



Clave Índices de Preços - CLIN11

Relatório Mensal

Abril 2025



QUANTIDADE DE ATIVOS

31

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

R\$ 425 milhões (94% alocado)

DURATION MÉDIO

3,0 anos

INDEXAÇÃO

83% Inflação ; 14% CDI ; 3% Pré

SPREAD MTM MÉDIO (a.a.)

IPCA+10,8% ; CDI+4,4% ;
Pré 16,4%

LOCALIZAÇÃO DOS ATIVOS

78% Sudeste ; 22% Outros

RESULTADOS – Abril/2025

DIVIDENDO DISTRIBUÍDO

(pagamento em 15/04/2025)

R\$ 1,15 / cota

DIVIDEND YIELD MÊS

(COTA A MERCADO)

1,29% a.m.

DIVIDEND YIELD ANUALIZADO (MENSAL/COTA A MERCADO)

16,66% a.a.

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

13,17% a.a.

INFORMAÇÕES

Data de início

31/07/2023

Cotistas¹

11.541

Liquidez Diária²

R\$ 0,7 milhão

PL / Cota¹

R\$ 97,71

Mercado/Cota¹

R\$ 88,97

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,

Conforme comunicamos recentemente a vocês e ao mercado, a Clave foi adquirida pelo BTG Pactual, o qual já possuía participação minoritária na gestora. Com essa transação, o fundo CLIN11 e toda a equipe de gestão passam a integrar a BTG Pactual Asset Management.

Nesse novo contexto, o CLIN11 preserva sua estrutura de gestão, agora sob a liderança de uma das maiores gestoras de ativos da América Latina. Essa transação mantém as características originais do fundo e acrescenta maior robustez na originação de ativos e no controle do portfólio, com o objetivo de maximizar os resultados de longo prazo para os nossos investidores.

Em abril, o IFIX registrou uma valorização de 3,01%³, acumulando alta de 9,51% no ano³. Tal recuperação reflete, em grande parte, a expectativa de antecipação do ciclo de queda da taxa SELIC até o fim do ano, com projeção de encerramento em 14,75%⁴, ainda que o mercado precifique aumentos nas próximas duas reuniões do COPOM, em que atingirá 15,00%.

Apesar das incertezas no cenário econômico global, especialmente em função das disputas tarifárias entre Estados Unidos e outros países, observou-se um certo alívio com o adiamento das tarifas para nações excetuando-se a China. Ainda que o ambiente permaneça instável, consideramos o momento atual oportuno para a constituição ou ampliação de posições em cotas de determinados FIIs, tendo em vista que o nível atual dos juros continua influenciando a precificação dos fundos imobiliários, oferecendo oportunidades de aquisição com desconto.

1) Data Base: 30/04/2025

2) Média Diária de Abril/2025

3) Site B3: Índice Fundos de Investimentos Imobiliários - IFIX - Estatísticas históricas | B3 - Acesso em 05 de maio de 2025

4) Relatório Focus de 02 de maio de 2025: Focus - Relatório de Mercado

No segmento de fundos de crédito imobiliário, fundos como o CLIN11, são uma opção por apresentarem um nível de carregamento atrativo, além de potencial de reprecificação no mercado secundário.

Em relação ao setor imobiliário, o início do Faixa 4 do programa Minha Casa Minha Vida (MCMV), bem como os ajustes nas faixas de renda já existentes – conforme detalhado no nosso último relatório gerencial - já estão em vigor. Mantemos uma visão positiva para as empresas atuantes na habitação de interesse social, considerando o aumento do número de famílias com acesso ao financiamento habitacional via MCMV, além de uma melhor seletividade na concessão de crédito. O CLIN11 possui atualmente 39% do seu patrimônio alocado neste segmento.

No que tange ao CLIN11, todos os ativos que compõem o portfólio seguem adimplentes. Até a presente data, estamos com 95% do Patrimônio Líquido alocado em 31 operações e trabalhamos continuamente na origem e análise de novas oportunidades de investimento para realocar o caixa.

Movimentação da Carteira

Em abril, fizemos a aquisição de mais um lote de R\$ 1,0 milhão do CRI São Carlos, aumentando nossa taxa média de aquisição.

