



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

**RELATÓRIO MENSAL  
Julho/2024**

## CARACTERÍSTICAS DO PORTFÓLIO

## QUANTIDADE DE ATIVOS

27

## PATRIMÔNIO LÍQUIDO

R\$ 426 milhões (96% alocado)

## DURATION MÉDIO

3,3 anos

## INDEXAÇÃO

82% Inflação ; 14% CDI ; 4% Pré

## SPREAD MTM MÉDIO (a.a.)

IPCA+9,5% ; CDI+5,2% ;  
INCC+10,4% ; Pré 14,5%

## LOCALIZAÇÃO DOS ATIVOS

73% Sudeste ; 27% Outros

## RESULTADOS - Julho/2024

DIVIDENDO  
DISTRIBUÍDO

(pagamento em 15/08/2024)

R\$ 0,98 / cota

## DIVIDEND YIELD MÊS

(COTA A MERCADO)

1,02% a.m.

DIVIDEND YIELD  
ANUALIZADO

(MENSAL/COTA A MERCADO)

12,97% a.a.

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

12,81% a.a.

## INFORMAÇÕES

## Data de início

31/07/2023

## Cotistas\*

10.997

## Liquidez Diária\*

R\$ 1,7 milhão

## PL / Cota\*

R\$ 98,05

## Mercado/Cota\*\*

R\$ 95,94

## 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

\*Média Diária de Julho/2024 \*\*Data Base: 31/07/2024

## COMENTÁRIOS DO GESTOR

## Caros investidores,

No mês de julho, o IFIX fechou com resultado positivo de 0,52%<sup>1</sup>, recuperando parte da perda do mês de junho e mantendo o resultado positivo do ano, atualmente em 1,61%<sup>1</sup>. Com a perspectiva de inflação mais resiliente sinalizada no Boletim Focus<sup>2</sup>, os FIIs de papel atrelados predominantemente à inflação, como o CLIN11, poderão se beneficiar de dividendos atrativos pagos aos cotistas.

Encerramos o mês com 96% do Patrimônio Líquido alocado em 27 operações. Todas as operações do portfólio estão pagando regularmente e com garantias e *covenants* enquadrados. Algumas operações vêm melhorando seus índices de cobertura ao longo do tempo, à medida que ocorrem amortizações, exatamente como esperado no *underwriting* desses investimentos. É o caso, por exemplo, dos CRI Tenda e do FII Helbor, que realizaram amortizações extraordinárias, reduzindo o saldo devedor mais aceleradamente do que o saldo de recebíveis vinculados a cada operação.

No processo constante de originação para alocação em novas oportunidades, observamos forte demanda de capital pelas incorporadoras, principalmente as empresas atuantes no segmento econômico, que ora buscam financiamento para desenvolvimento. Esse movimento se reflete no crescimento de emissões de CRIs para atender companhias que têm acesso limitado à poupança ou ao FGTS. Seguiremos avaliando as oportunidades nesse setor, mantendo nosso critério de diligência.

A distribuição do dividendo do CLIN11 referente a julho ocorrerá no dia 15/08/2024, no valor de R\$0,98/cota, o que representa uma rentabilidade mensal de 1,02%<sup>3</sup>. No mesmo período, o IPCA das operações (descasamento médio do índice de 2 meses) variou 0,46%.

1) Fonte: site B3: [Índice Fundos de Investimentos Imobiliários - IFIX - Estatísticas históricas](#) | B3 - Acesso em 05 de agosto de 2024

2) Relatório Focus de 05 de agosto de 2024: Aumento no IPCA de 2024 (4,12% de 4,02% no mês anterior) e no IPCA de 2025 (3,98% de 3,88% no mês anterior)

3) Cota a mercado de R\$95,94

## COMENTÁRIOS DO GESTOR

No mês de julho, o volume médio diário de negociação das cotas do Fundo foi de aproximadamente R\$1,7 milhão, e fechamos o mês com 10.997 investidores, com aumento da alocação de investidores institucionais.

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](http://www.clavecapital.com.br/estrategias/imobiliario-cri).

