

DEVANT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII

Setembro 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\$ 0,49 Por cota	1,22%⁽¹⁾ Dividend Yield (cota de mercado)	125,8% % CDI	148,1% % CDI Gross Up IR
12,0%⁽²⁾ Dividend Yield Médio 12M	1,9 ano Duration Média	99% Proteção contra deflação	Inflação +10,6% 81,9% da carteira
78,3% Carteira adimplente no encerramento do mês	131.028 Cotistas	0,554% Participação no IFIX	46/16 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	0,26%	0,97%	0,37%
12 Meses	5,19%	13,42%	-5,97%

RESULTADOS

O DEVA11 distribuiu um total de R\$ 6,8 milhões em rendimentos referentes ao mês de setembro. Aos detentores do fundo foram distribuídos R\$ 0,49 por cota isentos de imposto de renda, o que resultou em um dividend yield de 1,22%, remuneração equivalente a 125,8% do CDI. Considerando o gross up do imposto de renda, o rendimento equivale a 148,1% 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\$ 8,77 por cota, resultando em um dividend yield de 13,1% 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 setembro houve 21 d.u. e em outubro contaremos com 20 dias úteis. Para o próximo rendimento, serão considerados o IPCA de agosto (0,23%) e o de setembro (0,26%).

O fundo gerou o resultado de R\$ 0,49 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.

Em setembro, houve o pré-pagamento de três operações: Wyndhan, Barretos e Heritage Tower. Ao todo, foram recebidos cerca de R\$ 9,2 milhões que permaneceram no caixa do fundo no encerramento do mês. Os recursos serão destinados para a aquisição de ativos que estão no pipeline em fase de análise.

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

131.028

GESTOR

Devant Asset Investimentos Ltda

ADMINISTRADOR E CUSTODIANTE

Vórtx 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\$ 1.364.460.097,00

COTA PATRIMONIAL

R\$ 97,14

VALOR DE MERCADO

R\$ 562.077.218,16

COTA DE MERCADO

R\$ 40,02

DATA EX DIVIDENDOS

09/10/2023 (6º dia útil)

DIVULGAÇÃO DE RENDIMENTOS

5º dia útil de cada mês

PAGAMENTO DOS RENDIMENTOS

10º dia útil de cada mês

**COMENTÁRIOS DA GESTÃO SOBRE OS ATIVOS INADIMPLENTES**

Embora as informações sobre os resultados sejam referentes ao mês de setembro, este relatório traz, adicionalmente, informações sobre assuntos relevantes, já abordados no último relatório gerencial, de maneira a que o investidor tenha acesso às informações mais recentes. **As atualizações compreendem o mês de setembro e o mês de outubro, até o dia 27.**

Abordaremos principalmente dois assuntos importantes relacionados aos certificados de recebíveis imobiliários emitidos pela Forte Securitizadora S.A. ("Fortesec"): (i) ações judiciais em andamento; e (ii) assembleias de investidores realizadas no período.

No último relatório gerencial, comentamos sobre as tratativas em andamento que objetivam a resolução e a proteção das operações que apresentam problemas de inadimplemento. Para acompanhamento das medidas, sugerimos primeiramente a leitura do relatório disponível no website da Gestora e no Fundos Net ([acesse](#)).

Ações Judiciais – Exibição de Documentos

Finalizamos o último relatório gerencial informando que seriam tomadas as medidas judiciais cabíveis para proteger os interesses dos investidores do DEVA11. Até o momento, foram iniciados sete processos.

Conforme será detalhado a seguir, as ações de exibição de documentos objetivam possibilitar o nosso acesso aos documentos que evidenciam e justificam movimentações financeiras, em alguns casos atípicas e sem direcionamento claro.

Embora o encaminhamento de tais documentos já tenha sido reiteradamente solicitado à Fortesec, a emissora jamais os disponibilizou. Ao assim agir, a Fortesec fere não só deveres e obrigações previstos nos Termos de Securitização das respectivas operações, como também os deveres e obrigações que lhes são atribuídos pela Lei nº 14.430/2022 e pela Resolução CVM nº 60/2021.

Também tentamos diversos contatos com representantes da Fortesec para obtermos esclarecimentos sobre movimentações atípicas de recursos provenientes do investimento nos CRI que nos causaram estranheza, a fim de averiguar o ocorrido e garantir a estrita observância das regras aplicáveis. A Fortesec, contudo, não nos concedeu qualquer retorno, razão pela qual decidimos encaminhar Notificações Extrajudiciais requerendo, uma vez mais, os devidos esclarecimentos. Nessas mesmas Notificações Extrajudiciais, solicitamos também a apresentação dos extratos da conta centralizadora dos meses de janeiro/2023 a agosto/2023, com vistas a assegurar que os recursos das operações estavam sendo utilizados conforme a destinação prevista nos respectivos Termos de Securitização.

Apesar de todos os esforços, a Fortesec não prestou qualquer esclarecimento nem disponibilizou qualquer documento. Por isso ajuizamos os processos abaixo, atualmente em andamento:

- (i) **Búzios Beach: Ação de Exibição de Documentos** em face de **Forte Securitizadora S.A.** - Processo nº 1145000-05.2023.8.26.0100
 - a. Extratos dos meses de janeiro/2023 a setembro/2023 da Conta Centralizadora do CRI Búzios Beach, de titularidade da Fortesec, onde estão depositados e são movimentados os recursos dos Créditos do Patrimônio Separado; e



- b. Toda a documentação que demonstre a destinação da saída dos recursos identificados na rubrica “Outros” e “Liberação do Fundo de Obras” nos relatórios gerenciais do CRI Búzios Beach dos meses de janeiro/2023 a setembro/2023.

(ii) Gramado BV: Ação de Exibição de Documentos em face de **Forte Securitizadora S.A.** - Processo nº 1145004-42.2023.8.26.0100

- a. Extratos dos meses de janeiro/2023 a setembro/2023 da Conta Centralizadora do CRI Gramado BV, de titularidade da Fortesec, onde estão depositados e são movimentados os recursos dos Créditos do Patrimônio Separado; e
- b. Toda a documentação que demonstre a destinação da saída dos recursos identificados na rubrica “Outros” e “Despesas” nos relatórios gerenciais do CRI Gramado BV dos meses de janeiro/2023 a setembro/2023.

(iii) GVI: Ação de Exibição de Documentos em face de **Forte Securitizadora S.A.** - Processo nº 1145008-79-2023-8-26-0100

- a. Extratos dos meses de janeiro/2023 a setembro/2023 da Conta Centralizadora do CRI GVI, de titularidade da Fortesec, onde estão depositados e são movimentados os recursos dos Créditos do Patrimônio Separado; e
- b. Toda a documentação que demonstre a destinação da saída dos recursos identificados na rubrica “Outros” e “Despesas” nos relatórios gerenciais do CRI GVI dos meses de janeiro/2023 a setembro/2023.

(iv) GPK Holding: Ação de Exibição de Documentos em face de **Forte Securitizadora S.A.** - Processo nº 1145023-48.2023.8.26.0100

- a. Extratos dos meses de janeiro/2023 a setembro/2023 da Conta Centralizadora do CRI GPK Holding, de titularidade da Fortesec, onde estão depositados e são movimentados os recursos dos Créditos do Patrimônio Separado; e
- b. Toda a documentação que demonstre a destinação da saída dos recursos identificados na rubrica “Outros” e “Despesas” nos relatórios gerenciais do CRI GPK Holding dos meses de janeiro/2023 a setembro/2023.

(v) Resort do Lago: Ação de Exibição de Documentos em face de **Forte Securitizadora S.A.** - Processo nº 1145014-86-2023-8-26-0100

- a. Extratos dos meses de janeiro/2023 a setembro/2023 da Conta Centralizadora do CRI Resort do Lago, de titularidade da Fortesec, onde estão depositados e são movimentados os recursos dos Créditos do Patrimônio Separado; e



- b. Toda a documentação que demonstre a destinação da saída dos recursos identificados na rubrica “Outros” nos relatórios gerenciais do CRI Resort do Lago dos meses de janeiro/2023 a setembro/2023.