Abaixo, detalhamos as operações:

- **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 + 9,74%. A aquisição aumenta a taxa média que tínhamos do papel, de IPCA + 9,15% para IPCA + 9,30%.

Aquisições			
Operação	Quantidade Adquirida	Valor (R\$MM)	Taxa de Aquisição (a.a.)
CRI São Carlos	955	1,0	IPCA + 9,74%

Distribuição e Liquidez

A distribuição do dividendo do CLIN11 referente à competência de abril ocorrerá no dia 16/05/2025, no valor de R\$1,15/cota, o que representa uma rentabilidade mensal de 1,29%⁵. No mesmo período, o IPCA das operações (descasamento médio do índice de 2 meses) variou 1,31%.

No acumulado desde o encerramento da 2ª emissão de cotas em 04/10/23, já distribuimos R\$19,248/cota, equivalente a 13,17%⁵ a.a..

No mês de abril, o volume médio diário de negociação das cotas do Fundo foi de aproximadamente R\$706,9 mil, e fechamos o mês com 11.541 investidores.

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\$ 88,97

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 ainda equilibradas. Um impulso adicional pode surgir, caso as taxas de financiamento imobiliário voltem a cair.



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 para esse segmento.



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.

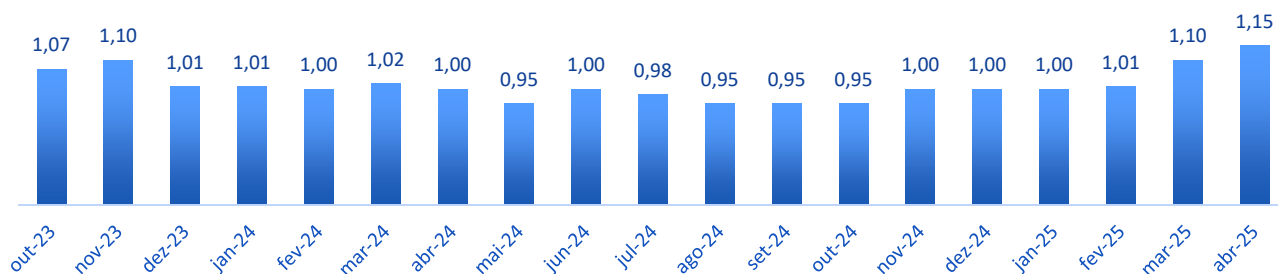
No dia 16/05/2025, o Fundo distribuiu o valor de R\$1,15 por cota, como rendimento referente ao mês de Abril/2025, aos detentores de cotas no fechamento de 09/05/2025. Pessoas Físicas que detêm participação inferior a 10% do Fundo são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% de Imposto de Renda sobre o Ganho de Capital na venda da cota.

DRE – Demonstrativo de Resultado

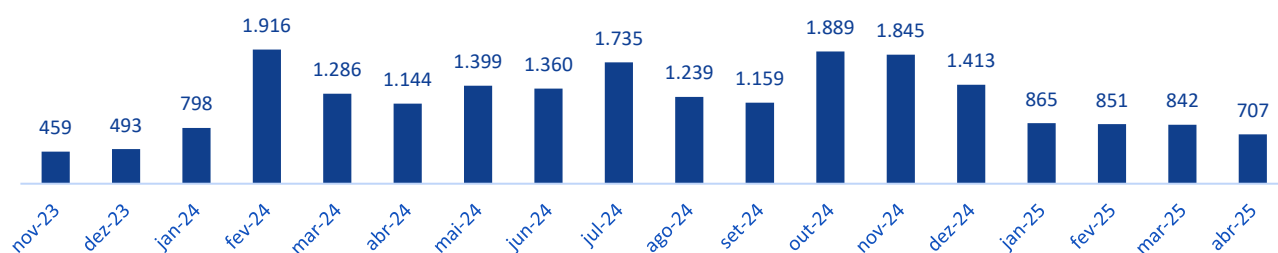
DRE (R\$)	jan-25	fev-25	mar-25	abr-25	12 Meses	Desde o Início*
(+) Resultado CRI	4.178.385	4.343.669	4.003.215	5.812.068	50.864.621	75.480.130
(+) Resultado FII	339.880	363.807	267.897	605.471	4.368.193	7.470.219
(+) Resultado LCI	-	-	-	-	-	-
(+) Resultado Instr. Caixa	188.626	370.886	124.371	175.172	2.712.254	9.607.857
Receitas Líquida	4.706.891	5.078.362	4.395.483	6.592.710	57.945.068	92.558.206
(-) Despesas do Fundo	-360.598	-356.314	-323.839	-368.595	-4.629.249	-7.503.969
(+) Outras Receitas	-	-	-	-	31	31
Resultado Líquido	4.346.293	4.722.048	4.071.645	6.224.115	53.315.850	85.054.268
Distribuição	4.346.763	4.390.231	4.781.439	4.998.777	52.335.027	83.670.841
Resultado Não Distribuído Acum.	536.066	867.884	158.089	1.383.427	980.824	1.383.427
Resultado por cota (R\$)	1,000	1,086	0,937	1,432	12,266	19,567
Distribuição por cota (R\$)	1,000	1,010	1,100	1,150	12,040	19,249
Cota Fechamento mês	76,70	84,36	88,76	88,97	88,97	88,97

