Clave

CLAVE ÍNDICES DE PREÇOS FII (CLIN11)

RELATÓRIO MENSAL
Outubro/2024

CARACTERÍSTICAS DO PORTFÓLIO[1]

QUANTIDADE DE ATIVOS	PATRIMÔNIO LÍQUIDO	DURATION MÉDIO
28	R$ 423 milhões (93% alocado)	3,2 anos

INDEXAÇÃO	SPREAD MTM MÉDIO (a.a.)	LOCALIZAÇÃO DOS ATIVOS
83% Inflação ; 13% CDI ; 4% Pré	IPCA+9,8% ; CDI+5,2% ; INCC+11,6% ; Pré 15,5%	74% Sudeste ; 26% Outros

RESULTADOS – Outubro/2024

DIVIDENDO DISTRIBUÍDO (pagamento em 18/11/2024)	DIVIDEND YIELD MÊS (COTA A MERCADO)	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO (MENSAL/COTA A MERCADO)	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO (DESDE 2ª EMISSÃO/COTA A MERCADO)
R$ 0,95 / cota	1,02% a.m.	12,90% a.a.	12,76% a.a.

INFORMAÇÕES

Data de início	Cotistas[1]	Liquidez Diária[2]	PL / Cota[1]
31/07/2023	11.389	R$ 1,9 milhão	R$ 97,30
Mercado/Cota[1]	**Taxa de Administração**	**Gestor**	**Administrador**
R$ 93,49	1,05% a.a.	Clave Alternativos	BTG Pactual
Classificação	**Subclassificação**	**Gestão**	**Taxa de Performance**
Papel	CRI	Ativa	20% s/ IPCA+Yield IMA-B5

COMENTÁRIOS DO GESTOR

Caros investidores,

No mês de outubro, o IFIX desvalorizou 3,06%[3], levando o resultado do ano para -3,22%[3]. Quando separamos somente os FIIs de CRI da carteira teórica, observamos um resultado perto da estabilidade, com desvalorização de 0,23% em outubro, reforçando a visão que esses ativos são mais defensivos no momento atual de elevação da taxa básica de juros e das expectativas de inflação[4]. No ano, os FIIs de CRI do IFIX apresentam perda de 0,52%.

A movimentação de queda nas cotas dos FIIs foi também observada nas ações das empresas listadas, refletindo principalmente a preocupação com o controle fiscal do governo e a incerteza quanto ao teto da SELIC nesse novo ciclo de aperto monetário iniciado em setembro/24. Entendemos que esses momentos de instabilidade tendem a representar bons pontos de entrada em FIIs com bons ativos. No caso do CLIN11, todos os papéis seguem adimplentes e enquadrados em seus respectivos *covenants* e razões de garantia.

Na presente data, estamos com 93% do Patrimônio Líquido alocado em 28 operações. Adquirimos ao longo do mês duas novas operações de CRI, mantendo nosso critério de diligência e melhorando o *yield* médio da carteira, quais sejam, R$7 milhões de uma nova operação da MRV Flex, já mencionada no relatório do mês passado, e R$6 milhões do CRI Hum, que detalharemos a seguir.

1) Data Base: 31/10/2024
2) Média Diária de Outubro/2024
3) Site B3: Índice Fundos de Investimentos Imobiliários - IFIX - Estatísticas históricas | B3 - Acesso em 04 de novembro de 2024
4) Focus - Relatório de Mercado Relatório Focus de 01 de novembro de 2024

COMENTÁRIOS DO GESTOR

Completamos um ano do Fundo listado em bolsa. Ao longo desse primeiro ano, aumentamos a quantidade de investidores, melhoramos a liquidez e investimos 114% do valor patrimonial.

A distribuição do dividendo do CLIN11 referente a outubro ocorrerá no dia 18/11/2024, no valor de R$0,95/cota, o que representa uma rentabilidade mensal de 1,02%[5]. No mesmo período, o IPCA das operações (descasamento médio do índice de 2 meses) variou -0,02%.

No acumulado desde o encerramento da 2ª emissão de cotas em 04/10/23, já distribuímos R$12,989/cota, equivalente a 12,76%[5] a.a..

No mês de outubro, o volume médio diário de negociação das cotas do Fundo foi de aproximadamente R$1,9 milhão, e fechamos o mês com 11.389 investidores.

