



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

**RELATÓRIO MENSAL
Fevereiro/2025**

CARACTERÍSTICAS DO PORTFÓLIO¹

QUANTIDADE DE ATIVOS

31

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

R\$ 420 milhões (97% alocado)

DURATION MÉDIO

3,0 anos

INDEXAÇÃO

82% Inflação ; 14% CDI ; 4% Pré

SPREAD MTM MÉDIO (a.a.)

IPCA+10,8% ; CDI+4,4% ;
Pré 17,8%

LOCALIZAÇÃO DOS ATIVOS

78% Sudeste ; 22% Outros

RESULTADOS – Fevereiro/2025

DIVIDENDO DISTRIBUÍDO (pagamento em 19/03/2025)

R\$ 1,01 / cota

DIVIDEND YIELD MÊS (COTA A MERCADO)

1,20% a.m.

DIVIDEND YIELD ANUALIZADO (MENSAL/COTA A MERCADO)

15,35% a.a.

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

13,84% a.a.

INFORMAÇÕES

Data de início

31/07/2023

Cotistas¹

11.225

Liquidez Diária²

R\$ 0,9 milhão

PL / Cota¹

R\$ 96,53

Mercado/Cota¹

R\$ 84,36

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,

Em fevereiro, o IFIX registrou uma valorização de 3,34%³, evidenciando a recuperação do segmento após cinco meses consecutivos de desvalorização. Essa recuperação pode ser em parte atribuída ao excesso de pessimismo manifestado pelos investidores no final de 2024, o qual já havíamos apontado em relatórios anteriores como ponto de entrada oportuno. Além disso, outra razão para essa melhora pode ser atribuída à expectativa de que o governo brasileiro comece a priorizar questões fiscais, em resposta à deterioração de sua aprovação nas recentes pesquisas de opinião pública divulgadas⁴. Apesar da diminuição do pessimismo, a previsão de inflação para 2025 está em 5,65%⁵ e a estimativa da SELIC, em 15,00%⁵. Esses fatores justificam os preços dos fundos imobiliários, que, em média, negociam com desconto de 15,5%⁶ sobre seu valor patrimonial.

Precisamos acompanhar atentamente o cenário político nacional, além do risco fiscal, pois estes fatores podem acarretar maior volatilidade. Ademais, o ambiente externo tem exercido influência significativa sobre os movimentos do mercado local, em virtude das incertezas relacionadas às políticas tarifárias, fiscais e de imigração do governo dos Estados Unidos.

Dito isso, consideramos que ainda estamos diante de um momento propício para montagem/aumento de

1) Data Base: 31/01/2025

2) Média Diária de Fevereiro/2025

3) Site B3: [Índice Fundos de Investimentos Imobiliários - IFIX - Estatísticas históricas | B3](#) - Acesso em 06 de março de 2025

4) Pesquisas: Genial/Quaest divulgada em 26/02/2025; CNT/MDA, divulgada em 25/02/2025

5) Relatório Focus de 05 de março de 2025: [Focus - Relatório de Mercado](#) acesso em 07 de março de 2025

6) Média dos preços dos fundos que compõem o IFIX divididos pelos respectivos valores patrimoniais em 28/02/25

COMENTÁRIOS DO GESTOR

posições em cotas de FIIs, especialmente em fundos de crédito imobiliário, como o CLIN11, os quais têm potencial para proporcionar rendimentos interessantes, mesmo sem considerar reprecificação.

Com relação ao CLIN11, todos os ativos do portfólio seguem adimplentes e enquadrados em seus respectivos covenants e razões de garantia. Na presente data, estamos com 97% do Patrimônio Líquido alocado em 31 operações e trabalhamos continuamente na origemação e análise de novas oportunidades de investimento para realocar o caixa.

Distribuição e Liquidez

A distribuição do dividendo do CLIN11 referente à competência de fevereiro ocorrerá no dia 19/03/2025, no valor de R\$1,01/cota, o que representa uma rentabilidade mensal de 1,20%⁷. No mesmo período, o IPCA das operações (descasamento médio do índice de 2 meses) variou 0,52%.

No acumulado desde o encerramento da 2ª emissão de cotas em 04/10/23, já distribuimos R\$16,999/cota, equivalente a 13,84%⁷ a.a..

No mês de fevereiro, o volume médio diário de negociação das cotas do Fundo foi de aproximadamente R\$850,9 mil, e fechamos o mês com 11.225 investidores.