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

DIVIDENDO DISTRIBUÍDO DESDE O IPO (R\$)



VOLUME MÉDIO DIÁRIO NEGOCIADO POR MÊS (R\$ mil)



RENTABILIDADE

Valores de referência			1ª Emissão R\$ 100,00			2ª Emissão R\$ 103,98			Cota Fechamento de cada mês		
Período	Dvd. (R\$)	Taxa DI	Rent. Fundo	% Taxa DI	%Taxa DI Gross-up	Rent. Fundo	% Taxa DI	%Taxa DI Gross-up	Rent. Fundo	% Taxa DI	%Taxa DI Gross-up
abr-25	1,15	1,06%	1,15%	109%	128%	1,11%	105%	123%	1,29%	122%	144%
mar-25	1,10	0,96%	1,10%	115%	135%	1,06%	110%	130%	1,24%	129%	152%
fev-25	1,01	0,99%	1,01%	102%	121%	0,97%	99%	116%	1,20%	121%	143%
jan-25	1,00	1,01%	1,00%	99%	117%	0,96%	95%	112%	1,30%	129%	152%
dez-24	1,00	0,88%	1,00%	113%	133%	0,96%	109%	128%	1,23%	140%	165%
nov-24	1,00	0,79%	1,00%	126%	149%	0,96%	122%	143%	1,13%	143%	169%
out-24	0,95	0,93%	0,95%	102%	120%	0,91%	98%	116%	1,02%	110%	129%
set-24	0,95	0,83%	0,95%	114%	134%	0,91%	110%	129%	1,00%	120%	141%
ago-24	0,95	0,87%	0,95%	110%	129%	0,91%	105%	124%	0,98%	113%	133%
jul-24	0,98	0,91%	0,98%	108%	127%	0,94%	104%	122%	1,02%	113%	132%
jun-24	1,00	0,79%	1,00%	127%	149%	0,96%	122%	144%	1,05%	133%	156%
mai-24	0,95	0,83%	0,95%	114%	134%	0,91%	110%	129%	0,97%	116%	137%
abr-24	1,00	0,89%	1,00%	113%	133%	0,96%	108%	127%	1,02%	115%	136%
mar-24	1,02	0,83%	1,02%	123%	144%	0,98%	118%	139%	1,05%	126%	148%
fev-24	1,00	0,80%	1,00%	125%	147%	0,96%	120%	141%	1,03%	129%	151%
jan-24	1,01	0,97%	1,01%	104%	123%	0,97%	100%	118%	1,06%	110%	129%
dez-23	1,01	0,89%	1,01%	113%	133%	0,97%	109%	128%	1,01%	113%	133%
nov-23	1,10	0,92%	1,10%	120%	141%	1,06%	115%	136%	1,11%	121%	143%
out-23	1,07	1,00%	1,07%	107%	126%	1,03%	103%	121%	1,03%	103%	121%

(*) Gross-up considera tributação de 15%.

