



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

**RELATÓRIO MENSAL
Novembro/2024**

CARACTERÍSTICAS DO PORTFÓLIO¹

QUANTIDADE DE ATIVOS

29

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

R\$ 419 milhões (95% alocado)

DURATION MÉDIO

3,1 anos

INDEXAÇÃO

84% Inflação ; 12% CDI ; 4% Pré

SPREAD MTM MÉDIO (a.a.)

IPCA+10,1% ; CDI+5,1% ;
INCC+12,9% ; Pré 16,2%

LOCALIZAÇÃO DOS ATIVOS

74% Sudeste ; 26% Outros

RESULTADOS – Novembro/2024

DIVIDENDO
DISTRIBUÍDO
(pagamento em 16/12/2024)

R\$ 1,00 / cota

DIVIDEND YIELD MÊS
(COTA A MERCADO)

1,13% a.m.

DIVIDEND YIELD
ANUALIZADO
(MENSAL/COTA A MERCADO)

14,48% a.a.

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

13,44% a.a.

INFORMAÇÕES

Data de início

31/07/2023

Cotistas¹

11.063

Liquidez Diária²

R\$ 1,8 milhão

PL / Cota¹

R\$ 96,45

Mercado/Cota¹

R\$ 88,23

Taxa de Administração

1,05% a.a.

Gestor

Clave Alternativos

Administrador

BTG Pactual

Classificação

Papel

Subclassificação

CRI

Gestão

Ativa

Taxa de Performance

20% s/ IPCA+Yield IMA-B5

COMENTÁRIOS DO GESTOR

Caros investidores,

No mês de novembro, o IFIX desvalorizou 2,11%³, levando o resultado do ano para -5,26%³. As quebras de expectativas do controle fiscal pelo governo e inseguranças quanto à capacidade das empresas em honrarem suas obrigações no cenário desafiador de alta da SELIC, sem um teto definido, têm penalizado os preços de mercado de ativos de risco em geral.

No caso do CLIN11, todos os ativos do portfólio seguem adimplentes e enquadrados em seus respectivos covenants e razões de garantia. Entendemos que esse perfil de fundo "mid yield", que investe em renda fixa e busca retorno aliado a estruturas robustas (auto-liquidação, garantias, subordinação, etc), tende a manter as operações adimplentes e, com isso, trazer rendimentos crescentes nesse momento de aumento da inflação⁴ e SELIC. De forma geral, apesar do risco de crédito controlado, essa classe de ativos tem negociado com bastante deságio na bolsa e enxergamos uma boa janela de investimento.

O posicionamento concentrado em operações do segmento residencial (58% dos ativos do Fundo, sendo 24% voltado para MCMV) traz ainda maior confiança na manutenção da capacidade de pagamento das operações. As expectativas para o mercado residencial nos próximos anos são bastante positivas, tanto pela redução de estoques e aumento das vendas observados ao longo de 2024, quanto pelos incentivos do governo para o MCMV.

1) Data Base: 29/11/2024

2) Média Diária de Novembro/2024

3) Site B3: [Índice Fundos de Investimentos Imobiliários - IFIX - Estatísticas históricas](#) | B3 - Acesso em 02 de dezembro de 20244) [Focus - Relatório de Mercado](#). Relatório Focus de 29 de novembro de 2024

COMENTÁRIOS DO GESTOR

Na presente data, estamos com 95% do Patrimônio Líquido alocado em 29 operações. Adquirimos ao longo do mês uma nova operação de CRI com lastro em recebíveis da Tenda, no montante de R\$13 milhões e aumentamos a posição em duas operações, R\$1,5 milhão no CRI MRV Flex Institucional e R\$526 mil no CRI São Carlos, que detalharemos a seguir. Vendemos R\$1 milhão do CRI Arena Atlético-MG, com ganho de capital, por termos adquirido a operação com deságio e realizado a venda ao par.

A distribuição do dividendo do CLIN11 referente a novembro ocorrerá no dia 16/12/2024, no valor de R\$1,00/cota, o que representa uma rentabilidade mensal de 1,13%⁵. No mesmo período, o IPCA das operações (descasamento médio do índice de 2 meses) variou 0,44%.

No acumulado desde o encerramento da 2ª emissão de cotas em 04/10/23, já distribuimos R\$13,989/cota, equivalente a 13,44%⁵ a.a..

No mês de novembro, o volume médio diário de negociação das cotas do Fundo foi de aproximadamente R\$1,8 milhão, e fechamos o mês com 11.063 investidores.

