DEVANT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII

Fevereiro, 2021

DEVA11

Clique para acessar:

Regulamento | Informe Mensal

devantasset.com.br | Deva11_FII

11 98159-2453 | 21 99266-1681

@devantasset | devantasset

Devant Asset

Lives agendadas:
25/03 às 19h: Canal Losnak e Gui Carter
30/03 às 20h: Ticker11
08/04 às 19h: Canal FII Fácil

Devant Asset — Devant Recebíveis Imobiliários FII

Relatório Gerencial

Fevereiro, 2021

COMENTÁRIOS DO GESTOR

Durante o mês de fevereiro, o Fundo distribuiu R$ 1,28 por cota aos detentores do DEVA11 correspondente a um dividend yield de 1,27% no período e de 13,67% nos últimos seis meses. O resultado mensal representou 1.115,60% do CDI. Os principais fatores que influenciaram o resultado, foram:

DESCASAMENTO DE ÍNDICES CORREÇÃO MONETÁRIA

A maioria dos CRIs que investimos são estruturados utilizando os índices de inflação já divulgados, ou seja, não consideram projeções. Por isso, pode existir uma atraso de um ou dois meses na remuneração dos ativos. Esse mecanismo é utilizado para que não haja um descasamento entre o pagamento mensal do CRI e as correções dos contratos que precisam ter seus indexadores divulgados para serem calculados (também não consideram projeções), são eles: IPCA, IGPM, INPC, etc.

Além disso, boa parte desses ativos, utilizam o índice referente a um período do dia 1 ao dia 20 e outro índice do 21 ao último dia útil do mês. Esse critério é definido no termo de securitização. Para a remuneração de fevereiro, considere:

Dias úteis		Correção	
Total	18 d.u	IPCA	IGPM
Índice Dez20	14 d.u	1,35%	0,96%
Índice Jan21	4 d.u	0,25%	2,58%

Menor IGP-M dos últimos 6 meses

IPCA baixo quando comparado aos últimos 5 meses

RECURSOS EM CAIXA AGUARDANDO ALOCAÇÃO

Durante o mês, o Fundo continuou em processo de alocação dos recursos advindos da 2ª emissão de cotas. O volume dos recursos em caixa se manteve superior ao patamar que a gestão considera adequado, que seria algo em torno de 5% a 8%. Essa proporção se deu ao fato de que uma das operações previstas para liquidar no início de fevereiro teve suas condições de garantias alteradas pelo estruturador dias antes, tornando o ativo inadequado para compor a carteira do Fundo, ou seja, deixou de atender aos critérios de elegibilidade da gestão. Dessa forma, ainda que tenha fechado o mês 98% alocado (desconsiderando os recursos da 3ª emissão que liquidaram no último dia útil), o fundo permaneceu parte significativa do mês 85% alocado, impactando os dividendos.

Os recursos advindos das emissões já entram no fundo com destinação definida. Todas as alocações não ocorrem imediatamente pois as operações possuem datas diferentes de liquidação e por vezes podem demorar um pouco mais devido à complexidade dos players envolvidos. Tentamos aproximar o máximo possível o timing das ofertas com as datas de liquidação dos ativos mas não é possível casar 100% das operações, ainda assim, o processo está o mais otimizado possível.

QTD DE DIAS ÚTEIS

A remuneração de praticamente 100% da carteira é calculada com base na quantidade de dias úteis do mês, dessa forma, quanto menos dias úteis, menos dias os ativos serão remunerados. O mês de fevereiro é o menor em quantidade de dias úteis do ano.

2021 – Dias Úteis

Jan: 20	Abr: 20	Jul: 22	Out: 20
Fev: 18	Mai: 21	Ago: 22	Nov: 20
Mar: 23	Jun: 21	Set: 21	Dez: 23

Pelos motivos mencionados acima, houve uma redução nas receitas e consequentemente, nos dividendos distribuídos aos cotistas.

No último dia útil do mês, entraram no fundo aproximadamente R$ 264 milhões de reais referentes ao exercício do direito de preferência da 3ª emissão de cotas, nesse mesmo dia já foram alocados R$ 50mm. A aderência dos investidores à emissão foi uma das maiores da história dos fundos imobiliários. Com a entrada dos recursos no dia 26, o fundo fechou o mês 61% alocado, distribuído em 28 operações.

OBJETIVO DO FUNDO
Auferir rendimentos e ganhos de capital advindos das aplicações em ativos financeiros com lastro imobiliário, basicamente Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI.

PÚBLICO ALVO
Investidores em Geral

INÍCIO DO FUNDO
Agosto de 2020

PRAZO DE DURAÇÃO
Indeterminado

TIPO
Condomínio Fechado

CATEGORIA ANBIMA
Gestão Ativa | Títulos e Valores Mobiliários

CNPJ
37.087.810/0001-37

CÓDIGO ISIN
BRDEVACTF000

TICKER B3
DEVA11

QUANTIDADE DE COTAS
5.724.374

QUANTIDADE DE COTISTAS
15.186

GESTOR
Devant Asset Investimentos Ltda

ADMINISTRADOR E CUSTODIANTE
Vórtx DTVM Ltda

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO
0,20% ao ano

TAXA DE GESTÃO
1,00% ao ano

TAXA DE PERFORMANCE
10% do que exceder 100% do CDI

TRIBUTAÇÃO
Pessoas Físicas são isentas de IR desde que detenham até 10% do total das cotas emitidas pelo Fundo e desde que o Fundo possua no mínimo 50 investidores e que suas cotas sejam negociadas em Bolsa de Valores ou Balcão Organizado.

