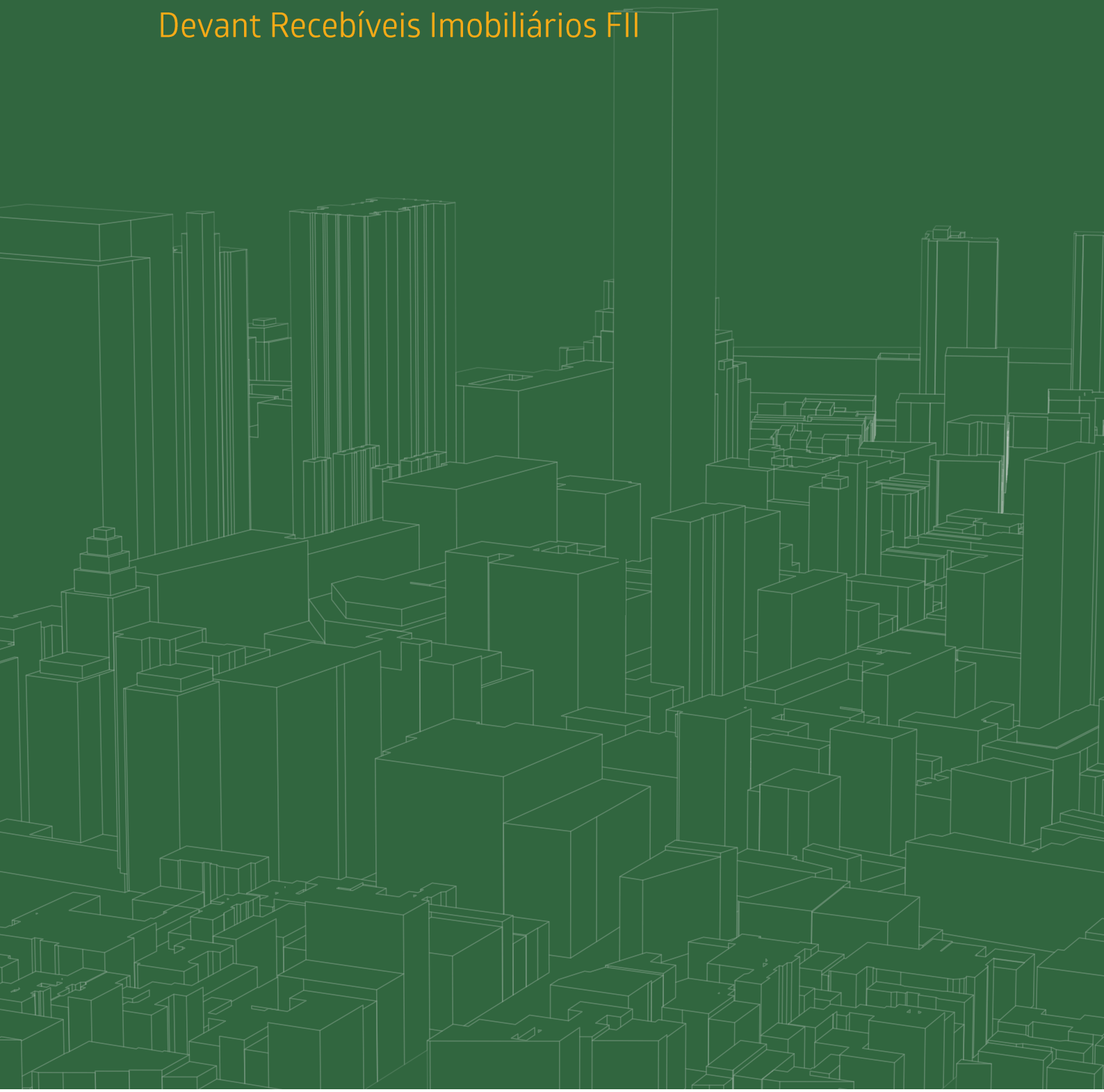
# RELATÓRIO GERENCIAL IMOBILIÁRIO **Setembro**, 2020

## Devant Recebíveis Imobiliários FII



Devant Asset


devantasset.com.br
@devantasset
/devantasset
Deva11_FII
+55 11 98159-2453 | 21 99266-1681

## COMENTARIOS DO GESTOR

Prezado Investidor, agradecemos por prestigiar o primeiro Relatório Gerencial do Devant Recebíveis Imobiliários FII! Vamos aproveitar a oportunidade para contar um pouco da história da Devant no mercado de crédito estruturado e disponibilizar mais informações sobre a tese do fundo.