(vi) Aquan Prime: Ação de Exibição de Documentos em face de **Forte Securitizadora S.A.** - Processo nº 1145626-24-2023-8-26-0100

- a. Extratos dos meses de janeiro/2023 a setembro/2023 da Conta Centralizadora do CRI Aquan Prime, de titularidade da Fortesec, onde estão depositados e são movimentados os recursos dos Créditos do Patrimônio Separado; e
- b. Toda a documentação que demonstre a destinação da saída dos recursos identificados na rubrica “Outros” nos relatórios gerenciais do CRI Aquan Prime dos meses de janeiro/2023 a setembro/2023.

(vii) Patrimônio Separado Brasil Parques, Aquan Prime, GVI, GPK II e Gramado BV: Ação de Exibição de Documentos em face de **Forte Securitizadora S.A.** - Processo nº 1145034-77.2023.8.26.0100

- a. Extrato da posição atual e completa das aplicações financeiras, incluindo natureza e valores dos ativos investidos, que compõem o Patrimônio Separado das operações Brasil Parques, Aquan Prime, GVI, GPK II e Gramado BV; e
- b. Em caso de investimento em Fundo de Investimento de Renda Fixa, documentos que detalhem a sua carteira mensal e toda a documentação que comprove o atendimento das diretrizes estabelecidas nos respectivos Termos de Securitização dos CRIs, incluindo, mas não se limitando a obrigatoriedade de liquidez diária.

Assembleias de Investidores do dia 10/10/2023

No dia 10 de outubro, foram realizadas as assembleias dos ativos **GPK Holding, GPK II, Brasil Parques, Gramado BV e GVI** convocadas pela Fortesec para deliberar, entre outras matérias, sobre (i) a concessão de waiver às devedoras (a) para sustar os efeitos de vencimento antecipado anteriormente declarado e ratificado pelos respectivos titulares de CRI e, no caso de alguns dos ativos, para sustar os efeitos da recompra total dos créditos imobiliários anteriormente deliberada; e (b) por eventuais outros descumprimentos de obrigações a elas previstas; e (ii) a concessão de carência para determinados pagamentos devidos entre agosto de 2023 e julho de 2024.

Antes dos comentários específicos sobre cada ativo, consideramos importante destacar que, em parte das referidas assembleias, a Fortesec impediu a devida participação dos titulares de CRI presentes.



Em tais assembleias, realizadas por videoconferência, os investidores foram obrigados a permanecer em silêncio e não puderam solicitar esclarecimentos fundamentais para as deliberações previstas na ordem do dia. Isso porque, em alguns dos encontros, o microfone dos investidores e o chat permaneceram inativados e, em outros, embora o chat estivesse disponível, pouquíssimos dos questionamentos feitos foram respondidos ou foram respondidos de forma evasiva. Ficou evidente, a todos os presentes, o desinteresse da Fortesec em esclarecer os questionamentos.

Por essa razão, o Agente Fiduciário emitiu o seguinte comunicado:

“A Oliveira Trust DTVM S.A., (“Agente Fiduciário”), na qualidade de agente fiduciário das 575ª a 583ª, 584ª a 585ª, 598ª a 605ª e 699 a 700ª Séries da 1ª Emissão da Forte Securitizadora S.A, inscrita no CNPJ sob o nº 12.978.898/0001-71, (“Emissão”, “CRI” e “Emissora”, respectivamente), em atenção às Assembleias Gerais dos Titulares dos CRI (“AGT”) convocadas pela Emissora e ocorridas na data de ontem, 10.10.2023, vem informar que as ações tomadas pela Emissora impediram a plena atuação do Agente Fiduciário na forma prevista na Lei 6.404/76 e pela Resolução CVM 17, impossibilitando a ampla defesa dos direitos dos investidores, a validação de quórum de presença, quórum de aprovação e textos das atas, bem como o livre debate e a manifestação dos investidores, podendo comprometer a validade das Assembleias. Este Agente Fiduciário buscou consignar as irregularidades identificadas, sem sucesso. Ressaltamos que, no curso das assembleias, este Agente Fiduciário não teve acesso às atas ou qualquer outro documento necessário para verificação do que foi registrado. Sendo certo o que nos cumpria para o momento, permanecemos à disposição do mercado para eventuais dúvidas.” ([acesse o documento](#)).

No que se refere ao mérito das deliberações, é preciso antes ficar claro que as operações relacionadas ao grupo Gramado Parks são divididas em dois perfis. Um deles consiste no CRI de **lastro pulverizado** que antecipou os recebíveis de empreendimentos específicos, como é o caso de **GVI, Gramado BV e Aquan Prime**. O outro é o CRI **corporativo** que engloba recebíveis de mais de uma operação e outras receitas (como a de parques como o Snowland, por exemplo), sendo composto por **Brasil Parques, GPK A|B e GPK II**.

As operações da Gramado Parks de lastro pulverizado representam **5,67%** do PL do DEVA11. Os CRI corporativos, por sua vez, representam **10,16%**.

Nos CRIs de lastro pulverizado, o reconhecimento dos créditos como extraconcursais e a retomada dos pagamentos foram pontos positivos deliberados nas assembleias, mas não solucionam o problema.

Já no âmbito dos CRIs corporativos, não nos foi apresentado qualquer racional econômico-financeiro para justificar a solicitação de waivers tão amplos. Ao nosso ver, não basta a empresa solicitar carências e prometer retomar os pagamentos de algumas operações se não temos como avaliar se a sua saúde financeira comporta essa estrutura. Nada garante que, após a concessão, os pagamentos não serão interrompidos novamente no futuro. Nossa intenção é obter uma solução definitiva.

Tendo em vista a não prestação dos devidos esclarecimentos e a ausência de fundamentos econômicos ou jurídicos que justifiquem as deliberações previstas na ordem do dia das assembleias, votamos pela rejeição de todas as matérias postas à deliberação.



Especificamente sobre as operações corporativas Brasil Parques e GPK II, dadas todas as circunstâncias e anomalias que envolveram as deliberações, entendemos necessário, para a defesa dos interesses dos cotistas do DEVA11, ajuizar novo processo judicial (ação de nulidade das assembleias de CRIs – processo nº 1148844-60.2023.8.26.0100) com o objetivo principal de sustar os efeitos das seguintes deliberações aprovadas nas respectivas assembleias:

- i. **Waiver amplo** à devedora e aos garantidores no sentido de a Securitizadora **sustar os efeitos do Vencimento Antecipado** das Debêntures, declarado em assembleias anteriores;
- ii. **Waiver à devedora e aos garantidores por eventuais outros descumprimentos de obrigações** previstas na Escritura de Emissão de Debêntures e no Termo de Securitização incorridos em data anterior à data da realização da assembleia; e
- iii. **Carência** para o pagamento de amortização e juros das parcelas programadas entre os meses de **agosto/23 até julho/24**.

Os questionamentos que fizemos não foram respondidos em assembleia, mas solicitamos que fossem registrados em ata. Deixaremos os nossos principais comentários também registrados aqui conforme segue, mas para o acesso aos documentos em sua íntegra (contendo inclusive, a manifestação de outros investidores), listamos a seguir os respectivos links.

