

RELATÓRIO GERENCIAL IMOBILIÁRIO

Dezembro, 2020

Devant Recebíveis Imobiliários FII



COMENTÁRIOS DO GESTOR

Durante o mês de dezembro, o Fundo distribuiu R\$ 2,51 por cota aos detentores do DEVA11 e R\$ 0,85 referente às cotas adquiridas no período do exercício de direito de preferência da 2ª emissão de cotas (recibo DEVA13).

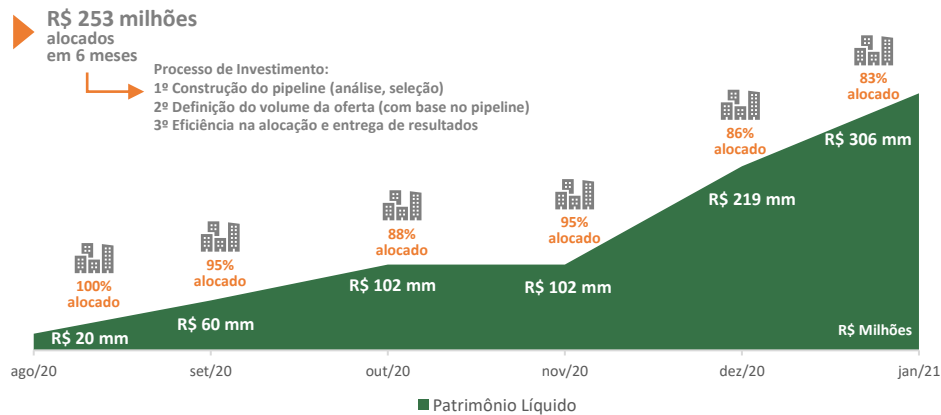
Foram subscritas e integralizadas 1.168.932 (um milhão, cento e sessenta e oito mil, novecentas e trinta e duas) novas cotas, perfazendo o montante de R\$ 116.893.200,00 (cento e dezesseis milhões, oitocentos e noventa e três mil e duzentos reais). O fundo atingiu o montante de R\$ 219.754.705,41 (duzentos e dezenove milhões, setecentos e cinquenta e quatro mil, setecentos e cinco reais e quarenta e um centavos).

No fechamento de dezembro, 86% dos recursos totais estavam devidamente alocados em CRIs, enquanto os demais 14% compunham a parcela de caixa. É importante reforçar que o percentual que julgamos adequado para a parcela de liquidez, é de algo em torno de 4% a 8%.

Gostaríamos de destacar a velocidade das alocações que devido ao nosso processo de investimento bem definido, demonstra diligência e a capacidade do time de gestão em prover a maior eficiência possível. Antes de sair com as ofertas, estudamos todo o mercado para entender se há um bom pipeline e, a partir daí, avaliamos a qualidade das operações, se estão em linha com os critérios de elegibilidade definidos pela gestão e, por fim, qual volume de oferta seria saudável do ponto de vista das alocações.

O fundo recebeu seu primeiro aporte no dia 26 de agosto de 2020 no valor de R\$ 20 milhões, no dia seguinte, já estava 100% alocado em CRIs. A partir daí, fechou setembro com R\$ 60 milhões (dos quais 95,5% estavam alocados), fechou outubro com R\$ 102 milhões (88% alocado), e encerrou novembro com os mesmos 102 milhões (95% alocados). Em dezembro, foram liquidados os valores referentes ao período de direito de preferência e entraram no fundo mais R\$ 117 milhões, totalizando aproximadamente R\$ 220 milhões de PL. No fechamento do mês, 86% do capital já estava alocado em CRIs.

