

DEVANT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII

Agosto 2023

DEVA11

Acesse:



Regulamento



devantasset.com.br



@devantasset



/devantasset



Informe Mensal



(11) 98925-5995



Devant Asset_FIIs



Devant Asset

Clique e cadastre-se no mailing!

DESTAQUES

R\$ 0,47 Por cota	1,01%⁽¹⁾ Dividend Yield (cota de mercado)	88,6% % CDI	104,3% % CDI Gross Up IR
12,0%⁽²⁾ Dividend Yield Médio 12M	1,9 ano Duration Média	99% Proteção contra deflação	Inflação +10,6% 83,1% da carteira
78,2% Carteira adimplente no encerramento do mês	133.991 Cotistas	0,637% Participação no IFIX	49/16 Operações/ Estados

(1) Para cálculo do dividend yield mensal é considerado o valor da cota no mercado secundário no fechamento do mês. (2) Para cálculo do dividend yield 12 meses, são consideradas a soma dos rendimentos nos últimos doze meses e a média do valor de fechamento das cotas do mesmo período. Trata-se apenas de uma referência, pois cada investidor possui um DY diferente a depender de quanto efetivamente pagou para adquirir as cotas.

INDICADORES ECONÔMICOS

	IPCA	CDI	IGP-M
Mês	0,23%	1,14%	-0,14%
12 Meses	4,61%	13,53%	-7,20%

COMENTÁRIOS SOBRE OS ATIVOS INADIMPLENTES

Antes de apresentar nossos comentários sobre os ativos inadimplentes, vale trazer uma breve contextualização acerca do nosso processo de investimento.

Como se sabe, existe todo um trabalho que antecede a alocação dos recursos do Fundo em um ativo. Além de analisarmos a empresa devedora e a estrutura da operação, também analisamos os prestadores de serviços envolvidos, como por exemplo, a securitizadora responsável pela emissão dos títulos que proverá as informações necessárias para que consigamos acompanhar a saúde das operações e se necessário, intervir e tomar medidas cabíveis.

No passado, ao analisarmos o investimento nos CRIs da Gramado Parks, WAM, Circuito de Compras, Hope, e todas as demais operações presentes na carteira do DEVA11, concluímos que estavam de acordo com a política de investimentos do Fundo e que todas possuíam as características necessárias para serem operações rentáveis e seguras. Na visão do nosso Comitê de Crédito, as operações geravam boas remunerações, o que é esperado de uma operação *high yield*, e eram seguras do ponto de vista das garantias envolvidas, tornando os CRIs com uma relação de risco x retorno adequada para o Fundo. Destacamos esse ponto porque já analisamos diversos outros CRIs, também emitidos pela Fortesec ("Securitizadora") ou não, e que não foram aprovados pelo Comitê de Crédito, por não serem aderentes à política de investimentos do Fundo. Mantemos sob nosso controle as evidências dos ativos aprovados e reprovados.

Um cenário muito comum em operações de crédito é que com o passar do tempo e conforme surjam situações economicamente estressantes, os ativos estejam sujeitos a perderem qualidade e, nesses momentos, o trabalho ativo da gestão é fundamental para contornar as situações da melhor forma possível e com o menor impacto para o Fundo.

OBJETIVO DO FUNDO

Auferir rendimentos e ganhos de capital advindos das aplicações em ativos financeiros com lastro imobiliário, principalmente 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

14.044.908

QUANTIDADE DE COTISTAS

133.991

GESTOR

Devant Asset Investimentos Ltda

ADMINISTRADOR E CUSTODIANTE

Vórtex DTVM Ltda

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

0,20% ao ano (calculada sobre o valor de mercado)

TAXA DE GESTÃO

1,00% ao ano (calculada sobre o valor de mercado)

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\$ 1.368.164.993,83

COTA PATRIMONIAL

R\$ 97,41

VALOR DE MERCADO

R\$ 654.633.162,88

COTA DE MERCADO

R\$ 46,61

DATA EX DIVIDENDOS

11/09/2023 (6º dia útil)

DIVULGAÇÃO DE RENDIMENTOS

5º dia útil de cada mês

PAGAMENTO DOS RENDIMENTOS

10º dia útil de cada mês



Gostaríamos de enfatizar e deixar muito claro que a nossa responsabilidade e dever fiduciário enquanto gestores do DEVA11 é sempre perante o fundo e seus cotistas, a fim de buscar o melhor interesse nas decisões de investimento. Isso inclui a responsabilidade de tratar a todos os parceiros com absoluta isonomia, empregando o mesmo tratamento que daríamos a quaisquer securitizadoras do Mercado, inclusive, à Fortesec.

Nesse cenário, vale destacar que não cabe a nós julgarmos possíveis motivos que fizeram com que, a nosso ver, a Fortesec tenha perdido a excelência nos serviços prestados, o que refletiu diretamente na situação dos ativos inadimplentes. Por outro lado, acreditamos que a empresa tem a capacidade de rever seus processos, se reestruturar e voltar a ocupar um lugar de destaque no mercado.

Afinal, a Fortesec sempre foi considerada não só por nós, mas por muitos outros investidores, a melhor securitizadora do Mercado, quando se tratava de carteiras com lastro pulverizado (loteamentos, multipropriedade, etc).

Por outro lado, é costume de mercado que, independentemente da saúde dos ativos, existam discussões entre a gestora e a securitizadora acerca das operações. Já em meados de março\abril de 2023, trabalhamos para tentar sanar os problemas junto à Securitizadora, seja por meio da requisição de mais informações, seja mesmo por intermédio da concessão de *waivers*, desde que devidamente justificados, solicitando sempre, nesse ínterim, que fossem convocadas novas assembleias de cotistas para readequação dos fluxos de pagamentos e com isso, otimizando a saúde financeira de nossas operações.

Após algumas tratativas, e à medida que as operações continuaram a ficar cada vez mais estressadas, reiteramos junto à Securitizadora as devidas solicitações de esclarecimentos sobre as operações listadas em nosso fundo, a fim de obtermos maiores informações.

Contudo, fato é que temos encontrado bastante dificuldade nesse processo, não nos tendo sido oferecidas informações minimamente adequadas e transparentes.

A esse respeito, informamos que estamos empenhados em solucionar essa questão o quanto antes, inclusive com a adoção de todas as medidas necessárias que se façam necessárias para alcançarmos tal finalidade.

Acreditamos que em razão da nossa experiência nesse tipo de ativo e a nossa posição de credores, deveríamos contribuir com a resolução dos problemas relacionados à inadimplência dos referidos ativos, fato esse que, repita-se, não é possível dado o cenário de pouca transparência por parte da emissora dos CRI's em questão.

Com isso, na qualidade de gestora do Fundo e representante dos interesses dos cotistas, reiteramos que o acesso a mais informações sobre os ativos se faz absolutamente necessária, inclusive para fins da auditoria das Demonstrações Financeiras do Fundo, a transparência e o acesso às informações são um dos pilares dos princípios de gestão da Devant.

Prova disso, aliás, é que após inúmeras tentativas de contato, sem sucesso, com a Securitizadora, para a obtenção de informações essenciais das operações, há dois meses os sócios Devant, com seus próprios recursos, entenderam por bem contratar assessores jurídicos para auxiliar o Fundo a solucionar essa situação, que, como se sabe, tem trazido preocupações ao Fundo.

No decorrer do mês de julho, preparamos diversas notificações extrajudiciais, as quais foram encaminhadas à Fortesec na primeira quinzena de agosto. As notificações compreenderam principalmente a solicitação de esclarecimentos sobre os processos relacionados às operações de Gramado Parks, Resort do Lago e Búzios.

Adicionalmente, em razão da notificação enviada pela Oliveira Trust e divulgada ao mercado, temos sido questionados por investidores sobre a alocação do patrimônio separado de algumas operações. Esclarecemos que tão logo este assunto chegou ao nosso conhecimento, questionamos a Fortesec via notificação extrajudicial em 8 de agosto.

Até o momento, entretanto, não recebemos resposta formal sobre nenhuma das notificações extrajudiciais enviadas à Securitizadora.

Diante deste cenário, gostaríamos de compartilhar com os investidores do DEVA11 que o passo seguinte será a adoção das medidas judiciais cabíveis, cujos preparativos já estão em curso., sendo certo que manteremos os cotistas devidamente informados acerca dos respectivos desdobramentos.

Por fim, reiteramos que estamos inteiramente empenhados e trabalhando arduamente na resolução dos assuntos mencionados, a fim de que as pendências sejam solucionadas o mais breve possível. O DEVA11 está em uma fase difícil e estamos trabalhando arduamente para que os assuntos pendentes sejam solucionados o mais breve possível e o Fundo tenha sua rota corrigida.

Manteremos os investidores informados sobre quaisquer novidades com relação às operações e aos processos judiciais que serão iniciados.

Demonstrações Financeiras 2022

No dia 05/09 se encerrou o prazo para que os investidores se manifestassem sobre as Demonstrações Financeiras do DEVA11, exercício de 2022. Conforme informado pelo Administrador, 91,3% dos cotistas votantes deliberaram pela reprovação das DFs.

O DEVA11 possui mais de 130 mil cotistas e apenas 17 votaram. Destes, apenas 05 reprovaram e como detinham posição significativa perante os demais 12 que se abstiveram de votar ou que aprovaram, a reprovação foi decidida pelo voto de 05 investidores.

Voto	Quantidade Cotistas Votantes	Representatividade por quantidade de cotas
Abstenção	4	0,66%
Aprovação	8	8,00%
Reprovação	5	91,34%

As justificativas para a reprovação das DFs se basearam na abstenção de opinião expressada pela RSM Brasil, auditor responsável pela auditoria das informações. Como já divulgado, a não emissão de opinião do auditor envolveu os inadimplementos de operações que ocorreram já no exercício de 2023: CRIs do Grupo Gramado Parks, WAM, Hope e Circuito de Compras.

Juntamente com o Administrador do Fundo, Vórtx, estamos definindo os próximos passos. Assim que avançarmos no assunto, os investidores serão informados.

Resultados

O DEVA11 distribuiu um total de R\$ 6,8 milhões em rendimentos referentes ao mês de agosto. Aos detentores do fundo foram distribuídos R\$ 0,47 por cota isentos de imposto de renda, o que resultou em um dividend yield de 1,01%, remuneração equivalente a 88,6% do CDI. Considerando o gross up do imposto de renda, o rendimento equivale a 104,3% do CDI.