Gramado BV: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=541238&cvm=true>

GVI: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=541243&cvm=true>

GPK II: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=541129&cvm=true>

Brasil Parques: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=541156&cvm=true>

GPK A|B: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=538109&cvm=true>

Os principais questionamentos que fizemos foram:

- 1) Qual o racional econômico para a concessão de um waiver tão grande para a empresa?
- 2) Por que não foram executadas as garantias?
- 3) Gostaríamos de mais detalhes sobre a transação do equity e troca de controlador.
- 4) Qual o plano de recuperação da empresa?
- 5) Quais as destinações dos recursos do que foi liberado sem a aprovação em assembleia geral de titulares de CRI.
- 6) Sobre as alterações societárias ocorridas na Gramado Parks, questionamos:
 - a. contexto em que se deu a nomeação do novo CEO da Gramado Parks em comum acordo com a RTSC e a Fortesec;
 - b. as partes envolvidas na operação; e o
 - c. conflito de interesse que representa a atuação do novo CEO na administração da empresa em Recuperação Judicial; sendo no mínimo, curiosa sua ligação com a RTSC e Fortesec, principal credora do bilionário passivo da Gramado Parks arrolado na Recuperação Judicial, na medida em que, até muito recentemente o novo CEO se apresentava como “Diretor de Negócios da RTSC”.

Além disso, também fizemos (i) o apontamento de que, segundo a documentação relativa à securitização, o fundo de juros/reserva cujo valor mínimo foi objeto de deliberação já havia sido extinto, o que representa uma alteração da matéria do dia, uma vez que o fundo sequer existe; e (ii) a consignação em ata do desconforto e insatisfação dos presentes investidores com relação a impossibilidade de se manifestarem e limitando o direito de voto.

A Fortesec apresentou respostas por escrito nas respectivas atas das assembleias, mas mesmo essas respostas foram genéricas, evasivas e insatisfatórias.

Seguem abaixo os resumos das ordens do dia e das deliberações tomadas. Os percentuais de representatividade dos votos demonstram que, ao contrário do que tem sido divulgado pela Fortesec, na maioria das deliberações a Devant não foi o único investidor a votar contra.

Ativo	Resumo das principais ordens do dia e deliberações	Resultado	Peso do voto Devant
Gramado BV	“(i) a concessão de waiver à Cedente e à Gramado Parks no sentido de a Securitizadora sustar os efeitos da Recompra Compulsória Total dos Créditos Imobiliários, exigida em 05 de maio de 2023, conforme deliberado na Assembleia Geral de 03 de maio de 2023, assim como de waiver à Cedente e à Gramado Parks por eventuais outros descumprimentos de obrigações previstas na Escritura de Emissão de Debêntures e no Termo de Securitização incorridos em data anterior à data de realização da Assembleia (“Concessão de Waiver”);”	Aprovada. <u>Votos:</u> A favor: 79,99% de titulares dos CRI presentes, ou seja, 76,29% dos CRI em circulação Contra: 20,01% de titulares dos CRI presentes, ou seja, 19,09% dos CRI em circulação Abstenção: 0%	2,61%
	“(ii) concessão de carência no pagamento das Amortizações Programadas dos CRI nas parcelas vincendas nos meses de outubro e novembro de 2023; a concessão de carência para o pagamento da parcela da Remuneração dos CRI vincenda no mês de outubro de 2023; e a concessão de carência parcial para o pagamento da parcela da Remuneração dos CRI vincenda no mês de novembro de 2023, no montante correspondente a 50% dos valores devidos a título da Remuneração dos CRI, ressaltado que a presente deliberação se dará em caráter retroativo no caso de aprovação da ordem do dia em momento posterior a qualquer das datas de pagamento acima apresentadas;”	Aprovada. <u>Votos:</u> A favor: 80,59% de titulares dos CRI presentes, ou seja, 76,87% dos CRI em circulação Contra: 19,41% de titulares dos CRI presentes, ou seja, 18,51% dos CRI em circulação Abstenção: 0%	
GVI	“(i) concessão de waiver à Gramado Parks no sentido de a Securitizadora sustar os efeitos do Vencimento Antecipado das Debêntures e a Recompra Total dos Créditos Imobiliários Frações Imobiliárias, declarado e exigido, respectivamente, em 05 de maio de 2023, conforme deliberado na Assembleia Geral de 03 de maio de 2023, assim como de waiver à Gramado Parks por eventuais outros descumprimentos de obrigações previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, no Contrato e Cessão e no Termo de Securitização incorridos em data anterior à data de realização desta Assembleia (“Concessão de Waiver”);”	Aprovada. <u>Votos:</u> A favor: 66,44% de titulares dos CRI presentes, ou seja, 59,52% dos CRI em circulação Contra: 33,56% de Titulares dos CRI Presentes, ou seja, 30,06% dos CRI em Circulação Abstenção: 0,0036% de Titulares dos CRI Presentes, ou seja, 0,0032% dos CRI em Circulação	20,34%
	“(ii) concessão de carência no pagamento das Amortizações Programadas dos CRI nas parcelas vincendas nos meses de outubro e novembro de 2023; a concessão de carência para o pagamento da parcela da Remuneração dos CRI vincenda no mês de outubro de 2023; e a concessão de carência parcial para o pagamento da parcela da Remuneração dos CRI vincenda no mês de novembro de 2023, no montante correspondente a 50% dos valores devidos a título da Remuneração dos CRI, ressaltado que a presente deliberação se dará em caráter retroativo no caso de aprovação da ordem do dia em momento posterior a qualquer das datas de pagamento acima apresentadas;”	Aprovada. <u>Votos:</u> A favor: 75,84% de Titulares dos CRI Presentes, ou seja, 67,94% dos CRI em Circulação Contra: 24,16% de Titulares dos CRI Presentes, ou seja, 21,64% dos CRI em Circulação Abstenção: 0,0036% de Titulares dos CRI Presentes, ou seja, 0,0032% dos CRI em Circulação	



Ativo	Resumo das principais ordens do dia e deliberações	Resultado	Peso do voto Devant
GPK II	“(i) a concessão de waiver à Gramado Parks e aos Garantidores no sentido de a Securitizadora sustar os efeitos do Vencimento Antecipado das Debêntures, declarado em 05 de maio de 2023, conforme deliberado na Assembleia Geral de 03 de maio de 2023, assim como de waiver à Gramado Parks e aos Garantidores por eventuais novos descumprimentos de obrigações previstas na Escritura de Emissão de Debêntures e no Termo de Securitização incorridos em data anterior à data de realização da Assembleia (“Concessão de Waiver”).”	Aprovada. <u>Votos:</u> A favor: 73,90% de titulares dos CRI presentes, ou seja, 62,29% dos CRI em circulação Contra: 26,10% de titulares dos CRI presentes, ou seja, 22,00% dos CRI em circulação Abstenção: 0,00%	22,00%
	“(ii) da concessão de carência para o pagamento das Amortizações Programadas e da Remuneração das Debêntures e dos CRI nas parcelas vincendas entre os meses de agosto de 2023 (inclusive) e julho de 2024 (inclusive), ressaltado que a presente deliberação se dará em caráter retroativo, no caso de aprovação da ordem do dia em momento posterior a qualquer das datas de pagamento acima apresentadas;		
GPK A B	“(i) a concessão de waiver à Gramado Parks e aos Garantidores por eventuais descumprimentos de obrigações previstas na Escritura de Emissão de Debêntures e no Termo de Securitização incorridos em data anterior à data de realização da Assembleia (“Concessão de Waiver”). A Concessão de Waiver será imediatamente cancelada caso haja descumprimento de qualquer das obrigações pecuniárias e/ou não pecuniárias previstas na Escritura de Debênture e/ou no Termo de Securitização;	Reprovada. <u>Votos:</u> A favor: 58,55% de Titulares dos CRI Presentes, ou seja, 43,59% dos CRI em Circulação Contra: 41,45% de Titulares dos CRI Presentes, ou seja, 30,86% dos CRI em Circulação Abstenção: 0,00%	24,26%
	“(ii)... (ii.a) com relação aos CRI 449 a 456, a incorporação parcial dos juros não pagos relativos à parcela de juros com vencimento em 20/03/2023; (ii.b) com relação aos CRI 449/451/453/455, a concessão de carência para o pagamento das amortizações programadas e juros com vencimento entre abril de 2023 (inclusive) e agosto de 2023 (inclusive); (ii.c) com relação aos CRI 450/452/454/456, a concessão de carência para o pagamento da amortização devida em agosto de 2023 (inclusive) e juros remuneratórios devidos no período de abril de 2023 (inclusive) até agosto de 2023 (inclusive) e (ii.d) a concessão de carência para o pagamento das Amortizações Programadas e da Remuneração das Debêntures, e, consequentemente, dos CRI nas parcelas vincendas entre os meses de agosto de 2023 (inclusive) e julho de 2024 (inclusive), observado que, no que diz respeito aos eventos de pagamento de agosto e setembro de 2023, a eventual aprovação dos Titulares de CRI dar-se-á em caráter retroativo...”	Aprovada. <u>Votos:</u> A favor: 67,42% de titulares dos CRI presentes, ou seja, 50,20% dos CRI em circulação Contra: 32,58% de Titulares dos CRI Presentes, ou seja, 24,26% dos CRI em Circulação Abstenção: 0,00%	
Brasil Parques	“(i) a concessão de waiver à Devedora e às Fiadoras no sentido de a Securitizadora sustar os efeitos do Vencimento Antecipado das Debêntures, declarado em 07 de abril de 2023, ratificado pelos Titulares de CRI em assembleia realizada em 11 de maio de 2023, assim como de waiver à Devedora e às Fiadoras por eventuais outros descumprimentos de obrigações previstas na Escritura de Emissão de Debêntures e no Termo de Securitização incorridos em data anterior à data de realização da Assembleia (“Concessão de Waiver”).	Aprovada. <u>Votos:</u> A favor: 66,26% de titulares dos CRI presentes, ou seja, 60,30% dos CRI em circulação Contra: 33,74% de Titulares dos CRI Presentes, ou seja, 30,70% dos CRI em Circulação Abstenção: 0,00%.	30,70%