PATRIMÔNIO LÍQUIDO
R$ 575.390.181,80

COTA PATRIMONIAL
R$ 100,52

VALOR DE MERCADO
R$ 684.635.130,40

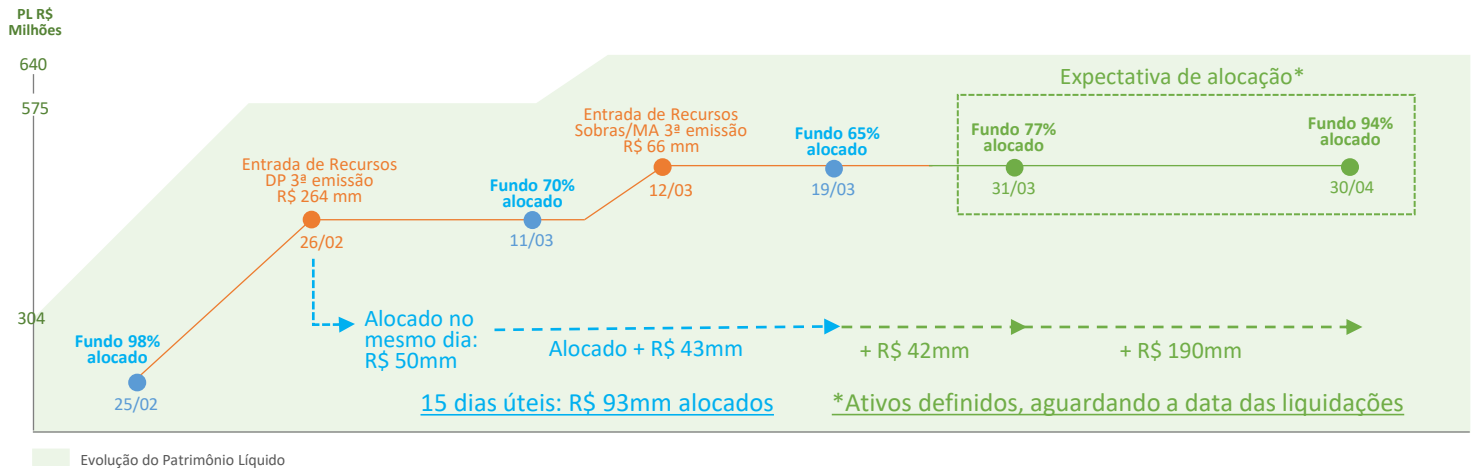
COTA DE MERCADO
R$ 119,60

DATA EX DIVIDENDOS
08/03/2021

DIVULGAÇÃO DE RENDIMENTOS
5º dia útil de cada mês

PAGAMENTO DOS RENDIMENTOS
10º dia útil de cada mês

Linha do tempo das alocações:



Aumento da exposição em IPCA

A carteira do Fundo encerrou o mês com a seguinte proporção por indexadores: 65,6% em IPCA, 33,8% em IGPM e 0,6% em CDI (desconsiderado o caixa). **Ainda assim, a taxa média ponderada da carteira de CRI está acima do target de rentabilidade do fundo, inflação + 10,68%.**

O indexador escolhido para remunerar o CRI é geralmente o mesmo utilizado na carteira de recebíveis cedida para a operação, isso ocorre para mitigar um possível risco de descasamento entre ativo e passivo.

Nos últimos meses, temos observado a indústria preferindo estruturações em IPCA por ser um indicador menos volátil do que o IGP-M. Sob a ótica do investidor da dívida, é como se fosse preferível abrir mão de um rendimento mais elevado no curto prazo, com possíveis riscos de inadimplência das carteiras caso o IGP-M seja repassado para a ponta final, visando usufruir de um rendimento mais estável no médio e longo prazo.

Reforçamos que não há nenhuma operação que por estar indexada ao IGP-M esteja com problemas iminentes, todas estão saudáveis e foram estruturadas com sobregarantias relevantes para serem resilientes em momentos de incerteza, além disso, é possível que novas operações em IGP-M entrem na carteira nos próximos dias. O que vemos atualmente é um movimento da indústria que certamente se refletirá na composição da carteira do DEVA11 e consideramos esse movimento saudável.

Novas Alocações

Dada a qualidade das operações e a oportunidade de aquisição ainda no mercado primário, aumentamos a alocação nos CRIs GPK, WAM Holding, Circuito das Compras, Wyndham, Bourbon, Carvalho e Buona Vitta.

Além desses, o Fundo adquiriu duas novas operações, ambas no segmento de multipropriedade e indexadas ao IGP-M. o CRI Búzios, localizado na cidade de Búzios no Rio de Janeiro e na região norte do Estado de São Paulo, alocamos no CRI Barretos. Os ativos contam com o conjunto de garantias que consideramos adequadas, como por exemplo a cessão fiduciária de 100% da carteira de recebíveis, alienação fiduciária das cotas da SPE detentora do ativo e fundo de obras. Somados, esses ativos representam 2,6% do PL do Fundo.

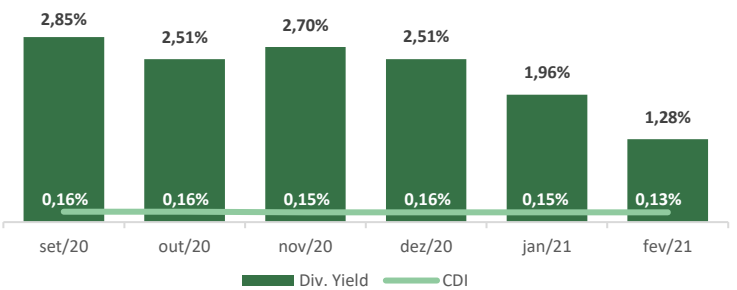
Ponto importante

Fundo de obras: Todos os empreendimentos em desenvolvimento possuem a totalidade do valor necessário para a conclusão da obra separado em um fundo (conta de patrimônio separado do CRI). Esse valor é parte do antecipado ao cedente da carteira mas é direcionado a ele **somente via reembolso**, ou seja, a cada mês as notas fiscais dos valores gastos com mão de obra e insumos são conferidos através do laudo de medição da obra e somente então, o valor é transferido ao cedente. **Esse mecanismo mitiga o risco da obra.**

Esse valor é definido com base na expectativa do custo de 100% do que falta para a conclusão da obra + projeção de inflação.

DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS

Recibo	Distribuição por Cota (R$)	Dividend Yield Mensal	Dividend Yield Gross Up (*)	Dividend Yield Gross Up %CDI
DEVA11	1,28	1,28%	1,50%	1.115,60%



Para cálculo do DY dos meses de setembro e outubro e dezembro, consideramos os dividendos pagos com relação ao mês cheio, portanto, dezembro foi considerado R$ 2,51, em outubro R$ 2,49 e em setembro, R$ 2,83.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO – R$

	Fev/21	Jan/21	2020
Receitas Totais – CRI	**4.407.445,66**	**5.158.019,21**	**13.247.711,22**
Juros	1.832.456,41	1.751.970,11	3.603.871,11
Correção Monetária	2.516.169,62	3.364.334,02	9.564.632,63
Caixa	58.819,63	41.715,08	79.207,48
Despesas Totais	**(468.838,28)**	**(470.238,11)**	**(1.201.775,87)**
Despesas do Fundo	(270.381,47)	(248.840,64)	(499.296,82)
Reserva(1)	(198.456,81)	(221.397,47)	(702.479,05)
Total Distribuído – R$	**R$ 3.938.607,38**	**4.687.781,10**	**12.045.935,35**
Distribuição por cota – R$(2)			
DEVA11	**1,28**	**1,95**	**10,50**

(1) Considera despesas provisionadas para pagamentos com periodicidades diferentes de mensal, como por exemplo a taxa de performance e auditoria anual.
(2) Consideramos os dividendos pagos com relação ao mês cheio.

