

Four decorative yellow lines in the bottom left corner. One is a straight diagonal line, and the other three are curved, overlapping each other and the straight line.

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

**RELATÓRIO MENSAL
Junho/2024**

CARACTERÍSTICAS DO PORTFÓLIO

QUANTIDADE DE ATIVOS	PATRIMÔNIO LÍQUIDO	DURATION MÉDIO
27	R\$ 423 milhões (98% alocado)	3,3 anos
INDEXAÇÃO	SPREAD MTM MÉDIO (a.a.)	LOCALIZAÇÃO DOS ATIVOS
82% Inflação ; 14% CDI ; 4% Pré	IPCA+9,6% ; CDI+5,2% ; INCC+10,4% ; Pré 14,9%	73% Sudeste ; 27% Outros

RESULTADOS – Junho/2024

DIVIDENDO DISTRIBUÍDO (pagamento em 15/07/2024)	DIVIDEND YIELD MÊS (COTA A MERCADO)	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO (MENSAL/COTA A MERCADO)	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO (DESDE 2ª EMISSÃO/COTA A MERCADO)
R\$ 1,00 / cota	1,05% a.m.	13,30% a.a.	12,98% a.a.

INFORMAÇÕES

Data de início 31/07/2023	Cotistas* 10.912	Patrimônio* R\$ 423 milhões	PL / Cota* R\$ 97,20	Mercado/Cota* R\$ 95,57	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

*Data Base: 28/06/2024

COMENTÁRIOS DO GESTOR

Caros investidores,

No mês de junho, apesar da desvalorização de -1,04% no IFIX¹, os fundos de CRI que compõem o índice apresentaram valorização média de 0,44% no período. Destacamos o momento estratégico para investimento nessa classe de fundos, que, de forma geral, seguem apresentando P/VP descontados e rendimentos atrativos. A queda no IFIX reflete principalmente as estimativas do mercado de manutenção da taxa Selic em 10,50% até o fim do ano². Vale lembrar que, no início de 2024, a estimativa do mercado² para a taxa Selic era de 9,0% no fechamento de 2024 e 2025.

Dentro desse contexto, entendemos que o investidor em cotas de fundos de CRI está, em geral, capturando um retorno/carrego com bastante prêmio em troca de assumir uma volatilidade de preço, a qual decorre majoritariamente das oscilações da taxa de juros. Mediante uma normalização/estabilização da curva de juros, esperamos arrefecimento da volatilidade. No caso do CLIN11, as cotas negociam com desconto sobre o VP (fechamento de junho/2024) e projetam bons rendimentos prospectivos. A planilha de sensibilidade na página 6 desse relatório ilustra o tema.

Encerramos o mês com 98% do Patrimônio Líquido alocado em 27 operações, com a adição de dois novos CRIs ao portfólio, que contribuíram para o aumento da taxa média dos ativos do Fundo. Seguiremos mantendo o processo de originação e alocação em novas oportunidades, com forte diligência, de modo a manter a carteira “fully invested” e sempre procurando incrementar o carrego do fundo dentro da banda de risco mandatada.

A distribuição do dividendo do CLIN11 referente a junho ocorrerá no dia 15/07/2024, no valor de R\$1,00/cota, o que representa uma rentabilidade mensal de 1,05%³. No mesmo período, o IPCA das operações (descasamento médio do índice de 2 meses) variou 0,38%.

1) Fonte: site B3: [Índice Fundos de Investimentos Imobiliários - IFIX - Estatísticas históricas](#) | B3 - Acesso em 01 de julho de 2024
2) Relatório Focus de 28 de junho de 2024
3) Cota a mercado de R\$95,57

COMENTÁRIOS DO GESTOR

No acumulado desde o encerramento da 2ª emissão de cotas em 04/10/23, já distribuimos R\$9,159/cota, equivalente a 9,58%⁴ no período, ou 12,98% a.a.⁴.

No mês de Junho, o volume médio diário de negociação das cotas do Fundo foi de aproximadamente R\$1,4 milhão, e fechamos o mês com 10.912 investidores, reflexo do aumento de investidores institucionais.