**Assembleias de Investidores do dia 18/10/2023**

No dia 18 de outubro, foram realizadas mais duas assembleias, descritas a seguir.

Aquan Prime

De todas as operações de Gramado Parks que estão inadimplentes, a Aquan Prime foi a única que não teve a assembleia convocada pela Fortesec.

Em linha com nossos deveres fiduciários e com os melhores interesses dos cotistas do DEVA11, e tendo em vista a participação detida pelo Fundo na referida operação (então superior a 50% dos CRI emitidos), solicitamos ao agente fiduciário a convocação de assembleia para deliberar, entre outros assuntos, a destituição da Fortesec, tendo em vista as graves irregularidades cometidas pela securitizadora nas operações de Gramado Parks.

Contudo, entre a data da convocação e a data da realização da assembleia, determinado investidor adquiriu CRIs da operação Aquan Prime em montante suficiente para diluir a participação do DEVA11 a 49,6%. Consideramos o investimento atípico, uma vez que a operação já estava inadimplente e já havia tido seu vencimento antecipado declarado em assembleia anterior.

Tendo em vista principalmente as alterações causadas por tal aporte no percentual de representatividade dos investidores e os questionamentos daí decorrentes que foram levantados no decorrer da assembleia, o agente fiduciário optou por submeter consulta formal à CVM para obter a posição do regulador acerca de tais questionamentos.

No entanto, em vez de aguardar o posicionamento da CVM quanto à consulta formulada, no dia 27 de outubro a Fortesec convocou nova assembleia geral de titulares de CRI vinculados à operação Aquan Prime para, além de conceder waivers e carência de pagamentos à devedora (tal como nas demais operações de Gramado Parks), revogar todas as deliberações aprovadas na assembleia realizada no dia 18. A Devant lamenta que a Fortesec se recuse a aguardar a resposta da CVM e assegura que seguirá empenhada na defesa dos interesses dos cotistas do DEVA11, tomando todas as medidas cabíveis e necessárias para tanto.

Assembleia Golden Laghetto

A assembleia de titulares de CRI vinculados à operação Golden Laghetto foi convocada também com o propósito de deliberar, entre outros assuntos, a destituição e substituição da Fortesec. A matéria foi aprovada por titulares de 60,07% dos CRI vinculados a essa operação.

Não obstante, no mesmo dia 18/10/2023, a Fortesec convocou, para 08/11/2023, assembleia geral para deliberar sobre diversos assuntos que já foram deliberados na assembleia de 18/10/2023. A Devant entende que a convocação não é válida e está avaliando as medidas que serão tomadas nos interesses do DEVA11 e de seus cotistas.

Resumo das principais ordens do dia e deliberações	Resultado	Peso do voto Devant
“(i) Suspensão ou não da exigência da Recompra Total dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI, deliberada no item (iii) da Assembleia Geral de Titulares dos CRI, realizada em 02 de maio de 2023;”	Aprovada. Titulares dos CRI representando 77,34% aprovaram 1,25% se abstiveram e 0,59% reprovaram Demais investidores não estavam presentes.	37,2%
“(ii) a aprovação, ou não, da substituição do Servicer Conveste Audfiles Serviços Financeiros LTDA (qualificado no Termo de Securitização) e da WPA Gestão LTDA., pela LGM Participações LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 48.896.217/0001-58, para a prestação dos serviços de verificação dos recebíveis da GOLDEN LAGHETTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA”	Aprovada. Titulares dos CRI representando 60,07% aprovaram 18,52% se abstiveram e 0,55% reprovaram Demais investidores não estavam presentes.	
“(vi) aprovar a destituição e substituição da Securitizadora, nos termos do art. 39 da Resolução CVM 60;”	Aprovada. Titulares dos CRI representando 60,07% aprovaram 18,52% se abstiveram e 0,59% reprovaram a destituição e substituição da Securitizadora. Demais investidores não estavam presentes.	

Conclusões Finais

Para encerrar os comentários do período, gostaríamos de deixar claro que as medidas tomadas pela Devant objetivam exclusivamente a defesa dos interesses dos cotistas do DEVA11. Continuaremos empenhados no exercício de nossas funções e esperamos alcançar soluções para as desavenças envolvendo as operações da Gramado Parks o mais rapidamente possível.

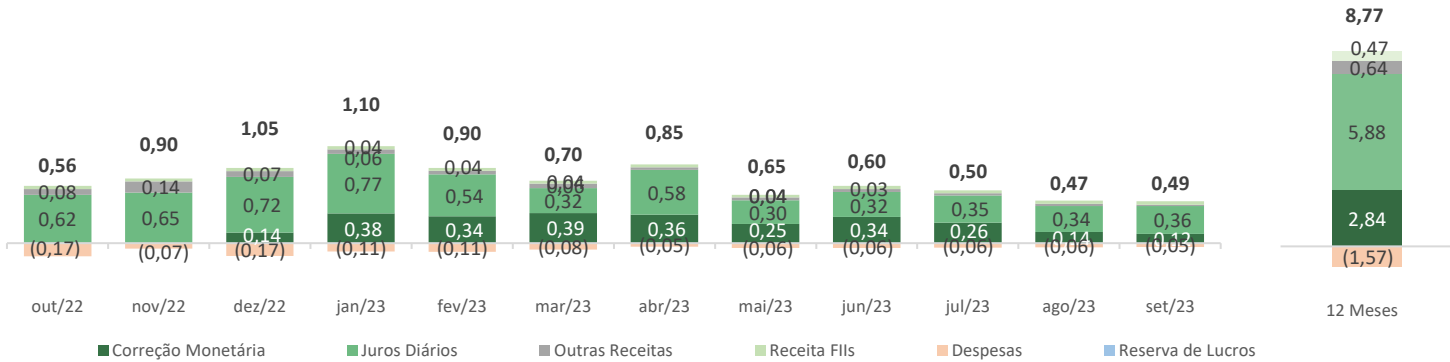
DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS – DRE GERENCIAL REGIME DE CAIXA