Devant Asset — Devant Recebíveis Imobiliários FII

Relatório Gerencial

Fevereiro, 2021

LIQUIDEZ

A liquidez do Fundo no mercado secundário está em ótimos níveis, potencializada pelo período de oferta pública. Na média diária, o volume de negociações ficou acima de R$ 10 milhões de reais. Ao todo foram negociadas aproximadamente 1.611.584 mil cotas.

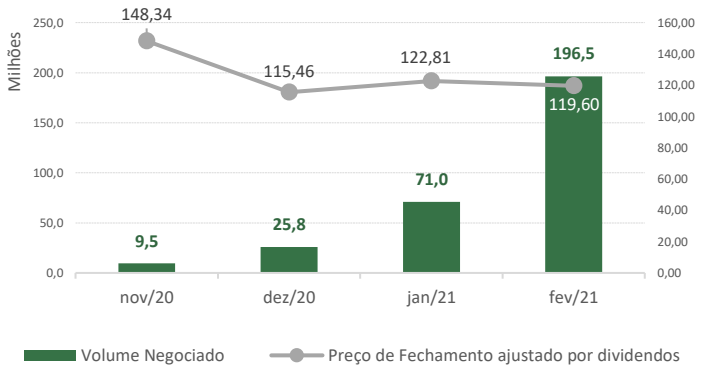
O Fundo está em constante ampliação do passivo, e já conta com mais de 15 mil investidores.

Presença no Pregão	100%
Volume Negociado	R$ 196,5 milhões
Qtd de Cotas Negociadas	1.611.584
Valor de Mercado	R$ 684,6 milhões
Giro	52,3%

(*) O DEVA11 ainda não compõe a lista de fundos do IFIX

02º FII mais negociado no mês em volume(*)

Volume Negociado x Preço (Mercado Secundário)



DIVERSIFICAÇÃO DA CARTERIA

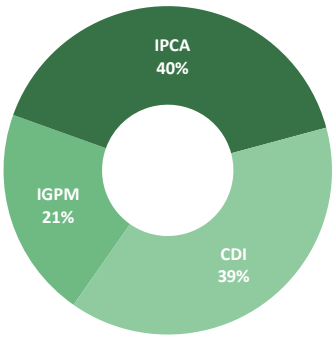
Taxa Média ponderada CRI

10,68% + Inflação

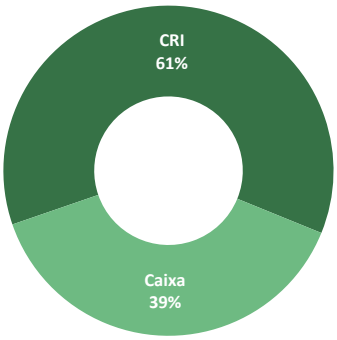
IGP-M	11,99% + Inflação
IPCA	10,05% + Inflação
CDI*	4,0% + CDI
DURATION EM ANOS	3,20

*Remuneração do CRI You em CDI, não considera o caixa

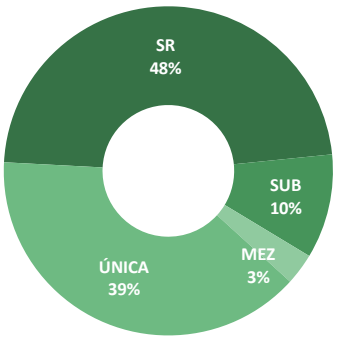
Indexadores



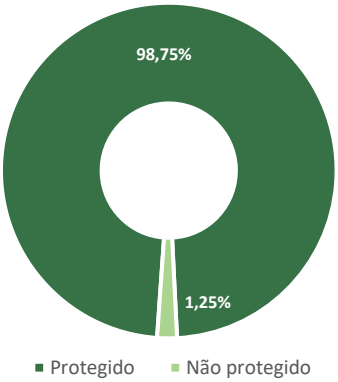
Tipo de Ativo



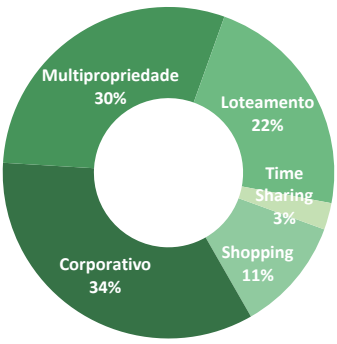
Subordinação



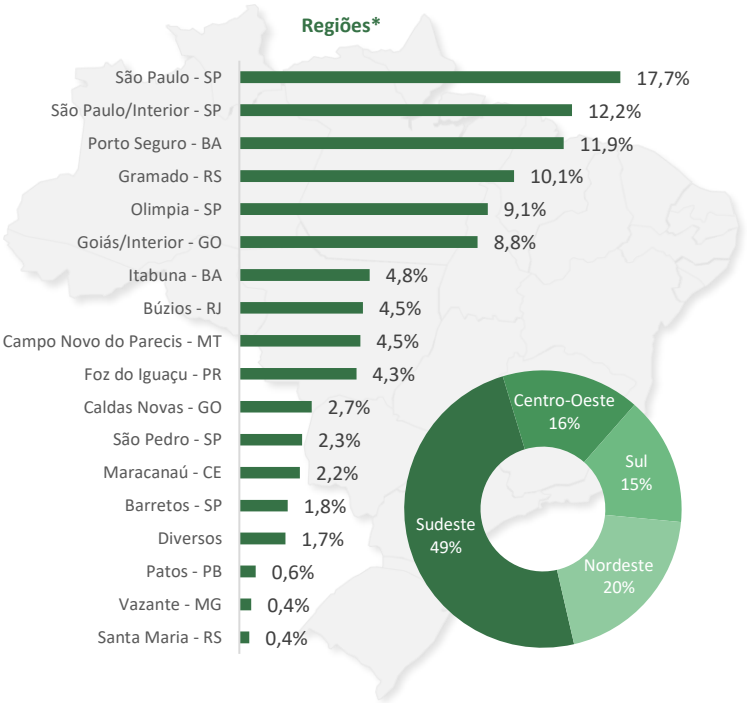
Deflação



Segmentos



Regiões*



*Não considera os CRIs corporativos pois não faz sentido considerar a localização da sede da empresa. CRIs corporativos possuem seu risco atrelado ao balanço patrimonial da companhia.