## 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*.

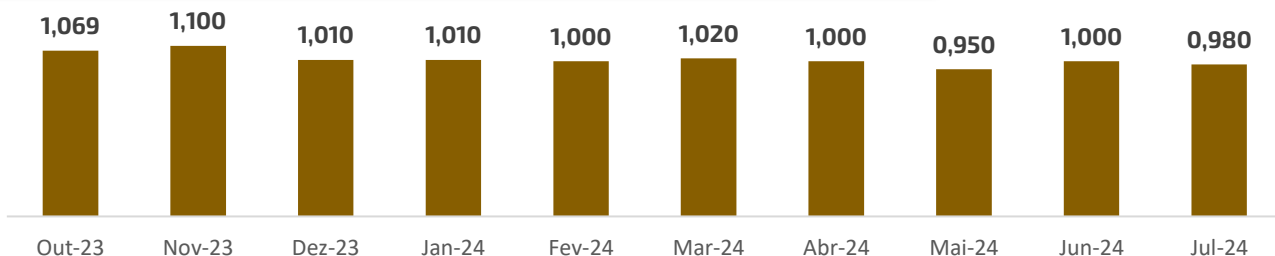
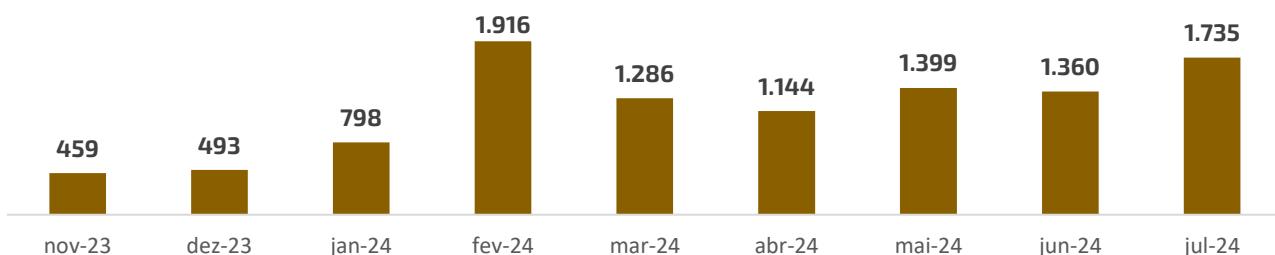
**DESEMPENHO E DISTRIBUIÇÃO**

No dia 15/08/2024, o Fundo distribuirá o valor de R\$0,98 por cota, como rendimento referente ao mês de Julho/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\$)	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	Acum. 2024	Desde o Início*
(+) Resultado CRI	3.759.123	3.312.288	4.584.348	4.207.498	27.027.200	36.719.643
(+) Resultado FII	605.831	338.705	394.707	422.607	3.119.792	4.258.044
(+) Resultado LCI	-	-	-	-	-	-
(+) Resultado Instr. Caixa	529.944	478.611	88.136	143.343	2.955.244	7.605.693
<b>Receitas Líquida</b>	<b>4.894.898</b>	<b>4.129.603</b>	<b>5.067.192</b>	<b>4.773.447</b>	<b>33.102.236</b>	<b>48.583.380</b>
(-) Despesas do Fundo	-396.277	-402.444	-490.720	-392.917	-2.876.724	-4.160.801
(+) Outras Receitas	-	-	-	-	-	-
<b>Resultado Líquido</b>	<b>4.498.622</b>	<b>3.727.159</b>	<b>4.576.472</b>	<b>4.380.531</b>	<b>30.225.513</b>	<b>44.422.579</b>
Distribuição	4.346.763	4.129.425	4.346.763	4.259.828	30.253.470	44.071.830
Resultado Não Distribuído Acum.	402.603	337	230.046	350.749	-27.958	350.749
<b>Resultado por cota (R\$)</b>	<b>1,035</b>	<b>0,857</b>	<b>1,053</b>	<b>1,008</b>	<b>6,954</b>	<b>10,220</b>
Distribuição por cota (R\$)	1,000	0,950	1,000	0,980	6,960	10,139
Cota Fechamento mês	97,75	97,96	95,57	95,94	95,94	95,94