Movimentações da carteira

Em fevereiro, fizemos a aquisição (i) do CRI da Metrocasa, no volume de R\$ 30 milhões, mencionado no último relatório, (ii) do CRI da Mitre, em volume de aproximadamente R\$ 12 milhões, e (iii) mais um lote de R\$ 1,5 milhão do CRI São Carlos, dobrando nossa exposição nesse ativo e aumentando nossa taxa média de aquisição.

Abaixo, detalhamos as operações:

CRI Metrocasa – Posição adquirida no mercado primário, com lastro em recebíveis de contratos de compra e venda de unidades residenciais do segmento econômico, em desenvolvimento pela Metrocasa. A operação tem prazo total de 10 anos, mas pela estrutura de *cash sweep*, tende a resultar em um prazo efetivo substancialmente menor. A operação conta com subordinação de 36%, fundo de reserva equivalente a 6% do saldo inicial e fianças corporativa e dos sócios pessoa física. A Metrocasa possui registro de companhia aberta categoria A pela CVM, mas ainda não realizou IPO, e possui baixo endividamento.

CRI Mitre – Posição adquirida no mercado primário, com deságio, a uma taxa de DI + 2,60% ao ano. A operação tem risco corporativo da Mitre e foi feita para pré-pagamento de outro CRI, bem como reforço de capital de giro da Companhia. A Mitre é uma empresa de capital aberto, que atua no segmento de média e alta renda, na cidade de São Paulo. Em 2024, a companhia focou na venda de estoques e geração de caixa.

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 + 9,49%. A aquisição aumenta a taxa média que tínhamos do papel, de IPCA + 8,85% para IPCA + 9,15%.

Aquisições			
Operação	Quantidade Adquirida	Valor (R\$MM)	Taxa de Aquisição (a.a.)
CRI Mitre	11.983	11,8	CDI + 2,60%
CRI Metrocasa	30.000	30,0	IPCA + 12,85%
CRI São Carlos	1.382	1,5	IPCA + 9,49%

7) Considerando a cota a mercado de R\$ 84,36

COMENTÁRIOS DO GESTOR

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>.

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 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.

DESEMPENHO E DISTRIBUIÇÃO

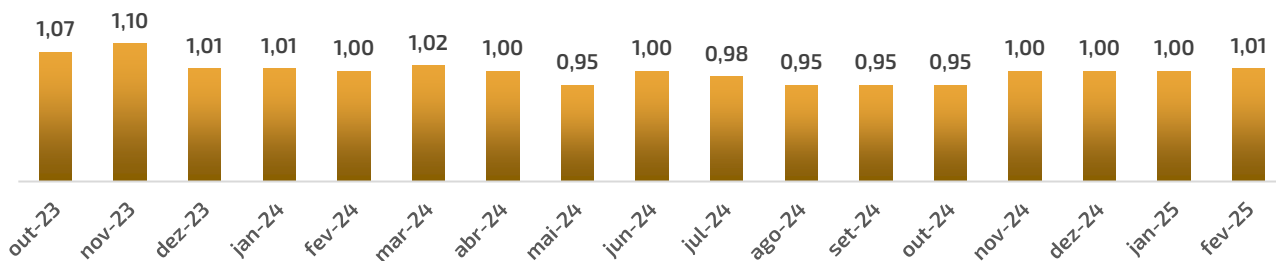
No dia 19/03/2025, o Fundo distribuirá o valor de R\$1,01 por cota, como rendimento referente ao mês de Fevereiro/2025, aos detentores de cotas no fechamento de 12/03/2025. Pessoas Físicas que detêm participação inferior a 10% do Fundo são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% de Imposto de Renda sobre o Ganho de Capital na venda da cota.