Nosso primeiro fundo nasceu em 2016, mas desde 2015 atuamos na originação, estruturação e alocação em crédito estruturado, principalmente CRIs. Até o mês de agosto, estávamos focados no mercado de renda fixa crédito privado, com carteiras balanceadas entre CRIs e ativos *high grade* como debêntures de diversos setores da economia e letras financeiras. Após recebermos muitas demandas dos nossos investidores atuais por um produto focado em CRIs, somado ao momento oportuno do mercado e à nossa expertise no assunto, resolvemos atender a essa demanda com a estrutura de um FII, gerando benefício fiscal aos cotistas (isenção de IR nos dividendos) e a vantagem de poder negociar as cotas do fundo no ambiente da bolsa de valores (B3) a qualquer momento! Assim nasceu o Deva11.

Priorizamos os CRIs de lastro pulverizado, onde conseguimos excelentes retornos com uma estrutura de garantia robusta e principalmente uma alta sobregarantia de recebíveis, mas também alocamos em CRIs corporativos quando este apresenta uma relação de risco x retorno coerente e em linha com as premissas definidas pela gestão e mandato dos fundos.

Somos uns dos pioneiros no mercado brasileiro a trabalhar com o segmento de multipropriedade, entendemos todas as nuances, sazonalidades e o desenvolvimento da Devant tem acompanhado o crescimento do setor, que vem ganhando espaço principalmente a partir de 2018. Loteamento também é um dos segmentos que trabalhamos há anos e que também enxergamos muito valor, possui muito espaço para crescimento no Brasil, muitas regiões a serem desbravadas e desenvolvidas. Além desses, outros setores sempre fizeram parte do nosso portfólio, como shopping, residencial vertical, condomínios residenciais e etc.

Em toda a nossa história, já analisamos e alocamos em aproximadamente R$ 700 milhões em CRIs e nunca contamos com nenhum evento de crédito, resultado de um acompanhamento competente e muito detalhado de 100% das operações, buscamos ter uma postura ativista em todos os pontos que influenciam e agregam valor às operações e consequentemente aos investidores.

Mesmo time de gestão desde o início, somos um *partnership* meritocrático, todos sócios e alinhados com os interesses dos nossos cotistas.

Ressaltamos que o Fundo encontra-se em sua primeira emissão de cotas, portanto, as proporções da carteira sob todos os aspectos, estão em desenvolvimento, assim como as informações disponibilizadas neste relatório. As alocações estão em linha com o mandato do Fundo e com as expectativas da Gestão.

Os investidores que alocaram no dia 26/08, receberão R$ 2,83 por cota (Deva13), os que alocaram em 02/09, receberão R$ 2,45 por cota (Deva14) e por fim, os investidores que integralizaram em 14/09 receberão R$ 1,63 por cota (Deva15).

## DISTRIBUIÇAO DE DIVIDENDOS

| Recibo | Distribuição por Cota (R$) | Dividend Yield Mensal | Dividend Yield Gross Up (1) | Dividend Yield Gross Up %CDI |
|---|---|---|---|---|
| DEVA13 | 2,83 | 2,85% | 3,35% | 2.134,1% |
| DEVA14 | 2,45 | 2,46% | 2,90% | 1.844,9% |
| DEVA15 | 1,63 | 1,64% | 1,93% | 1.227,6% |

(1) Para cálculo do *gross up* foi considerada a alíquota de 15% do Imposto de Renda.

### 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
599.300

### QUANTIDADE DE COTISTAS
19

### 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$ 59.635.424,97

### COTA PATRIMORNIAL
R$ 99,51

### VALOR DE MERCADO
As cotas emitidas estão em prazo de *lock up*, portanto, ainda não houve negociações do mercado secundário.