Devant Asset — Devant Recebíveis Imobiliários FII

Relatório Gerencial

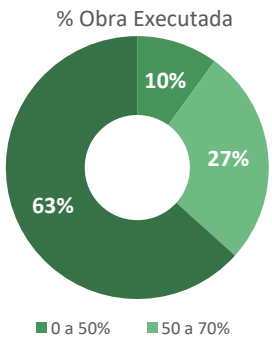
Fevereiro, 2021

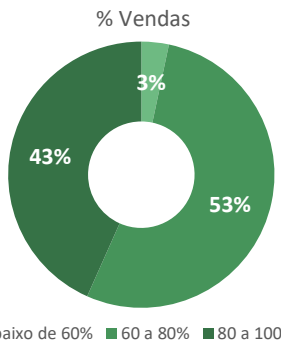
PORTFÓLIO

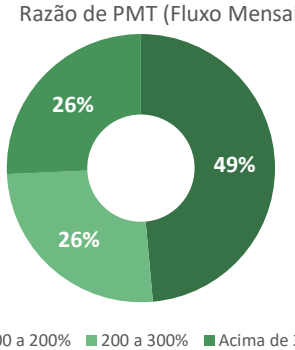
CRI	Segmento	Subordinação	Remuneração ao Ano	% PL do Fundo	Duration (anos)	Carteira Vendida	Obra Executada	Razão PMT		Razão Saldo Devedor		LTV
								Atual	Limite	Atual	Limite	
Circuito de Compras	Shopping	SR	IPCA + 8% a.a.	6,8%	2,27	60%	48%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
WAM Holding A	Corporativo	ÚNICA	IPCA + 8,6% a.a.	6,1%	2,99	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
WAM Holding B	Corporativo	ÚNICA	IPCA + 12,6% a.a.	6,0%	5,24	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
GPK A	Corporativo	ÚNICA	IPCA + 8,5% a.a.	4,6%	2,61	N/A	N/A	634%	250%	N/A	N/A	N/A
GPK B	Corporativo	ÚNICA	IPCA + 11,5% a.a.	3,9%	2,85	N/A	N/A	634%	250%	N/A	N/A	N/A
Ondas Praia	Multipropriedade	SR	IGP-M + 10,6% a.a.	3,2%	2,50	95%	83%	179%	120%	197%	120%	0,48
Loteamento Goiás	Loteamento	SR	IGP-M + 9,3% a.a.	2,9%	4,84	94%	100%	207%	105%	171%	110%	0,53
Ferrasa	Multipropriedade	SR	IGP-M + 12,4% a.a.	2,6%	1,64	94%	85%	186%	130%	211%	130%	0,39
Grupo Cem	Loteamento	SR	IPCA + 7,5% a.a.	2,2%	3,27	95%	100%	183%	115%	181%	115%	0,36
Buona Vitta	Multipropriedade	SR	IPCA + 9,5% a.a.	1,6%	1,32	64%	61%	275%	120%	290%	120%	0,21
Ondas Praia	Multipropriedade	SUB	IGP-M + 17,7% a.a.	1,6%	2,48	95%	83%	117%	120%	135%	120%	0,69
Top Park	Loteamento	SR	IPCA + 9,5% a.a.	1,4%	5,83	61%	62%	323%	120%	195%	120%	0,25
Cemara	Loteamento	SR	IPCA + 8,3% a.a.	1,4%	5,42	94%	100%	204%	110%	205%	110%	0,41
Búzios A	Multipropriedade	ÚNICA	IGP-M + 10,5% a.a.	1,3%	3,08	#N/D	#N/D	#N/D	#N/D	#N/D	#N/D	#N/D
União do Lago	Loteamento	SR	IPCA + 8,3% a.a.	1,3%	5,35	#N/D	#N/D	#N/D	#N/D	#N/D	#N/D	#N/D
Ferrasa	Multipropriedade	SUB	IGP-M + 20,2% a.a.	1,1%	1,57	94%	85%	123%	130%	143%	130%	0,57
Buona Vitta	Multipropriedade	MEZ	IPCA + 14,3% a.a	1,0%	1,78	64%	61%	202%	120%	214%	120%	0,28
São Pedro	Multipropriedade	ÚNICA	IGP-M + 12% a.a.	0,9%	2,42	76%	59%	124%	130%	169%	130%	0,39
Recanto das Flores	Loteamento	SR	IGP-M + 8,5% a.a.	0,9%	3,21	88%	46%	189%	120%	226%	120%	0,34
Termas Resort	Multipropriedade	SR	IPCA + 10% a.a.	0,9%	1,72	94%	100%	359%	120%	398%	120%	0,24
Encontro das Águas	Multipropriedade	SR	IGP-M + 10% a.a.	0,9%	3,27	55%	100%	225%	120%	161%	120%	0,20
Mabu	Multipropriedade	SR	IGP-M + 10% a.a	0,8%	1,79	75%	100%	242%	120%	283%	120%	0,21
Vivejo Atibaia	Loteamento	SR	IGP-M + 7% a.a.	0,8%	4,09	95%	95%	679%	120%	240%	120%	0,34
Cemara	Loteamento	SUB	IPCA + 12,4% a.a.	0,6%	5,51	94%	100%	143%	110%	141%	110%	0,59
Loteamento Goiás	Loteamento	MEZ	IGP-M + 13% a.a.	0,6%	4,76	94%	100%	102%	105%	97%	110%	0,91
Buona Vitta	Multipropriedade	SUB	IPCA + 20,1% a.a.	0,6%	1,49	64%	61%	141%	120%	157%	120%	0,37
Bourbon	Time Sharing	SR	IGP-M + 10% a.a.	0,6%	1,13	N/A	N/A	289%	120%	371%	120%	0,27
União do Lago	Loteamento	SUB	IPCA + 12,1% a.a.	0,6%	5,35	#N/D	#N/D	#N/D	#N/D	#N/D	#N/D	#N/D
Búzios B	Multipropriedade	ÚNICA	IGP-M + 16% a.a.	0,6%	2,99	#N/D	#N/D	#N/D	#N/D	#N/D	#N/D	#N/D
Top Park	Loteamento	SUB	IPCA + 17,8% a.a.	0,5%	5,65	61%	62%	182%	120%	136%	120%	0,36
Barretos	Multipropriedade	SR	IGP-M + 10,5% a.a.	0,4%	2,14	63%	62%	355%	120%	679%	120%	0,08
Wyndham	Time Sharing	SUB	IPCA + 17,5% a.a.	0,4%	1,24	N/A	N/A	181%	120%	299%	120%	0,37
You	Corporativo	ÚNICA	CDI + 4% a.a.	0,3%	1,19	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Bourbon	Time Sharing	SUB	IGP-M + 16,7% a.a.	0,3%	1,13	N/A	N/A	163%	120%	209%	120%	0,45
Barretos	Multipropriedade	SUB	IGP-M + 16% a.a.	0,3%	2,08	63%	62%	193%	120%	391%	120%	0,13
Wyndham	Time Sharing	SR	IPCA + 9,5% a.a.	0,3%	1,24	N/A	N/A	313%	120%	543%	120%	0,22
Resort do lago	Multipropriedade	MEZ	IGP-M + 18% a.a.	0,2%	2,66	60%	82%	180%	130%	147%	130%	0,39
Eldorado Vitória	Loteamento	ÚNICA	IGP-M + 14% a.a.	0,2%	2,52	90%	82%	118%	120%	184%	120%	0,41
Carvalho	Loteamento	SR	IGP-M + 11,1% a.a.	0,1%	2,94	67%	77%	470%	130%	334%	130%	0,11
Carvalho	Loteamento	SUB	IGP-M + 16,2% a.a.	0,1%	3,91	67%	77%	185%	130%	158%	130%	0,22
Circuito de Compras	Shopping	MEZ	IPCA + 16% a.a.	0,1%	2,18	60%	48%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Urbanes	Loteamento	SUB	IGP-M + 11,5% a.a.	0,1%	2,02	66%	98%	237%	125%	184%	125%	0,17
Urbanes	Loteamento	SR	IGP-M + 11,5% a.a.	0,1%	2,05	66%	98%	498%	125%	393%	125%	0,09