O dividend yield anualizado fechou em 12,8% e, na média mensal, se encontra em 1,1%. Nos últimos doze meses, o fundo distribuiu R\$ 8,83 por cota, resultando em um dividend yield de 12,0% quando calculado pela média das cotas de mercado do mesmo período. A taxa média ponderada da carteira do DEVA11 fechou em IPCA + 10,6% ao ano.

A apuração dos rendimentos leva em consideração a quantidade de dias úteis no mês, em agosto houve 23 d.u. e em setembro contaremos com 20 dias úteis. Para o próximo rendimento, serão considerados o IPCA de julho (0,12%) e o de agosto (0,23%).

O fundo gerou o resultado de R\$ 0,47 por cota apurado pelo regime de caixa. A distribuição mensal foi afetada pelas inadimplências ocorridas no período e amplamente divulgadas ao mercado. Não houve novas inadimplências no mês de agosto.

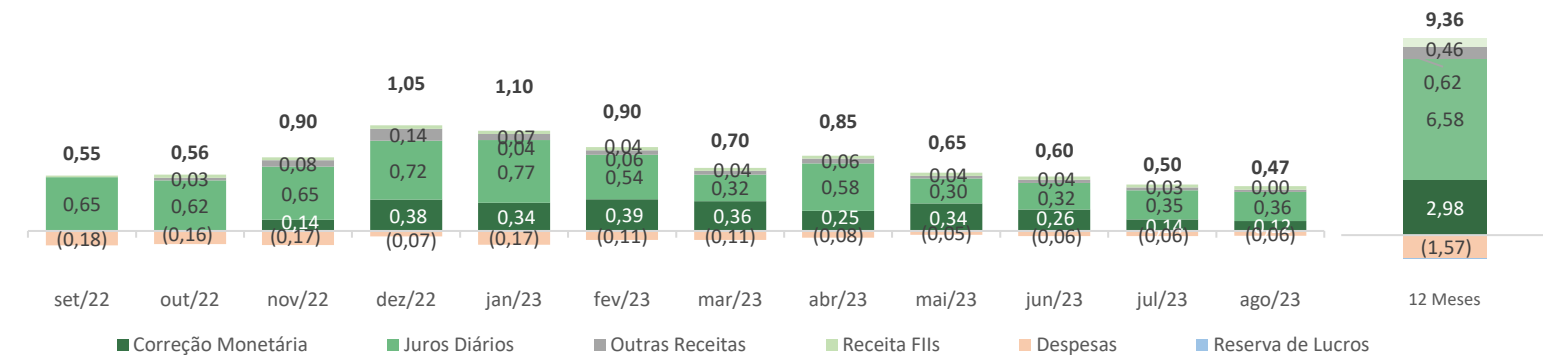
DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS – DRE GERENCIAL REGIME DE CAIXA

Clique aqui para acessar as informações em Excel

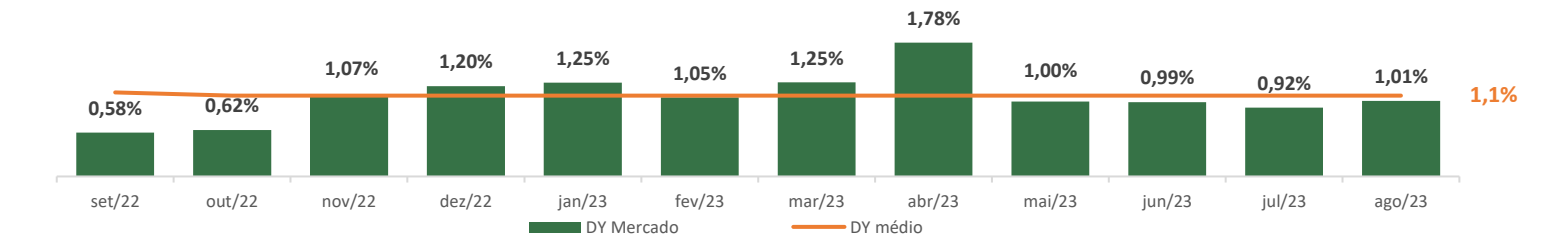
DRE	ago-23	jul-23	jun-23	mai-23	abr-23	mar-23	fev-23
Receitas Totais	7.678.449,51	7.870.925,32	9.315.945,75	10.028.086,67	12.576.952,68	10.987.215,83	14.196.363,46
Juros	5.019.857,55	4.971.317,50	4.564.408,14	4.266.834,59	8.127.510,34	4.547.522,84	7.622.488,17
Correção Monetária	1.677.273,44	1.991.758,70	3.678.160,52	4.721.371,91	3.460.342,95	5.114.764,37	5.426.924,53
Rendimento do Caixa	396.304,12	385.673,61	484.876,09	523.035,47	482.346,69	817.275,92	637.498,06
Outras Receitas	-	-	-	-	-	-	-
Receita FIIs	585.014,40	522.175,51	588.501,00	516.844,70	506.752,70	507.652,70	509.452,70
Despesas Totais	(796.444,59)	(848.471,32)	(889.000,95)	(898.896,47)	(638.780,88)	(1.155.780,23)	(1.555.946,26)
Despesas do Fundo	(796.444,59)	(848.471,32)	(889.000,95)	(898.896,47)	(638.780,88)	(1.155.780,23)	(1.126.565,54)
Provisionamento Custos ⁽¹⁾	-	-	-	-	-	-	(429.380,72)
Total Distribuído	6.882.004,92	7.022.454,00	8.426.944,80	9.129.190,20	11.938.171,80	9.831.435,60	12.640.417,20
Quantidade de Cotas	14.044.908	14.044.908	14.044.908	14.044.908	14.044.908	14.044.908	14.044.908
Distribuição por cota – R\$	0,47	0,50	0,60	0,65	0,85	0,70	0,90
Cota de Mercado	46,61	54,49	60,68	65,20	47,70	55,90	88,04
DY Cota de Mercado	1,01%	0,92%	0,99%	1,00%	1,78%	1,25%	1,02%
Cota Patrimonial	97,41	96,22	94,89	94,14	94,15	98,58	100,20
DY Cota Patrimonial	0,48%	0,52%	0,63%	0,69%	0,90%	0,71%	0,90%

(1) Provisão para pagamento das despesas de performance, auditoria anual e outras despesas do Fundo | *Não considera MTM.

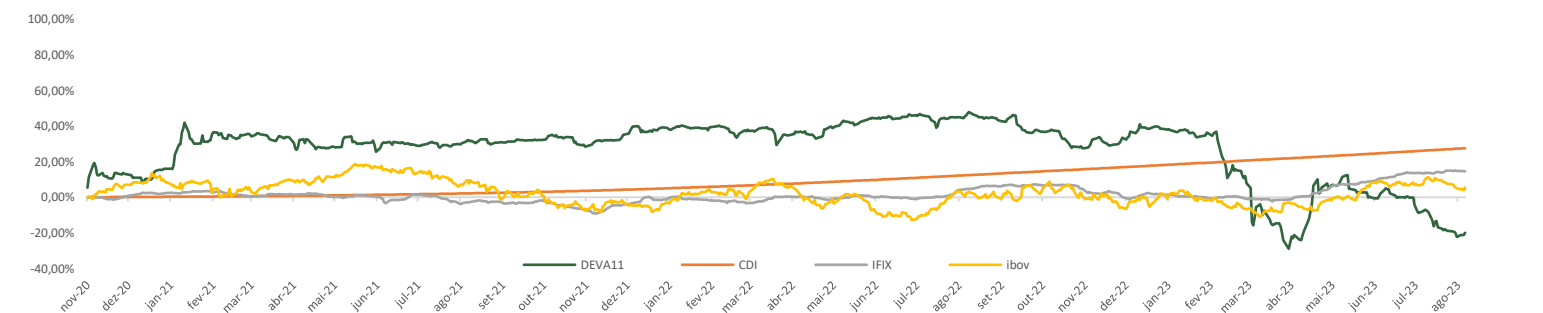
Composição dos Rendimentos (R\$) – Não considera valores distribuídos aos recibos de subscrição



Dividend Yield (12 meses):



Resultados acumulados desde o início (negociação no secundário ajustada pelos rendimentos distribuídos)