Abaixo, detalhamos as movimentações da carteira e eventos ocorridos no mês:

CRI MRV Flex VI – Posição adquirida no mercado secundário com deságio versus par. Operação com lastro em recebíveis de contratos de compra e venda de unidades residenciais em desenvolvimento pela MRV, com garantia de alienação fiduciária dos imóveis após o habite-se, coobrigação da MRV até formalização da alienação fiduciária, fundo de reserva de R$16,8 milhões (sendo recomposto em até 15,7% do saldo devedor inicial) e subordinação de 18,25%. A carteira cedida contém 831 contratos de 158 empreendimentos que estão com média de vendas de 60% e avanço de obras de 21%.

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 do ecossistema MRV que havia sido reduzido.

CRI Hum – Posição adquirida no mercado primário, com deságio versus par. Operação para financiamento de 4 usinas de geração solar distribuída (capacidade instalada total de 17,2MWp), no Rio de Janeiro. Como garantia a operação conta com (i) recebíveis de 5 usinas do grupo já em operação, (ii) cessão fiduciária de todos os recebíveis futuros das usinas em construção, (iii) alienação fiduciária das cotas das SPEs detentoras das usinas em construção, (iv) alienação fiduciária dos direitos reais de superfície das usinas em construção, (v) fundo de reserva de R$2,4 milhões (2 PMTs), (vi) fundo de juros de 12 meses, para cobrir pagamentos durante a carência, (vii) fundo de AMEX equivalente a até R$12,5 milhões (preenchido com os recebíveis das usinas já em operação), e (viii) fiança das empresas controladoras.

A Hum é focada em vender a energia, via associações, para condomínios e pequenos e médios consumidores, pulverizando os devedores. Como adquirimos a operação após 3 meses da emissão, uma das usinas já foi conectada e começará a trazer receita em novembro (prazo máximo para entrada em operação era mar/25).

Aquisições			
Operação	**Quantidade Adquirida**	**Valor MTM (R$MM)**	**Taxa de Aquisição**
CRI MRV Flex VI	7.282.170	7,0	IPCA + 9,57%
CRI Hum	6.578	6,5	IPCA + 10,50%

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.clavecapital.com.br/estrategias/imobiliario-cri.

5) Considerando a cota a mercado de R$93,49

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

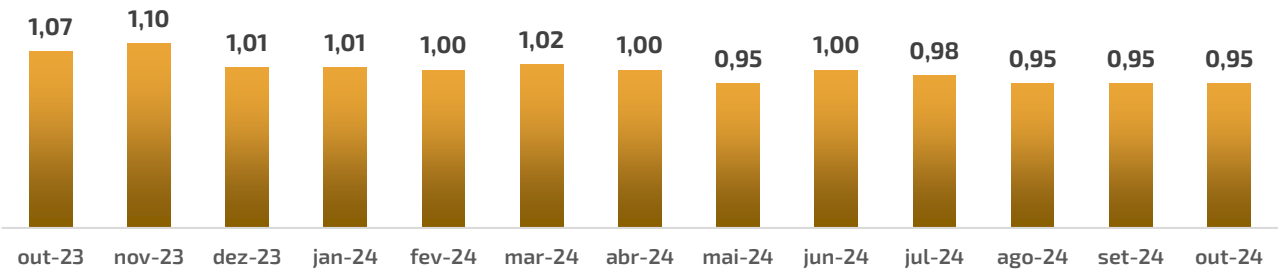
No dia 18/11/2024, o Fundo distribuirá o valor de R$0,95 por cota, como rendimento referente ao mês de outubro/2024, aos detentores de cotas no fechamento de 08/11/2024. Pessoas Físicas que detêm participação inferior a 10% do Fundo são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% de Imposto de Renda sobre o Ganho de Capital na venda da cota.