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

CRI Tenda II – Posição adquirida no mercado primário. Operação com lastro em recebíveis de contratos de compra e venda de unidades residenciais da Tenda, no segmento MCMV, sem garantia de alienação fiduciária dos imóveis, com coobrigação da Tenda. A operação conta com saldo de recebíveis equivalente a 160% do saldo devedor do CRI e com garantia de fundo de reserva de R\$16,9 milhões, ou 9% do valor da emissão (a ser composto com o fluxo excedente da operação em 16 meses) e obrigação da Tenda em recompô-lo em até 5 dias úteis em caso de utilização. A carteira cedida contém 13.463 contratos de 375 empreendimentos. Em 2027, 100% da carteira será de recebíveis pós-chaves.

CRI MRV Flex Institucional – Posição adquirida no mercado secundário, ao par. A MRV tem emitido novas operações no perfil “Flex” com taxas de aproximadamente IPCA + 9,5%. Tivemos a oportunidade de adquirir à taxa de IPCA + 10,07%. Adquirimos apenas R\$1,5 milhão (0,3% do PL), equivalente ao montante amortizado no mês das operações do grupo MRV.

CRI São Carlos – Posição adquirida no mercado secundário, com deságio. Oportunidade de adquirir o CRI com risco corporativo São Carlos, que já possuímos na carteira, com taxa de IPCA + 9,04%. Apesar do baixo volume, R\$526 mil, a composição aumenta a taxa média que tínhamos do papel (de IPCA + 8,05% para IPCA 8,64%).

CRI Arena Atlético-MG – Posição parcialmente alienada no mercado secundário, ao par. Oportunidade de vender CRIs com ganho de capital, pois adquirimos a posição com deságio no passado. Vale lembrar que esse ativo faz parte das estratégias oportunísticas do Fundo e, portanto, oportunidades de saída com ganho de capital são interessantes para a gestão.

Aquisições			
Operação	Quantidade Adquirida	Valor MTM (R\$MM)	Taxa de Aquisição
CRI Tenda II	13.000	13,00	IPCA + 9,94%
CRI MRV Flex Institucional	1.480.000	1,45	IPCA + 10,07%
CRI São Carlos	500	5,26	IPCA + 9,04%

Alienações				
Operação	Quantidade Alienada	Valor MTM (R\$MM)	Taxa de Aquisição	Taxa de Venda
CRI Arena Atlético-MG	1.238	1,0	DI + 5,69%	DI + 5,26%

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\$88,23

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

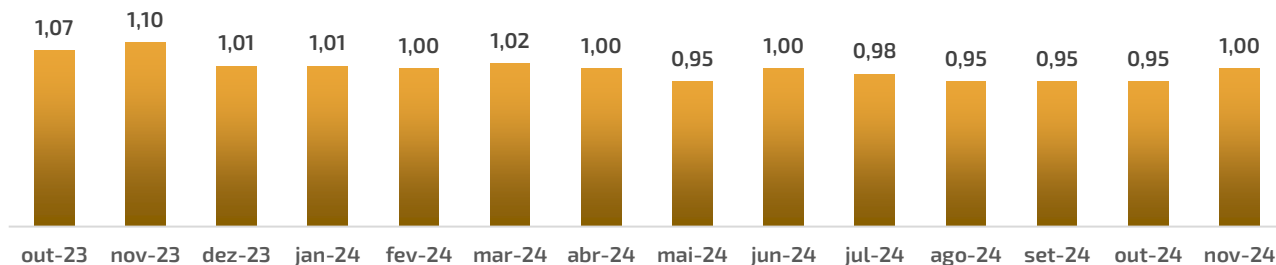
No dia 16/12/2024, o Fundo distribuirá o valor de R\$1,00 por cota, como rendimento referente ao mês de Novembro/2024, aos detentores de cotas no fechamento de 09/12/2024. Pessoas Físicas que detêm participação inferior a 10% do Fundo são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% de Imposto de Renda sobre o Ganho de Capital na venda da cota.