Clique aqui para acessar as informações em Excel

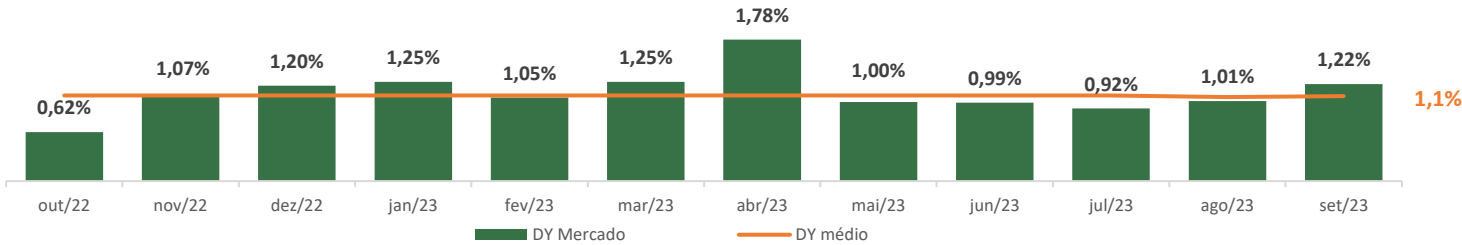
DRE	set-23	ago-23	jul-23	jun-23	mai-23	abr-23	mar-23
Receitas Totais	7.587.565,87	7.397.551,35	7.870.925,32	9.315.945,75	10.028.086,67	12.576.952,68	10.987.215,83
Juros	5.004.459,46	4.738.959,39	4.971.317,50	4.564.408,14	4.266.834,59	8.127.510,34	4.547.522,84
Correção Monetária	1.711.002,92	1.677.273,44	1.991.758,70	3.678.160,52	4.721.371,91	3.460.342,95	5.114.764,37
Rendimento do Caixa	287.675,14	396.304,12	385.673,61	484.876,09	523.035,47	482.346,69	817.275,92
Outras Receitas	-	-	-	-	-	-	-
Receita FII's	584.428,35	585.014,40	522.175,51	588.501,00	516.844,70	506.752,70	507.652,70
Despesas Totais	(705.560,95)	(796.444,59)	(848.471,32)	(889.000,95)	(898.896,47)	(638.780,88)	(1.155.780,23)
Despesas do Fundo	(705.560,95)	(796.444,59)	(848.471,32)	(889.000,95)	(898.896,47)	(638.780,88)	(1.155.780,23)
Provisionamento Custos ⁽¹⁾	-	-	-	-	-	-	-
Total Distribuído	6.882.004,92	6.601.106,76	7.022.454,00	8.426.944,80	9.129.190,20	11.938.171,80	9.831.435,60
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\$	0,49	0,47	0,50	0,60	0,65	0,85	0,70
Cota de Mercado	40,02	46,61	54,49	60,68	65,20	47,70	55,90
DY Cota de Mercado	1,22%	1,01%	0,92%	0,99%	1,00%	1,78%	1,25%
Cota Patrimonial	97,14	97,41	96,22	94,89	94,14	94,15	98,58
DY Cota Patrimonial	0,50%	0,48%	0,52%	0,63%	0,69%	0,90%	0,71%

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

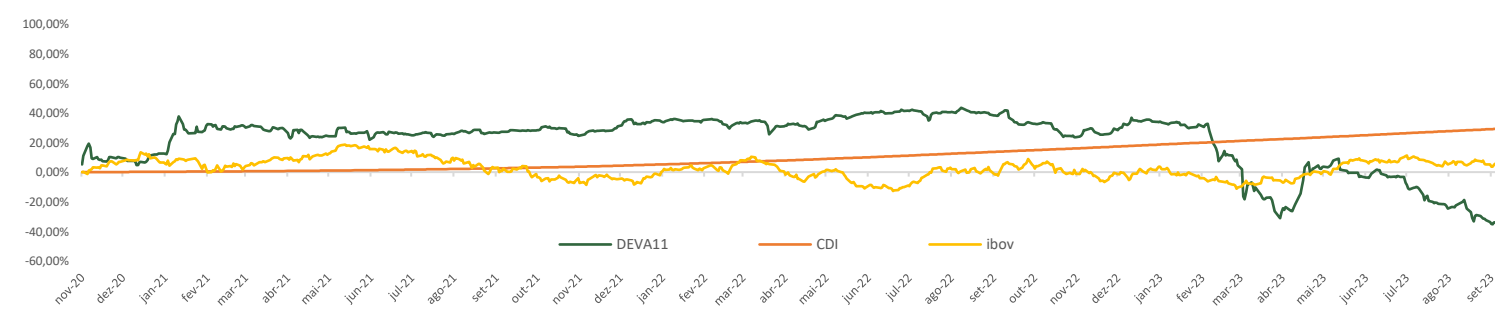
Composição dos Rendimentos (R\$) – Não considera valores distribuídos aos recibos de subscrição



Dividend Yield (12 meses):



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



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	
CHEMIN		Incorporação Vertical	Única	IPCA	11,2%	8,13%	1,72	55%	80%	N/A	N/A	N/A	N/A	98%
HOPE		Corporativo	Sênior	IPCA	10,0%	6,27%	5,20	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
CIRCUITO DAS COMPRAS		Shopping	Sênior	IPCA	8,0%	5,24%	1,00	77%	100%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
WAM HOLDING B		Corporativo	Única	IPCA	13,1%	3,29%	3,32	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
WAM HOLDING A		Corporativo	Única	IPCA	9,1%	3,23%	1,22	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
HOPE		Corporativo	Subordinada	IPCA	13,3%	2,75%	4,76	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
GOLDEN		Multipropriedade	Sênior	IPCA	10,0%	2,69%	N/A*	87%	100%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
GRAN VIVER II		Loteamento	Sênior	IPCA	11,0%	2,69%	3,93	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
GPK B		Corporativo	Única	IPCA	11,5%	2,52%	N/A*	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
VIVENDAS II		Incorporação Vertical	Única	IPCA	9,0%	2,52%	1,33	95%	80%	N/A	N/A	N/A	N/A	82%
GPK A		Corporativo	Única	IPCA	8,5%	2,49%	N/A*	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
LOTEAMENTO GOIAS		Loteamento	Sênior	PRÉ	10,0%	2,41%	8,46	97%	100%	N/A	N/A	130%	110%	71%
OP RESORT		Multipropriedade	Sênior	IPCA	9,0%	2,39%	1,80	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%	2,22%	N/A*	96%	100%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
GRUPO CEM		Loteamento	Sênior	IPCA	7,5%	1,83%	2,62	95%	100%	172%	115%	168%	115%	41%
VIVENDAS		Incorporação Vertical	Única	IPCA	9,0%	1,82%	0,94	100%	100%	N/A	N/A	N/A	N/A	70%
COTEMINAS		Corporativo	Única	IPCA	9,3%	1,72%	3,37	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
ECO RESORT		Multipropriedade	Sênior	IPCA	9,5%	1,71%	1,93	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%	1,58%	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
BRASIL PARQUES A		Corporativo	Única	IPCA	9,3%	1,24%	N/A*	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
LOTEAMENTO NG30		Loteamento	Sênior	IPCA	10,5%	1,24%	2,68	78%	100%	N/A	120%	67%	120%	61%
OP RESORT		Multipropriedade	Subordinada	IPCA	15,7%	1,14%	1,71	86%	100%	83%	115%	102%	115%	62%
RESORT DO LAGO IV		Multipropriedade	Subordinada	IPCA	14,0%	1,08%	2,26	61%	86%	53%	115%	65%	115%	43%
ECO RESORT		Multipropriedade	Subordinada	IPCA	14,5%	1,08%	1,85	92%	100%	60%	110%	115%	110%	88%
RESORT DO LAGO IV		Multipropriedade	Sênior	IPCA	10,2%	1,08%	2,33	61%	86%	84%	115%	102%	115%	28%
GRAN VIVER II		Loteamento	Subordinada	IPCA	15,2%	1,00%	3,55	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	93%	120%	132%
THERMAS SÃO PEDRO		Multipropriedade	Sênior	IPCA	10,0%	0,84%	2,14	98%	100%	134%	115%	219%	110%	26%
GOLDEN		Multipropriedade	Subordinada	IPCA	13,3%	0,80%	N/A*	87%	100%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
MELCHIORETTO		Incorporação Vertical	Sênior	IPCA	8,5%	0,75%	2,30	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
SERVIC		Loteamento	Única	IPCA	10,0%	0,69%	7,45	90%	99%	N/A	N/A	N/A	N/A	64%
GS SOUTO		Energia	Única	IPCA	9,0%	0,62%	4,61	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
TOP PARK		Loteamento	Sênior	IPCA	9,5%	0,62%	3,73	72%	98%	171%	115%	250%	115%	31%
AQUAN PRIME		Multipropriedade	Subordinada	IPCA	16,7%	0,60%	N/A*	42%	20%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
CIRCUITO DAS COMPRAS		Shopping	Mezanino	IPCA	16,0%	0,55%	0,97	77%	100%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
CARVALHO HOSKEN		Corporativo	Única	CDI	7,0%	0,53%	3,29	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	47%
ARAGUAÍNA PARK		Loteamento	Sênior	IPCA	7,5%	0,53%	4,61	91%	N/A	433%	120%	572%	120%	12%
UNIÃO DO LAGO		Loteamento	Sênior	IPCA	8,3%	0,42%	3,67	98%	100%	567%	130%	504%	130%	18%
PORTAL DAS PEDRAS		Loteamento	Sênior	IPCA	10,0%	0,41%	4,30	92%	50%	286%	120%	303%	120%	18%