ALOCÇÃO ESTRATÉGICA | PORTFÓLIO DE CRI

Pagamentos em dia

Pagamentos em prazo de carência

Inadimplente

Clique aqui para acessar as informações em Excel

CRI	Status CRI	Segmento	Subordinação	Remuneração ao Ano		% PL do Fundo	Duration (anos)	Carteira Vendida	Obra Executada	Razão PMT		Razão Saldo Devedor		LTV
				Indexador	Taxa Prefixada					Atual	Limite	Atual	Limite	
CHEMIN		Incorporação Vertical	Única	IPCA	11,2%	7,90%	1,71	55%	78%	N/A	N/A	N/A	N/A	87%
HOPE		Corporativo	Sênior	IPCA	10,0%	6,23%	5,28	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
CIRCUITO DE COMPRAS		Shopping	Sênior	IPCA	8,0%	5,19%	1,07	77%	100%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
WAM HOLDING B		Corporativo	Única	IPCA	13,1%	3,28%	3,36	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
WAM HOLDING A		Corporativo	Única	IPCA	9,1%	3,18%	1,29	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
GOLDEN		Multipropriedade	Sênior	IPCA	10,0%	2,76%	N/A*	87%	100%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
HOPE		Corporativo	Subordinada	IPCA	13,3%	2,73%	4,84	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
GRAN VIVER II		Loteamento	Sênior	IPCA	11,0%	2,65%	3,95	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
VIVENDAS II		Incorporação Vertical	Única	IPCA	9,0%	2,51%	1,32	95%	80%	N/A	N/A	N/A	N/A	82%
GPK B		Corporativo	Única	IPCA	11,5%	2,48%	N/A*	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
GPK A		Corporativo	Única	IPCA	8,5%	2,45%	N/A*	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
LOTEAMENTO GOIÁS		Loteamento	Sênior	PRÉ	10,0%	2,38%	8,55	97%	100%	N/A	N/A	130%	110%	71%
OP RESORT		Multipropriedade	Sênior	IPCA	9,0%	2,38%	1,82	86%	100%	124%	115%	151%	115%	43%
GPK II		Corporativo	Única	IPCA	10,0%	2,32%	N/A*	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
GVI		Multipropriedade	Sênior	IPCA	10,5%	2,23%	N/A*	96%	100%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
GRUPO CEM		Loteamento	Sênior	IPCA	7,5%	1,92%	2,65	95%	100%	172%	115%	168%	115%	41%
VIVENDAS		Incorporação Vertical	Única	IPCA	9,0%	1,81%	0,94	100%	100%	N/A	N/A	N/A	N/A	70%
COTEMINAS		Corporativo	Única	IPCA	9,3%	1,73%	3,37	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
ECO RESORT		Multipropriedade	Sênior	IPCA	9,5%	1,70%	1,96	92%	100%	90%	110%	172%	110%	61%
SÃO JOSÉ		Corporativo	Única	IPCA	8,5%	1,65%	1,63	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
BRASIL PARQUES B		Corporativo	Única	IPCA	10,5%	1,55%	N/A*	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
GVI		Multipropriedade	Subordinada	IPCA	15,5%	1,43%	N/A*	96%	100%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
AQUAN PRIME		Multipropriedade	Sênior	IPCA	10,0%	1,34%	N/A*	42%	20%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
LOTEAMENTO NG30		Loteamento	Sênior	IPCA	10,5%	1,23%	2,68	78%	100%	N/A	120%	67%	120%	61%
BRASIL PARQUES A		Corporativo	Única	IPCA	9,3%	1,23%	N/A*	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
OP RESORT		Multipropriedade	Subordinada	IPCA	15,7%	1,13%	1,74	86%	100%	83%	115%	102%	115%	62%
RESORT DO LAGO IV		Multipropriedade	Subordinada	IPCA	14,0%	1,08%	2,28	61%	86%	53%	115%	65%	115%	43%
ECO RESORT		Multipropriedade	Subordinada	IPCA	14,5%	1,08%	1,87	92%	100%	60%	110%	115%	110%	88%
RESORT DO LAGO IV		Multipropriedade	Sênior	IPCA	10,2%	1,07%	2,36	61%	86%	84%	115%	102%	115%	28%
GRAN VIVER II		Loteamento	Subordinada	IPCA	15,2%	0,99%	3,57	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
COLMÉIA VISION		Incorporação Vertical	Única	IPCA	12,0%	0,92%	1,43	88%	100%	N/A	N/A	115%	120%	98%
THERMAS SÃO PEDRO		Multipropriedade	Sênior	IPCA	10,0%	0,86%	2,17	98%	100%	134%	115%	219%	110%	26%
GOLDEN		Multipropriedade	Subordinada	IPCA	13,3%	0,82%	N/A*	87%	100%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
MELCHIORETTO		Incorporação Vertical	Sênior	IPCA	8,5%	0,75%	2,34	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
SERVIC		Loteamento	Única	IPCA	10,0%	0,68%	7,47	90%	99%	N/A	N/A	N/A	N/A	64%
TOP PARK		Loteamento	Sênior	IPCA	9,5%	0,62%	3,76	72%	98%	171%	115%	250%	115%	31%
GS SOUTO		Energia	Única	IPCA	9,0%	0,62%	4,60	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
AQUAN PRIME		Multipropriedade	Subordinada	IPCA	16,7%	0,60%	N/A*	42%	20%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
ARAGUAÍNA PARK		Loteamento	Sênior	IPCA	7,5%	0,56%	4,63	91%	N/A	433%	120%	572%	120%	12%
CIRCUITO DAS COMPRAS		Shopping	Mezanino	IPCA	16,0%	0,54%	1,05	77%	100%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
ARAGUAÍNA PARK		Loteamento	Subordinada	IPCA	11,5%	0,50%	4,52	91%	N/A	337%	120%	409%	120%	17%
CARVALHO HOSKEN		Corporativo	Única	CDI	7,0%	0,50%	3,15	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	47%
PORTAL DAS PEDRAS		Loteamento	Sênior	IPCA	10,0%	0,49%	4,29	92%	50%	286%	120%	303%	120%	18%
BARRETOS		Multipropriedade	Sênior	IGPM	10,5%	0,43%	0,99	81%	100%	195%	120%	370%	120%	17%
UNIÃO DO LAGO		Loteamento	Sênior	IPCA	8,3%	0,43%	3,69	98%	100%	567%	130%	504%	130%	18%
MELCHIORETTO		Incorporação Vertical	Subordinada	IPCA	13,5%	0,32%	2,18	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
LOTEAMENTO NG30		Loteamento	Subordinada	IPCA	15,5%	0,32%	2,52	78%	100%	N/A	120%	53%	120%	77%
THERMAS SÃO PEDRO		Multipropriedade	Subordinada	IPCA	17,5%	0,30%	2,04	98%	100%	104%	115%	173%	110%	33%
LOTEAMENTO GOIÁS		Loteamento	Mezanino	PRÉ	10,0%	0,29%	5,78	97%	100%	N/A	N/A	76%	110%	121%
TOP PARK		Loteamento	Subordinada	IPCA	17,8%	0,27%	3,32	72%	98%	109%	115%	171%	115%	45%
FIX LAGUNA		Loteamento	Sênior	IPCA	9,2%	0,27%	5,52	77%	100%	N/A	N/A	406%	110%	19%
HF ENGENHARIA		Incorporação Vertical	Sênior	IPCA	10,0%	0,26%	3,36	99%	100%	293%	120%	324%	120%	30%
TOEX		Armazenagem de Graneis	Sênior	IPCA	9,0%	0,26%	1,99	N/A	87%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
BARRETOS		Multipropriedade	Subordinada	IGPM	16,0%	0,24%	0,97	81%	100%	114%	120%	190%	120%	28%
HERITAGE TOWER		Incorporação Vertical	Sênior	IPCA	10,0%	0,22%	1,44	80%	62%	N/A	N/A	304%	120%	28%
PULVERIZADO OURINVEST		Incorporação Vertical	Mezanino	IPCA	9,0%	0,21%	4,03	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	85%
BÚZIOS		Multipropriedade	Única	IPCA	14,5%	0,21%	1,23	46%	100%	39%	100%	157%	100%	29%
UNIÃO DO LAGO		Loteamento	Subordinada	IPCA	12,1%	0,20%	3,51	98%	100%	377%	130%	345%	130%	26%
PULVERIZADO BLUE V		Pulverizado	Sênior	IPCA	10,0%	0,20%	1,56	N/A	N/A	N/A	N/A	406%	130%	N/A
LR LOTEAMENTOS		Loteamento	Sênior	IGPM	9,0%	0,20%	3,49	75%	100%	144%	120%	135%	120%	20%
PORTAL DAS PEDRAS		Loteamento	Subordinada	IPCA	15,9%	0,19%	3,67	92%	50%	156%	120%	176%	120%	30%
QUATTO		Loteamento	Sênior	INPC	8,0%	0,19%	3,41	100%	100%	252%	120%	293%	120%	34%
URBANES SANTA MARIA		Loteamento	Sênior	IPCA	9,0%	0,18%	1,68	88%	100%	170%	115%	239%	115%	17%

N/D (Não Disponível): Operações adquiridas recentemente e que possuem informações em apuração para serem divulgadas no próximo relatório;
N/A (Não se Aplica): Operações que não possuem carteira de recebíveis como lastro. Em alguns casos, uma carteira de recebíveis compõe o pacote de garantias.

ALOCAÇÃO ESTRATÉGICA | PORTFÓLIO DE CRI

Pagamentos em dia

Pagamentos em prazo de carência

Inadimplente

Clique aqui para acessar as informações em Excel

CRI	Status CRI	Segmento	Subordinação	Remuneração ao Ano		% PL do Fundo	Duration (anos)	Carteira Vendida	Obra Executada	Razão PMT		Razão Saldo Devedor		LTV
				Indexador	Taxa Prefixada					Atual	Limite	Atual	Limite	
TOEX		Armazenagem de Graneis	Subordinada	IPCA	13,0%	0,17%	3,85	N/A	87%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
HERITAGE TOWER		Incorporação Vertical	Subordinada	IPCA	14,4%	0,14%	1,40	80%	62%	N/A	N/A	182%	120%	47%
FIX LAGUNA		Loteamento	Subordinada	IPCA	11,0%	0,14%	5,22	77%	100%	N/A	N/A	259%	110%	29%
BELLE VILLE		Loteamento	Sênior	IPCA	8,0%	0,13%	2,97	98%	100%	150%	85%	220%	115%	56%
COLMÉIA LIVING GARDEN		Incorporação Vertical	Única	IPCA	12,0%	0,12%	1,43	77%	100%	N/A	N/A	120%	120%	99%
ITAPERAPUÃ		Multipropriedade	Sênior	IPCA	12,0%	0,11%	1,61	86%	100%	118%	130%	141%	130%	20%
PULVERIZADO OURINVEST		Incorporação Vertical	Subordinada	IPCA	17,0%	0,11%	3,30	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	102%
SOLARIS SUL		Incorporação Vertical	Sênior	IGPM	10,0%	0,11%	2,09	94%	100%	244%	120%	225%	120%	17%
GRAMADO BV		Multipropriedade	Sênior	IPCA	10,0%	0,10%	N/A*	77%	100%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
ELDORADO MINAS		Loteamento	Subordinada	IPCA	15,7%	0,09%	2,95	86%	93%	105%	120%	128%	120%	39%
QUATTO		Loteamento	Subordinada	INPC	12,0%	0,08%	3,24	100%	100%	167%	120%	200%	120%	49%
HF ENGENHARIA		Incorporação Vertical	Subordinada	IPCA	15,0%	0,07%	3,13	99%	100%	164%	120%	188%	120%	51%
WYNDHAM		Time Sharing	Sênior	IPCA	9,5%	0,06%	0,40	N/A	N/A	887%	120%	2636%	120%	5%
ELDORADO MINAS		Loteamento	Sênior	IPCA	9,0%	0,05%	3,16	86%	93%	150%	120%	198%	120%	26%
GRUPO CEM		Loteamento	Subordinada	IPCA	14,5%	0,05%	2,44	95%	100%	115%	115%	115%	115%	9%
SOLARIS SUL		Incorporação Vertical	Subordinada	IGPM	15,0%	0,04%	2,02	94%	100%	138%	120%	128%	120%	29%
ITAPERAPUÃ		Multipropriedade	Subordinada	IPCA	20,0%	0,02%	1,54	86%	100%	66%	130%	82%	130%	35%
URBANES SANTA MARIA		Loteamento	Subordinada	IPCA	11,0%	0,02%	1,66	88%	100%	126%	115%	174%	115%	23%
GRUPO CEM		Loteamento	Mezanino	IPCA	10,5%	0,02%	2,56	95%	100%	139%	115%	136%	115%	9%