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

CRI Urba – Posição adquirida no mercado secundário com deságio versus par. Operação com lastro em recebíveis de contratos de compra e venda de unidades desenvolvidas pela Urba (loteadora do grupo MRV), com garantia de alienação fiduciária dos imóveis após o pagamento de 30% do valor de venda e atendimento das exigências da seguradora, fundo de reserva de R\$2,5mm (sendo recomposto em até 8% do saldo devedor inicial) e subordinação de 25%. A carteira cedida contém 1.171 contratos de 19 empreendimentos que estão com média de vendas de 80% e avanço de obras de 57%.

CRI Solfácil – Posição adquirida no mercado primário. Operação envolve a antecipação de recebíveis de financiamentos para a aquisição e instalação de placas fotovoltaicas por pessoas físicas e/ou jurídicas, que são contratados na plataforma Solfácil. A Solfácil possui também uma SCD (Sociedade de Crédito Direto), que originou os créditos cedidos para a operação. A série adquirida pelo Fundo conta com Rating A pela S&P e AA- pela Moody's, com subordinação de 18%.

Aquisições			
Operação	Quantidade Adquirida	Valor MTM (R\$MM)	Taxa de Aquisição
CRI Urba	15.163	15,0	IPCA + 10,65%
CRI Solfácil	17.275	17,3	Pré 14,5663%

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

4) Cota a mercado de R\$95,57

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 juros imobiliário.



ESCRITÓRIOS

Monitoramento do mercado e do crescimento real de preços em regiões consolidadas, como a Faria Lima. Regiões menos centrais apresentam alta disponibilidade de espaço.



LOGÍSTICO

Preferência por ativos locados em regiões com oferta futura limitada. Demanda deve permanecer aquecida.



SHOPPINGS

Ativos consolidados e dominantes em regiões de alta densidade, que estão performando acima dos patamares observados no pré-COVID. Esses ativos, no geral, consolidaram-se como centros de entretenimento e serviços, e têm se mostrado resilientes ao crescimento do *e-commerce*.

DESEMPENHO E DISTRIBUIÇÃO

No dia 15/07/2024, o Fundo distribuirá o valor de R\$1,00 por cota, como rendimento referente ao mês de Junho/2024, aos detentores de cotas no fechamento de 08/07/2024. 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\$)	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	Desde o Início*
(+) Resultado CRI	4.120.985	3.759.123	3.312.288	4.584.348	32.512.145
(+) Resultado FII	447.382	605.831	338.705	394.707	3.835.437
(+) Resultado LCI	-	-	-	-	-
(+) Resultado Instr. Caixa	491.114	529.944	478.611	88.136	7.462.350
Receitas Líquidas	5.059.480	4.894.898	4.129.603	5.067.192	43.809.933
(-) Despesas dos fundos	-398.121	-396.277	-402.444	-490.720	-3.767.885
(+) Outras Receitas	-	-	-	-	-
Resultado Líquido	4.661.359	4.498.622	3.727.159	4.576.472	40.042.048
Distribuição no mês	4.433.698	4.346.763	4.129.425	4.346.763	39.812.002
Resultado Não Distribuído Acum.	250.744	402.603	337	230.046	230.046
Resultado por cota (R\$)	1,072	1,035	0,857	1,053	9,212
Distribuição por cota (R\$)	1,020	1,000	0,950	1,000	9,159

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

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	11,27%	4,43%	10,22%	3,44%
91	11,09%	4,26%	10,04%	3,27%
92	10,92%	4,10%	9,87%	3,11%
93	10,75%	3,93%	9,70%	2,95%
94	10,58%	3,78%	9,53%	2,79%
95	10,41%	3,62%	9,36%	2,64%
96	10,25%	3,47%	9,20%	2,49%
97	10,10%	3,32%	9,05%	2,34%
98	9,94%	3,18%	8,89%	2,19%
99	9,79%	3,04%	8,74%	2,05%
100	9,64%	2,90%	8,59%	1,91%
101	9,50%	2,76%	8,45%	1,78%
102	9,35%	2,63%	8,30%	1,64%
103	9,21%	2,50%	8,16%	1,51%
104	9,08%	2,37%	8,03%	1,38%

Informações – Carteira Atual e Premissas

Data Base	28/06/2024
PL	R\$ 422.517.144
Alocação em Ativos Alvo (%PL)	97,75%
Alocação Ativos Alvo Inflação (%PL)	80,20%
Alocação Ativos Alvo CDI (%PL)	13,51%
Alocação Ativos Alvo Pré (%PL)	4,04%
Alocação em Caixa (%PL)	3,41%
Carteira	Spread MTM
CRIs IPCA+	9,64%
CRIs INCC+	10,36%
CRIs CDI+	5,18%
CRIs Pré-fixados	14,91%
Duration da Carteira (anos)	3,26