DRE – Demonstrativo de Resultado

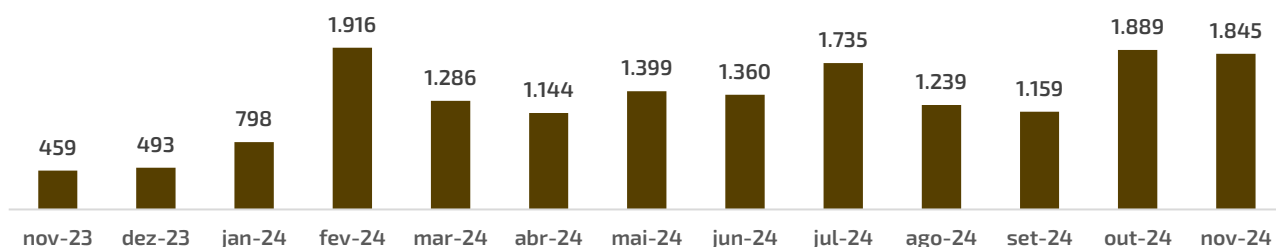
DRE (R\$)	ago-24	set-24	out-24	nov-24	Acum. 2024	Desde o Início*
(+) Resultado CRI	4.003.853	4.152.391	3.527.818	4.270.777	42.982.039	52.674.482
(+) Resultado FII	320.258	345.638	218.312	356.933	4.360.932	5.499.184
(+) Resultado LCI	-	-	-	-	-	-
(+) Resultado Instr. Caixa	185.425	224.764	286.315	233.353	3.885.100	8.535.549
Receitas Líquida	4.509.536	4.722.792	4.032.445	4.861.062	51.228.071	66.709.215
(-) Despesas do Fundo	-381.505	-414.034	-371.322	-425.632	-4.469.216	-5.753.294
(+) Outras Receitas	-	-	31	-	-	-
Resultado Líquido	4.128.030	4.308.759	3.661.154	4.435.430	46.758.886	60.955.952
Distribuição	4.129.425	4.129.425	4.129.425	4.346.763	46.988.508	60.806.868
Resultado Não Distribuído Acum.	349.354	528.688	60.417	149.084	-229.622	149.084
Resultado por cota (R\$)	0,950	0,991	0,842	1,020	10,757	14,023
Distribuição por cota (R\$)	0,950	0,950	0,950	1,000	10,810	13,989
Cota Fechamento mês	97,01	95,00	93,49	88,23	88,23	88,23

*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+)		Carteira (IPCA+ (- Tx Adm))	
	Carteira (IPCA+)	Spread (NTN-B +)	Carteira (IPCA+ (- Tx Adm))	Spread (NTN-B +) (- Tx Adm)
82	13,27%	5,57%	12,22%	4,59%
83	13,04%	5,35%	11,99%	4,38%
84	12,81%	5,14%	11,76%	4,17%
85	12,60%	4,94%	11,55%	3,96%
86	12,38%	4,74%	11,33%	3,76%
87	12,17%	4,55%	11,12%	3,57%
88	11,97%	4,36%	10,92%	3,38%
89	11,77%	4,17%	10,72%	3,19%
90	11,57%	3,99%	10,52%	3,01%
91	11,38%	3,81%	10,33%	2,83%
92	11,19%	3,63%	10,14%	2,66%
93	11,01%	3,46%	9,96%	2,49%
94	10,83%	3,30%	9,78%	2,32%
95	10,66%	3,13%	9,61%	2,15%
96	10,49%	2,97%	9,44%	1,99%
97	10,32%	2,82%	9,27%	1,84%
98	10,15%	2,66%	9,10%	1,68%

Informações – Carteira Atual e Premissas

Data Base: 29/11/2024.

PL	R\$ 419.228.884
Alocação em Ativos Alvo (%PL)	94,53%
Alocação Ativos Alvo Inflação (%PL)	79,06%
Alocação Ativos Alvo CDI (%PL)	11,85%
Alocação Ativos Alvo Pré (%PL)	3,62%
Alocação em Caixa (%PL)	6,63%
Duration da Carteira (anos)	3,14
Cota PL (R\$)	96,45
Cota Mercado (R\$)	88,23
P/PL	0,91
Último DY Anualizado (sobre cota a mercado)	14,48%

Taxa Média - Ativos		
INDEXADOR	AQUISIÇÃO	MTM
IPCA +	9,00%	10,06%
CDI +	5,18%	5,14%
INCC +	10,00%	12,86%
PRÉ	14,57%	16,23%

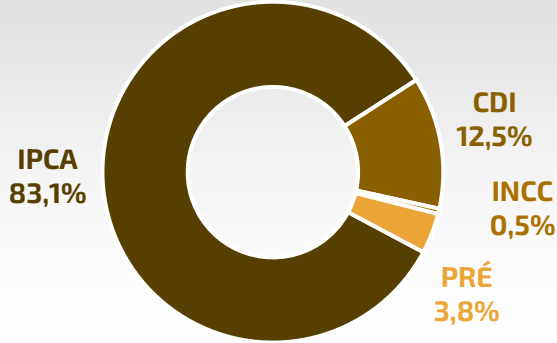
Fonte dos indicadores macroeconômicos: ANBIMA.
 Dados projetados considerando a *duration* da carteira atual, com taxa expressa ao ano