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

**DIVIDENDO DISTRIBUÍDO DESDE O IPO (R\$)**

**VOLUME MÉDIO 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	11,12%	4,36%	10,07%	3,37%
91	10,94%	4,19%	9,89%	3,20%
92	10,77%	4,03%	9,72%	3,04%
93	10,60%	3,87%	9,55%	2,88%
94	10,44%	3,72%	9,39%	2,73%
95	10,27%	3,56%	9,22%	2,58%
96	10,12%	3,41%	9,07%	2,43%
97	9,96%	3,27%	8,91%	2,28%
98	9,81%	3,13%	8,76%	2,14%
99	9,66%	2,99%	8,61%	2,00%
100	9,51%	2,85%	8,46%	1,86%
101	9,37%	2,72%	8,32%	1,73%
102	9,23%	2,58%	8,18%	1,60%
103	9,09%	2,46%	8,04%	1,47%
104	8,96%	2,33%	7,91%	1,34%

### Informações – Carteira Atual e Premissas

\*Data Base: 31/07/2024

PL	R\$ 426.185.848
<b>Alocação em Ativos Alvo (%PL)</b>	<b>95,74%</b>
Alocação Ativos Alvo Inflação (%PL)	78,55%
Alocação Ativos Alvo CDI (%PL)	13,07%
Alocação Ativos Alvo Pré (%PL)	4,12%
<b>Alocação em Caixa (%PL)</b>	<b>5,37%</b>
<b>Duration da Carteira (anos)</b>	<b>3,25</b>
<b>Cota PL (R\$)</b>	<b>98,05</b>
<b>Cota Mercado (R\$)</b>	<b>95,74</b>
<b>P/PL</b>	<b>0,98</b>
<b>Último DY Anualizado (sobre cota a mercado)</b>	<b>12,97%</b>

#### Taxa Média - Ativos

INDEXADOR	AQUISIÇÃO	MTM
IPCA +	8,93%	9,50%
CDI +	5,22%	5,18%
INCC +	10,00%	10,42%
PRÉ	14,57%	14,51%

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

## CARACTERÍSTICAS DO PORTFÓLIO

### INDEXADOR

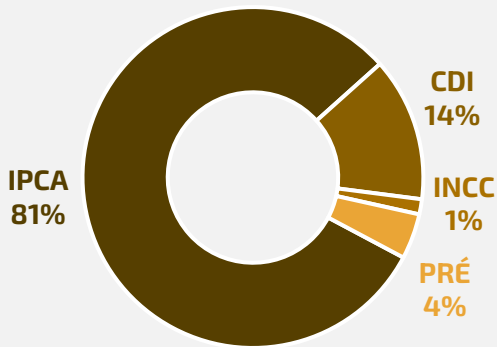
Spread Médio:

IPCA + 9,5% a.a.

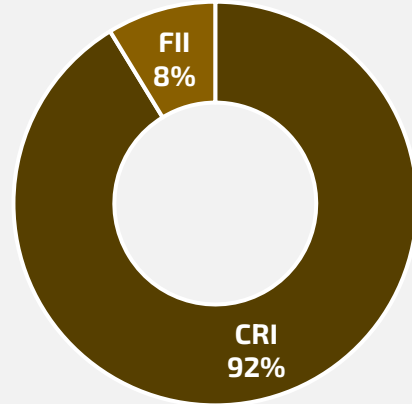
CDI + 5,2% a.a.

INCC + 10,4% a.a.

Pré 14,5% a.a.