Cota PL (R\$)	97,20
Cota Mercado (R\$)	95,57
P/PL	0,98
Último DY Anualizado (sobre cota a mercado)	13,30%

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

CARACTERÍSTICAS DO PORTFÓLIO

INDEXADOR

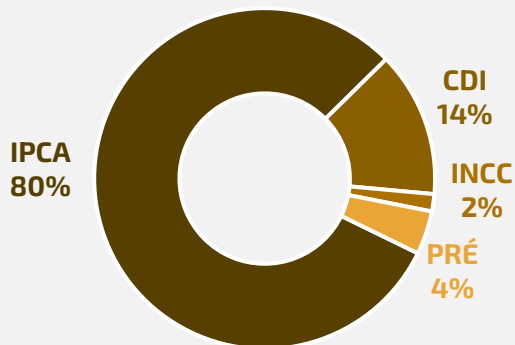
Spread Médio:

IPCA + 9,6% a.a.

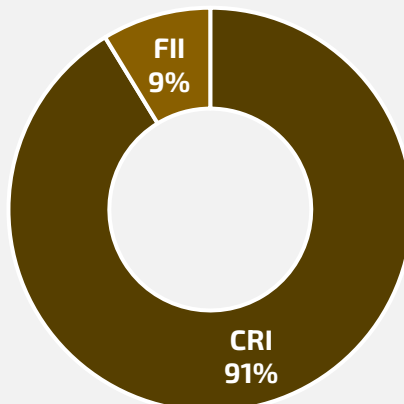
INCC + 10,4% a.a.

CDI + 5,2% a.a.

Pré 14,9% a.a.



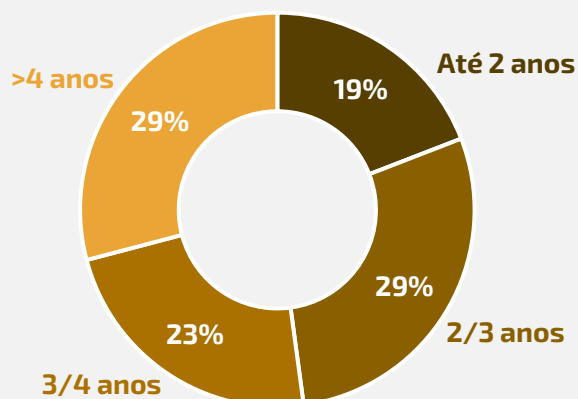
ALOCÇÃO



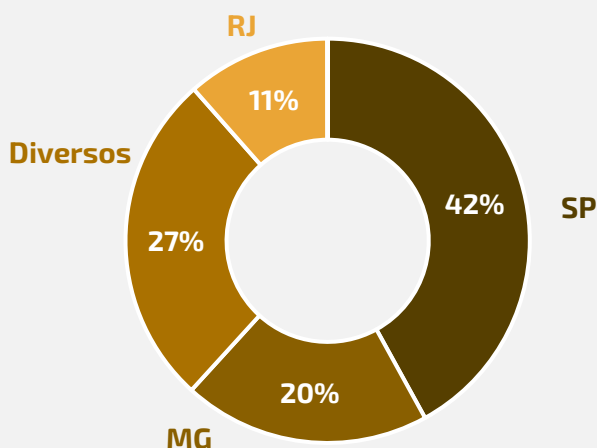
*FII dedicado ao CLIN11, especificado abaixo, na Descrição dos Ativos