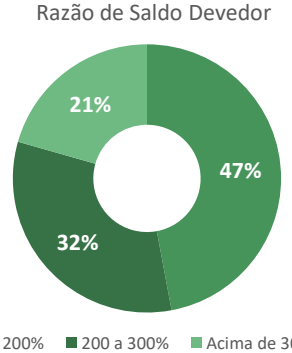
#N/D: Informações serão divulgadas no próximo relatório.

RESUMO DO PORTFÓLIO









Devant Asset — Devant Recebíveis Imobiliários FII

Relatório Gerencial

Fevereiro, 2021

CRI CEMARA

São Paulo/Interior

Lastro Pulverizado

Loteamento

Cotas Sênior e Subordinada

IPCA + 8,3% a.a | 12,4% a.a

Garantias

- Fiança dos sócios pessoas jurídicas do Grupo Cemara;
- Fiança dos sócios
- Cessão Fiduciária dos recebíveis: 100%
- Alienação Fiduciária de 100%

Obra Executada: **100%**

Carteira Vendida: **94%**

Inadimplência Líquida Acumulada: **4,4%**

IF: 20L0483144 **(SR)**
20L0483145 **(SUB)**

CRI CIRCUITO DE COMPRAS

São Paulo/ SP

Lastro Pulverizado

Shopping de Atacado

Cota Sênior e Mezanino

IPCA + 8,0% | IPCA + 16,0%

Garantias

- Cessão Fiduciária de 100% dos recebíveis;
- Cessão Fiduciária dos créditos decorrentes dos contratos atípicos de aluguel;
- Alienação Fiduciária de 90% das ações da Devedora;
- Seguro Performance de Obra: 30% do valor residual;
- Fundo de Obras: Valor total para conclusão
- Fundo de Reservas: Valor equivalente a 16 meses de juros

Obra Executada: **48%**

Carteira Vendida: **60%**

Inadimplência Líquida Acumulada: **7,3%**

IF: 20G0684774 | 20G0684775 | 20G0684776 | 20G0684778 **(SR)**
20G0684823 **(MEZ)**

CRI GPK A|B

GPK

Gramado/ RS

Corporativo

Cota Única

A: IPCA + 8,5% a.a. e
B: IPCA + 11,5%a.a.

Garantias

- Cessão Fiduciária da Carteira: 100%
- Alienação Fiduciária das Cotas SPE: 100%
- Aval da Empresa Controladora
- Fiança e Coobrigação dos Sócios

IF: 20H0225976 | 20H0225977 | 20H0225978 | 20H0225980 | 20H0225981 | 20H0225982

CRI SÃO PEDRO

São Pedro/SP

Lastro Pulverizado

Multipropriedade

Cota Única

IGP-M + 12,0% a.a.

Garantias

- Cessão Fiduciária da Carteira: 100%
- Alienação Fiduciária das Cotas SPE: 100%
- Fundo de Reservas: 7% do saldo devedor
- Fundo de Obras: Valor total para conclusão
- Fiança e Coobrigação dos Sócios

Obra Executada: **59%**

Carteira Vendida: **76%**

Inadimplência Líquida Acumulada: **3,4%**

IF: 19G0290869 | 19G0290890 | 19G0290906

CRI TOP PARK

Itabuna/ BA

Lastro Pulverizado

Loteamento

Cotas Sênior e Subordinada

IPCA + 9,5% a.a | 17,8% a.a

Garantias

- Cessão Fiduciária do recebíveis oriundos das vendas atuais e futuras dos lotes (“Créditos Imobiliários”)
- Alienação Fiduciária das Quotas das Cedentes
- Coobrigação das Cedentes
- Fiança das pessoas físicas sócias do Empreendimento

Obra Executada: **62%**

Carteira Vendida: **61%**

Inadimplência Líquida Acumulada: **13,7%**

IF: 20I0622245 **(SR)**
20I0622322 **(SUB)**

Devant Asset

Devant Recebíveis Imobiliários FII

Relatório Gerencial

Fevereiro, 2021

CRI VIVEJO ATIBAIA

Atibaia/ SP

Lastro Pulverizado

Loteamento

Cota Sênior

IGP-M + 7,0% a.a.