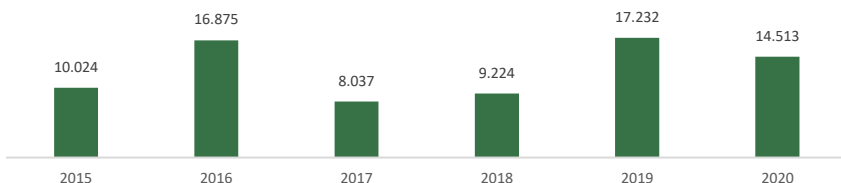
Nos adiantando um pouco nas informações e já entrando no mês de janeiro de 2021, na data da elaboração desse relatório (22/01) já considerando a entrada dos recursos referentes ao período de sobras e montante adicional (R\$ 87 milhões), as alocações totalizavam 83% do PL total (R\$ 306,5 milhões). Os recursos em caixa aguardam a data da liquidação de três operações (tabela abaixo) e a expectativa é de que o Fundo encerre no máximo na primeira quinzena de fevereiro 94,7% alocado.



Operação	Localização	Indexador	Taxa pré	Tipo	% PL
CRI 1	Fortaleza	IPCA	12,00%	Incorporação Vertical	1,63%
CRI 2	Manaus	IPCA	12,00%	Incorporação Vertical	5,54%
CRI 3	Balneário Piçarras	IPCA	9,00%	Incorporação Vertical	4,88%

A parcela dos ativos indexados ao IPCA, aumentou 10p.p em relação ao mês de novembro. A estratégia para as próximas aquisições é manter a representatividade desses indicadores equalizadas. Consideramos o portfólio do DEVA11 em fase de construção, buscamos diversificar a carteira a cada nova emissão, ou a cada nova oportunidade encontrada, e estamos em um momento oportuno para isso. Em paralelo à recuperação do segmento imobiliário na economia iniciada em 2019, as empresas estão acessando cada vez mais o mercado de capitais para obtenção de *funding* como alternativa ao financiamento tradicional bancário. Entendemos esse movimento benéfico para a indústria como um todo: para os empresários que encontram possibilidades customizadas para cada projeto e para os investidores que possuem oportunidades de investimentos mais eficientes e com boa relação risco x retorno. O volume de emissões no ano de 2020 foi sem dúvidas prejudicado pela pandemia do Covid19, mas ainda assim, bastante significativo quando o comparamos com os anos de 2017 e 2018.

Emissões de CRI - R\$ milhões (Fonte Anbima)



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

BR04U4CTF000

TICKER B3

DEVA11

QUANTIDADE DE COTAS

2.200.486

QUANTIDADE DE COTISTAS

2.140

GESTOR

Devant Asset Investimentos Ltda

ADMINISTRADOR E CUSTODIANTE

Vórtx DTM 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\$ 219.754.705,41

COTA PATRIMONIAL

R\$ 99,86

COTA DE MERCADO

R\$ 117,99

DATA EX DIVIDENDOS

11/01/2021

DIVULGAÇÃO DE RENDIMENTOS

5º dia útil de cada mês

PAGAMENTO DOS RENDIMENTOS

10º dia útil de cada mês

As emissões de CRI vêm sendo capturadas pelos fundos de investimentos, principalmente fundos imobiliários. Sob a ótica da diversificação de riscos e acessibilidade, é muito positivo. O investidor consegue acessar ativos que inicialmente eram oferecidos somente aos investidores profissionais e de maneira diversificada: por ativo, segmento, região, cedente, indexador etc.

Por fim, a estratégia da gestão continua sendo de diversificação do portfólio, tanto por região, quanto por emissor, operação e segmentos imobiliários, seguindo nossa rigorosa análise de cada devedor e carteira junto com o acompanhamento permanente das operações. Atuamos sempre em linha com as expectativas macroeconômicas, a fim de que os resultados entregues sejam os melhores possíveis dentro de cada cenário.

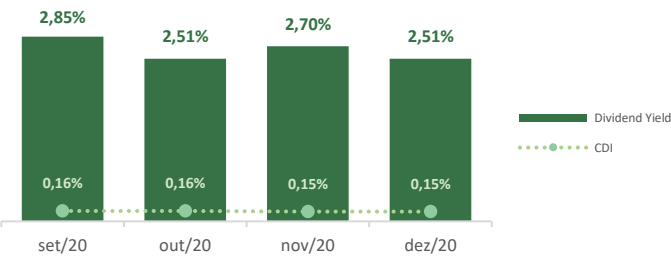
Além da aquisição de novos ativos, algumas posições já existentes na carteira podem ganhar mais representatividade, ou seja, podemos também aumentar as posições. Esse cenário ocorre quando primeiramente, entendemos como estratégico para o Fundo devido à estrutura de determinada operação e em segundo lugar, obviamente, se o ativo ainda encontra-se disponível no mercado primário. Dessa forma, mantemos a representatividade em carteira.