DURATION

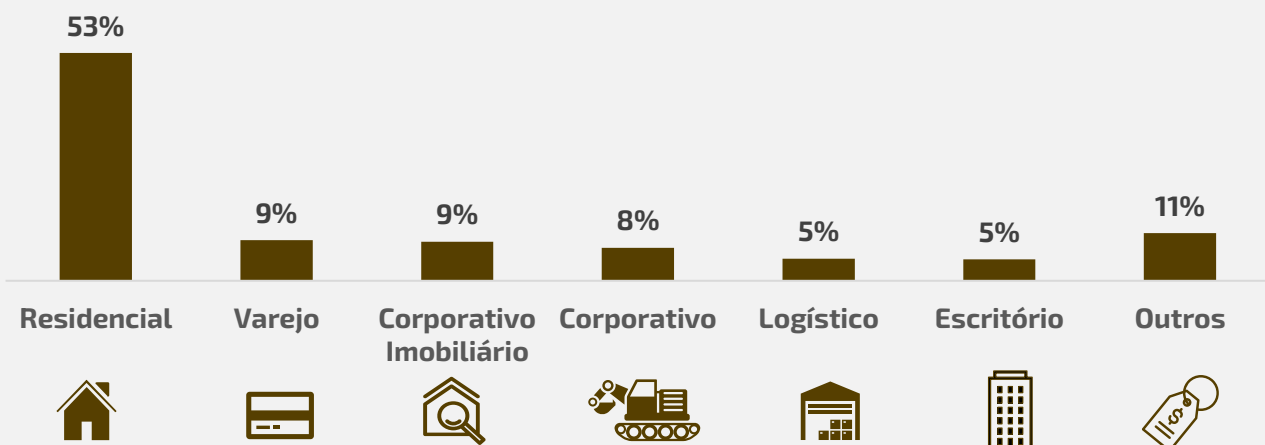
Média: 3,3 anos



LOCALIZAÇÃO



SEGMENTO IMOBILIÁRIO



ATIVOS INVESTIDOS

Caros investidores,

Para mais informações, acesse o site da Clave Capital:

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

Nº	ATIVO	CÓDIGO DO ATIVO	DEVEDOR / ATIVO IMOBILIARIO	EMISSION	INDEX.	TAXA AQUISIÇÃO	TAXA MTM	SALDO CURVA (R\$ milhões)	SALDO MTM (R\$ milhões)	% PL	UF	DURATION (anos)
1	CRI	23J1829727	DIÁLOGO	OPEA	IPCA	7,00%	7,89%	41,3	40,1	9,5%	SP	3,3
2	FII*	IDUA11	HELBOR	-	IPCA	9,00%	9,00%	36,0	36,0	8,5%	Diversos	3,0
3	CRI	23L1605236	MRV FLEX INSTITUCIONAL	TRUE	IPCA	10,07%	10,60%	34,6	33,7	8,0%	Diversos	5,2
4	CRI	24E2276393	VILA BRASIL	CANAL	IPCA	9,50%	9,85%	32,6	32,2	7,6%	GO	3,3
5	CRI	21L0666509	HGRU11	OPEA	IPCA	7,39%	8,80%	24,8	22,5	5,3%	Diversos	3,4
6	CRI	23J1450858	IBL	TRUE	IPCA	11,30%	11,96%	22,5	21,3	5,0%	SP	5,3
7	CRI	21I0931497	PÁTIO MALZONI	VIRGO	IPCA	6,79%	7,47%	22,5	20,6	4,9%	SP	5,8
8	CRI	23F1763644	DIRECIONAL	TRUE	IPCA	7,00%	8,20%	17,3	17,1	4,0%	MG	1,4
9	CRI	24F0002202	SOLFÁCIL	KANASTRA	PRÉ	14,57%	14,91%	17,3	17,1	4,0%	Diversos	4,8
10	CRI	23F0011202	TENDA PÓS-CHAVES	TRUE	CDI	5,50%	5,10%	16,3	16,4	3,9%	Diversos	1,7
11	CRI	22G0859034	TRADIMAQ	OPEA	IPCA	8,80%	10,01%	16,8	16,2	3,8%	MG	2,3
12	CRI	23L1737583	LAFATE	TRUE	CDI	4,30%	4,30%	15,4	15,4	3,6%	MG	2,2
13	CRI	22I0246580	ARENA ATLÉTICO-MG	VIRGO	CDI	5,69%	5,95%	15,3	15,1	3,6%	MG	2,0
14	CRI	23L1199761	URBA	TRUE	IPCA	10,65%	11,70%	14,8	14,3	3,4%	Diversos	2,8
15	CRI	23L2510336	GD ELLEVEN	OPEA	IPCA	11,50%	12,45%	14,1	13,5	3,2%	GO	5,0
16	CRI	24A2516700	BRPR	OPEA	IPCA	10,00%	10,73%	13,3	13,3	3,1%	RJ	0,7
17	CRI	23L1537715	CJ SHOPS	OPEA	IPCA	7,89%	8,23%	12,2	12,0	2,8%	SP	4,2
18	CRI	23F0010802	TENDA PRÉ-CHAVES	TRUE	CDI	5,50%	5,50%	10,2	10,2	2,4%	Diversos	1,7
19	CRI	22H1116780	AMORA	VIRGO	IPCA	8,80%	9,42%	9,4	9,2	2,2%	SP	2,6
20	CRI	23F0011203	TENDA PÓS-CHAVES	TRUE	IPCA	12,01%	12,77%	7,9	7,8	1,9%	Diversos	1,3
21	CRI	23I1230816	MRV FLEX I	TRUE	IPCA	8,25%	9,11%	6,9	6,8	1,6%	Diversos	2,6
22	CRI	24A2488891	BRUNEI	OPEA	INCC	10,00%	10,36%	6,7	6,8	1,6%	RJ	0,4
23	CRI	21L0865478	MOZAK	CASA DA PEDRA	IPCA	8,27%	8,27%	5,8	5,8	1,4%	RJ	2,7
24	CRI	24B1898704	CJ SHOPS II	OPEA	IPCA	7,89%	8,55%	4,5	4,4	1,0%	SP	1,2
25	CRI	23F0010803	TENDA PRÉ-CHAVES	TRUE	IPCA	12,01%	13,00%	3,0	2,9	0,7%	Diversos	1,7
26	CRI	23I1230915	MRV FLEX III	TRUE	IPCA	11,25%	12,09%	2,0	1,9	0,4%	Diversos	6,0
27	CRI	22E1314836	SÃO CARLOS	TRUE	IPCA	8,05%	8,73%	0,4	0,3	0,1%	SP	3,6
TOTAL								423,7	413,0	97,7%		3,3