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.

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	
LOTEAMENTO NG30		Loteamento	Subordinada	IPCA	15,5%	0,32%	2,52	78%	100%	N/A	120%	53%	120%	77%
MELCHIORETTO		Incorporação Vertical	Subordinada	IPCA	13,5%	0,32%	2,15	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
THERMAS SÃO PEDRO		Multipropriedade	Subordinada	IPCA	17,5%	0,29%	2,01	98%	100%	104%	115%	173%	110%	33%
LOTEAMENTO GOIAS		Loteamento	Mezanino	PRÉ	10,0%	0,29%	5,77	97%	100%	N/A	N/A	76%	110%	121%
TOP PARK		Loteamento	Subordinada	IPCA	17,8%	0,27%	3,30	72%	98%	109%	115%	171%	115%	45%
FIX LAGUNA		Loteamento	Sênior	IPCA	9,2%	0,26%	5,48	77%	100%	N/A	N/A	406%	110%	19%
TOEX		Armazenagem	Sênior	IPCA	9,0%	0,26%	2,00	N/A	90%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
HF ENGENHARIA		Incorporação Vertical	Sênior	IPCA	10,0%	0,22%	3,34	99%	100%	293%	120%	324%	120%	30%
LR LOTEAMENTOS		Loteamento	Sênior	IGPM	9,0%	0,21%	3,46	75%	100%	144%	120%	135%	120%	20%
PULVERIZADO OURINVEST		Incorporação Vertical	Mezanino	IPCA	9,0%	0,21%	4,04	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	85%
BÚZIOS BEACH		Multipropriedade	Única	IPCA	14,5%	0,21%	1,20	46%	100%	39%	100%	157%	100%	29%
ARAGUAÍNA PARK		Loteamento	Subordinada	IPCA	11,5%	0,21%	4,48	91%	N/A	337%	120%	409%	120%	17%
UNIÃO DO LAGO		Loteamento	Subordinada	IPCA	12,1%	0,20%	3,48	98%	100%	377%	130%	345%	130%	26%
QUATTO		Loteamento	Sênior	INPC	8,0%	0,19%	3,38	100%	100%	252%	120%	293%	120%	34%
PULVERIZADO BLUE V		Pulverizado	Sênior	IPCA	10,0%	0,18%	1,50	N/A	N/A	N/A	N/A	447%	130%	N/A
PORTAL DAS PEDRAS		Loteamento	Subordinada	IPCA	15,9%	0,18%	3,68	92%	50%	156%	120%	176%	120%	30%
TOEX		Armazenagem	Subordinada	IPCA	13,0%	0,17%	3,86	N/A	90%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
URBANES SANTA MARIA		Loteamento	Sênior	IPCA	9,0%	0,17%	1,65	88%	100%	170%	115%	239%	115%	17%
FIX LAGUNA		Loteamento	Subordinada	IPCA	11,0%	0,14%	5,19	77%	100%	N/A	N/A	259%	110%	29%
BELLE VILLE		Loteamento	Sênior	IPCA	8,0%	0,12%	2,94	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	124%	120%	115%
ITAPERAPUÃ		Multipropriedade	Sênior	IPCA	12,0%	0,11%	1,59	86%	100%	118%	130%	141%	130%	20%
PULVERIZADO OURINVEST		Incorporação Vertical	Subordinada	IPCA	17,0%	0,11%	3,31	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	102%
SOLARIS SUL		Incorporação Vertical	Sênior	IGPM	10,0%	0,10%	2,06	94%	100%	244%	120%	225%	120%	17%
ELDORADO MINAS		Loteamento	Subordinada	IPCA	15,7%	0,09%	2,94	86%	93%	105%	120%	128%	120%	39%
QUATTO		Loteamento	Subordinada	INPC	12,0%	0,08%	3,22	100%	100%	167%	120%	200%	120%	49%
GRAMADO BV		Multipropriedade	Sênior	IPCA	10,0%	0,08%	N/A*	77%	100%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
HF ENGENHARIA		Incorporação Vertical	Subordinada	IPCA	15,0%	0,05%	3,11	99%	100%	164%	120%	188%	120%	51%
ELDORADO MINAS		Loteamento	Sênior	IPCA	9,0%	0,05%	3,18	86%	93%	150%	120%	198%	120%	26%
GRUPO CEM		Loteamento	Subordinada	IPCA	14,5%	0,04%	2,43	95%	100%	115%	115%	115%	115%	9%
SOLARIS SUL		Incorporação Vertical	Subordinada	IGPM	15,0%	0,04%	1,99	94%	100%	138%	120%	128%	120%	29%
ITAPERAPUÃ		Multipropriedade	Subordinada	IPCA	20,0%	0,02%	1,52	86%	100%	66%	130%	82%	130%	35%
URBANES SANTA MARIA		Loteamento	Subordinada	IPCA	11,0%	0,02%	1,63	88%	100%	126%	115%	174%	115%	23%
GRUPO CEM		Loteamento	Mezanino	IPCA	10,5%	0,02%	2,54	95%	100%	139%	115%	136%	115%	9%

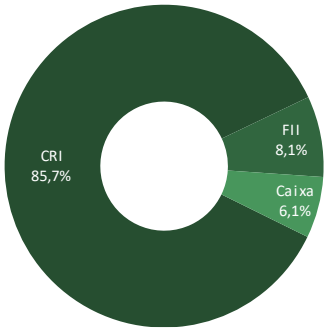
N/D (Não Disponível): Operações adquiridas recentemente e que possuem informações em apuração para serem divulgadas no próximo relatório;
N/A (Não se Aplica): Operações que não possuem carteira de recebíveis como lastro. Em alguns casos, uma carteira de recebíveis compõe o pacote de garantias

Status do Ativo	% da Carteira
Pagamentos em dia	58,0%
Pagamentos em prazo de carência	20,3%*
Inadimplentes no Grupo Gramado Parks	15,7%
Inadimplentes em Renegociação	6,0%

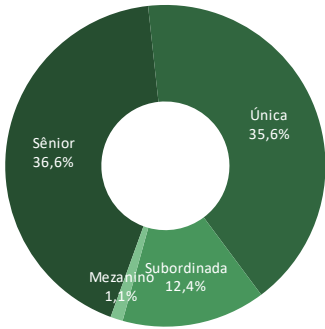
* Considera 50% do ativo Circuito de Compras