### DIVULGAÇÃO DE RENDIMENTOS
5º dia útil de cada mês

### PAGAMENTO DOS RENDIMENTOS
10º dia útil de cada mês

## DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

| | DEVA13 | DEVA14 | DEVA15 |
|---|---|---|---|
| Data da Integralização | 26/08/2020 | 02/09/2020 | 14/09/2020 |
| Receitas Totais - CRI | 638.306,34 | 268.500,00 | 35.231,35 |
| Juros | 186.632,79 | 76.508,08 | 9.815,65 |
| Correção Monetária | 451.673,55 | 191.991,92 | 25.415,70 |
| Despesas Totais | (72.306,34) | (23.499,99) | (2.631,35) |
| Taxa de Administração | (24.370,76) | (4.345,26) | (536,09) |
| Taxa de Gestão | (9.249,93) | (4.513,90) | (604,05) |
| Taxa de Performance | (25.000,89) | (9.860,88) | (758,19) |
| Outras Despesas | (13.684,76) | (4.779,95) | (733,02) |
| **Total Distribuído** | **566.000,00** | **245.000,00** | **32.600,00** |
| **Distribuição por cota** | **2,83** | **2,45** | **1,63** |

## PROCESSO DE INVESTIMENTOS

### PROCESSO DE DILIGENCIA SECURITIZADORA

São analisados:

- Estrutura Organizacional;
- Estratégia de Negócios;
- Histórico;
- Equipes;
- Processos de Gestão (pré e pós investimentos).

### ANALISE FUNDAMENTALISTA CRI

Principais pontos:

- Estrutura jurídica da operação;
- Pessoas envolvidas (qualitativo);
- Garantias envolvidas;
- Sobregarantias da operação;
- Relação risco x retorno;
- Licenças/ Autorizações;
- Viabilidade financeira;
- Auditoria (carteira de recebíveis);
- Projeto Imobiliário/ Obra (medição);
- Análise Mercadológica;
- Demonstrações Financeiras; e
- Visita in loco ao empreendimento.

### COMITE DE INVESTIMENTOS GESTÃO E RISCO

São avaliados e definidos:

- Apresentação das informações e riscos envolvidos;
- Análise aprofundada da modelagem financeira;
- Aprovado se os votos do time de gestão forem unânimes;
- Diretor de Risco com poder de veto;
- Definição dos limites de alocação; e
- Enquadramento no portfólio.

### MONITORAMENTO POS INVESTIMENTO CRI

Principais pontos:

- Realização de visitas in loco periódicas;
- Obras x Cronograma físico-financeiro;
- Sobregarantia de PMT;
- Sobregarantia de Saldo devedor x VP dos créditos;
- Acompanhamento dos Covenants financeiros;
- Amortizações extraordinárias;
- Vendas/ Distratos; e
- Carteira de recebíveis (inadimplência).

## PREMISSAS BÁSICAS PARA INVESTIMENTO

### PROJETO IMOBILIÁRIO

- Projeto aprovado por todos os órgãos competentes;
- Percentual de obra executado: no mínimo 20%; e
- Condições mercadológicas coerentes ao ativo e setor de atuação.

### ESTRUTURA DO CRI CORPORATIVO

- Garantia real e/ou;
- Aval e fiança dos sócios e/ou;
- Covenants de endividamento definidos (dívida líquida/EBITDA e/ou dívida líquida/ PL e/ou cobertura de juros); e
- Análise dos documentos e histórico de todos os envolvidos na operação.

### ESTRUTURA DO CRI DE LASTRO PULVERIZADO

- Carteira de recebíveis com no mínimo 12 meses de histórico;
- Cessão Fiduciária de 100% da carteira de recebíveis;
- Alienação Fiduciária de 100% das cotas da SPE;
- LTV de no máximo 65% do valor presente da carteira;
- Fundo de Reserva com o valor equivalente de no mínimo 2 PMTs;
- Fundo de Obras com o valor total para finalização e entrega do ativo;
- Análise das demonstrações financeiras das SPEs;
- Análise dos documentos e histórico de todos os envolvidos na operação;
- Auditoria da veracidade e incontestabilidade dos contratos (100%) e
- Auditoria do histórico de pagamentos;

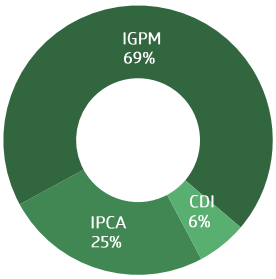
# Devant Asset — Devant Recebíveis Imobiliários FII