DRE – Demonstrativo de Resultado

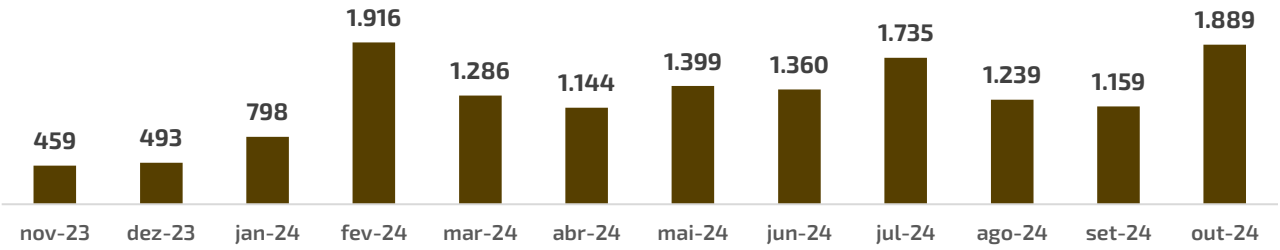
DRE (R$)	jul-24	ago-24	set-24	out-24	Acum. 2024	Desde o Início*
(+) Resultado CRI	4.207.498	4.003.853	4.152.391	3.527.818	38.711.262	48.403.705
(+) Resultado FII	422.607	320.258	345.638	218.312	4.004.000	5.142.251
(+) Resultado LCI	-	-	-	-	-	-
(+) Resultado Instr. Caixa	143.343	185.425	224.764	286.315	3.651.747	8.302.196
Receitas Líquida	**4.773.447**	**4.509.536**	**4.722.792**	**4.032.445**	**46.367.009**	**61.848.152**
(-) Despesas do Fundo	-392.917	-381.505	-414.034	-371.322	-4.043.584	-5.327.662
(+) Outras Receitas	-	-	-	-	-	-
Resultado Líquido	**4.380.531**	**4.128.030**	**4.308.759**	**3.661.123**	**42.323.424**	**56.520.491**
Distribuição	4.259.828	4.129.425	4.129.425	4.129.425	42.641.745	56.460.105
Resultado Não Distribuído Acum.	350.749	349.354	528.688	60.386	-318.321	60.386
Resultado por cota (R$)	**1,008**	**0,950**	**0,991**	**0,842**	**9,737**	**13,003**
Distribuição por cota (R$)	0,980	0,950	0,950	0,950	9,810	12,989
Cota Fechamento mês	95,94	97,01	95,00	93,49	93,49	93,49

*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 (IPCA+)	Spread (NTN-B +)	Carteira (IPCA+) (- Tx Adm)	Spread (NTN-B +) (- Tx Adm)
90	11,39%	4,12%	10,34%	3,14%
91	11,21%	3,95%	10,16%	2,97%
92	11,03%	3,78%	9,98%	2,80%
93	10,85%	3,62%	9,80%	2,64%
94	10,68%	3,46%	9,63%	2,48%
95	10,51%	3,30%	9,46%	2,32%
96	10,35%	3,15%	9,30%	2,17%
97	10,18%	3,00%	9,13%	2,01%
98	10,03%	2,85%	8,98%	1,87%
99	9,87%	2,70%	8,82%	1,72%
100	9,72%	2,56%	8,67%	1,58%
101	9,57%	2,42%	8,52%	1,44%
102	9,42%	2,29%	8,37%	1,30%
103	9,28%	2,15%	8,23%	1,17%
104	9,14%	2,02%	8,09%	1,04%

Informações – Carteira Atual e Premissas

Data Base: 31/10/2024.

PL	**R$ 422.961.146**
Alocação em Ativos Alvo (%PL)	**93,01%**
Alocação Ativos Alvo Inflação (%PL)	76,57%
Alocação Ativos Alvo CDI (%PL)	12,30%
Alocação Ativos Alvo Pré (%PL)	4,15%
Alocação em Caixa (%PL)	**8,02%**
Duration da Carteira (anos)	**3,19**
Cota PL (R$)	**97,30**
Cota Mercado (R$)	**93,49**
P/PL	**0,96**
Último DY Anualizado (sobre cota a mercado)	**12,90%**

Taxa Média - Ativos

INDEXADOR	AQUISIÇÃO	MTM
IPCA +	8,96%	9,80%
CDI +	5,20%	5,16%
INCC +	10,00%	11,63%
PRÉ	14,57%	15,46%

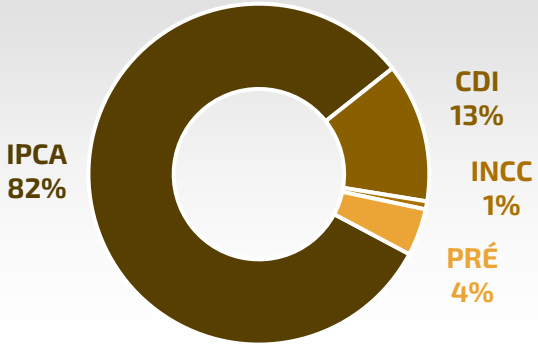
Fonte dos indicadores macroeconômicos: ANBIMA.
Dados projetados considerando a *duration* da carteira atual, com taxa expressa ao ano

CARACTERÍSTICAS DO PORTFÓLIO

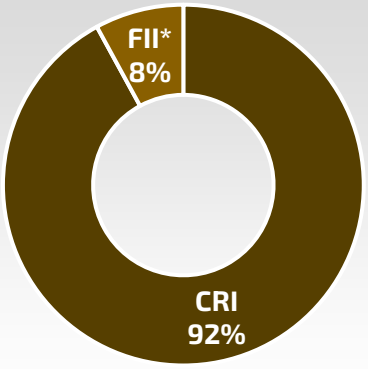
INDEXADOR

Spread Médio:

IPCA + 9,8% a.a. INCC + 11,6% a.a.
CDI + 5,2% a.a. Pré 15,5% a.a.