Garantias

- Cessão Fiduciária da Carteira: 100%
- Alienação Fiduciária das Cotas SPE: 100%
- Fundo de Reservas: 2 PMTs
- Fundo de Obras: Valor total para conclusão
- Fiança e Coobrigação dos Sócios

Obra Executada: **95%**

Carteira Vendida: **95%**

Inadimplência Líquida Acumulada: **9,4%**

IF: 20E0939410

CRI RECANTO DAS FLORES

Maracanaú/ CE

Lastro Pulverizado

Loteamento

Cotas Sênior

IGP-M + 8,5% a. a.

Garantias

- Cessão Fiduciária da Carteira: 100%
- Alienação Fiduciária das Cotas SPE: 100%
- Fundo de Reservas: 2 PMTs
- Fundo de Obras: Valor total para conclusão
- Fiança e Coobrigação dos Sócios

Obra Executada: **46%**

Carteira Vendida: **88%**

Inadimplência Líquida Acumulada: **2,6%**

IF: 20F0851402 |20F0851403 20F0851404

CRI WAM HOLDING A|B

Goiânia - GO

Corporativo

Cota Única

A: IPCA + 8,6% a.a.
B: IPCA + 12,6% a.a

Garantias

- Cessão Fiduciária da Carteira: 100%
- Alienação Fiduciária das Cotas SPE: 100%
- Fiança e Coobrigação dos Sócios

IF: 20L0504499 | 20L0504500 20L0505084 | 20L0505190

CRI BOURBON

Foz do Iguaçu/ PR

Lastro Pulverizado

Timeshare

Cotas Sênior e Subordinada

IGP-M + 10,0% a.a e IGP-M + 16,7% a.a.

Garantias

- Cessão Fiduciária da Carteira: 100%
- Alienação Fiduciária das Cotas SPE: 100%
- Fundo de Reservas: 2 PMTs
- Aval da Empresa Controladora
- Fiança e Coobrigação dos Sócios

Obra Executada: **N/A**

Carteira Vendida: **N/A**

Inadimplência Líquida Acumulada: **24,3%**

IF: 20I0596246 |20I0596267 **(SR)** 20I0596269 | 20I0596271 **(SUB)**

CRI TERMAS RESORT

Gramado/ RS

Lastro Pulverizado

Multipropriedade

Cota Sênior

IPCA + 10,0% a.a

Garantias

- Cessão Fiduciária da Carteira: 100%
- Alienação Fiduciária das Cotas SPE: 100%
- Fiança e Coobrigação dos Sócios

Obra Executada: **100%**

Carteira Vendida: **94%**

Inadimplência Líquida Acumulada: **1,0%**

IF: 20G0661474 | 20G0661480

Devant Asset — Devant Recebíveis Imobiliários FII

Relatório Gerencial

Fevereiro, 2021

CRI WYNDHAM

- Diversos
- Lastro Pulverizado
- Timeshare
- Cotas Subordinadas
- IPCA + 17,5% a.a.

Garantias

- Cessão Fiduciária da Carteira: 100%
- Alienação Fiduciária das Cotas SPE: 100%
- Fundo de Reservas: 2 PMTs
- Fundo de Obras: Valor total para conclusão
- Fiança e Coobrigação dos Sócios

- Obra Executada: **N/A**
- Carteira Vendida: **N/A**
- Inadimplência Líquida Acumulada: **5,2%**

IF: 20H0206725 **(SR)**
20H0206727 | 20H0206728 **(SUB)**

CRI RESORT DO LAGO

- Caldas Novas/ GO
- Lastro Pulverizado
- Multipropriedade
- Cota Subordinada
- IGP-M + 18,0% a.a.

Garantias

- Cessão Fiduciária da Carteira: 100%
- Alienação Fiduciária das Cotas SPE: 100%
- Fiança e Coobrigação dos Sócios
- Fundo de Reservas: 2 PMTs
- Fundo de Obras: Valor total para conclusão
- Fundo de Compensação

- Obra Executada: **82%**
- Carteira Vendida: **60%**
- Inadimplência Líquida Acumulada: **1,7%**

IF: 19G0340117

CRI ELDORADO VITÓRIA

- Vazante/ MG
- Lastro Pulverizado
- Loteamento
- Cota Única
- IGP-M + 14,0% a.a.

Garantias

- Cessão Fiduciária da Carteira: 100%
- Alienação Fiduciária das Cotas SPE (participação do cedente): 100%
- Fundo de Reservas: 2 PMTs
- Fundo de Obras: Valor total para conclusão
- Fiança e Coobrigação dos Sócios

- Obra Executada: **82%**
- Carteira Vendida: **90%**
- Inadimplência Líquida Acumulada: **2,7%**

IF: 19H0167186

CRI YOU

- São Paulo/SP
- Corporativo
- Cota Única
- CDI + 4,0% a.a.

Garantias

- Alienação Fiduciária das Cotas: 100%
- Aval do sócio, nível pessoa física

IF: 19I0329899

CRI CARVALHO

- Patos/ PB
- Lastro Pulverizado
- Loteamento
- Cotas Sênior e Subordinada
- IGP-M + 11,1% e 16,2% a.a.

Garantias

- Cessão Fiduciária da Carteira: 100%
- Alienação Fiduciária das Cotas SPE: 100%
- Fundo de Reservas: 2 PMTs
- Fundo de Obras: Valor total para conclusão
- Aval na Física e Coobrigação dos Sócios

- Obra Executada: **77%**
- Carteira Vendida: **67%**
- Inadimplência Líquida Acumulada: **3,8%**

IF: 19D1333252 **(SR)**
19D1333253 **(SUB)**

Devant Asset

Devant Recebíveis Imobiliários FII

Relatório Gerencial

Fevereiro, 2021

CRI URBANES

Santa Maria/ RS

Lastro Pulverizado

Loteamento

Cotas Sênior e Subordinada

IGP-M + 11,5% a.a. | 15,5% a.a.

Garantias

- Cessão Fiduciária da Carteira: 100%
- Alienação Fiduciária das Cotas SPE
- Fundo de Reservas: 2 PMTs
- Fundo de Obras: Valor total para conclusão
- Fiança e Coobrigação dos Sócios

Obra Executada: **98%**

Carteira Vendida: **66%**

Inadimplência Líquida Acumulada: **3,0%**

IFs: 19E0967617 **(SR)**
19E0967618 **(SUB)**

CRI ONDAS PRAIA

Porto Seguro/ BA

Lastro Pulverizado

Multipropriedade

Cotas Sênior e Subordinada

IGP-M +10,6% e 17,7% a.a.