Todos os ativos estão em linha com o mandato do fundo, saudáveis e sendo constantemente monitorados.

→

DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS

Recibo	Distribuição por Cota (R\$)	Dividend Yield Mensal	Dividend Yield Gross Up (%)	Dividend Yield Gross Up %CDI
DEVA11	2,51	2,51%	2,95%	1.796,64%
DEVA13	0,85	0,85%	1,00%	605,70%



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

→

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

	Dez20	Nov20	Out20	Set20
Receitas Totais - CRI	3.970.806,47	3.072.798,65	2.154.950,56	942.905,46
Juros	1.119.292,35	795.070,81	621.226,55	273.210,58
Correção Monetária	2.851.514,12	2.265.579,99	1.512.263,66	669.694,88
Caixa	33.451,43	12.147,85	21.460,35	-
Despesas Totais	(428.608,24)	(309.641,22)	(55.348,27)	(98.536,92)
Taxa de Administração	(25.293,48)	(16.266,05)	(15.758,37)	(29.285,80)
Taxa de Gestão	(126.465,64)	(81.332,34)	(57.390,88)	(14.380,39)
Taxa de Performance	(264.247,87)	(219.115,59)	35.654,38	(35.654,38)
Outras Despesas	(12.601,25)	7.072,76	(17.853,40)	(19.216,35)
Total Distribuído	3.575.649,66	2.763.157,15	2.099.602,29	844.368,54
Distribuição por cota DEVA11	2,51	2,68	-	-
Distribuição por cota DEVA13	-	-	2,49	2,83
Distribuição por cota DEVA14	-	-	2,49	2,45
Distribuição por cota DEVA15	-	-	2,49	1,63
Distribuição por cota DEVA16	-	-	2,49	-
Distribuição por cota DEVA17	-	-	1,74	-
Distribuição por cota DEVA18	-	-	1,03	-
Distribuição por cota DEVA13 (2ª emissão)	0,85	-	-	-

→

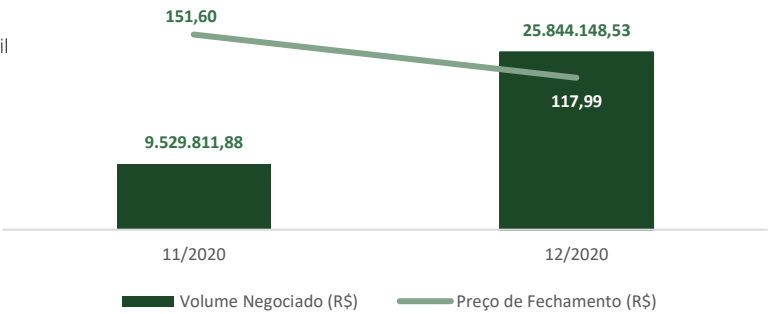
LIQUIDEZ

A liquidez do Fundo no mercado secundário está em bons níveis, na média diária do mês, o volume de negociações ficou acima de R\$ 1 milhão de reais. Ao todo foram negociadas aproximadamente 215 mil cotas.

O Fundo está em constante ampliação do passivo, e já conta com mais de 2 mil investidores, sendo que desses, 8 são outros fundos de investimentos imobiliários.