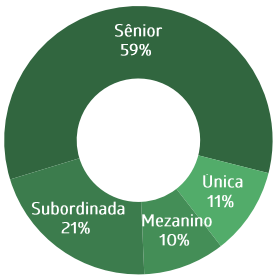
Relatório Gerencial

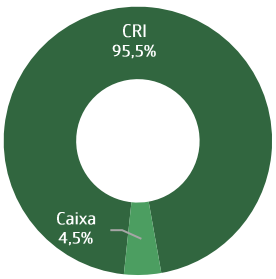
**Setembro**, 2020

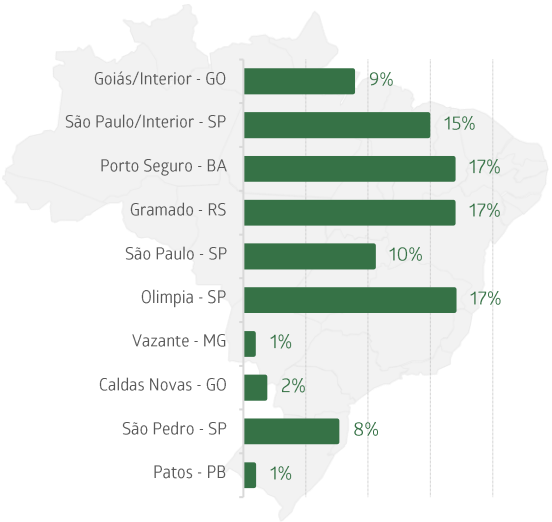
## DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

Indexador | Subordinação | Tipo de Ativo | Localização




Taxa Média ponderada:
**12,02% + Inflação**

## PORTFOLIO

### CRI VIVEJO ATIBAIA

Atibaia/ SP
Lastro Pulverizado
Loteamento
Lançamento: Out18
Cota Sênior
IGPM + 7,00% 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: **63%**
Carteira Vendida: **94%**
Inadimplência Líquida Acumulada: **7,7%**

### CRI YOU

São Paulo/SP
Corporativo
Residencial Vertical
Cota Única
CDI + 4,00% a.a.

**Garantias**

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

### CRI GRUPO CEM

São Paulo/SP
Lastro Pulverizado
Loteamento
Lançamento: Ago15/ Dez19
Cota Sênior
IPCA + 7,50% 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: **96%**
Inadimplência Líquida Acumulada: **2,5%**

## PORTFOLIO

### CRI CARVALHO

Patos/ PB
Lastro Pulverizado
Loteamento
Lançamento: Abr15
Cotas Sênior e Subordinada
IGPM + 11,1% e 16,1% 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
- Aval na Física e Coobrigação dos Sócios

Obra Executada: **74%**
Carteira Vendida: **63%**
Inadimplência Líquida Acumulada: **8,0%**

### CRI FERRASA

Olimpia/ SP
Lastro Pulverizado
Multipropriedade
Lançamento: Mar16
Cotas Sênior e Subordinada
IGPM + 12,4% 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: **53%**
Carteira Vendida: **93%**
Inadimplência Líquida Acumulada: **8,4%**

### CRI SÃO PEDRO

São Pedro/SP
Lastro Pulverizado
Multipropriedade
Lançamento: Out18
Cota Única
IGPM + 12,00% 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: **70%**
Inadimplência Líquida Acumulada: **6,3%**

### CRI LOTEAMENTO GOIÁS

Goiás/ GO
Lastro Pulverizado
Loteamento
Lançamento: Set12
Cota Sênior e Mezanino
IGPM + 9,25% 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: **92%**
Inadimplência Líquida Acumulada: **2,7%**

### CRI CIRCUITO DAS COMPRAS

São Paulo/ SP
Lastro Pulverizado
Shopping de Atacado
Lançamento: Jan16
Cota Única
IGP-M + 8,00%

**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: **35%**
Carteira Vendida: **50%**
Inadimplência Líquida Acumulada: **12,2%**

# Devant Recebíveis Imobiliários FII

Relatório Gerencial

**Setembro**, 2020

## PORTFOLIO

### CRI ELDORADO VITÓRIA

Vazante/ MG
Lastro Pulverizado
Loteamento
Lançamento: Jun13| Dez15
Cota Única
IGP-M + 14,00% 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: **81%**
Carteira Vendida: **81%**
Inadimplência Líquida Acumulada: **2,1%**

