

RELATÓRIO GERENCIAL

IMOBILIÁRIO

Janeiro, 2021

Devant Recebíveis Imobiliários FII

COMENTÁRIOS DO GESTOR

Durante o mês de janeiro, o Fundo distribuiu R\$ 1,95 por cota aos detentores do DEVA11 e DEVA13 e R\$ 0,45 aos detentores do DEVA14. Esses dois últimos, recibos referentes aos direitos de preferência, sobras e montante adicional da 2ª emissão de cotas, encerrada no mês base.

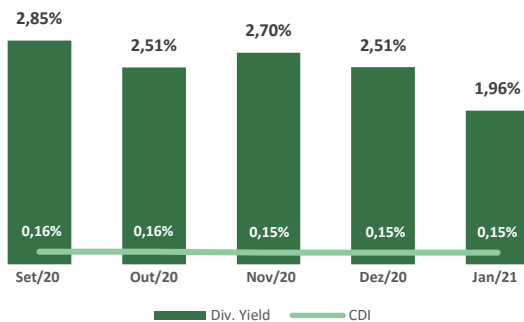
Foram captados ao todo R\$ 204.000.000 (duzentos e quatro milhões de reais), ou seja, 100% do volume ofertado incluindo montante adicional, distribuídos entre 1.065 investidores pessoas físicas, 07 outros fundos de investimentos e 14 demais pessoas jurídicas. O Fundo encerrou o mês com um relevante aumento de 197,4% de sua base de cotistas quando comparado com o fechamento do mês anterior.

Como adiantado no relatório de dezembro/20, 86% da carteira permaneceu alocada em CRIs e os demais 14% em caixa, aguardando a data das demais operações cujos recursos foram destinados.

Como parte da nossa gestão ativa, no mês base, desinvestimos no mercado secundário uma parte do CRI Buona Vita, cerca de R\$ 3 milhões de volume financeiro, com *spread* de 50bps x duration, que equivale a aproximadamente 0,78% nominal. A operação trouxe rendimentos superiores ao que o Fundo teria mantendo o ativo em carteira, além de abrir mais “espaço” para a entrada de outras tranches da operação que possivelmente liquidarão em breve.

DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS

Recibo	Distribuição por Cota (R\$)	Dividend Yield Mensal	Dividend Yield Gross Up ⁽¹⁾	Dividend Yield Gross Up %CDI
DEVA11	1,95	1,96%	2,31%	1.542,57%
DEVA13	1,95	1,96%	2,31%	1.542,57%
DEVA14	0,45	0,46%	0,54%	358,96%



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

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

	Jan/21	Dez20	Nov/20	Out/20	Set/20
Receitas Totais - CRI	5.158.019,21	3.970.806,47	3.072.798,65	2.154.950,56	942.905,46
Juros	1.751.970,11	1.119.292,35	795.070,81	621.226,55	273.210,58
Correção Monetária	3.364.334,02	2.851.514,12	2.265.579,99	1.512.263,66	669.694,88
Caixa	41.715,08	33.451,43	12.147,85	21.460,35	-
Despesas Totais	(470.238,11)	(428.608,24)	(309.641,22)	(55.348,27)	(98.536,92)
Despesas do Fundo	(248.840,64)	(164.360,37)	(90.525,63)	(91.002,65)	(62.882,54)
Reserva ⁽¹⁾	(221.397,47)	(264.247,87)	(219.115,59)	35.654,38	(35.654,38)
Total Distribuído	4.687.781,10	3.575.649,66	2.763.157,43	2.099.602,29	844.368,54
Distribuição por cota					
DEVA11	1,95	2,51	2,68	2,49 ⁽²⁾	2,83 ⁽²⁾
DEVA13 (2ª emissão)	1,95	0,85	-	-	-
DEVA14 (2ª emissão)	0,45	-	-	-	-

(1) Considera despesas provisionadas para pagamentos com periodicidades diferentes de mensal, como por exemplo a taxa de performance e auditoria anual.

(2) Consideramos os dividendos pagos com relação ao mês cheio.