Presença no Pregão	100%
Volume Negociado no mês	R\$ 25.844.148,53
Qtd de Cotas Negociadas	214.638
Valor de Mercado	R\$ 259,6 milhões
Giro	9,9%

Volume Negociado x Preço (Mercado Secundário)

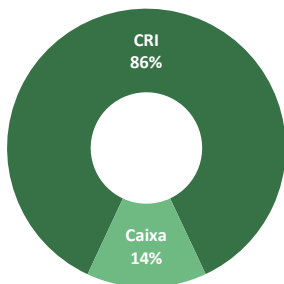


→

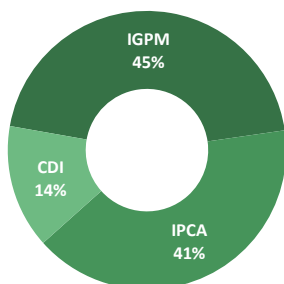
DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

Informações referentes ao fechamento de dezembro 2020

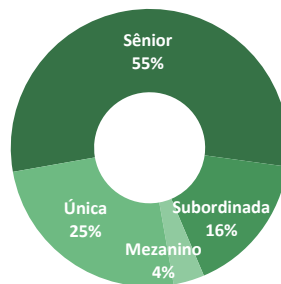
Tipo de Ativo



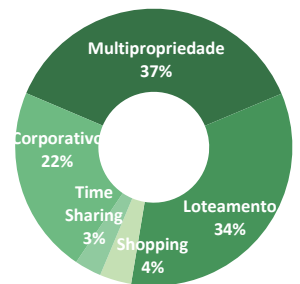
Indexadores



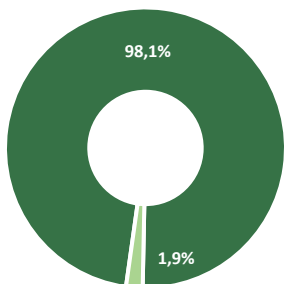
Subordinação



Segmento



Proteção Deflação

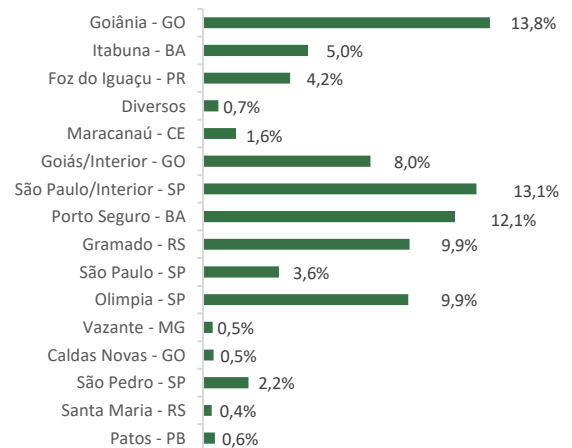


Remuneração Média da Carteira

Taxa Média ponderada CRI
11,21% + Inflação

IGP-M	11,96 + Inflação
IPCA	10,65% + Inflação
CDI	4,0% + CDI

Localização

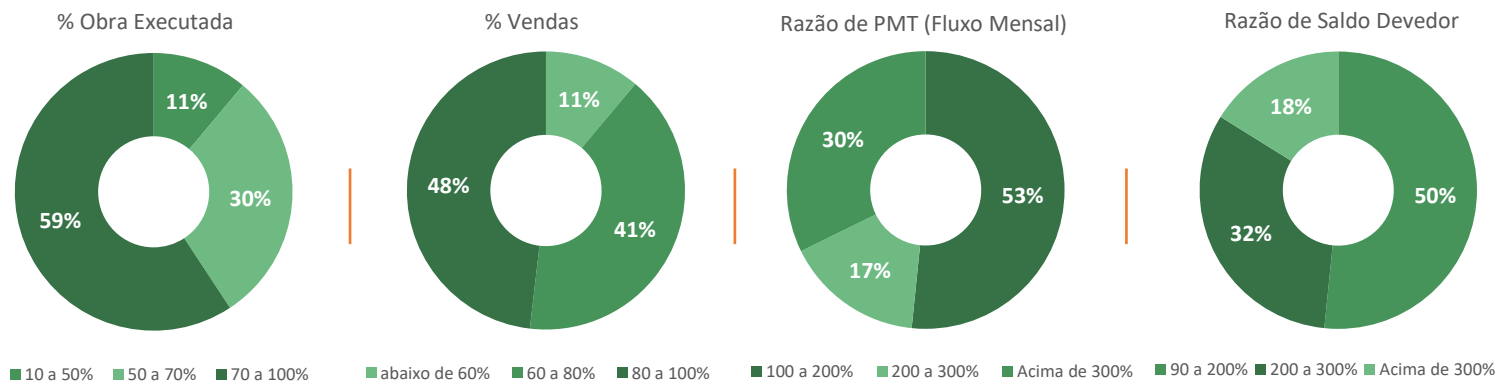


→

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	
Ondas Praia	Multipropriedade	Sênior	IGPM + 10,6%	8,0%	2,65	93%	79%	182%	120%	189%	120%	37%
Ferrasa	Multipropriedade	Sênior	IGP-M + 12,4%	6,9%	1,77	94%	85%	173%	130%	205%	130%	36%
Wam Holding B	Corporativo	Única	IPCA + 12,6%	6,9%	5,38	N/A	N/A	-	-	-	-	N/A
Wam Holding A	Corporativo	Única	IPCA + 8,6%	6,9%	3,13	N/A	N/A	-	-	-	-	N/A