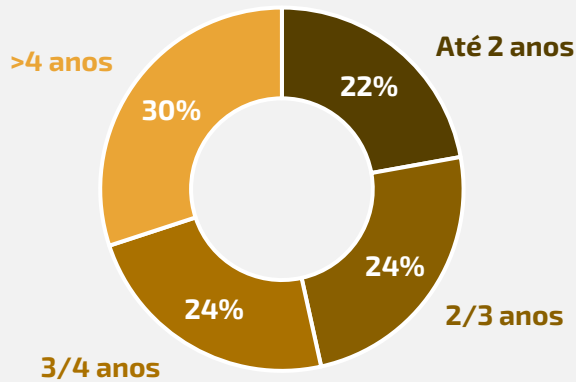
### ALOCAÇÃO



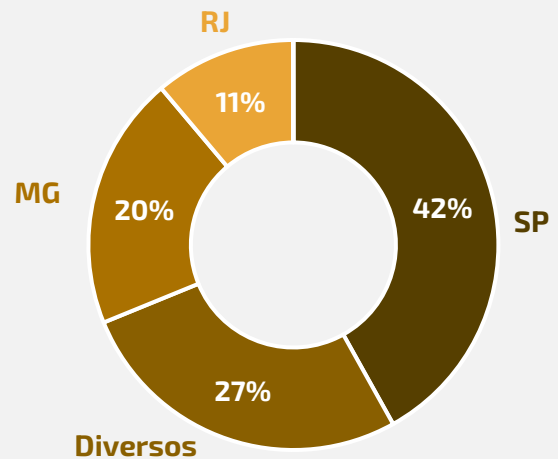
\*FII dedicado ao CLIN11, especificado abaixo, na Descrição dos Ativos