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)
80	14,73%	6,65%	13,68%	5,67%
81	14,49%	6,42%	13,44%	5,44%
82	14,25%	6,20%	13,20%	5,22%
83	14,01%	5,98%	12,96%	5,00%
84	13,78%	5,77%	12,73%	4,79%
85	13,56%	5,56%	12,51%	4,58%
86	13,34%	5,36%	12,29%	4,38%
87	13,13%	5,16%	12,08%	4,18%
88	12,92%	4,96%	11,87%	3,99%
89	12,71%	4,77%	11,66%	3,80%
90	12,51%	4,59%	11,46%	3,61%
91	12,32%	4,41%	11,27%	3,43%
92	12,13%	4,23%	11,08%	3,25%
93	11,94%	4,06%	10,89%	3,08%
94	11,76%	3,89%	10,71%	2,91%
95	11,58%	3,72%	10,53%	2,74%
96	11,41%	3,56%	10,36%	2,58%

Informações – Carteira Atual e Premissas

Data Base: 31/03/2025

PL	R\$ 424.739.936
Alocação em Ativos Alvo (%PL)	94,38%
Alocação Ativos Alvo Inflação (%PL)	78,09%
Alocação Ativos Alvo CDI (%PL)	13,04%
Alocação Ativos Alvo Pré (%PL)	3,25%
Alocação em Caixa (%PL)	5,74%
Duration da Carteira (anos)	3,03
Cota PL (R\$)	97,71
Cota Mercado (R\$)	88,97
P/PL	0,91
Último DY Anualizado (sobre cota a mercado)	16,66%

Taxa Média - Ativos		
INDEXADOR	AQUISIÇÃO	MTM
IPCA +	9,27%	10,84%
CDI +	4,34%	4,34%
PRÉ	14,75%	14,75%

Fonte dos indicadores macroeconômicos: ANBIMA.

Dados projetados considerando a *duration* da carteira atual, com taxa expressa ao ano

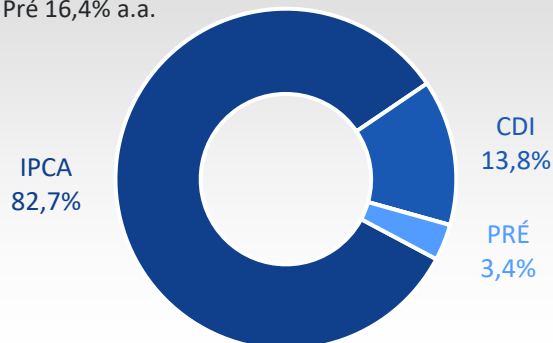
INDEXADOR

Spread Médio (MtM):

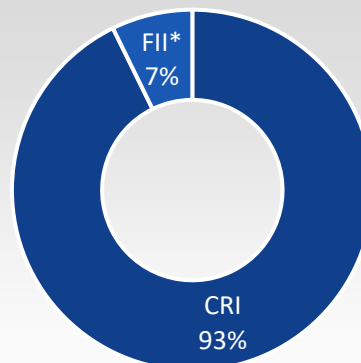
IPCA + 10,8% a.a.

CDI + 4,4% a.a.

Pré 16,4% a.a.



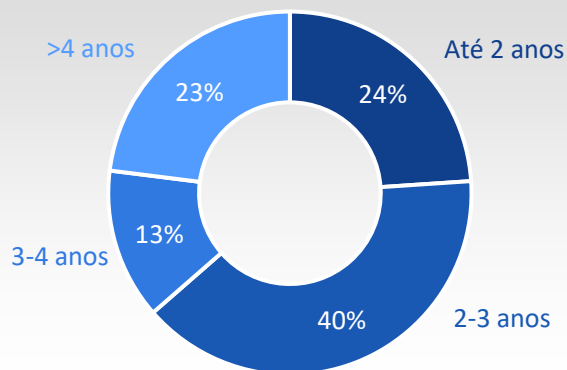
ALOCAÇÃO



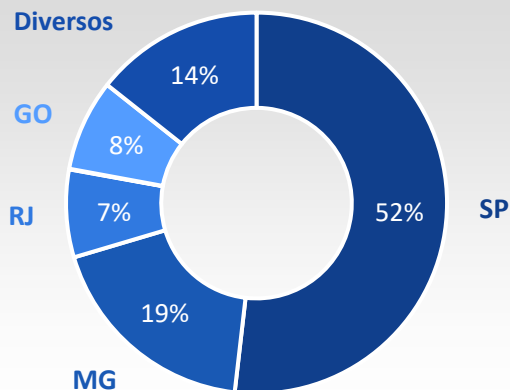
*FII dedicado ao CLIN11, especificado abaixo, na Descrição dos Ativos