### CRI BUONA VITTA

Gramado/ RS
Lastro Pulverizado
Multipropriedade
Lançamento: Dez16
Cotas Sr, Mez, Sub
IPCA + 9,5% | 14,2% 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: **41%**
Carteira Vendida: **61%**
Inadimplência Líquida Acumulada: **1,9%**

### CRI ONDAS PRAIA

Porto Seguro/ BA
Lastro Pulverizado
Multipropriedade
Lançamento: Dez15
Cotas Sênior e Subordinada
IGPM +10,5% e 17.65% 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: **71%**
Carteira Vendida: **97%**
Inadimplência Líquida Acumulada: **2,6%**

## RESUMO DO PORTFOLIO

| CRI | Subordinação | Remuneração Ao Ano | % PL do Fundo | Duration | Carteira Vendida | Obra Executada | Razão PMT | | Razão Saldo Devedor | | LTV (*) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | Atual | Limite | Atual | Limite | |
| You | Única | CDI + 4,0% | 1,7% | 1,5 | - | - | - | - | - | - | |
| Vivejo Atibaia | Sênior | IGPM + 7,0% | 6,8% | 4,6 | 94% | 63% | 1.373% | 120% | 386% | 120% | 21,1% |
| Grupo Cem | Sênior | IPCA + 7,5% | 8,1% | 3,6 | 96% | 100% | 228% | 115% | 202% | 115% | 41,4% |
| Carvalho | Subordinada | IGPM + 16,2% | 0,4% | 4,4 | 63% | 74% | 188% | 130% | 156% | 130% | 39,7% |
| Carvalho | Sênior | IGPM + 11,1% | 0,4% | 3,4 | 63% | 74% | 468% | 130% | 331% | 130% | 19,4% |
| Ferrasa | Sênior | IGPM + 12,4% | 13,8% | 2,0 | 93% | 53% | 326% | 130% | 262% | 130% | 29,8% |
| Ferrasa | Subordinada | IGPM + 20,1% | 3,2% | 1,9 | 93% | 53% | 199% | 130% | 172% | 130% | 44,4% |
| São Pedro | Única | IGPM + 12,0% | 7,6% | 2,8 | 70% | 39% | 189% | 130% | 213% | 130% | 30,9% |
| Loteamento Goias | Sênior | IGPM + 9,25% | 4,4% | 5,2 | 92% | 58% | 368% | 105% | 311% | 110% | 27,4% |
| Loteamento Goias | Mezanino | IGPM + 13,0% | 4,4% | 5,1 | 92% | 58% | 154% | 105% | 151% | 110% | 54,8% |
| Circuito Das Compras | Sênior | IGPM + 8,0% | 8,8% | 2,7 | 50% | 35% | - | - | - | - | 25,9% |
| Eldorado Vitoria | Única | IGPM + 14,0% | 0,8% | 2,9 | 81% | 81% | 128% | 120% | 209% | 120% | 39,9% |
| Buona Vitta | Sênior | IPCA + 9,5% | 5,5% | 1,7 | 61% | 41% | 559% | 120% | 446% | 120% | 16,0% |
| Buona Vitta | Mezanino | IPCA + 14,2% | 5,1% | 2,0 | 61% | 41% | 280% | 120% | 287% | 120% | 24,1% |
| Buona Vitta | Subordinada | IPCA + 20,1% | 6,3% | 1,9 | 61% | 41% | 157% | 120% | 187% | 120% | 36,2% |
| Ondas Praia | Sênior | IGPM + 10,5% | 8,5% | 2,9 | 97% | 71% | 231% | 120% | 286% | 120% | 34,2% |
| Ondas Praia | Subordinada | IGPM + 17,7% | 8,5% | 2,9 | 97% | 71% | 154% | 120% | 196% | 120% | 48,9% |
| Grupo Cem | Sênior | IPCA + 7,5% | 8,1% | 3,8 | 96% | 100% | 228% | 120% | 202% | 120% | 41,4% |

(*) Metodologia de cálculo utilizada: LTV=A/(B+C+D) onde:
A: Valor do Saldo Devedor considerando a subordinação (exemplo: se for uma cota subordinada, considera além do saldo devedor da cota subordinada, os saldo devedores das cotas superiores (mezanino ou sênior);
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%.
D: Estoque da operação com um desconto de 30%

devantasset.com.br
@devantasset
/devantasset
Deva11_FII
+55 11 98159-2453 | 21 99266-1681

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. E 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.

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos

Devant Asset