DRE – Demonstrativo de Resultado

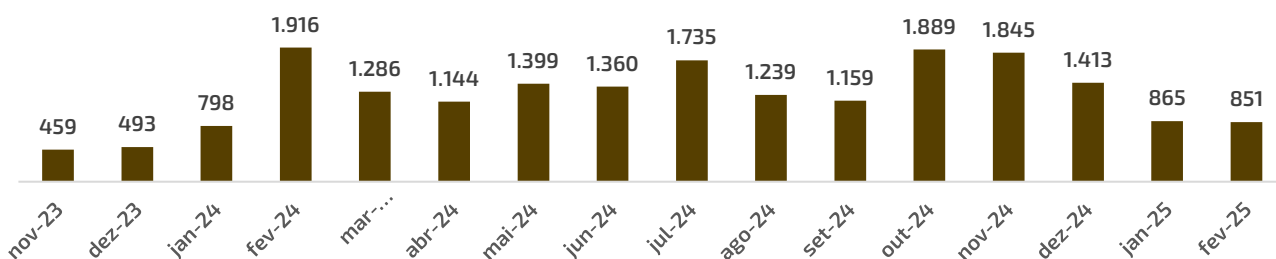
DRE (R\$)	nov-24	dez-24	jan-25	fev-25	12 Meses	Desde o Início*
(+) Resultado CRI	4.270.777	4.468.312	4.178.385	4.343.669	48.929.446	65.664.848
(+) Resultado FII	356.933	393.980	339.880	363.807	4.548.038	6.596.851
(+) Resultado LCI	-	-	-	-	0	-
(+) Resultado Instr. Caixa	233.353	213.253	188.626	370.886	3.433.769	9.308.314
Receitas Líquida	4.861.062	5.075.546	4.706.891	5.078.362	56.911.253	81.570.013
(-) Despesas do Fundo	-425.632	-341.331	-360.598	-356.314	-4.731.213	-6.811.536
(+) Outras Receitas	-	-	-	-	31	-
Resultado Líquido	4.435.430	4.734.215	4.346.293	4.722.048	52.180.071	74.758.508
Distribuição	4.346.763	4.346.763	4.346.763	4.390.231	51.335.271	73.890.624
Resultado Não Distribuído Acum.	149.084	536.536	536.066	867.884	844.800	867.884
Resultado por cota (R\$)	1,020	1,089	1,000	1,086	12,004	17,199
Distribuição por cota (R\$)	1,000	1,000	1,000	1,010	11,810	16,999
Cota Fechamento mês	88,23	81,05	76,70	84,36	84,36	84,36

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

DIVIDENDO DISTRIBUÍDO DESDE O IPO (R\$)



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



DESEMPENHO E DISTRIBUIÇÃO

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
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%.

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)
80	14,69%	6,36%	13,64%	5,39%
81	14,43%	6,12%	13,38%	5,15%
82	14,18%	5,89%	13,13%	4,91%
83	13,93%	5,66%	12,88%	4,69%
84	13,69%	5,44%	12,64%	4,46%
85	13,46%	5,22%	12,41%	4,25%
86	13,23%	5,01%	12,18%	4,03%
87	13,00%	4,80%	11,95%	3,83%
88	12,79%	4,60%	11,74%	3,62%
89	12,57%	4,40%	11,52%	3,43%
90	12,36%	4,21%	11,31%	3,23%
91	12,16%	4,02%	11,11%	3,04%
92	11,96%	3,83%	10,91%	2,86%
93	11,76%	3,65%	10,71%	2,68%
94	11,57%	3,47%	10,52%	2,50%
95	11,38%	3,30%	10,33%	2,33%
96	11,20%	3,13%	10,15%	2,16%

Informações – Carteira Atual e Premissas

Data Base: 28/02/2025

PL	R\$ 420.591.827
Alocação em Ativos Alvo (%PL)	97,02%
Alocação Ativos Alvo Inflação (%PL)	79,73%
Alocação Ativos Alvo CDI (%PL)	13,96%
Alocação Ativos Alvo Pré (%PL)	3,33%
Alocação em Caixa (%PL)	3,07%
Duration da Carteira (anos)	3,03
Cota PL (R\$)	96,53
Cota Mercado (R\$)	84,36
P/PL	0,87
Último DY Anualizado (sobre cota a mercado)	15,35%

Taxa Média - Ativos

INDEXADOR	AQUISIÇÃO	MTM
IPCA +	9,28%	10,84%
CDI +	4,39%	4,41%
PRÉ	14,75%	17,76%

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

CARACTERÍSTICAS DO PORTFÓLIO

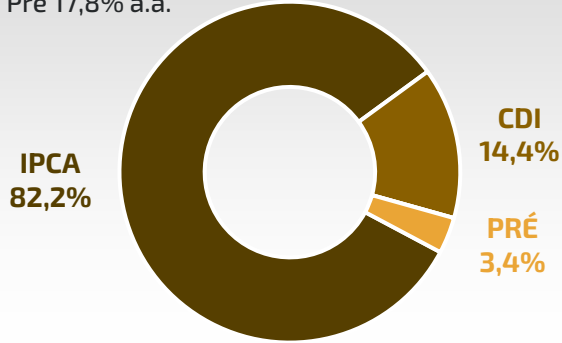
INDEXADOR

Spread Médio (MtM):

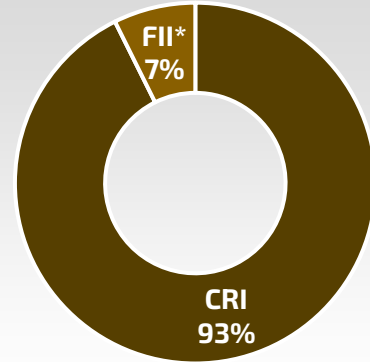
IPCA + 10,8% a.a.