DURATION

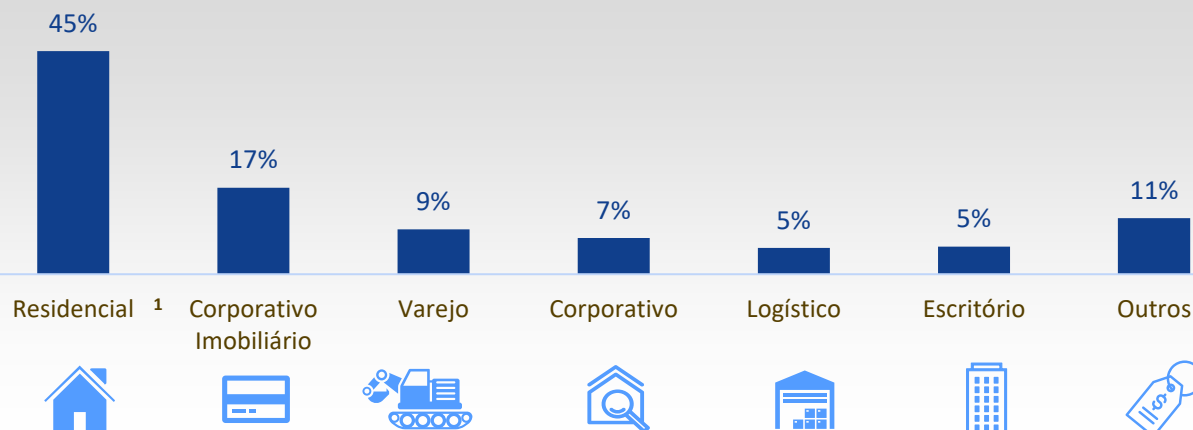
Média: 3,0 anos



LOCALIZAÇÃO



SEGMENTO IMOBILIÁRIO



1) 38% - lastro em cessão de carteiras pulverizadas; e 15% - financiamento para incorporadora com garantias