N/D (Não Disponível): Operações adquiridas recentemente e que possuem informações em apuração para serem divulgadas no próximo relatório;
N/A (Não se Aplica): Operações que não possuem carteira de recebíveis como lastro. Em alguns casos, uma carteira de recebíveis compõe o pacote de garantias

Status do Ativo	% da Carteira
Pagamentos em dia	56,2%
Pagamentos em prazo de carência	22,1%*
Inadimplentes em processo de execução de garantias	15,7%
Inadimplentes em Renegociação	6,0%

* Considera 50% do ativo Circuito de Compras

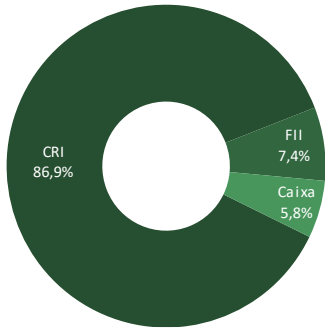
HISTÓRICO DOS ATIVOS

Clique para acessar:

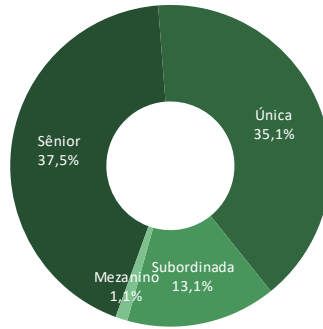
- GRAMADO PARKS
- HOPE
- WAM
- CIRCUITO DE COMPRAS

Diversificação da Carteira

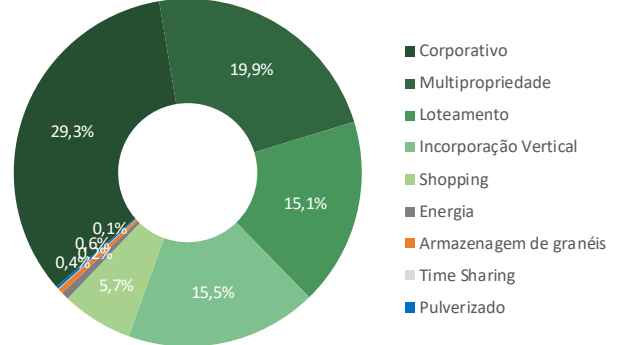
Tipo de Ativo



Subordinação



Segmentos

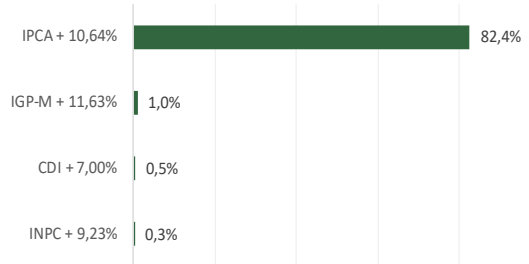


Taxa Média ponderada ao ano

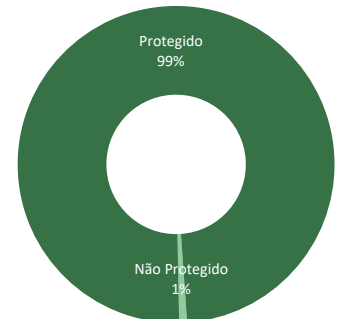
Inflação + 10,6% ao ano

IGP-M	11,63% + Inflação
IPCA	10,64% + Inflação
INPC	9,23% + Inflação
CDI	7,00% + CDI
DURATION EM ANOS	1,9

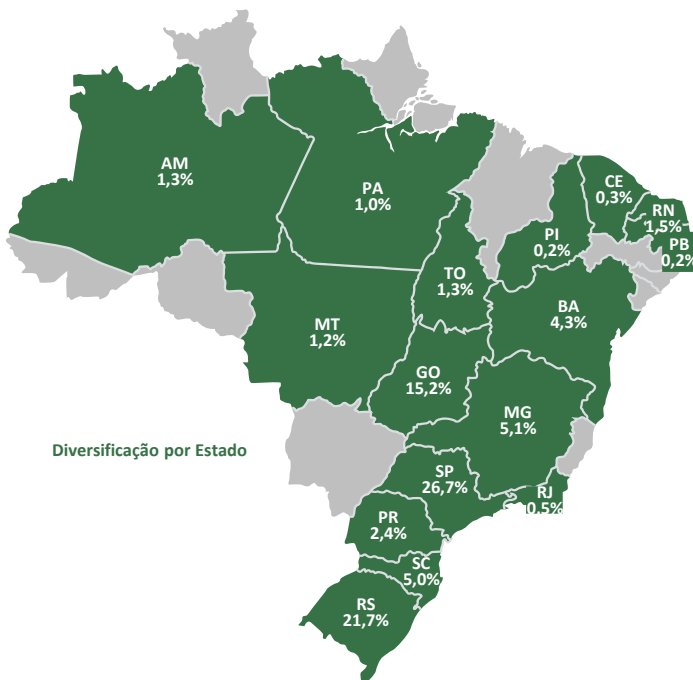
Carteira de CRI por Indexador



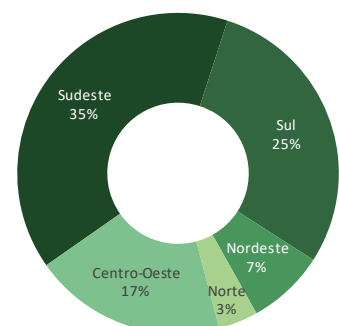
% da carteira de CRI protegida de deflação



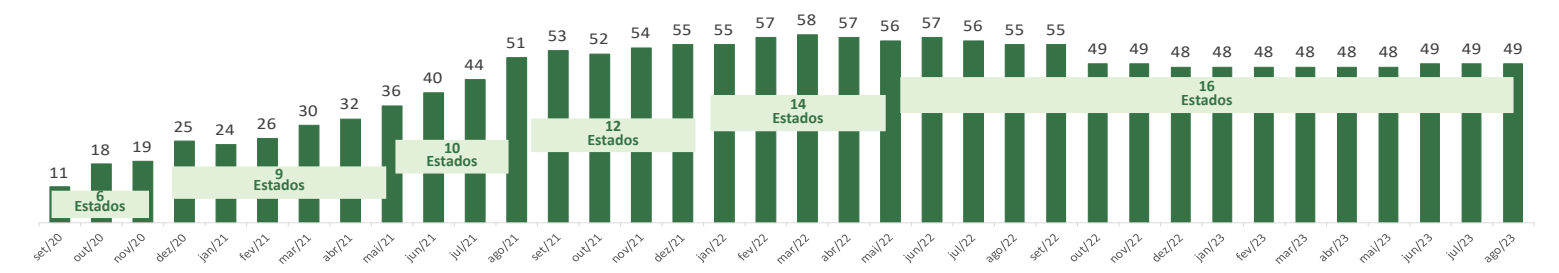
Diversificação por Estado



Diversificação por Região

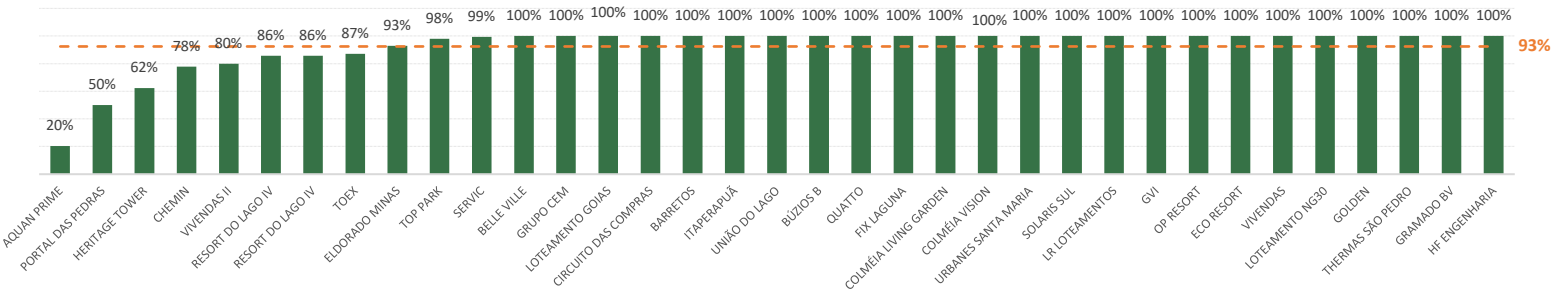


Evolução da quantidade de operações por Estado



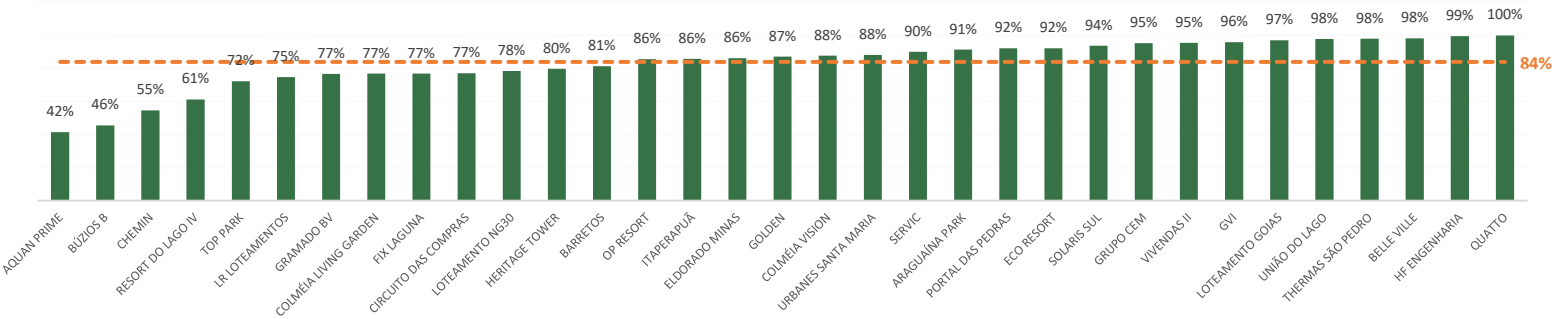
Andamento das Obras

MÉDIA DA CARTEIRA: 93% - CARTEIRA DE CRI COM BAIXO RISCO DE PERFORMANCE DE OBRAS



Carteira Vendida

MÉDIA DA CARTEIRA: 84% - NÍVEL DE CARTEIRA VENDIDA QUE DEMONSTRA A MATURIDADE DA CARTEIRA



ALOCÇÃO TÁTICA | PORTFÓLIO DE FII

Ativo	Gestor	Setor	Pagamento	% PL
LSPA11	Grupo Leste	Residencial	Mensal	0,7%
DVFF11	Devant Asset	Diversos	Mensal	3,9%
XBXO14	R Cap	Shopping/ Varejo	Mensal	2,0%
FII Loteamento	R Cap	Loteamentos	Mensal	0,7%

Embora o LSPA11 seja um FII, sua estrutura é muitíssimo similar a de um ativo de dívida (CRI), pois possui prazo, remuneração e garantias definidas. Essa alocação não entra na linha tática, devendo permanecer no portfólio do Fundo no longo prazo.