Diversificação da Carteira

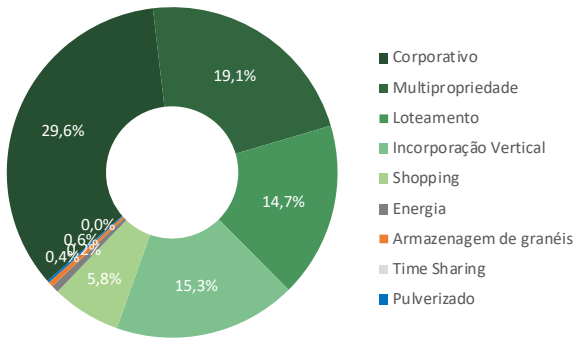
Tipo de Ativo



Subordinação



Segmentos

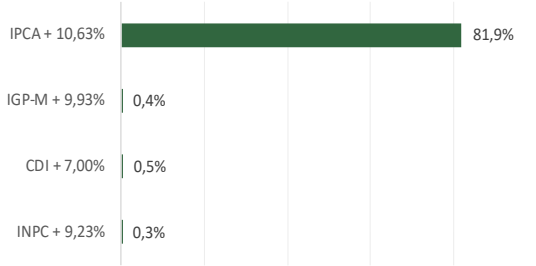


Taxa Média ponderada ao ano

Inflação + 10,6% ao ano

IGP-M	9,93% + Inflação
IPCA	10,63% + Inflação
INPC	9,23% + Inflação
CDI	7,00% + CDI
DURATION EM ANOS	1,9

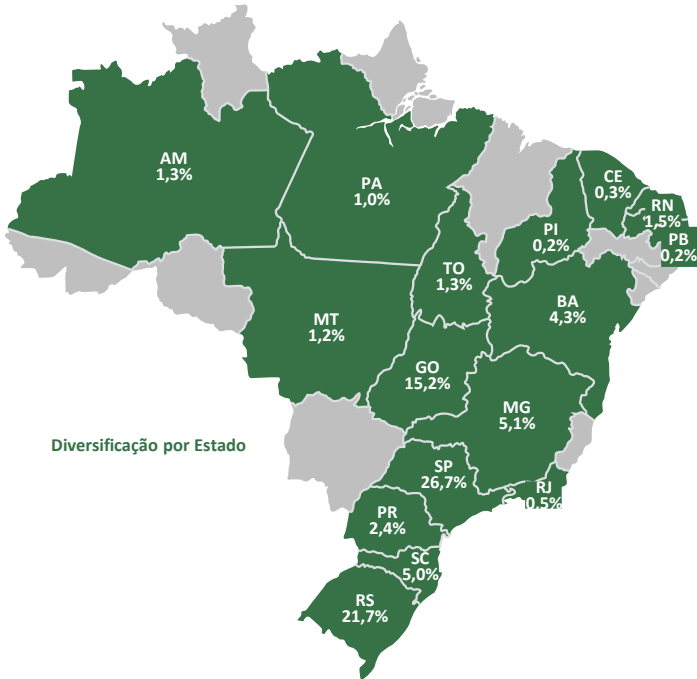
Carteira de CRI por Indexador



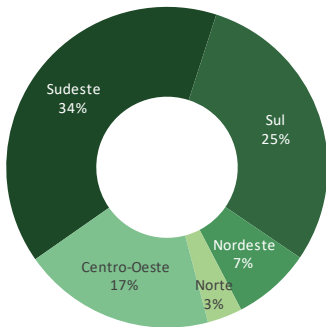
% da carteira de CRI protegida de deflação



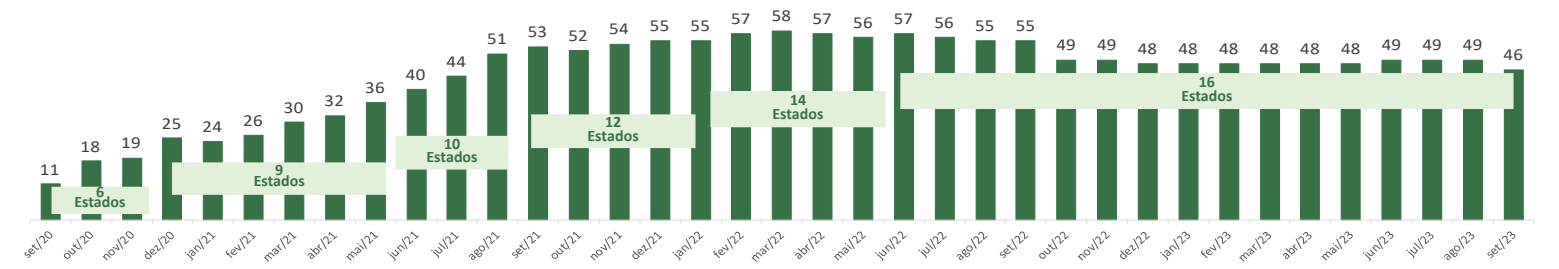
Diversificação por Estado



Diversificação por Região

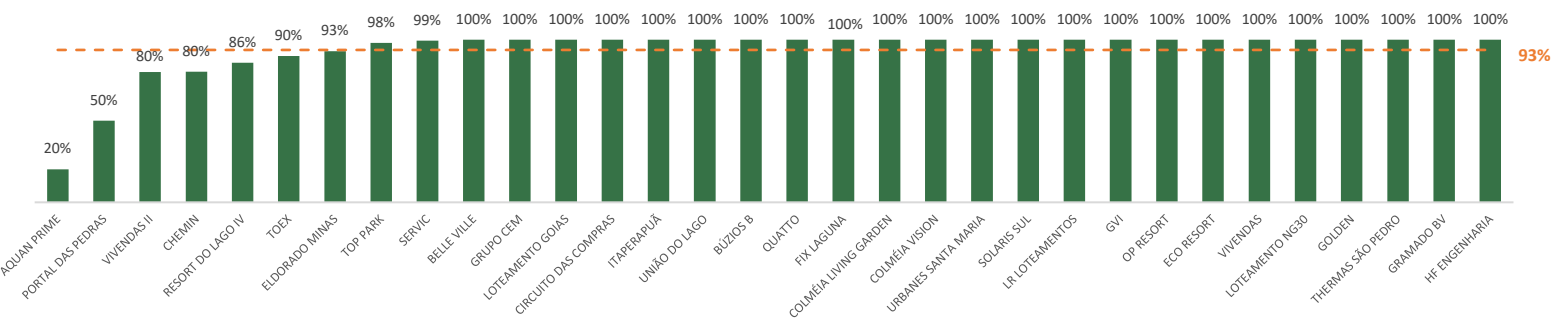


Evolução da quantidade de operações por Estado



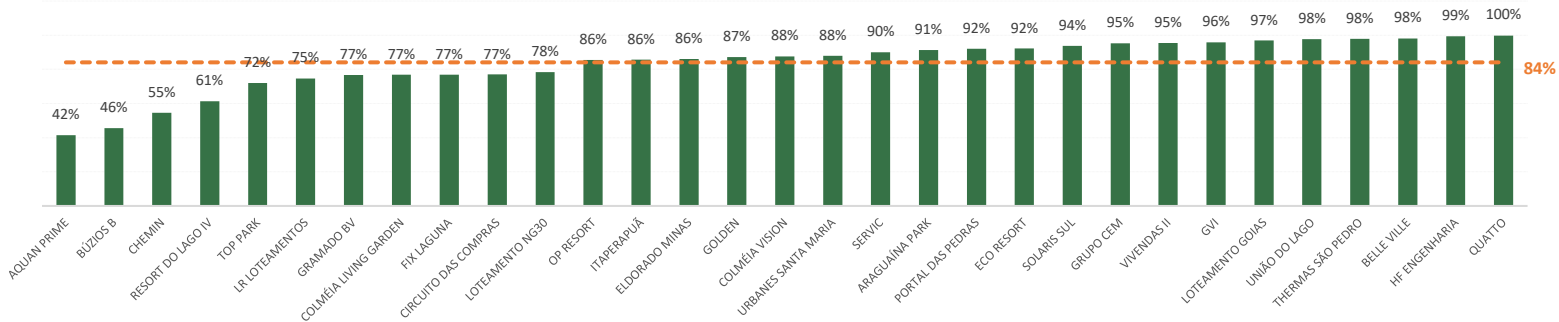
Andamento das Obras

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%

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 GRAN VIVER II



-  Minas Gerais/Interior
-  Lastro Pulverizado
-  Loteamento
-  Cotas Sênior e Subordinada
-  IPCA + 11% a.a | 15,2% a.a