CARACTERÍSTICAS DO PORTFÓLIO

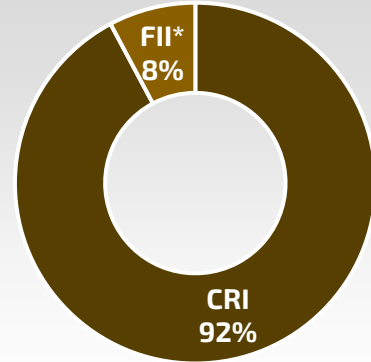
INDEXADOR

Spread Médio:

IPCA + 10,1% a.a. INCC + 12,9% a.a.
CDI + 5,1% a.a. Pré 16,2% a.a.



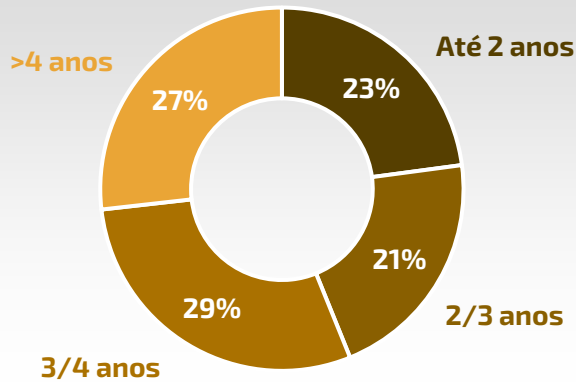
ALOCAÇÃO



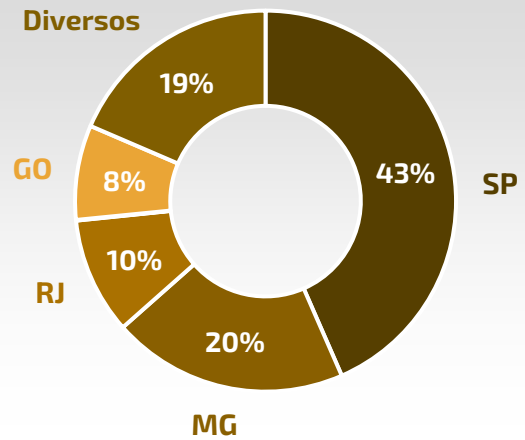
*FII dedicado ao CLIN11, especificado abaixo, na Descrição dos Ativos

DURATION

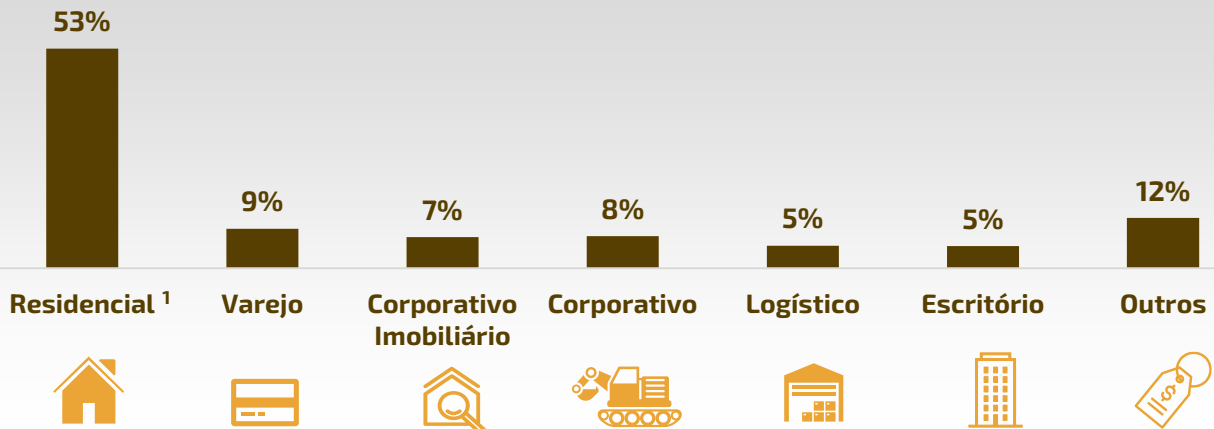
Média: 3,1 anos



LOCALIZAÇÃO



SEGMENTO IMOBILIÁRIO



1) 37% - lastro em cessão de carteiras pulverizadas; e 16% - financiamento para incorporadora com garantias