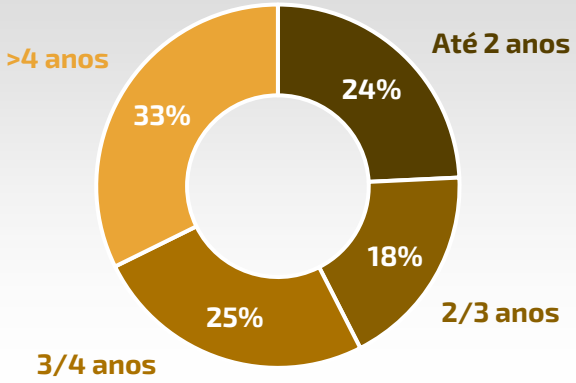
ALOCAÇÃO



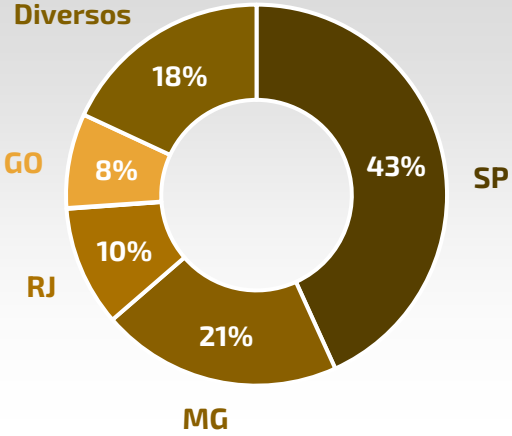
*FII dedicado ao CLIN11, especificado abaixo, na Descrição dos Ativos