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**



Carteira Vendida: **N/A**



Inadimplência Líquida Acumulada da carteira de recebíveis: **N/A**

IF: 2110989453 **(SR)**
2110989842 **(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 ARAGUAÍNA PARK



- Palmas/TO
- Lastro Pulverizado
- Loteamento
- Cotas Sênior e Subordinada
- IPCA + 7,5% a.a | 11,5% 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: **90%**
- Inadimplência Líquida Acumulada da carteira de recebíveis: **3,9%**
- IF: 21H0853779 (SR)
21H0853780 (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 AQUAN PRIME



-  Foz do Iguaçu/PR
-  Lastro Pulverizado
-  Multipropriedade
-  Cotas Sênior e Subordinada
-  IPCA + 10% a.a | 16,7% 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
 - Fundo de Juros: soma das parcelas dos 15 meses após a 1 integralização
 - Fiança e Coobrigação dos Sócios

-  Obra Executada: **15%**
-  Carteira Vendida: **48%**
- IF: 21F0953750 (SR)
21F0953751 (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% Carteira Vendida: 90% Inadimplência Líquida Acumulada da carteira de recebíveis: 2,7% IF: 21E0823441
		Lastro Pulverizado		
		Loteamento		
		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 Carteira Vendida: N/A Inadimplência Líquida Acumulada da carteira de recebíveis: 5,4% IF: 21F0569207 (MEZ) 21F0569252 (SUB)
		Lastro Pulverizado		
		Incorporação Vertical Residencial		
		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% Carteira Vendida: 75% Inadimplência Líquida Acumulada da carteira de recebíveis: 3,2% IF: 21F0190223 (SR) 21F0190224 (SUB)
		Lastro Pulverizado		
		Loteamento		
		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% Carteira Vendida: 93% Inadimplência Líquida Acumulada da carteira de recebíveis: 13,9% IF: 21E0537591 (SR) 21E0537592, 21E0537594 (SUB)
		Lastro Pulverizado		
		Incorporação Vertical Residencial		
		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% Carteira Vendida: N/A Inadimplência Líquida Acumulada da carteira de recebíveis: N/A IF: 22B0939300 (SR) 22B0939310 (SUB)
		Corporativo		
		Armazenagem de granéis		
		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

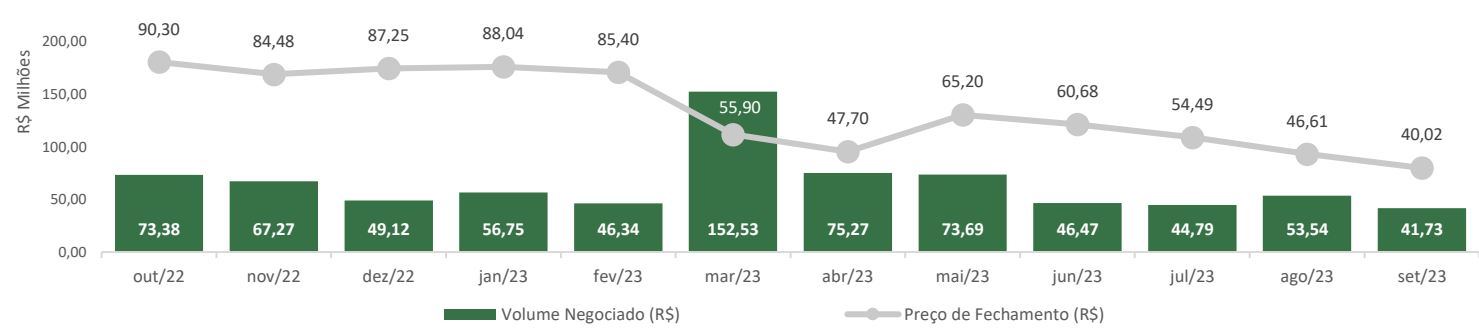
-  **Garantias**
- Cessão Fiduciária da Carteira: 100%
 - Cessão Fiduciária de 6 empreendimentos
 - Cessão Fiduciária do Excedente Mensal dos Empreendimentos que levantarem recursos via CRI.
 - Alienação Fiduciária das Cotas SPE: 100%

IF: 21G0064620

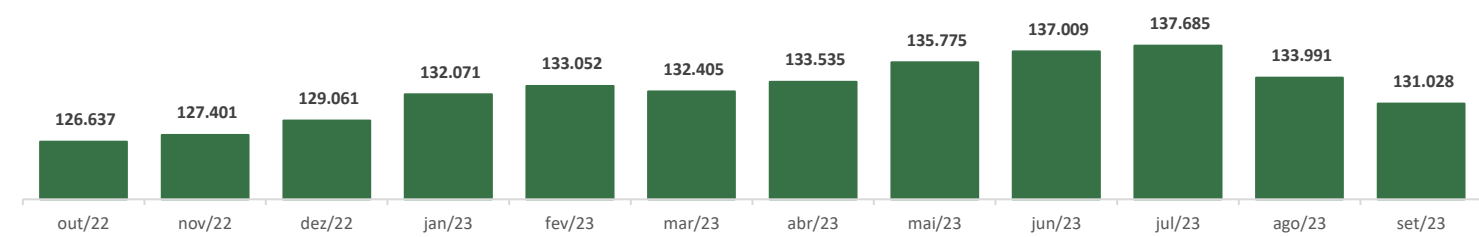
LIQUIDEZ

	Set/23	Ago/23	Jul/23	Jun/23	Mai/23	Abr/23	Mar/23
Presença nos Pregões	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Volume Negociado	R\$ 41,7	R\$ 53,5	R\$ 44,8 milhões	R\$ 46,4 milhões	R\$ 73,7 milhões	R\$ 75,3 milhões	R\$ 152,5 milhões
Qtd de Cotas Negociadas	754.535	1.076.654	754.535	736.780	1.247.196	1.436.757	2.241.635
Valor de Mercado	R\$ 562,1	R\$ 654,6	R\$ 765,3 milhões	R\$ 852,2 milhões	R\$ 915,7 milhões	R\$ 700,0 milhões	R\$ 800,0 milhões
Giro	7,4%	8,2%	5,9%	5,5%	8,0%	11,2%	19,4%
% de Participação no IFIX	0,55%	0,64%	0,64%	0,64%	0,64%	1,13%	1,13%

Volume Negociado x Preço R\$ (Mercado Secundário)



Evolução da Quantidade de Cotistas



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 inelegíveis trazidos à valor presente com um desconto de 30% e **D:** Estoque da operação com um desconto de 30%.

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

Razão 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.

Resultados em vídeo:

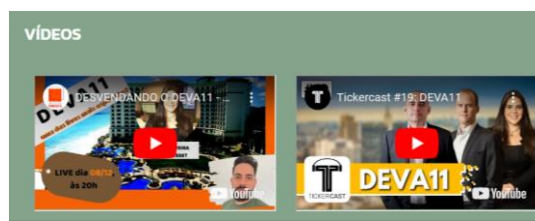


Ouçá no Spotify:



Mídias

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.