ATIVOS INVESTIDOS
Caros investidores,

Para mais informações, acesse o site da Clave Capital:

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

Nº	ATIVO	CÓDIGO DO ATIVO	DEVEDOR / ATIVO 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%	8,53%	39,4	37,7	9,0%	SP	3,1
2	CRI	23L1605236	MRV FLEX INSTITUCIONAL	TRUE	IPCA	10,07%	10,79%	34,9	33,8	8,1%	Diversos	5,0
3	CRI	24E2276393	VILA BRASIL	CANAL	IPCA	9,50%	10,52%	31,8	30,9	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%	9,65%	24,2	22,0	5,3%	Diversos	3,1
6	CRI	21I0931497	PÁTIO MALZONI	VIRGO	IPCA	6,79%	7,45%	22,8	21,0	5,0%	SP	5,5
7	CRI	23J1450858	IBL	TRUE	IPCA	11,30%	12,69%	22,6	21,2	5,1%	SP	5,1
8	CRI	23F1763644	DIRECIONAL	TRUE	IPCA	7,00%	8,40%	17,6	17,4	4,1%	MG	1,0
9	CRI	24F0002202	SOLFÁCIL	KANASTRA	PRÉ	14,57%	16,23%	16,2	15,2	3,6%	Diversos	4,6
10	CRI	22G0859034	TRADIMAQ	OPEA	IPCA	8,80%	10,71%	15,9	15,2	3,6%	MG	2,1
11	CRI	23L1737583	LAFAETE	TRUE	CDI	4,30%	4,30%	15,3	15,3	3,7%	MG	1,8
12	CRI	23L2510336	GD ELLEVEN	OPEA	IPCA	11,50%	13,01%	14,1	13,2	3,2%	GO	4,8
13	CRI	22I0246580	ARENA ATLÉTICO-MG	VIRGO	CDI	5,69%	5,95%	13,1	12,9	3,1%	MG	1,8
14	CRI	24K1682331	TENDA PRÓ-SOLUTO	OPEA	IPCA	9,94%	9,94%	13,0	13,0	3,1%	Diversos	2,5
15	CRI	23F0011202	TENDA PÓS-CHAVES	TRUE	CDI	5,50%	5,10%	12,9	13,0	3,1%	Diversos	1,1
16	CRI	23L1199761	URBA	TRUE	IPCA	10,65%	12,32%	12,6	12,1	2,9%	Diversos	2,7
17	CRI	23L1537715	CJ SHOPS	OPEA	IPCA	7,89%	8,84%	12,0	11,6	2,8%	SP	4,0
18	CRI	24A2516700	BRPR	OPEA	IPCA	10,00%	9,84%	9,5	9,5	2,3%	RJ	0,5
19	CRI	23F0010802	TENDA PRÉ-CHAVES	TRUE	CDI	5,50%	5,50%	8,5	8,5	2,0%	Diversos	1,5
20	CRI	24I1419236	MRV FLEX VI	TRUE	IPCA	9,57%	9,79%	7,2	6,9	1,6%	Diversos	3,4
21	CRI	22H1116780	AMORA	VIRGO	IPCA	8,80%	10,25%	6,9	6,7	1,6%	SP	2,3
22	CRI	24H0000801	HUM ENERGIA	CANAL	IPCA	10,50%	11,16%	6,7	6,4	1,5%	RJ	4,0
23	CRI	23F0011203	TENDA PÓS-CHAVES	TRUE	IPCA	12,01%	13,15%	6,0	5,9	1,4%	Diversos	1,1
24	CRI	23I1230816	MRV FLEX I	TRUE	IPCA	8,25%	9,72%	5,8	5,6	1,3%	Diversos	2,5
25	CRI	24B1898704	CJ SHOPS II	OPEA	IPCA	7,89%	8,83%	3,8	3,8	0,9%	SP	1,0
26	CRI	23F0010803	TENDA PRÉ-CHAVES	TRUE	IPCA	12,01%	13,64%	2,4	2,4	0,6%	Diversos	1,6
27	CRI	24A2488891	BRUNEI	OPEA	INCC	10,00%	12,86%	2,0	2,0	0,5%	RJ	0,6
28	CRI	23I1230915	MRV FLEX III	TRUE	IPCA	11,25%	12,64%	1,8	1,7	0,4%	Diversos	5,8
29	CRI	22E1314836	SÃO CARLOS	TRUE	IPCA	8,05%	10,11%	0,9	0,8	0,2%	SP	3,3
TOTAL								410,7	396,3	94,5%		3,1