Garantias

- Cessão Fiduciária da Carteira: 100%
- Alienação Fiduciária das Cotas SPE: 100%
- Fundo de Reservas: 2 PMTs
- Fundo de Obras: Valor total para conclusão
- Fiança e Coobrigação dos Sócios

Obra Executada: **83%**

Carteira Vendida: **95%**

Inadimplência Líquida Acumulada: **1,2%**

IFs: 20A0952502 **(SR)**
20A0952525 **(SUB)**

CRI MABU

Foz do Iguaçu/ PR

Lastro Pulverizado

Multipropriedade

Cota Sênior

IGPM + 10,0% a.a

Garantias

- Cessão Fiduciária da Carteira: 100%
- Alienação Fiduciária das Cotas SPE: 100%
- Fiança e Coobrigação dos Sócios
- Fundo de Reservas: 2 PMTs
- Fundo de Obras: Valor remanescente a partir da liquidação da 2ª tranche.

Obra Executada: **100%**

Carteira Vendida: **75%**

Inadimplência Líquida Acumulada: **6,1%**

IFs: 20J0756531

CRI LOTEAMENTO GOIÁS

Goiás/ GO

Lastro Pulverizado

Loteamento

Cota Sênior e Mezanino

IGP-M + 9,3% a.a | 13,0% a.a

Garantias

- Cessão Fiduciária da Carteira: 100%
- Alienação Fiduciária das Cotas SPE: 100%
- Fundo de Reservas: 2 PMTs
- Fundo de Obras: Valor total para conclusão
- Coobrigação dos Sócios

Obra Executada: **100%**

Carteira Vendida: **94%**

Inadimplência Líquida Acumulada: **3,4%**

IFs: 20F0736275 |20F0736267 **(SR)**
20F0736290 **(MEZ)**

CRI GRUPO CEM

São Paulo/SP

Lastro Pulverizado

Loteamento

Cota Sênior

IPCA + 7,5% a.a.

Garantias

- Alienação Fiduciária das Cotas SPE: 100%
- Fundo de Reservas: 2 PMTs
- Fundo de Obras: Valor total para conclusão
- Fiança e Coobrigação dos Sócios

Obra Executada: **100%**

Carteira Vendida: **95%**

Inadimplência Líquida Acumulada: **4,8%**

IFs: 20D1003071|20D1003072 **(SR)**

Devant Asset — Devant Recebíveis Imobiliários FII

Relatório Gerencial

Fevereiro, 2021

CRI BUONA VITTA

Gramado/ RS

Lastro Pulverizado

Multipropriedade

Cotas Sr, Mez, Sub

IPCA + 9,5% | 14,3% e 20,1% a.a

Garantias

- Cessão Fiduciária da Carteira: 100%
- Alienação Fiduciária das Cotas SPE: 100%
- Fundo de Reservas: 2 PMTs
- Fundo de Obras: Valor total para conclusão
- Fiança e Coobrigação dos Sócios

Obra Executada: **61%**

Carteira Vendida: **64%**

Inadimplência Líquida Acumulada: **1,4%**

IFs: 19K0189458, 19K0189462, 19K0189463 **(SR)**
19K0203350, 19K0203349, 19K0203348 **(MEZ)**
19K0203367, 19K0203368 **(SUB)**

CRI FERRASA

Olimpia/ SP

Lastro Pulverizado

Multipropriedade

Cotas Sênior e Subordinada

IGP-M + 12,4% e 20,2% a.a.

Garantias

- Cessão Fiduciária da Carteira: 100%
- Alienação Fiduciária das Cotas SPE: 100%
- Fundo de Reservas: 2 PMTs
- Fundo de Obras: Valor total para conclusão
- Fiança e Coobrigação dos Sócios

Obra Executada: **85%**

Carteira Vendida: **94%**

Inadimplência Líquida Acumulada: **8,7%**

IF: 19I0300031 | 19I0300036 **(SR)**
19I0300237 | 19I0300238 **(SUB)**

CRI UNIÃO DO LAGO

Grupo União do Lago
VENDAS E ADMINISTRAÇÃO DE LOTEAMENTOS

Campo Novo do Parecis/ MT

Lastro Pulverizado

Loteamento

Cotas Sênior e Subordinada

IPCA + 8,3% e 12,1% a.a

Garantias

- Cessão Fiduciária da Carteira: 100%
- Alienação Fiduciária das Cotas SPE: 100%
- Fundo de Reservas: 2 PMTs
- Fundo de Obras: Valor total para conclusão
- Fiança e Coobrigação dos Sócios

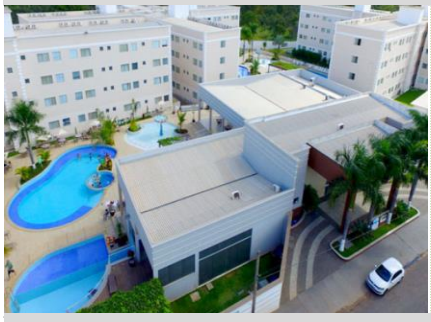
Obra Executada: *

Carteira Vendida: *

Inadimplência Líquida Acumulada: *

IF: 21A0796001 **(SR)**
21A0796002 **(SUB)**

CRI ENCONTRO DAS ÁGUAS



Caldas Novas/ GO

Lastro Pulverizado

Multipropriedade

Cotas Sênior

IGP-M +10% a.a.

Garantias

- Cessão Fiduciária da Carteira: 100%
- Alienação Fiduciária das Cotas da Contratante
- Alienação Fiduciária do Empreendimento
- Fundo de Reservas: 2 PMTs
- Fundo de Despesa
- Fiança e Coobrigação dos Sócios

Obra Executada: **100%**

Carteira Vendida: **55%**

Inadimplência Líquida Acumulada: **1,3%**

IF: 19J0713616

CRI BARRETOS COUNTRY

Barretos/ SP

Lastro Pulverizado

Multipropriedade

Cotas Sênior e Subordinada

IGP-M +10,5% a.a. e 16% a.a.

Garantias

- Cessão Fiduciária da Carteira: 100%
- Alienação Fiduciária das Cotas da Contratante
- Fundo de Reservas: 2 PMTs
- Fundo de Obras: Valor Total da Obra
- Fiança e Coobrigação dos Sócios

Obra Executada: **62%**

Carteira Vendida: **63%**

Inadimplência Líquida Acumulada: **5,0%**

IF: 20L0483915 **(SR)**
20L0483917 **(SUB)**

Devant Recebíveis Imobiliários FII

Relatório Gerencial

Fevereiro, 2021

CRI BÚZIOS A|B

Búzios/ RJ

Lastro Pulverizado

Multipropriedade

Cota Única

A: IGP-M + 10,5% a.a.
B: IGP-M + 16% a.a.