Loteamento Goiás	Loteamento	Sênior	IGP-M + 9,3%	6,5%	4,97	94%	58%	314%	105%	186%	110%	37%
Grupo Cem	Loteamento	Sênior	IPCA + 7,5%	6,0%	3,40	95%	100%	171%	115%	185%	115%	63%
Ondas praia	Multipropriedade	Subordinada	IGP-M + 17,7%	4,1%	2,61	93%	79%	120%	120%	130%	120%	55%
Top Park	Loteamento	Sênior	IPCA + 9,5%	3,7%	5,98	61%	60%	260%	115%	284%	115%	21%
Cemara	Loteamento	Sênior	IPCA + 8,3%	3,6%	5,58	95%	100%	186%	110%	210%	110%	44%
Circuito de Compras	Shopping	Sênior	IGP-M + 8,0%	2,9%	2,42	58%	44%	-	-	-	-	48%
Ferrasa	Multipropriedade	Subordinada	IGP-M + 20,2%	2,9%	1,69	94%	85%	115%	130%	138%	130%	51%
GPK B	Corporativo	Única	IPCA + 11,5%	2,3%	2,99	N/A	N/A	785%	250%	N/A	N/A	N/A
GPK A	Corporativo	Única	IPCA + 8,5%	2,3%	2,75	N/A	N/A	785%	250%	N/A	N/A	N/A
Mabu	Multipropriedade	Sênior	IGP-M + 10,0%	2,2%	1,92	73%	100%	240%	120%	272%	120%	21%
São Pedro	Multipropriedade	Única	IGP-M + 12,0%	2,2%	2,54	72%	58%	157%	130%	175%	130%	35%
Vivejo Atibaia	Loteamento	Sênior	IGP-M + 7,0%	1,9%	4,25	95%	95%	809%	120%	244%	120%	33%
Cemara	Loteamento	Subordinada	IPCA + 12,4%	1,6%	5,66	95%	100%	130%	110%	147%	110%	63%
Buona Vitta	Multipropriedade	Subordinada	IPCA + 20,1%	1,6%	1,63	63%	58%	150%	120%	156%	120%	33%