FII LSPA11



- 

São Paulo/ SP (ativo imobiliário)
- 

Residencial
- 

Target: IPCA + 8,0% a.a

- Fundo Imobiliário Exclusivo – Leste Riva Equity Preferencial: FII Detentor da SPE dona do ativo imobiliário
- Aval Corporativo Direcional Engenharia S/A;
- Carteira de Recebíveis em Garantia;
- Distribuição preferencial dos fluxos do projeto visando um retorno pré-estabelecido para o Fundo.

CRI WYNDHAM



- 

Diversos
- 

Lastro Pulverizado
- 

Timesharing
- 

Cotas Sênior e Subordinada
- 

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 da carteira de recebíveis: **15,2%**
- IF: 20H0206725 (SR)

20H0206727 | 20H0206728 (SUB)

CRI BRASIL PARQUES A|B



- 

Gramado/RS
- 

Corporativo
- 

Cota Única
- 

A: IPCA + 9,3% a.a
B: IPCA + 10,5% a.a

- 

Garantias
- Cessão Fiduciária da Carteira: 100%
 - Alienação Fiduciária das Cotas SPE: 100%
 - Aval dos Sócios da Controladora
 - Fundo de Juros de valor igual à soma dos pagamentos de juros dos 18 (dezoito) primeiros meses da Operação.

IF: 21H0769214 (SR)
21H0769216 (SUB)

CRI HF ENGENHARIA



- 

Capitão Poço/PA
- 

Lastro Pulverizado
- 

Loteamento
- 

Cotas Sênior e Subordinada
- 

IPCA + 10% a.a | 15% a.a

- 

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

- 

Obra Executada: **100%**
- 

Carteira Vendida: **99%**
- 

Inadimplência Líquida Acumulada da carteira de recebíveis: **1,7%**
- IF: 22A0933905 (SR)

22A0933906 (SUB)

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
 - Fundo de Obras: Valor total para conclusão
 - Fundo de Reservas: 2 PMTs

- 

Obra Executada: **98%**
- 

Carteira Vendida: **75%**
- 

Inadimplência Líquida Acumulada da carteira de recebíveis: **11,4%**
- IF: 20I0622245 (Sênior)

20I0622322 (SUB)

CRI BARRETOS COUNTRY



- 

Barretos/ SP
- 

Lastro Pulverizado
- 

Multipropriedade
- 

Cotas Sênior e Subordinada
- 

IGP-M + 10,5% a.a | 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: **100%**
- 

Carteira Vendida: **81%**
- 

Inadimplência Líquida Acumulada da carteira de recebíveis: **2,1%**

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

CRI OP RESORT



- 

Porto Seguro/ BA
- 

Lastro Pulverizado
- 

Multipropriedade
- 

Cotas Sênior e Subordinada
- 

IPCA + 9% a.a | 15,7% a.a

- 

Garantias
- Cessão Fiduciária da Carteira: 100%
 - Alienação Fiduciária das Cotas SPE: 100%
 - Fundo de Reservas: 2 PMTs
 - Fundo de Despesas: R\$ 5.175.00,00
 - Fiança e Coobrigação dos Sócios PJ

- 

Obra Executada: **100%**
- 

Carteira Vendida: **88%**
- 

Inadimplência Líquida Acumulada da carteira de recebíveis: **1,6%**

IF: 21G0511750 (SR)
21G0511751 (SUB)

CRI HOPE



- 

Diversos
- 

Corporativo
- 

Cotas Sênior e Subordinada
- 

IPCA + 10% a.a | 13,3% a.a

- 

Garantias
- Cessão Fiduciária da Receita dos Empreendimentos da Devedora: 100%
 - Alienação Fiduciária das Cotas SPE: 100%
 - Fundo de Reservas: 2 PMTs
 - Fundo de Juros: o suficiente para arcar com 28 meses da Operação.

A operação tem como risco primário uma debênture com garantia na carteira de recebíveis dos empreendimentos dos hotéis Wish Serrano em Gramado/RS, Wish Foz em Foz do Iguaçu, Wish Bahia em Salvador/BA, Wish Natal em Natal/RN, e Mauipiara em Porto de Galinhas/PE, Prodigy Santos Dumont no Rio de Janeiro/RJ e Linx Confinis em Belo Horizonte/MG.

Os imóveis que garantem a operação tem valor de avaliação de R\$ 700 milhões e potencial de VGV com projetos de multipropriedade de R\$ 3,8 bilhões.

IF: 21H1029300 (SR)
21H1029302 (SUB)

CRI LOTEAMENTO GOIÁS



- 

Goiás/ Interior
- 

Lastro Pulverizado
- 

Loteamento
- 

Cota Sênior e Mezanino
- 

10,00% ao ano prefixado

- 

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: **97%**
- 

Inadimplência Líquida Acumulada da carteira de recebíveis: **7,5%**

IF: 20F0736275 | 20F0736275 | 20F0736267 (SR)
20F0736290 (MEZ)

CRI GRUPO CEM



- 

São Paulo/ Interior
- 

Lastro Pulverizado
- 

Loteamento
- 

Cota Sênior
- 

IPCA + 7,5% a.a (SR)
IPCA + 10,5% a.a (MEZ)
IPCA + 14,5% a.a (SUB)

- 

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 da carteira de recebíveis: **0,8%**

IF: 20D1003071 | 20D1003072 (SR)

N/D (Não Disponível): Operações adquiridas recentemente e que possuem informações em apuração para serem divulgadas no próximo relatório;
N/A (Não se Aplica): Operações que não possuem carteira de recebíveis como lastro. Em alguns casos, uma carteira de recebíveis compõe o pacote de garantias.

CRI LOTEAMENTO NG30



- 

Caldas Novas/ GO
- 

Lastro Pulverizado
- 

Loteamento
- 

Cotas Sênior e Subordinada
- 

IPCA + 10% a.a | 15% 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

- 

Obra Executada: **100%**
- 

Carteira Vendida: **79%**
- 

Inadimplência Líquida Acumulada da carteira de recebíveis: **11,7%**
- IF: 21H0921848 (SR)

21H0921850 (SUB)

CRI WAM HOLDING A|B



- 

Goiânia - GO
- 

Corporativo
- 

Cota Única
- 

A: IPCA + 9,1% a.a
B: IPCA + 13,1% a.a

- 

Garantias

 - Cessão Fiduciária da Carteira: 100%
 - Full Cashsweep (amortizações extraordinárias);
 - Alienação Fiduciária das Cotas SPE: 100%
 - Fiança e Coobrigação dos Sócios
- IF: 20L0504499 | 20L0504500

20L0505084 | 20L0505190

CRI GS SOUTO



- 

Minas Gerais/Interior
- 

Energia
- 

Cota Única
- 

IPCA + 9% a.a

- 

Garantias

 - Cessão Fiduciária da Carteira: 100%
 - Alienação Fiduciária das Cotas SPE: 100%
 - Alienação Fiduciária das Garantias
 - Fundo de Reservas: 3 PMTs
 - Fundo de Obras
 - Fiança

- 

Obra Executada: **N/A**
- 

Carteira Vendida: **N/A**
- 

Inadimplência Líquida Acumulada da carteira de recebíveis: **N/A**
- IF: 21K0732283

CRI PORTAL DAS PEDRAS



- 

Juiz de Fora/ MG
- 

Lastro Pulverizado
- 

Loteamento
- 

Cotas Sênior e Subordinada
- 

IPCA + 10% a.a | 15,9% 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 Despesas no valor de R\$ 1.350.000,00

- 

Obra Executada: **38%**
- 

Carteira Vendida: **90%**
- 

Inadimplência Líquida Acumulada da carteira de recebíveis: **5,7%**
- IF: 22F0790261 (SR)

22F0790692 (SUB)

CRI ELDOorado MINAS



- 

Unaí/ MG
- 

Lastro Pulverizado
- 

Loteamento
- 

Cotas Sênior e Subordinada
- 

IPCA + 9,0% a.a | 15,7% a.a

- 

Garantias

 - Cessão Fiduciária da Carteira: 100%
 - Alienação Fiduciária das Cotas: 56% da Jardim
 - Fiança e Coobrigação dos Sócios
 - Cláusula de Step-in com poderes de nomear administradores e representantes da Balcão
 - Fundo de Reservas: 2 PMTs
 - Fundo de Obras: Valor total para conclusão

- 

Obra Executada: **93%**
- 

Carteira Vendida: **84%**
- 

Inadimplência Líquida Acumulada da carteira de recebíveis: **3,9%**
- IF: 21C0678164 (SR)

21C0678189 (SUB)

CRI URBANES SANTA MARIA



-  Santa Maria/ RS
-  Lastro Pulverizado
-  Loteamento
-  Cotas Sênior e Subordinada
-  IPCA + 9% a.a | 11% 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: **100%**
-  Carteira Vendida: **89%**
-  Inadimplência Líquida Acumulada da carteira de recebíveis: **2,7%**
- IF: 21D0503168 (SR)
21D0503169 (SUB)

CRI HERITAGE TOWER



-  Rondonópolis/MT
-  Lastro Pulverizado
-  Incorporação Vertical
-  Cotas Sênior e Subordinada
-  IPCA + 10% a.a | 14,4% a.a

-  **Garantias**
- Cessão Fiduciária da Carteira: 100%
 - Alienação Fiduciária das Cotas SPE: 100%
 - Seguro Riscos de Engenharia e Responsabilidade (Obras)
 - Registro do Contrato de Cessão na matrícula
 - Fundo de Reservas: 3 PMTs
 - Fundo de Obras: Valor total para conclusão
 - Fiança e Coobrigação dos Sócios

-  Obra Executada: **42%**
-  Carteira Vendida: **77%**
- IF: 21I0887723 (SR)
21I0888511 (SUB)

CRI UNIÃO DO LAGO



-  Campo Novo do Parecis/ MT
-  Lastro Pulverizado
-  Loteamento
-  Cotas Sênior e Subordinada
-  IPCA + 8,3% a.a | 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: **100%**
-  Carteira Vendida: **98%**
-  Inadimplência Líquida Acumulada da carteira de recebíveis: **4,8%**
- IF: 21A0796001 (SR)
21A0796002 (SUB)

CRI CIRCUITO DE COMPRAS



-  Lastro Pulverizado
-  Shopping de Atacado
-  Cota Sênior e Mezanino
-  IPCA + 8,0% a.a | 16,0% a.a

-  **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 (garantia real).