Garantias

- Cessão Fiduciária da Carteira: 100%
- Alienação Fiduciária das Cotas SPE: 100%
- Fundo de Reservas: 2 PMTs
- Fundo de Obras: Valor total para conclusão
- Fundo de Compra das Unidades: Valor de Aquisição
- Fiança e Coobrigação dos Sócios

Obra Executada: *

Carteira Vendida: *

Inadimplência Líquida Acumulada: *

IF: 21B0656297 | 21B0656306

GLOSSÁRIO

Alienação Fiduciária das Cotas do SPE: as cotas do SPE são alienadas fiduciariamente para o CRI e a securitizadora tem a prerrogativa de tomar posse da empresa caso a dívida não seja honrada.

Fundo de Reservas: constituído para fazer frente aos pagamentos das obrigações garantidas no caso de inadimplemento. Geralmente constituído pelo valor equivalente a no mínimo 2 PMTs. Coberto pelo regime fiduciário, depositado na conta centralizadora do CRI. São investidos em aplicações financeiras permitidas no termo de securitização, geralmente são: títulos públicos; CDBs de bancos AAA; fundos de liquidez compostos por Título Público. A rentabilidade recebida permanece na composição do fundo de reservas. Deverá ser mantido no valor definido no termo de securitização e recomposto, caso seja utilizado.

Fundo de Obras: constituído para custear o valor total da obra. O valor é medido conforme relatório de medição da obra. Garantia imposta em CRIs que possuem projetos imobiliários com obras não finalizadas. Geralmente constituído com o valor equivalente ao remanescente para conclusão das obras do empreendimento imobiliário. Os recursos são disponibilizados ao incorporador conforme medição de obra e na forma de reembolso.

Conta Centralizadora: composta por créditos imobiliários; créditos cedidos fiduciariamente; fundo de reservas e outras garantias. Contas em bancos privados de primeira linha, nas quais ficam depositados os créditos de patrimônio separado mediante a instituição de regime fiduciário.

Duration: é o prazo médio no qual o detentor de um título irá recuperar o investimento feito ao adquirir o papel. Quanto maior a duration, mais tempo o investidor vai levar para receber de volta o montante investido no ativo.

LTV (Loan to Value): LTV=A/(B+C+D), onde **A**: Valor do Saldo Devedor considerando a subordinação (exemplo: se for uma cota subordinada, considera além do saldo devedorda cota subordinada, os saldos devedores das cotas superiores (mezanino ou sênio); **B:** Somatória do fluxo dos contratos elegíveis trazidos à valor presente; **C:** Somatória do fluxo dos contratos inelegíveis trazidos à valor presente com um desconto de 30% e **D:** Estoque da operação com um desconto de 30%.

PMT: Abreviação do inglês, payment, representa o valor da parcela de um empréstimo (amortização + juros).

Razão Mínima de PMT: Valor dos créditos recebidos pelo projeto, na conta corrente do patrimônio separado do CRI, dividido pelo valor da PMT do CRI. Quanto maior este percentual, maior a segurança da operação.

Cotas Sênior: Possuem preferência no recebimento com relação a todas as demais cotas. Em operações em que há subordinação, a cota sênior é que apresentará a menor remuneração.

Cota Mezanino: Modalidade intermediária de risco. Possui prioridade de pagamento em relação às cotas de classe subordinada, e subordinação em relação às cotas de classe sênior.

Cota Subordinada: São cotas que devem se subordinar às demais (sênior, mezanino) em relação recebimento de amortizações e juros. Os detentores deste tipo de cota só receberão os rendimentos depois que os cotistas das outras classes receberem a sua parte. Geralmente é a cota com a melhor remuneração e que também conta com percentuais elevados de sobregarantia nas operações.

Lastro Pulverizado: São contratos que possuem diversos devedores (mutuários).

Corporativo: Ao contrário do lastro pulverizado, são contratos que possuem uma única empresa ou grupo como principal devedora.

Cessão Fiduciária da Carteira de Recebíveis: O incorporador é titular de direitos creditórios decorrentes da comercialização de ativos imobiliários, ou seja, possui uma carteira de recebíveis á prazo. Por meio de um contrato de cessão de créditos, a carteira de recebíveis detida essa carteira é cedida fiduciariamente – neste momento há uma transferência da titularidade do crédito, que deixa de pertencer e ser recebido pelo incorporador, e passa a ser custodiado por um banco de primeira linha e controlado pela securitizadora.

Este conteúdo foi preparado pela Devant Asset para fins meramente informativos e não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento. As referências aos produtos e serviços são meramente indicativas e não consideram os objetivos de investimento, a situação financeira ou necessidades individuais e particulares do investidor.
A Devant Asset não comercializa nem distribui cotas de fundos de investimento ou qualquer outro ativo financeiro. Este documento não constitui uma oferta de serviço pela Devant Asset, tem caráter meramente informativo e é para uso exclusivo de seu destinatário, não devendo ser utilizado para quaisquer outros fins.
Recomendamos uma análise específica e personalizada antes de sua decisão sobre quais os produtos e serviços adequados à sua situação e objetivos. Adicionalmente, recomendamos consulta a profissionais especializados e independentes antes de decidir sobre investimentos no exterior, investimentos imobiliários, tributação e sucessão. A Devant Asset não se responsabiliza por decisões do cliente acerca destes temas nem por ato ou fato dos profissionais por ele consultados. As informações veiculadas, valores e taxas são referentes às datas e condições indicadas no material e não serão atualizadas.
A Devant Asset se reserva o direto de alterar qualquer condição, valor e taxas mencionados neste material a qualquer tempo e sem a necessidade de comunicação ou notificação. A Devant Asset poderá estabelecer, a seu exclusivo critério, requisitos e procedimentos específicos para abertura de contas e acesso a produtos. Os produtos e serviços mencionados estão sujeitos à disponibilidade e condições estabelecidas pela Devant Asset e serão prestados conforme autorizações legais concedidas às diferentes empresas integrantes do grupo.
O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor, cabe a responsabilidade de informar-se sobre todos os riscos previamente à tomada de decisão sobre investimentos. Fundos de investimento não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, do Fundo Garantidor de Crédito-FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. As informações contidas neste documento são confidenciais e não devem ser divulgadas a terceiros sem o prévio e expresso consentimento da Devant Asset.