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	
Recanto das Flores	Loteamento	Sênior	IGP-M + 8,5%	1,6%	3,39	88%	39%	301%	120%	266%	120%	29%
Loteamento Goias	Loteamento	Mezanino	IGP-M + 13,0%	1,5%	4,89	94%	58%	119%	105%	104%	110%	72%
Buona Vitta	Multipropriedade	Sênior	IPCA + 9,5%	1,4%	1,45	63%	58%	313%	120%	309%	120%	15%
Top Park	Loteamento	Subordinada	IPCA + 17,8	1,4%	5,80	61%	60%	161%	115%	248%	115%	24%
Buona Vitta	Multipropriedade	Mezanino	IPCA + 14,3%	1,3%	1,71	63%	58%	220%	120%	220%	120%	23%
Bourbon	Time Sharing	Sênior	IGP-M + 10,0%	1,2%	1,25	N/A	N/A	237%	120%	338%	120%	19%
Termas Resort	Multipropriedade	Sênior	IPCA + 10,0%	0,8%	1,86	94%	99%	388%	120%	437%	120%	23%
Bourbon	Time Sharing	Subordinada	IGP-M + 16,7%	0,8%	1,25	N/A	N/A	138%	120%	189%	120%	32%
Wyndham	Time Sharing	Subordinada	IPCA + 17,5%	0,7%	1,10	N/A	N/A	195%	120%	259%	120%	35%
Resort do Lago	Multipropriedade	Subordinada	IGPM + 18,0%	0,5%	2,76	59%	82%	191%	130%	146%	130%	38%
Eldorado Vitoria	Loteamento	Única	IGP-M + 14,0%	0,5%	2,64	90%	82%	135%	120%	185%	120%	38%
You	Corporativo	Única	CDI + 4%	0,5%	1,25	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Carvalho	Loteamento	Subordinada	IGP-M + 16,2%	0,3%	4,04	67%	77%	184%	130%	155%	130%	21%
Carvalho	Loteamento	Sênior	IGP-M + 11,1%	0,3%	3,06	67%	77%	455%	130%	328%	130%	10%
Circuito de Compras	Shopping	Mezanino	IGP-M + 16,0%	0,2%	2,33	58%	44%	-	-	-	-	78%
	Loteamento	Subordinada	IGP-M + 15,5%	0,2%	2,16	65%	98%	218%	125%	172%	125%	18%
	Loteamento	Sênior	IGP-M + 11,5%	0,2%	2,19	65%	98%	456%	125%	370%	125%	9%



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: **58%**
- Carteira Vendida: **63%**
- Inadimplência Líquida Acumulada: **1,2%**

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: **9,6%**

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: **95%**

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

CRI CIRCUITO DE COMPRAS



-  São Paulo/ SP
-  Lastro Pulverizado
-  Shopping de Atacado
-  Cota Sênior e Mezanino
-  IGP-M + 8,0% | IGP-M + 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: **44%**

Carteira Vendida: **58%**

Inadimplência Líquida Acumulada: **10,2%**

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

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: **58%**

Carteira Vendida: **72%**

Inadimplência Líquida Acumulada: **2,9%**

CRI TOP PARK



-  Itabuna/ BA
-  Lastro Pulverizado
-  Loteamento
-  Cotas Sênior e Subordinada
-  IPCA + 9,5% a.a | 17,8% a.a



Garantias

- Cessão Fiduciária dos 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: **60%**

Carteira Vendida: **61%**

Inadimplência Líquida Acumulada: **13,2%**

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: **9,1%**

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: **39%**
-  Carteira Vendida: **88%**
-  Inadimplência Líquida Acumulada: **2,3%**

CRI WAM HOLDING A|B



-  Goiânia - GO
-  Corporativo
-  Residencial Vertical
-  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

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 Sócios11

-  Obra Executada: **N/A**
-  Carteira Vendida: **N/A**
-  Inadimplência Líquida Acumulada: **24,8%**

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: **99%**
-  Carteira Vendida: **94%**
-  Inadimplência Líquida Acumulada: **0,9%**

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: **4,8%**

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: **59%**
-  Inadimplência Líquida Acumulada: **1,4%**

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: **2,5%**

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

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: **4,0%**

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: **65%**
-  Inadimplência Líquida Acumulada: **3,1%**

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: **79%**
-  Carteira Vendida: **93%**
-  Inadimplência Líquida Acumulada: **1,3%**

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: **73%**
-  Inadimplência Líquida Acumulada: **5,8%**

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: **58%**
-  Carteira Vendida: **94%**
-  Inadimplência Líquida Acumulada: **3,4%**

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: **4,7%**

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: **65%**



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

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: **79%**



Carteira Vendida: **93%**



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

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: **73%**



Inadimplência Líquida Acumulada: **5,8%**



GLOSSÁRIO

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 devedora cota subordinada, os saldos devedores das cotas superiores (meanino ou sênio); **B:** Somatória do fluxo dos contratos elegíveis trazidos à valor presente; **C:** Somatória do fluxo dos contratos ineligíveis 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.



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.

DISCLAIMER

Alguns textos e informações foram extraídos do Manual de Melhores Práticas para Multipropriedades Turísticas produzido pela Caio Calfat Consulting. 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 direito 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.