*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 = ~ 80,2%*), 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

DEVEDOR HGRU11

SETOR VAREJO

TAXA AQUISIÇÃO IPCA+7,39%

VENCIMENTO Dez-31

Operação para financiar a aquisição de 10 lojas pelo fundo HGRU11 que eram, anteriormente, do Makro. Além da garantia imobiliária (LTV=45%), a operação conta com cessão fiduciária dos recebíveis de locação das unidades, advindos de contratos "atípicos" com empresas do grupo Atacadão e Carrefour.

O devedor é o fundo HGRU11, fundo com baixa alavancagem (4% do PL) e gerador de caixa

HGRU11



CRI DIRECIONAL

DEVEDOR DIRECIONAL

SETOR RESIDENCIAL

TAXA AQUISIÇÃO IPCA+7,00%

VENCIMENTO Jun-26

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

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

DIRECIONAL



CRI TENDA PRÉ E PÓS-CHAVES

DEVEDOR PULVERIZADO

SETOR RESIDENCIAL

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

VENCIMENTO Jun-28

Operação de cessão de recebíveis de carteira residencial da Tenda. Foram cedidos recebíveis de 421 empreendimentos residenciais da incorporadora, com desconto no fluxo esperado de mais de 30% e fundo de reserva equivalente a 10,7% do saldo devedor, recomposto até R\$22mm (R\$11,5mm no pós-chaves e R\$10,3mm no pré-chaves) adicional pela Tenda, caso seja utilizado¹. Atualmente, o saldo da carteira pós-chaves adimplente² representa 546% do saldo devedor do CRI deduzido do fundo de reserva³ e 1.343% no pré-chaves. Há amortização extraordinária mensal devido a excesso de fluxo.

Tenda



CRI TENDA PRÓ-SOLUTO

DEVEDOR PULVERIZADO

SETOR RESIDENCIAL

TAXA AQUISIÇÃO IPCA+9,9405%

VENCIMENTO Nov-30

Operação de cessão de recebíveis de carteira residencial da Tenda, com coobrigação da Tenda em recompor o Fundo de Reserva, caso utilizado. Foram cedidos recebíveis de 375 empreendimentos residenciais da incorporadora, com desconto no fluxo esperado de 37,5% e fundo de reserva equivalente a 9% do valor da emissão, a ser constituído com recursos excedentes do fluxo em 16 meses e recomposto pela Tenda, caso seja utilizado.

Tenda



DESCRIÇÃO DOS ATIVOS

CRI MRV FLEX

DEVEDOR	PULVERIZADO
SETOR	RESIDENCIAL
TAXA AQUISIÇÃO	IPCA + de 8,25% a 11,25%
VENCIMENTO	De Mar-31 até Nov-35

Operações de cessão de recebíveis de empreendimentos residenciais da MRV, com AF dos imóveis pós entrega das chaves, quando o LTV médio da carteira estará em ~60%. Além da AF, as operações contam com (i) Fundo de Reserva, que vai sendo recomposto pela MRV de acordo com sua utilização até o montante de 50% do saldo devedor inicial para as operações MRV Flex I e III; (ii) Fundo de Reserva de R\$31MM e subordinação de 18,75% para a operação MRV Flex Institucional; ou (iii) Fundo de Reserva de R\$17MM e subordinação de 18,25% para a operação MRV Flex VI.



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 210% 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 novembro, foram quitados 8 imóveis dos 76 vinculados à operação, resultando em R\$8,3MM de amortização extraordinária no CRI.



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



DESCRIÇÃO DOS ATIVOS

CRI LAFAETE

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



CRI CJ SHOPS

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



CRI BRUNEI E BRPR

DEVEDOR	MRV e Cury	<p>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.</p> <p>Estrutura montada para que mensalmente sejam pagos juros e correção monetária.</p>
SETOR	RESIDENCIAL	
TAXA AQUISIÇÃO	INCC + 10% IPCA + 10%	
VENCIMENTO	Fev-27	



CRI GD ELLEVEN

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



DESCRIÇÃO DOS ATIVOS

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%.



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.



DESCRIÇÃO DOS ATIVOS

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.

hum ENERGIA RENOVÁVEL



DEMAIS CONSIDERAÇÕES

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

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



Clave



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



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



Clave Capital