### DURATION

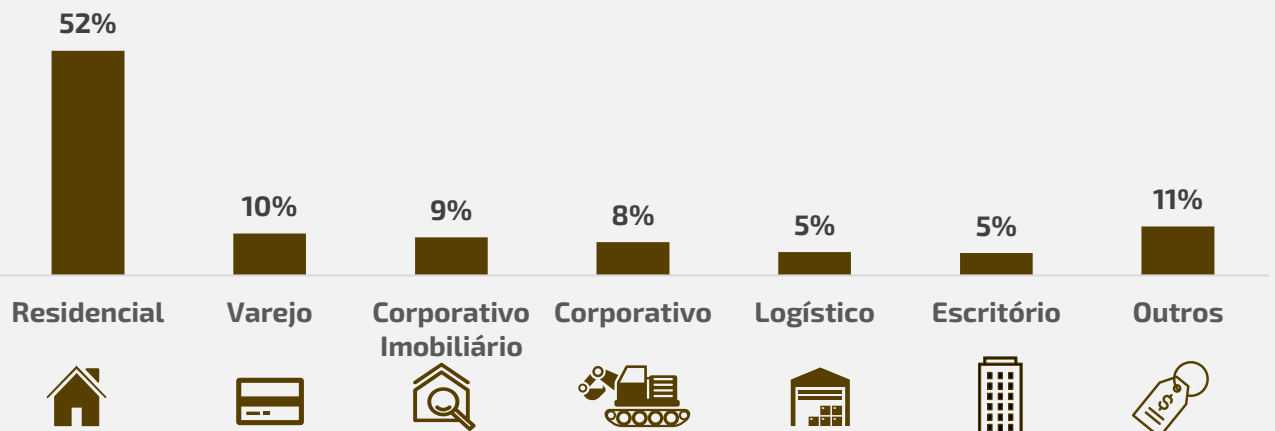
Média: 3,3 anos



### 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	EMISSOR	INDEX.	TAXA AQUISIÇÃO (a.a.)	TAXA MTM (a.a.)	SALDO CURVA (R\$ milhões)	SALDO MTM (R\$ milhões)	% PL	UF	DURATION (anos)
1	CRI	23J1829727	DIÁLOGO	OPEA	IPCA	7,00%	7,74%	40,9	39,9	9,4%	SP	3,3
2	CRI	23L1605236	MRV FLEX INSTITUCIONAL	TRUE	IPCA	10,07%	10,36%	34,5	34,1	8,0%	Diversos	5,1
3	FII*	IDUA11	HELBOR	-	IPCA	9,00%	9,00%	32,5	32,5	7,6%	Diversos	2,9
4	CRI	24E2276393	VILA BRASIL	CANAL	IPCA	9,50%	9,70%	32,5	32,3	7,6%	GO	3,2
5	CRI	21L0666509	HGRU11	OPEA	IPCA	7,39%	8,72%	24,7	23,1	5,4%	Diversos	3,4
6	CRI	23J1450858	IBL	TRUE	IPCA	11,30%	11,69%	22,5	22,1	5,2%	SP	5,4
7	CRI	21I0931497	PÁTIO MALZONI	VIRGO	IPCA	6,79%	7,09%	22,6	21,2	5,0%	SP	5,8
8	CRI	24F0002202	SOLFÁCIL	KANASTRA	PRÉ	14,57%	14,51%	17,5	17,6	4,1%	Diversos	4,8
9	CRI	23F1763644	DIRECIONAL	TRUE	IPCA	7,00%	8,25%	17,4	17,1	4,0%	MG	1,3
10	CRI	22G0859034	TRADIMAQ	OPEA	IPCA	8,80%	9,94%	16,6	16,0	3,8%	MG	2,3
11	CRI	23F0011202	TENDA PÓS-CHAVES	TRUE	CDI	5,50%	5,10%	15,7	15,8	3,7%	Diversos	1,6
12	CRI	23L1737583	LAFETE	TRUE	CDI	4,30%	4,30%	15,4	15,4	3,6%	MG	2,1
13	CRI	22I0246580	ARENA ATLÉTICO-MG	VIRGO	CDI	5,69%	5,95%	15,0	14,8	3,5%	MG	2,0
14	CRI	23L1199761	URBA	TRUE	IPCA	10,65%	11,54%	14,6	14,3	3,3%	Diversos	2,8
15	CRI	23L2510336	GD ELLEVEN	OPEA	IPCA	11,50%	12,19%	14,1	13,7	3,2%	GO	5,0
16	CRI	24A2516700	BRPR	OPEA	IPCA	10,00%	10,66%	12,6	12,6	2,9%	RJ	0,7
17	CRI	23L1537715	CJ SHOPS	OPEA	IPCA	7,89%	8,03%	12,2	12,1	2,8%	SP	4,2
18	CRI	23F0010802	TENDA PRÉ-CHAVES	TRUE	CDI	5,50%	5,50%	9,8	9,8	2,3%	Diversos	1,6
19	CRI	22H1116780	AMORA	VIRGO	IPCA	8,80%	9,38%	9,2	9,1	2,1%	SP	2,5
20	CRI	23F0011203	TENDA PÓS-CHAVES	TRUE	IPCA	12,01%	12,75%	7,5	7,5	1,8%	Diversos	1,2
21	CRI	23I1230816	MRV FLEX I	TRUE	IPCA	8,25%	8,98%	6,6	6,5	1,5%	Diversos	2,5
22	CRI	24A2488891	BRUNEI	OPEA	INCC	10,00%	10,42%	5,8	5,8	1,4%	RJ	0,4
23	CRI	21L0865478	MOZAK	CASA DA PEDRA	IPCA	8,27%	8,27%	5,7	5,7	1,3%	RJ	2,6
24	CRI	24B1898704	CJ SHOPS II	OPEA	IPCA	7,89%	8,56%	4,4	4,3	1,0%	SP	1,2
25	CRI	23F0010803	TENDA PRÉ-CHAVES	TRUE	IPCA	12,01%	12,96%	2,8	2,8	0,7%	Diversos	1,6
26	CRI	23I1230915	MRV FLEX III	TRUE	IPCA	11,25%	11,81%	1,9	1,9	0,4%	Diversos	6,0
27	CRI	22E1314836	SÃO CARLOS	TRUE	IPCA	8,05%	9,01%	0,4	0,3	0,1%	SP	3,5
<b>TOTAL</b>								<b>415,4</b>	<b>408,0</b>	<b>95,7%</b>		<b>3,3</b>



## 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 = 70,3%\*), aval das empresas do grupo e do principal acionista, seguro locatício, fundo de reserva de R\$2,5mm e subordinação de 10%.

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

### 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 utilizado<sup>1</sup>. Atualmente, o saldo da carteira pós-chaves adimplente<sup>2</sup> representa 357% do saldo devedor do CRI deduzido do fundo de reserva<sup>3</sup> e 753%, 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: [ri@clavecapital.com.br](mailto:ri@clavecapital.com.br).**





# Clave



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



Tel: 55 11 3181-2312



[ri@clavecapital.com.br](mailto:ri@clavecapital.com.br)



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



[www.clavecapital.com.br](http://www.clavecapital.com.br)



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



Clave Capital