*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 / (Valor de Aquisição do Imóvel + Fundo de Reserva + 12 meses do locação a VP)

Operação para financiar aquisição de um galpão em GRU para IBL, empresa do segmento de logística, através de um contrato de locação "atípico" de 20 anos.

Cash sweep com o excedente de locação que pagaria a tranche subordinada, a partir do 3º ano, prazo estimado de 11 anos. Tranche mezanino, com AF do imóvel (LTV = 70,3%*), aval das empresas do grupo e do principal acionista, seguro locatício, fundo de reserva de R\$2,5mm e subordinação de 10%.

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

Jun-29

O CLIN11 subscreveu 100% das cotas do FII Unidades Autônomas, criado para adquirir unidades residenciais da Helbor com desconto. Mensalmente, o FII paga remuneração ao CLIN11, sendo as vendas geridas pela Helbor e há um cronograma limite para cada empreendimento.

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.

CRI DIRECIONAL



DEVEDOR	DIRECIONAL
SETOR	RESIDENCIAL
TAXA AQUISIÇÃO	IPCA+7,00%
VENCIMENTO	Jun-26

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

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

CRI TENDA PRÉ E PÓS-CHAVES



DEVEDOR	PULVERIZADO
SETOR	RESIDENCIAL
TAXA AQUISIÇÃO	IPCA+12,01% CDI + 5,50%
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 331% do saldo devedor do CRI deduzido do fundo de reserva³ e 639%, no pré-chaves. Há amortização extraordinária mensal devido a excesso de fluxo.

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 ~55%. 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; ou (ii) Fundo de Reserva de R\$31MM e subordinação de 18,75% para a operação MRV Flex Institucional.

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.

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%.

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).

CRI MOZAK



DEVEDOR

Juquiá Emp.
Imob.

SETOR

Residencial/
Loja

TAXA AQUISIÇÃO

IPCA + 8,27%

VENCIMENTO

Jul-28

Operação para financiar a construção do empreendimento Essência, da Mozak Eng., no Rio de Janeiro, bairro Leblon.

CRI adquirido no secundário, após empreendimento estar performado. Como garantia a operação conta com AF de 7 lojas do empreendimento, que resulta atualmente um LTV de 66%.

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.

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.

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.

CRI LAFATE



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).

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 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%.

DEMAIS CONSIDERAÇÕES

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



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



Tel: 55 11 3181-2312



/clave.capital



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



www.clavecapital.com.br



Clave Capital