-  Obra Executada: **100%**
-  Carteira Vendida: **77%**
-  Inadimplência Líquida Acumulada: **CDU: 15,6% Aluguel: 63%**
- IF: 20G0684774 | 20G0684775 | 20G0684776 | 20G0684778 | 20G0684779 (SR)
20G0684823 | 20G0684828 (MEZ)

CRI GOLDEN LAGHETTO



-  Gramado/RS
-  Lastro Pulverizado
-  Multipropriedade
-  Cotas Sênior e Subordinada
-  IPCA + 10% a.a | 13,3% a.a

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

-  Obra Executada: **100%**
-  Carteira Vendida: **92%**
-  Inadimplência Líquida Acumulada da carteira de recebíveis: **N/A**
- IF: 21I0183215 (SR)
21I0183215 (SUB)

N/D (Não Disponível): Operações adquiridas recentemente e que possuem informações em apuração para serem divulgadas no próximo relatório;
N/A (Não se Aplica): Operações que não possuem carteira de recebíveis como lastro. Em alguns casos, uma carteira de recebíveis compõe o pacote de garantias.

CRI GVI



-  Gramado/ RS
-  Lastro Pulverizado
-  Multipropriedade
-  Cotas Sênior e Subordinada
-  IPCA + 10,5% a.a | 15,5% 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
- Coobrigação dos Sócios
- Fundo de Juros após composição total do Fundo de Obras.



Obra Executada: **100%**



Carteira Vendida: **94%**

IFs: 21F0950048 | 21F0950049 **(SR)**
21F0950050 **(SUB)**

CRI BÚZIOS



-  Búzios/ RJ
-  Lastro Pulverizado
-  Multipropriedade
-  Cota Única (B)
-  B: IPCA + 14,5% 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
- Fundo de Compra das Unidades: Valor de Aquisição
- Fiança e Coobrigação dos Sócios



Obra Executada: **100%**



Carteira Vendida: **51%**

Inadimplência Líquida Acumulada da carteira de recebíveis: **2,1%**

IF: 21B0656297 | 21B0656306

CRI FIX LAGUNA



-  Porto Nacional/TO
-  Lastro Pulverizado
-  Loteamento
-  Cotas Sênior e Subordinada
-  IPCA + 9,2% a.a | 11,0% a.a



Garantias

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



Obra Executada: **100%**



Carteira Vendida: **77%**

Inadimplência Líquida Acumulada da carteira de recebíveis: **2,0%**

IF: 21C0529621 **(SR)**
21C0529641 **(SUB)**

CRI QUATTO



-  Sorriso/ MT
-  Lastro Pulverizado
-  Loteamento
-  Cotas Sênior e Subordinada
-  INPC + 8,0% a.a | 12,0% a.a



Garantias

- Cessão Fiduciária da Carteira: 100%
- Alienação Fiduciária das Cotas: Monte Líbano e Atlantis Empreendimentos Imobiliários LTDA.
- Fundo de Reservas: 2 PMTs
- Fundo de Obras: Valor total para conclusão
- Fiança e Coobrigação dos Sócios



Obra Executada: **100%**



Carteira Vendida: **100%**

Inadimplência Líquida Acumulada da carteira de recebíveis: **1,7%**

IF: 21B0718274 **(SR)**
21B0718276 **(SUB)**

CRI CARVALHO HOSKEN



-  Rio de Janeiro/ RJ
-  Corporativo
-  Cota Única
-  CDI + 7% a.a



Garantias

- Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
- Alienação Fiduciária dos Imóveis – 2,4x o valor da dívida em garantia real
- Fundo de Reservas: 100% da maior parcela de juros da CCB
- Fundo de Despesas: R\$ 15.000,00 (quinze mil reais)
- Aval do Controlador
- Fluxo de aluguéis em garantia

IF: 20F0692684

CRI SERVIC							
		Castanhal/ PA		Garantias - Cessão Fiduciária da Carteira: 100% - Alienação Fiduciária das Cotas SPE: 100% - Fundo de Reservas: 2 PMTs - Fundo de Juros - Fundo de Despesa - Fiança e Coobrigação dos Sócios		Obra Executada: 99%	
		Lastro Pulverizado					Carteira Vendida: 90%
		Loteamento					Inadimplência Líquida Acumulada da carteira de recebíveis: 2,7%
		Cota Única					
		IPCA + 10% a.a					
CRI PULVERIZADO OURINVEST							
		São Paulo/ SP		Garantias - Cessão Fiduciária da Carteira: 100% - Alienação Fiduciária das Cotas SPE: 100% - Fundo de Despesas		Obra Executada: N/A	
		Lastro Pulverizado					Carteira Vendida: N/A
		Incorporação Vertical Residencial					Inadimplência Líquida Acumulada da carteira de recebíveis: 5,4%
		Cotas Mezanino e Subordinada					
		IPCA + 9% a.a 17% a.a					
CRI LR LOTEAMENTOS							
		Patos/ PB		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 Despesas - Fiança e Coobrigação dos Sócios		Obra Executada: 100%	
		Lastro Pulverizado					Carteira Vendida: 75%
		Loteamento					Inadimplência Líquida Acumulada da carteira de recebíveis: 3,2%
		Cotas Sênior e Subordinada					
		IGP-M + 9% a.a 14% a.a					
CRI SOLARIS SUL							
		Teresina/ PI		Garantias - Cessão Fiduciária da Carteira: 100% - Alienação Fiduciária das Cotas SPE: 100% - Fundo de Reservas: 2 PMTs - Fiança e Coobrigação dos Sócios		Obra Executada: 100%	
		Lastro Pulverizado					Carteira Vendida: 93%
		Incorporação Vertical Residencial					Inadimplência Líquida Acumulada da carteira de recebíveis: 13,9%
		Cotas Sênior e Subordinada					
		IGP-M + 10,0% a.a 15,0 % a.a					
CRI TOEX							
		Paranaguá/ PR		Garantias - Alienação fiduciária do imóvel (terreno em área portuária) - Alienação fiduciária de 100% das ações do TOEX - Cessão fiduciária de 100% dos recebíveis dos contratos de movimentação de carga com cláusula take or pay com a Cargill		Obra Executada: 79%	
		Corporativo					Carteira Vendida: N/A
		Armazenagem de granéis					Inadimplência Líquida Acumulada da carteira de recebíveis: N/A
		Cotas Sênior e Subordinada					
		IPCA + 9% a.a 13% a.a					

CRI GRAMADO BV



-  Gramado/ RS
-  Lastro Pulverizado
-  Multipropriedade
-  Cotas Sênior e Subordinada
-  IPCA + 10% a.a

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

-  Obra Executada: **100%**
-  Carteira Vendida: **85%**

IF: 21L12287342 (SR)
21L1228734 (SUB)

CRI RESORT DO LAGO IV



-  Caldas Novas/ GO
-  Lastro Pulverizado
-  Multipropriedade
-  Cotas Sênior e Subordinada
-  IPCA + 10,2% a.a | 14% 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: **86%**
-  Carteira Vendida: **68%**
-  Inadimplência Líquida Acumulada da carteira de recebíveis: **3,1%**

IF: 21D0805847 (SR)
21D0805849 (SUB)

CRI COLMÉIA VISION



-  Manaus/ AM
-  Lastro Pulverizado
-  Incorporação Vertical Residencial
-  Cota Única
-  IPCA + 12,0% a.a

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

-  Obra Executada: **100%**
-  Carteira Vendida: **89%**
-  Inadimplência Líquida Acumulada da carteira de recebíveis: **N/A**

IF: 21C0731447

CRI COLMÉIA LIVING GARDEN



-  Fortaleza/ CE
-  Lastro Pulverizado
-  Incorporação Vertical Residencial
-  Cota Única
-  IPCA + 12,0% a.a

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

-  Obra Executada: **100%**
-  Carteira Vendida: **77%**
-  Inadimplência Líquida Acumulada da carteira de recebíveis: **N/A**

IF: 21C0731381

CRI BELLE VILLE



-  Taubaté/SP
-  Lastro Pulverizado
-  Loteamento
-  Cota Sênior
-  IPCA + 8% 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: **100%**
-  Carteira Vendida: **99%**
-  Inadimplência Líquida Acumulada da carteira de recebíveis: **1,0%**

IF: 20B0817014 | 20B0817015

CRI CHEMIN



- Araraquara e Franca/SP
- Lastro Pulverizado
- Incorporação Vertical Residencial
- Cota Única
- IPCA + 11,15% a.a

- Garantias

 - Cessão fiduciária de 100% da carteira de recebíveis
 - Alienação fiduciária dos imóveis do empreendimento
 - Aval dos sócios (PF)
 - Fundo de Obras: 110% valor total para conclusão
 - Fundo de Juros: 6 PMTs

- Obra Executada: **69%**
- Carteira Vendida: **55%**
- Inadimplência Líquida Acumulada da carteira de recebíveis: **N/A**

IFs: 21G0613844

CRI ITAPERAPUÃ



- Porto Seguro/ BA
- Lastro Pulverizado
- Multipropriedade
- Cotas Sênior e Subordinada
- IPCA + 11,5% a.a | 19,5% a.a.