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%	9,07%	37,3	35,2	8,3%	SP	3,0
2	CRI	25B2979856	METROCASA	OPEA	IPCA	12,85%	12,69%	30,2	29,9	7,0%	SP	3,8
3	FII*	IDUA11	HELBOR	-	IPCA	9,00%	9,00%	29,4	29,1	6,8%	Diversos	2,5
4	CRI	24E2276393	VILA BRASIL	CANAL	IPCA	9,50%	11,05%	31,2	30,0	7,1%	GO	2,9
5	CRI	21I0931497	PÁTIO MALZONI	VIRGO	IPCA	6,79%	7,22%	23,5	22,0	5,2%	SP	5,3
6	CRI	21L0666509	HGRU11	OPEA	IPCA	7,39%	9,93%	23,7	21,5	5,1%	Diversos	3,0
7	CRI	23J1450858	IBL	TRUE	IPCA	11,30%	13,04%	22,9	21,0	5,0%	SP	5,0
8	CRI	23L1605236	MRV FLEX INSTITUCIONAL	TRUE	IPCA	10,07%	11,23%	21,7	20,6	4,8%	Diversos	4,9
9	CRI	23F1763644	DIRECIONAL	TRUE	IPCA	7,00%	11,32%	18,1	17,7	4,2%	MG	0,6
10	CRI	23L1737583	LAFATE	TRUE	CDI	4,30%	4,30%	14,7	14,7	3,5%	MG	1,4
11	CRI	22G0859034	TRADIMAQ	OPEA	IPCA	8,80%	11,55%	15,1	14,3	3,4%	MG	2,0
12	CRI	24F0002202	SOLFÁCIL	KANASTRA	PRÉ	14,75%	16,41%	14,8	13,8	3,2%	Diversos	4,4
13	CRI	23L2510336	GD ELLEVEN	OPEA	IPCA	11,50%	13,52%	14,2	13,0	3,1%	GO	4,7
14	CRI	25A1810636	MITRE III	VIRGO	CDI	2,00%	1,99%	12,1	12,1	2,9%	SP	2,8
15	CRI	24K1682331	TENDA PRÓ-SOLUTO	OPEA	IPCA	9,94%	10,62%	12,2	12,0	2,8%	Diversos	2,3
16	CRI	23L1537715	CJ SHOPS	OPEA	IPCA	7,89%	9,31%	12,0	11,4	2,7%	SP	3,8
17	CRI	22I0246580	ARENA ATLÉTICO-MG	VIRGO	CDI	5,43%	5,95%	11,0	10,9	2,6%	MG	1,7
18	CRI	23L1199761	URBA	TRUE	IPCA	10,65%	12,99%	10,8	10,2	2,4%	Diversos	2,6
19	CRI	23F0011202	TENDA PÓS-CHAVES	TRUE	CDI	5,50%	5,10%	9,3	9,3	2,2%	Diversos	1,0
20	CRI	23F0010802	TENDA PRÉ-CHAVES	TRUE	CDI	5,50%	5,50%	7,1	7,1	1,7%	Diversos	1,4
21	CRI	24I1419236	MRV FLEX VI	TRUE	IPCA	9,57%	9,47%	6,7	6,5	1,5%	Diversos	3,2
22	CRI	22H1116780	AMORA	VIRGO	IPCA	8,80%	10,98%	6,6	6,4	1,5%	SP	2,0
23	CRI	24A2516700	BRPR	OPEA	IPCA	10,00%	14,89%	5,4	5,3	1,3%	RJ	0,4
24	CRI	24H0000801	HUM ENERGIA	CANAL	IPCA	10,50%	11,65%	6,4	6,0	1,4%	RJ	3,7
25	CRI	23I1230816	MRV FLEX I	TRUE	IPCA	8,25%	10,44%	4,9	4,7	1,1%	Diversos	2,4
26	CRI	23F0011203	TENDA PÓS-CHAVES	TRUE	IPCA	12,01%	15,37%	4,0	3,9	0,9%	Diversos	1,0
27	CRI	24B1898704	CJ SHOPS II	OPEA	IPCA	7,89%	11,62%	3,2	3,1	0,7%	SP	0,8
28	CRI	22E1314836	SÃO CARLOS	TRUE	IPCA	9,30%	10,37%	4,4	4,1	1,0%	SP	2,9
29	CRI	23F0010803	TENDA PRÉ-CHAVES	TRUE	IPCA	12,01%	14,97%	2,0	2,0	0,5%	Diversos	1,4
30	CRI	23I1230915	MRV FLEX III	TRUE	IPCA	11,25%	11,21%	1,8	1,8	0,4%	Diversos	5,8
31	CRI	23F1354284	CASHME II	VERT	CDI	3,00%	3,00%	1,3	1,3	0,3%	Diversos	0,8
TOTAL								418,0	400,9	94,4%		3,03

*FII dedicado ao CLIN11, especificado abaixo, na 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 < 80%*), aval das empresas do grupo e do principal acionista, seguro locatício, fundo de reserva atual de R\$2,8mm e subordinação de 10%.

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



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 15 unidades das 43 inicialmente adquiridas, totalizando amortização de R\$10,8MM e reserva de caixa de R\$2,0MM.



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.



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 houve 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 2.050% do saldo devedor do CRI deduzido do fundo de reserva³ e 8.481% no pré-chaves. Há amortização extraordinária mensal devido a excesso de fluxo.




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.




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

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, recomposto pela MRV de acordo com sua utilização até 50% do saldo devedor inicial para MRV Flex I e III; (ii) Fundo de Reserva de R\$31MM e subordinação de 18,75% para MRV Flex Institucional; ou (iii) Fundo de Reserva de R\$17MM e subordinação de 18,25% para MRV Flex VI. Inadimplência* da carteira baixa: MRV Flex I e III: 2,7%; MRV Flex Institucional: <1,0%;

*Inadimplência acima de 90 dias de atraso

CRI ARENA ATLÉTICO-MG

DEVEDOR	ARENA
SETOR	OUTROS
TAXA AQUISIÇÃO	CDI + 5,43%
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. A última apuração do saldo futuro de recebíveis cedidos totaliza 195% de cobertura do saldo devedor do CRI.