CDI + 4,4% a.a.

Pré 17,8% a.a.



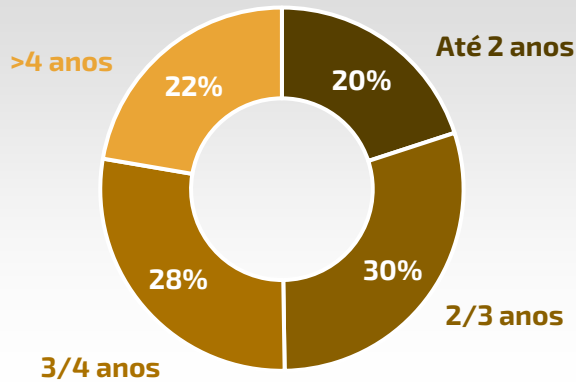
ALOCAÇÃO



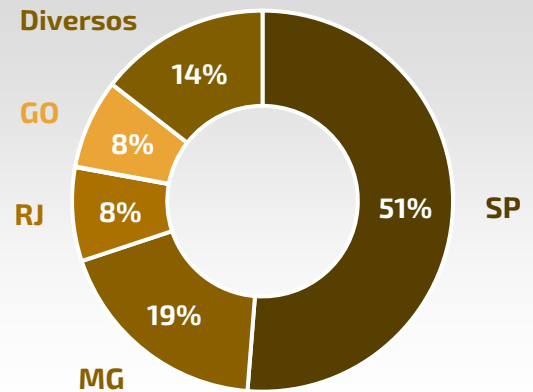
*FII dedicado ao CLIN11, especificado abaixo, na Descrição dos Ativos