- Garantias

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

- Obra Executada: **100%**
- Carteira Vendida: **87%**
- Inadimplência Líquida Acumulada da carteira de recebíveis: **24,7%**

IF: 20L0592421 (SR)
20L0592423 (SUB)

CRI SÃO JOSÉ



- São Paulo/SP
- Corporativo
- Cota Única
- IPCA + 8,5% a.a

- Garantias

 - Alienação Fiduciária dos Imóveis – 2,6x o valor da dívida em garantia real
 - Aval dos Sócios da Controladora
 - Fundo de Reserva: 3 PMTs
 - Fundo de Despesas

IF: 21G0761891

CRI THERMAS SÃO PEDRO



- São Pedro/SP
- Lastro Pulverizado
- Multipropriedade
- Cotas Sênior e Subordinada
- IPCA + 10% a.a | 17,5% a.a

- Garantias

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

- Obra Executada: **100%**
- Carteira Vendida: **98%**
- Inadimplência Líquida Acumulada da carteira de recebíveis: **1,3%**

IF: 21J0856192 (SR)
21J0856224 (SUB)

CRI MELCHIORETTO



- Rio do Sul/SC
- Lastro Pulverizado
- Incorporação Vertical
- Cotas Sênior e Subordinada
- IPCA + 8,5% a.a | 13,5% a.a

- Garantias

 - Cessão Fiduciária da Carteira: 100%
 - Alienação Fiduciária das Cotas SPE: 100%
 - Fiança e Coobrigação dos Sócios
 - Fundo de reserva constituído na data de integralização de cada Série das Debêntures, equivalente ao somatório: I. Das 06 (seis) PMTA das respectivas Séries já emitidas II. De 1% (um por cento) do saldo devedor total das Séries já emitidas

- Obra Executada: **N/A**
- Carteira Vendida: **N/A**
- Inadimplência Líquida Acumulada da carteira de recebíveis: **N/A**

IF: 21F1150243 (SR)
21F1150243 (SUB)

CRI COTEMINAS



-  Natal/RN
-  Corporativo
-  Cota Única
-  IPCA + 9,25% a.a.

- 

Garantias
- Prêmio de 1,50% a.a. pago semestralmente até que a relação DL/EBITDA seja menor que 2,5x
 - Cessão Fiduciária da Carteira: 100% (novos contratos adicionados em dez/22);
 - Alienação Fiduciária dos imóveis: 2,1x o valor da dívida em garantia real
 - Fiança e Coobrigação dos Sócios
 - Fundo de Reservas: 3 PMTs

IF: 21G0785091

CRI ECO RESORT



-  Caldas Novas/ GO
-  Lastro Pulverizado
-  Multipropriedade
-  Cotas Sênior e Subordinada
-  IPCA + 9,5% a.a | 14,5% a.a.

- 

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

-  Obra Executada: **100%**
-  Carteira Vendida: **86%**
-  Inadimplência Líquida Acumulada da carteira de recebíveis: **2,5%**

IF: 21H0042096 (SR)
21H0042097 (SUB)

CRI VIVENDAS/ VIVENDAS II



-  São José/SC
-  Lastro Pulverizado
-  Incorporação Vertical
-  Cota Única
-  IPCA + 9% a.a

- 

Garantias
- Cessão Fiduciária da Carteira: 100%
 - Alienação Fiduciária das Cotas SPE: 100%
 - Alienação Fiduciária dos imóveis
 - Fiança e Coobrigação dos Sócios
 - Fundo de Juros: 5 PMTs
 - Fundo de Obras: Valor total para conclusão

-  Obra Executada: **99% | 78%**
-  Carteira Vendida: **100% | 95%**
-  Inadimplência Líquida Acumulada da carteira de recebíveis: **N/A**

IF: 21H0149980

CRI GPK A|B

GPK

-  Gramado/ RS
-  Corporativo
-  Cota Única
-  A: IPCA + 8,5% a.a
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 |
20H0225979| 20H0225980 | 20H0225981 |
20H0225982 | 20H0225983

CRI GPK II

GPK

-  Gramado/ RS
-  Corporativo
-  Cota Única
-  IPCA + 10% a.a

- 

Garantias
- Cessão Fiduciária da Carteira: 100%
 - Cessão Fiduciária de 6 empreendimentos
 - Cessão Fiduciária do Excedente Mensal dos Empreendimentos que levantarem recursos via CRI.
 - Alienação Fiduciária das Cotas SPE: 100%

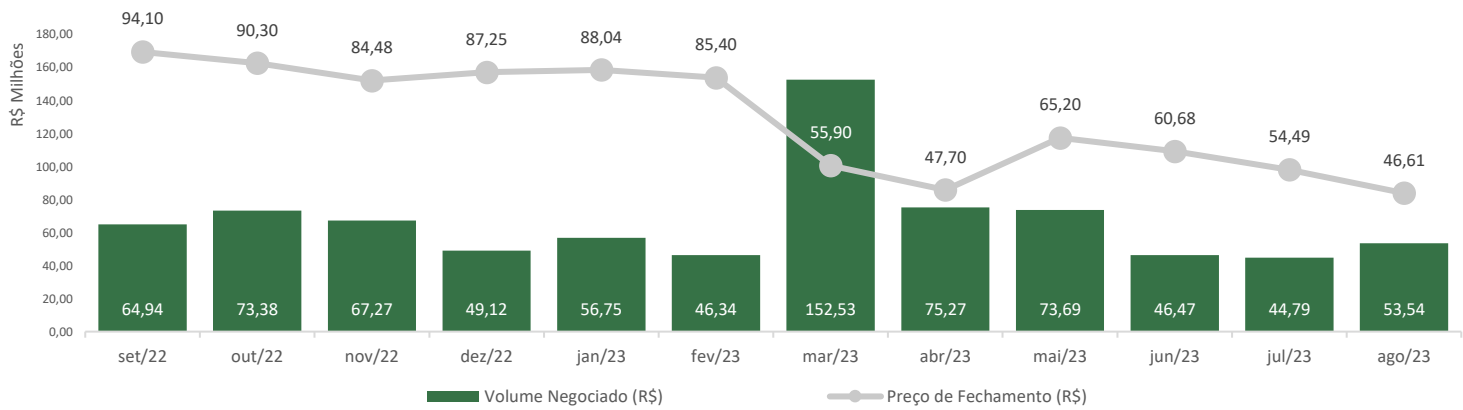
IF: 21G0064620

CRI ARAGUAÍNA PARK							
		Palmas/TO		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	
		Lastro Pulverizado					Carteira Vendida: 90%
		Loteamento					Inadimplência Líquida Acumulada da carteira de recebíveis: 3,9%
		Cotas Sênior e Subordinada					
		IPCA + 7,5% a.a 11,5% a.a					
IF: 21H0853779 (SR) 21H0853780 (SUB)							
CRI AQUAN PRIME							
		Foz do Iguaçu/PR		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 Juros: soma das parcelas dos 15 meses após a 1 integralização - Fiança e Coobrigação dos Sócios		Obra Executada: 15%	
		Lastro Pulverizado					Carteira Vendida: 48%
		Multipropriedade					
		Cotas Sênior e Subordinada					
		IPCA + 10% a.a 16,7% a.a					
IF: 21F0953750 (SR) 21F0953751 (SUB)							
CRI GRAN VIVER II							
		Minas Gerais/Interior		Garantias - Alienação Fiduciária das Cotas SPE: 100% - Fundo de Reservas - Fundo de Liquidez - A operação é lastreada nos contratos de compra e venda dos empreendimentos da loteadora Gran Viver.		Obra Executada: N/A	
		Lastro Pulverizado					Carteira Vendida: N/A
		Loteamento					Inadimplência Líquida Acumulada da carteira de recebíveis: N/A
		Cotas Sênior e Subordinada					
		IPCA + 11% a.a 15,2% a.a					
IF: 21J0989453 (SR) 21J098942 (SUB)							

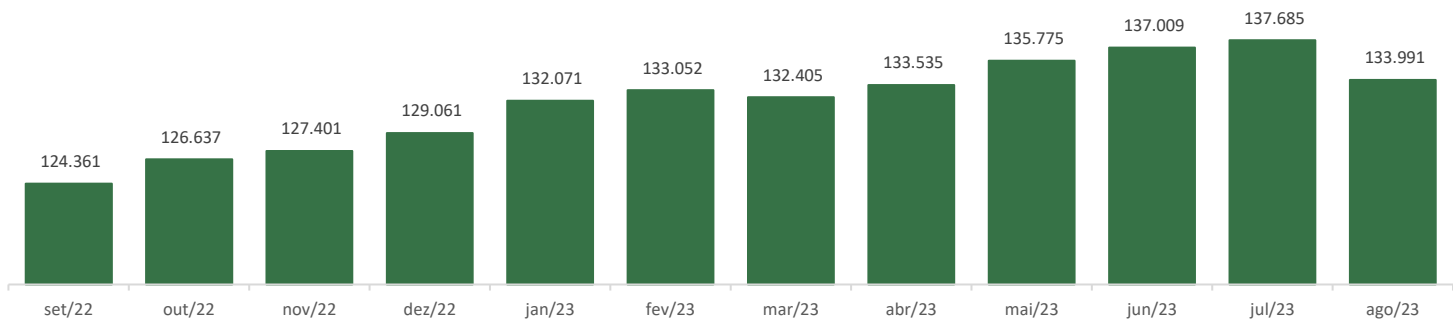
LIQUIDEZ

	Ago/23	Jul/23	Jun/23	Mai/23	Abr/23	Mar/23	Fev/23
Presença nos Pregões	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Volume Negociado	R\$ 53,5	R\$ 44,8 milhões	R\$ 46,4 milhões	R\$ 73,7 milhões	R\$ 75,3 milhões	R\$ 152,5 milhões	R\$ 56,7 milhões
Qtd de Cotas Negociadas	1.076.654	754.535	736.780	1.247.196	1.436.757	2.241.635	637.360
Valor de Mercado	R\$ 654,6	R\$ 765,3 milhões	R\$ 852,2 milhões	R\$ 915,7 milhões	R\$ 700,0 milhões	R\$ 800,0 milhões	R\$ 1,2 bilhão
Giro	8,2%	5,9%	5,5%	8,0%	11,2%	19,4%	4,5%
% de Participação no IFIX	0,64%	0,64%	0,64%	0,64%	1,13%	1,13%	1,13%

Volume Negociado x Preço R\$ (Mercado Secundário)



Evolução da Quantidade de Cotistas



GRAMADO PARKS – Em fase de renegociação e execução de garantias

Histórico:

No início do mês de maio, foi realizada Assembleia Geral de Titulares dos CRIs e aprovados os procedimentos para a execução das garantias vinculadas às operações. As deliberações foram detalhadas no Fato Relevante divulgado em 05/05 ([acesse](#)). Em resumo, foram aprovados: (i) Vencimento antecipado dos CRIs; (ii) Ajuizamento de ação de execução extrajudicial em face da Cedente, Devedora, Devedora Solidária e/ou dos Fiadores; (iii) Execução das garantias; (iv) Contratação do Escritório de Advocacia Sérgio Bermudes, na qualidade de assessor legal que irá representar a Emissora.