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 março, foram quitados 11 imóveis dos 76 vinculados à operação, resultando em R\$9,3MM 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).



ARENA ATLÉTICO-MG



PÁTIO MALZONI



CRI LAFEAETE

DEVEDOR	União Comercial Barão S.A
SETOR	CORPORATIVO
TAXA AQUISIÇÃO	DI + 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 Delvon (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).



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 BRPR

DEVEDOR	Cury
SETOR	RESIDENCIAL
TAXA AQUISIÇÃO	IPCA + 10,0%
VENCIMENTO	Fev-27

Operação para antecipação de parcelas de venda de terrenos para a Cury (CURY3), à taxa de IPCA + 10% a.a.. A operação conta com fiança de banco de primeira linha.

Estrutura montada para que mensalmente sejam pagos juros e correção monetária.




CRI GD ELLEVEN

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

Operação para financiar a construção de duas usinas fotovoltaicas em Goiás, que já foram entregues e estão performando. As usinas 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. A partir de abril/25 a Matrix passou a pagar pelo consumo de energia das duas usinas.




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.

A série adquirida possui Rating A pela S&P e AA-pela Moody's e subordinação de 18%. O histórico obtido pela Solfácil em uma carteira filtrada nos mesmos critérios da operação não apresenta perda acima de 5%. A razão de cobertura atual dessa série está em 124,9%.



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 + 9,15%
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 2024, a Companhia reduziu em 72% 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 14% em Dez/24.



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.




CRI CASHME

DEVEDOR	Pulverizado
SETOR	RESIDENCIAL
TAXA AQUISIÇÃO	DI + 3,0%
VENCIMENTO	Fev-27

Operação com risco pulverizado de uma carteira de recebíveis advindos de contratos de financiamento da Cashme para condomínios residenciais. Emitida em julho/23, paga regularmente e está enquadrada em todos os índices de cobertura. A inadimplência é baixa, dos 350 contratos cedidos, 3 estão inadimplentes. A série possui subordinação de 20%.




CRI MITRE

DEVEDOR	Mitre
SETOR	RESIDENCIAL
TAXA AQUISIÇÃO	DI + 2,60%
VENCIMENTO	Set-29

Operação com risco corporativo da Mitre, empresa de capital aberto, listada no Novo Mercado da B3. A Companhia atua no segmento residencial de média-baixa, média, média-alta e altíssima renda, na cidade de São Paulo.

A operação foi feita para pré-pagamento de outro CRI, bem como reforço de capital de giro, e possui *covenant* de (Dívida Líquida + Contas a pagar por aquisição de terrenos) / Patrimônio Líquido $\leq 0,50x$.




CRI METROCASA

DEVEDOR	Pulverizado
SETOR	RESIDENCIAL
TAXA AQUISIÇÃO	IPCA + 12,85%
VENCIMENTO	Fev-35

Operação com risco pulverizado de uma carteira de recebíveis advindos de contratos de compra e venda cedidos pela Metrocasa, com subordinação de 36%. O CRI ainda conta com garantia de fundo de reserva equivalente a 6% do Saldo Devedor Inicial, até o vencimento.

A Metrocasa tem obrigação de recomprar créditos cedidos e distratados em condições de atraso na entrega dos empreendimentos, bem como garantir Índice de Cobertura $\geq 36\%$. A Companhia também deve observar *covenant* de Dívida Líquida / Patrimônio Líquido $\leq 1,25x$.




As informações contidas nesta apresentação não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de risco ("Suitability"). RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. Assim, não é possível prever o desempenho futuro de um investimento a partir da variação de seu valor de mercado no passado. A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS. O BTG não assume que os investidores vão obter lucros, nem se responsabiliza pelas perdas. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC. É recomendada a leitura cuidadosa do regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL TÉCNICO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICADAMENTE DIFERENTES.