DURATION

Média: 3,2 anos



LOCALIZAÇÃO



SEGMENTO IMOBILIÁRIO

1) 35% - 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/

N°	ATIVO	CÓDIGO DO ATIVO	DEVEDOR / ATIVO IMOBILIÁRIO	EMISSOR	INDEX.	TAXA AQUISIÇÃO (a.a.)	TAXA MTM (a.a.)	SALDO CURVA (R$ mm)	SALDO MTM (R$ mm)	% PL	UF	*DURATION* (anos)
1	**CRI**	23J1829727	DIÁLOGO	OPEA	IPCA	7,00%	8,24%	39,6	38,2	9,0%	SP	3,2
2	**CRI**	23L1605236	MRV FLEX INSTITUCIONAL	TRUE	IPCA	10,07%	10,54%	33,7	33,0	7,8%	Diversos	5,1
3	**CRI**	24E2276393	VILA BRASIL	CANAL	IPCA	9,50%	10,21%	31,9	31,3	7,4%	GO	3,1
4*	**FII**	IDUA11	HELBOR	-	IPCA	9,00%	9,00%	30,7	30,7	7,3%	Diversos	2,8
5	**CRI**	21L0666509	HGRU11	OPEA	IPCA	7,39%	9,27%	24,3	22,4	5,3%	Diversos	3,2
6	**CRI**	21I0931497	PÁTIO MALZONI	VIRGO	IPCA	6,79%	6,76%	22,7	21,7	5,1%	SP	5,6
7	**CRI**	23J1450858	IBL	TRUE	IPCA	11,30%	12,31%	22,5	21,5	5,1%	SP	5,3
8	**CRI**	24F0002202	SOLFÁCIL	KANASTRA	PRÉ	14,57%	15,46%	18,2	17,5	4,1%	Diversos	4,5
9	**CRI**	23F1763644	DIRECIONAL	TRUE	IPCA	7,00%	8,23%	17,5	17,3	4,1%	MG	1,1
10	**CRI**	22G0859034	TRADIMAQ	OPEA	IPCA	8,80%	10,37%	16,1	15,4	3,6%	MG	2,2
11	**CRI**	23L1737583	LAFAETE	TRUE	CDI	4,30%	4,30%	15,4	15,4	3,6%	MG	1,9
12	**CRI**	22I0246580	ARENA ATLÉTICO-MG	VIRGO	CDI	5,69%	5,95%	14,3	14,1	3,3%	MG	1,9
13	**CRI**	23L2510336	GD ELLEVEN	OPEA	IPCA	11,50%	12,78%	14,1	13,3	3,2%	GO	4,8
14	**CRI**	23F0011202	TENDA PÓS-CHAVES	TRUE	CDI	5,50%	5,10%	13,6	13,7	3,2%	Diversos	1,1
15	**CRI**	23L1199761	URBA	TRUE	IPCA	10,65%	12,03%	13,6	13,1	3,1%	Diversos	2,7
16	**CRI**	23L1537715	CJ SHOPS	OPEA	IPCA	7,89%	8,57%	12,1	11,7	2,8%	SP	4,0
17	**CRI**	24A2516700	BRPR	OPEA	IPCA	10,00%	9,90%	10,3	10,3	2,4%	RJ	0,5
18	**CRI**	23F0010802	TENDA PRÉ-CHAVES	TRUE	CDI	5,50%	5,50%	8,8	8,8	2,1%	Diversos	1,5
19	**CRI**	24I1419236	MRV FLEX VI	TRUE	IPCA	9,57%	9,84%	7,4	7,0	1,7%	Diversos	3,4
20	**CRI**	22H1116780	AMORA	VIRGO	IPCA	8,80%	9,86%	7,1	6,9	1,6%	SP	2,3
21	**CRI**	24H0000801	HUM ENERGIA	CANAL	IPCA	10,50%	10,88%	6,7	6,4	1,5%	RJ	4,0
22	**CRI**	23F0011203	TENDA PÓS-CHAVES	TRUE	IPCA	12,01%	12,87%	6,4	6,3	1,5%	Diversos	1,1
23	**CRI**	23I1230816	MRV FLEX I	TRUE	IPCA	8,25%	9,42%	5,9	5,8	1,4%	Diversos	2,5
24	**CRI**	24B1898704	CJ SHOPS II	OPEA	IPCA	7,89%	8,60%	4,0	3,9	0,9%	SP	1,1
25	**CRI**	24A2488891	BRUNEI	OPEA	INCC	10,00%	11,63%	3,0	3,0	0,7%	RJ	0,4
26	**CRI**	23F0010803	TENDA PRÉ-CHAVES	TRUE	IPCA	12,01%	13,29%	2,5	2,5	0,6%	Diversos	1,6
27	**CRI**	23I1230915	MRV FLEX III	TRUE	IPCA	11,25%	12,42%	1,9	1,7	0,4%	Diversos	5,9
28	**CRI**	22E1314836	SÃO CARLOS	TRUE	IPCA	8,05%	9,99%	0,4	0,3	0,1%	SP	3,3
TOTAL								**404,6**	**393,4**	**93,0%**		**3,2**

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

DESCRIÇÃO DOS ATIVOS

CRI IBL

DEVEDOR	IBL LOGÍSTICA
SETOR	LOGÍSTICO
TAXA AQUISIÇÃO	IPCA+11,30%
VENCIMENTO	Out-38

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

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 = 76,5%*), aval das empresas do grupo e do principal acionista, seguro locatício, fundo de reserva atual de R$2,8mm 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.
Foram vendidas 7 unidades das 43 inicialmente adquiridas, totalizando amortização de R$9,6MM e reserva de caixa de R$1,4MM.

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

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

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

Tenda

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 utilizado[1]. Atualmente, o saldo da carteira pós-chaves adimplente[2] representa 476% do saldo devedor do CRI deduzido do fundo de reserva[3] e 1094% no pré-chaves. Há amortização extraordinária mensal devido a excesso de fluxo.

CRI MRV FLEX

MRV

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.

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

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.
A última apuração do saldo futuro de recebíveis cedidos totaliza 207% de cobertura do saldo devedor do CRI.

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%.
Até outubro, foram quitados 7 imóveis dos 76 vinculados à operação, resultando em R$7,9MM de amortização extraordinária no CRI.

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 LAFAETE

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).

LAFAETE

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.

CURY MRV

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.

ELLEVEN

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%.

solfácil

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.

CRI HUM

DEVEDOR	Pulverizado
SETOR	ENERGIA
TAXA AQUISIÇÃO	IPCA + 10,50%
VENCIMENTO	Fev-34

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.

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

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos

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

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

Tel: 55 11 3181-2312

www.clavecapital.com.br

ri@clavecapital.com.br

/clave.capital

Clave Capital