" do Prospecto
Qual a data da liquidação da oferta?	29 de setembro de 2023.	Seções "Definições", "2. Principais Características da Oferta" e "5. Cronograma" do Prospecto

Quando receberei a confirmação da compra?	Na respectiva data de liquidação.	Seção "8. Outras Características da Oferta" do Prospecto
Quando poderei negociar?	Após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da B3, conforme datas informadas no Formulário de Liberação para negociação das cotas, exceto junto ao público investidor em geral, o que só poderá ocorrer após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta.	Seções "2. Principais Características da Oferta" e "8. Outras Características da Oferta" do Prospecto