Conforme mencionado anteriormente, no curto prazo, os resultados do Fundo serão influenciados pela redução das receitas relacionadas aos CRIs envolvidos, mas reforçamos que estamos trabalhando para que essa situação seja superada da melhor forma e no melhor prazo. Destacamos também que as garantias das operações são protegidas por Lei.

Os ativos e garantias que o DEVA11 possui exposição são:

CRI	% do PL	Segmento	Lastro	Principais Garantias
GPB	7,18%	Corporativo	Debênture com garantia dos recebíveis de todas as empresas	(i) Fiança das pessoas físicas sócias do empreendimento; (ii) Aval da empresa Brasil Parques; (iii) Cessão fiduciária de 100% dos recebíveis atuais e futuros; (iv) Cessão fiduciária do excedente mensal dos CRIs.
GVI	4,10%	Multipropriedade	Recebíveis Buona Vitta Resort (site)	(i) Cessão fiduciária dos recebíveis atuais e futuros; (ii) Alienação fiduciária da SPE; (iii) Coobrigação dos sócios.
Brasil Parques A B	2,47%	Corporativo	Receita dos Parques: Snowland (site), Acquamation (site), Acquaventura, Acquaventura II, Rodas Gigantes Rio Star (Rio de Janeiro, Salvador, Foz do Iguaçu - site).	(ii) Cessão Fiduciária de 100% da carteira; (ii) Alienação fiduciária dos imóveis; (iii) Fiança e coobrigação dos sócios.
Aquan Prime	2,15%	Multipropriedade	Recebíveis Aquan (site)	(i) Fiança; Cessão Fiduciária dos recebíveis; (ii) Alienação fiduciária da SPE; (iii) Coobrigação dos sócios.
Gramado BV	0,10%	Multipropriedade	Recebíveis Bella Gramado (site)	(i) Cessão fiduciária dos recebíveis atuais e futuros; Fiança constituída pela Gramado Parks; Coobrigação da Cedente pelo pagto dos recebíveis; Alienação fiduciária das cotas da SPE.
Total	16,00%			

ATIVOS EM PRAZO DE CARÊNCIA DE PAGAMENTO

Circuito de Compras - Carência de Pagamento de Amortização e 50% dos juros até dezembro de 2023

Conforme Fato Relevante divulgado em 29 de março ([acesse](#)), o devedor não honrou os pagamentos dos CRIs.

Os motivos passam pelo aumento da inadimplência e pela dificuldade na celebração de novos contratos de locação. Atribuímos esses fatores a algumas questões como: (i) deterioração do cenário macroeconômico que impacta a todos os setores e reduz significativamente a capacidade de consumo da população; (ii) ações envidadas por pessoas com interesses contrários ao bom desenvolvimento do shopping e (iii) CPI da Pirataria que está em andamento. Os itens (ii) e (iii) estão relacionados.

Como também informado no Fato Relevante, no dia 10 de abril houve uma assembleia com a presença dos detentores dos CRIs relacionados ao projeto Circuito de Compras. As resoluções foram:

- Concessão do *waiver* no sentido de que não fosse decretado o vencimento antecipado do ativo; e
- Concessão de carência de amortização até dezembro de 2023 e carência parcial correspondente a 50% dos juros. Importante comentar que, com 17,19% dos votos, a Devant votou contra essa deliberação.

(ii)
Por 80,01% (oitenta inteiros e um centésimo por cento) de Titulares dos CRI Presentes, ou seja, 68,80% (sessenta e oito inteiros e oitenta centésimos por cento) dos CRI em Circulação a favor, 17,19% (dezessete inteiros e dezenove centésimos por cento) contra e 0% (zero por

Trecho da ata da assembleia Geral dos Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários

A pedido de 60,51% dos investidores, foi solicitada a instalação de uma nova assembleia geral com data a ser definida nos próximos dias. O pleito se resume a deliberação de (i) aumento nas taxas de remuneração dos CRI corresponde a 0,5% ao ano até o vencimento da operação; (ii) implementação de medidas voltadas ao aperfeiçoamento da governança na administração do Empreendimento, observados: (i) estudo sobre o impacto de tal eventual aumento de taxa de remuneração na viabilidade do pagamento das obrigações da Devedora dos Créditos Imobiliários no âmbito da Emissão, a ser apresentado anteriormente à realização da referida Assembleia Geral; e (ii) necessidade de aprovação da Devedora dos Créditos Imobiliários caso necessária a constituição de obrigações.

CRI CIRCUITO DE COMPRAS



- Lastro Pulverizado
- Shopping de Atacado
- Cota Sênior e Mezanino
- IPCA + 8,0% a.a | 16,0% a.a

- 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 (garantia real).

Obra Executada: 100%

Carteira Vendida: 77%

VOLTAR PARA A PÁGINA 6

ATIVOS EM PRAZO DE CARÊNCIA DE PAGAMENTO

WAM Holding - Carência de Pagamento de Amortização e Juros até dezembro de 2023

Conforme Fato Relevante divulgado em 29/03 ([acesse](#)), o devedor não honrou os pagamentos dos CRIs previstos para março.

No relatório gerencial de fevereiro informamos que as negociações já estavam andamento para que algumas condições da operação fossem reestruturadas. Assim como outras centenas de empresas, a WAM Holding também tem visto a desaceleração da economia se refletir em seus números. Como consequência, vem reestruturando seu time e ajustando suas operações para enfrentarem o atual cenário.

No dia 24 de março houve uma assembleia de investidores a fim de deliberar sobre as ordens do dia. As principais modificações nas condições do CRI foram:

- Concessão do *waiver* no sentido de que não fosse decretado o vencimento antecipado do ativo;
- Aumento da remuneração do CRI WAM Holding A para IPCA + 9,06% ao ano e aumento da remuneração do CRI WAM Holding B para IPCA + 13,06% ao ano;
- Concessão de carência para o pagamento das amortizações e juros até dezembro de 2023;
- Durante o período da carência, considerando-se exclusivamente os recursos oriundos dos Créditos de Fluxo de Caixa Livre, os recursos remanescentes após o pagamento das despesas do mês de apuração, e outras em aberto, do Contrato de Cessão Fiduciária, sejam destinados ao pagamento de Amortizações Extraordinárias (full cash sweep); e
- O comitê financeiro da operação passará a contar com um membro adicional indicado pelos investidores dos CRIs.

CRI WAM HOLDING A|B



Goiânia - GO



Corporativo



Cota Única



A: IPCA + 9,1% a.a
B: IPCA + 13,1% a.a



Garantias

- Cessão Fiduciária da Carteira: 100%
 - Full Cashsweep (amortizações extraordinárias);
- Alienação Fiduciária das Cotas SPE: 100%
- Fiança e Coobrigação dos Sócios

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

VOLTAR PARA A PÁGINA 6

ATIVOS EM PRAZO DE CARÊNCIA DE PAGAMENTO

Hope – **Carência de Pagamento de Amortização e Juros até dezembro de 2023**

Embora as atividades relacionadas aos hotéis do CRI Hope estejam em pleno funcionamento, também foram atingidas pela desaceleração da economia, principalmente pelos efeitos alastrados pela pandemia do Covid-19. A empresa tem trabalhado na redução dos custos e nos investimentos em melhorias necessárias para a manutenção dos empreendimentos, por esses motivos, necessitou de um fôlego para uma melhor acomodação do seu fluxo de caixa. A dívida foi reestruturada e alongada, nesse novo formato há uma carência no pagamento de amortização e juros que vigorará por dez meses a partir de março. Quando os pagamentos retornarem, virão com o acréscimo da remuneração também redefinida. De forma resumida, as principais alterações foram:

- Alongamento da dívida com carência de amortização e juros até dezembro de 2023; e
- Aumento da remuneração do CRI. Cota sênior passa para IPCA + 10% ao ano e cota subordinada passa para IPCA + 13,3% ao ano.

CRI HOPE



Diversos



Corporativo



Cotas Sênior e Subordinada



IPCA + 10% a.a | 13,3% a.a



Garantias

- Cessão Fiduciária da Receita dos Empreendimentos da Devedora: 100%
- Alienação Fiduciária das Cotas SPE: 100%
- Fundo de Reservas: 2 PMTs
- Fundo de Juros: o suficiente para arcar com 28 meses da Operação.

A operação tem como risco primário uma debênture com garantia na carteira de recebíveis dos empreendimentos dos hotéis Wish Serrano em Gramado/RS, Wish Foz em Foz do Iguaçu, Wish Bahia em Salvador/BA, Wish Natal em Natal/RN, e Mauipiara em Porto de Galinhas/PE, Prodigy Santos Dumont no Rio de Janeiro/RJ e Linx Confins em Belo Horizonte/MG.

Os imóveis que garantem a operação tem valor de avaliação de R\$ 700 milhões e potencial de VGV com projetos de multipropriedade de R\$ 3,8 bilhões.

IF: 21H1029300 **(SR)**
21H1029302 **(SUB)**

VOLTAR PARA A PÁGINA 6

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 devedor da cota subordinada, os saldos devedores das cotas superiores (mezanino ou sênior); **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 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.

Razão Saldo Devedor: Valor presente de todos os recebíveis elegíveis cedidos a operação (durante o prazo da operação e após o prazo da operação) dividido pelo saldo devedor líquido do Fundo de Reserva.

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 à 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.

Mídias

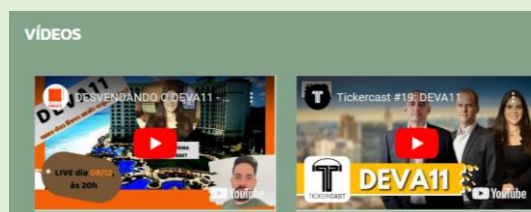
Resultados em vídeo:



Ouçá no Spotify:



Participação em lives:



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.