DURATION

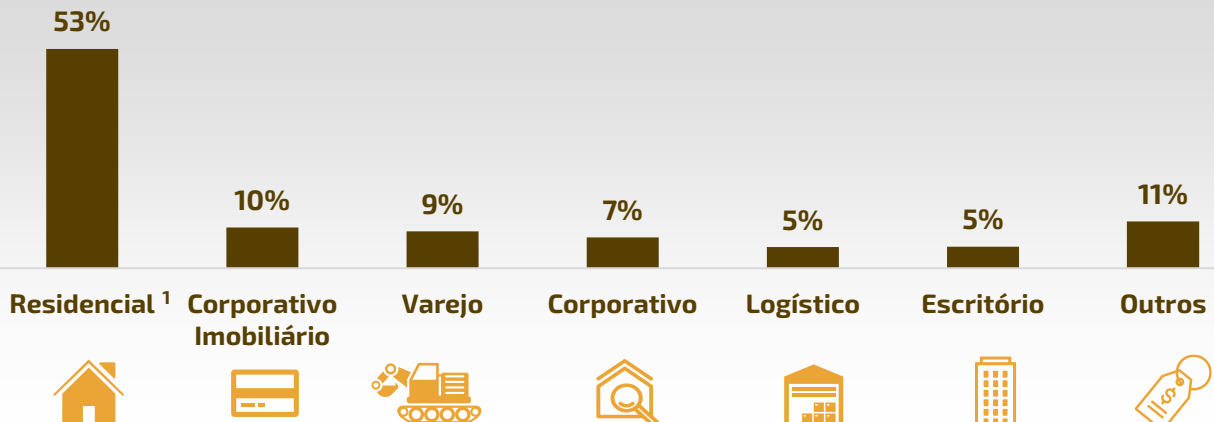
Média: 3,0 anos



LOCALIZAÇÃO



SEGMENTO IMOBILIÁRIO



1) 37% - lastro em cessão de carteiras pulverizadas; e 15% - 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	EMISSION	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%	9,28%	37,9	35,5	8,5%	SP	3,1
2	FII*	IDUA11	HELBOR	-	IPCA	9,00%	9,00%	30,3	30,3	7,2%	Diversos	2,5
3	CRI	24E2276393	VILA BRASIL	CANAL	IPCA	9,50%	11,27%	31,4	29,9	7,1%	GO	3,0
4	CRI	25B2979856	METROCASA	OPEA	IPCA	12,85%	13,01%	30,1	29,9	7,1%	SP	3,8
5	CRI	21L0666509	HGRU11	OPEA	IPCA	7,39%	10,25%	23,8	21,4	5,1%	Diversos	3,0
6	CRI	21I0931497	PÁTIO MALZONI	VIRGO	IPCA	6,79%	7,84%	23,1	21,0	5,0%	SP	5,4
7	CRI	23L1605236	MRV FLEX INSTITUCIONAL	TRUE	IPCA	10,07%	11,63%	22,2	20,7	4,9%	Diversos	4,9
8	CRI	23J1450858	IBL	TRUE	IPCA	11,30%	13,37%	22,7	20,5	4,9%	SP	5,0
9	CRI	23F1763644	DIRECIONAL	TRUE	IPCA	7,00%	9,06%	17,8	17,5	4,2%	MG	0,8
10	CRI	23L1737583	LAFATE	TRUE	CDI	4,30%	4,30%	15,4	15,4	3,7%	MG	1,4
11	CRI	22G0859034	TRADIMAQ	OPEA	IPCA	8,80%	11,40%	15,4	14,6	3,5%	MG	2,0
12	CRI	24F0002202	SOLFÁCIL	KANASTRA	PRÉ	14,75%	17,76%	15,8	14,0	3,3%	Diversos	4,4
13	CRI	23L2510336	GD ELLEVEN	OPEA	IPCA	11,50%	13,86%	14,2	12,8	3,1%	GO	4,6
14	CRI	24K1682331	TENDA PRÓ-SOLUTO	OPEA	IPCA	9,94%	10,66%	12,7	12,5	3,0%	Diversos	2,4
15	CRI	25A1810636	MITRE III	VIRGO	CDI	2,00%	1,99%	12,1	12,1	2,9%	SP	2,8
16	CRI	22I0246580	ARENA ATLÉTICO-MG	VIRGO	CDI	5,43%	5,95%	11,4	11,3	2,7%	MG	1,8
17	CRI	23L1537715	CJ SHOPS	OPEA	IPCA	7,89%	9,62%	12,0	11,2	2,7%	SP	3,8
18	CRI	23F0011202	TENDA PÓS-CHAVES	TRUE	CDI	5,50%	5,10%	10,8	10,8	2,6%	Diversos	1,0
19	CRI	23L1199761	URBA	TRUE	IPCA	10,65%	13,11%	11,1	10,4	2,5%	Diversos	2,6
20	CRI	23F0010802	TENDA PRÉ-CHAVES	TRUE	CDI	5,50%	5,50%	7,6	7,6	1,8%	Diversos	1,4
21	CRI	24A2516700	BRPR	OPEA	IPCA	10,00%	10,45%	7,1	7,1	1,7%	RJ	0,4
22	CRI	22H1116780	AMORA	VIRGO	IPCA	8,80%	10,86%	6,8	6,5	1,6%	SP	2,1
23	CRI	24I1419236	MRV FLEX VI	TRUE	IPCA	9,57%	10,56%	6,9	6,4	1,5%	Diversos	3,2
24	CRI	24H0000801	HUM ENERGIA	CANAL	IPCA	10,50%	11,96%	6,8	6,3	1,5%	RJ	3,8
25	CRI	23I1230816	MRV FLEX I	TRUE	IPCA	8,25%	10,48%	5,2	5,0	1,2%	Diversos	2,4
26	CRI	23F0011203	TENDA PÓS-CHAVES	TRUE	IPCA	12,01%	13,95%	4,8	4,7	1,1%	Diversos	1,0
27	CRI	24B1898704	CJ SHOPS II	OPEA	IPCA	7,89%	9,64%	3,5	3,4	0,8%	SP	0,9
28	CRI	22E1314836	SÃO CARLOS	TRUE	IPCA	9,15%	10,43%	3,3	3,0	0,7%	SP	3,1
29	CRI	23F0010803	TENDA PRÉ-CHAVES	TRUE	IPCA	12,01%	14,36%	2,2	2,1	0,5%	Diversos	1,5
30	CRI	23I1230915	MRV FLEX III	TRUE	IPCA	11,25%	11,60%	1,8	1,8	0,4%	Diversos	5,9
31	CRI	23F1354284	CASHME II	VERT	CDI	3,00%	3,00%	1,4	1,4	0,3%	Diversos	0,9
TOTAL								427,3	407,1	97,0%		3,03

*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%*), 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 12 unidades das 43 inicialmente adquiridas, totalizando amortização de R\$9,9MM e reserva de caixa de R\$2,3MM.



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 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 1.148% do saldo devedor do CRI deduzido do fundo de reserva³ e 3.461% 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, 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.

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 fevereiro, 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
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 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).



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 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. 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.



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.

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 124,5%.




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 + 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 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 16% em Set/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.




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 RENOVAVEL



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%.

CashMe



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 $\leq 0,50x$.

MITRE



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 $\leq 1,25x$.

metrocasa construtora



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



Tel: 55 11 3181-2312



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



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



Clave Capital