OBJETIVO DO FUNDO

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

PÚBLICO ALVO

Investidores em Geral

INÍCIO DO FUNDO

Agosto de 2020

PRAZO DE DURAÇÃO

Indeterminado

TIPO

Condomínio Fechado

CATEGORIA ANBIMA

Gestão Ativa | Títulos e Valores Mobiliários

CNPJ

37.087.810/0001-37

CÓDIGO ISIN

BRDEVACTF000

TICKER B3

DEVA11

QUANTIDADE DE COTAS

3.071.554

QUANTIDADE DE COTISTAS

6.365

GESTOR

Devant Asset Investimentos Ltda

ADMINISTRADOR E CUSTODIANTE

Vórtx DTVM Ltda

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

0,20% ao ano

TAXA DE GESTÃO

1,00% ao ano

TAXA DE PERFORMANCE

10% do que exceder 100% do CDI

TRIBUTAÇÃO

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

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

R\$ 305.674.696,86

COTA PATRIMONIAL

R\$ 99,52

VALOR DE MERCADO

R\$ 372.118.767,10

COTA DE MERCADO

R\$ 121,15

DATA EX DIVIDENDOS

08/02/2021

DIVULGAÇÃO DE RENDIMENTOS

5º dia útil de cada mês

PAGAMENTO DOS RENDIMENTOS

10º dia útil de cada mês



LIQUIDEZ

A liquidez do Fundo no mercado secundário está em bons níveis, na média diária do mês, o volume de negociações ficou acima de R\$ 3 milhões de reais. Ao todo foram negociadas aproximadamente 605 mil cotas.

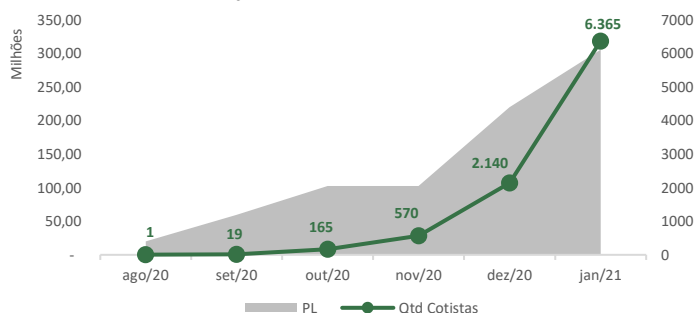
O Fundo está em constante ampliação do passivo, e já conta com mais de 6 mil investidores.

Presença no Pregão	100%
Volume Negociado	R\$ 71 milhões
Qtd de Cotas Negociadas	604.880
Valor de Mercado	R\$ 372,1 milhões
Giro	19,7%

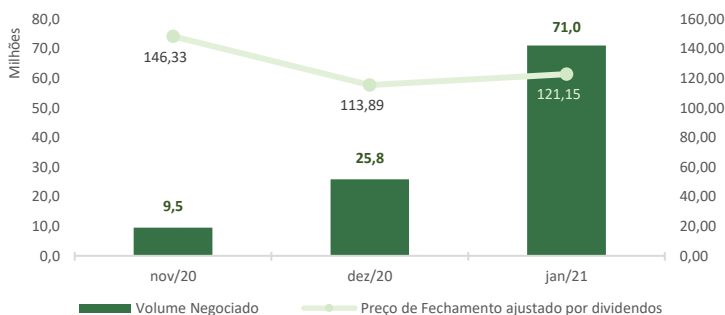
(*) O DEVA11 ainda não compõe a lista de fundos do IFIX

26º FII mais negociado no mês em volume(*)

Evolução do PL e da Quantidade de Cotistas

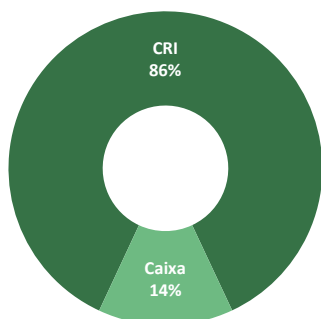


Volume Negociado x Preço (Mercado Secundário) – R\$

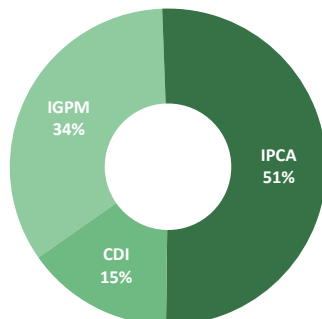


DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

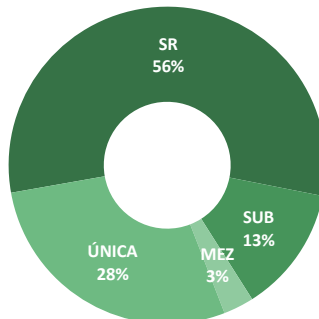
Tipo de Ativo



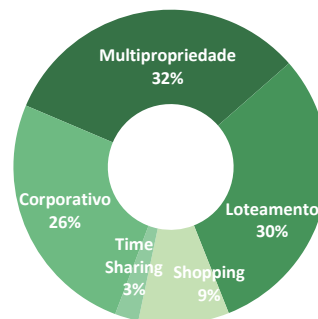
Indexadores



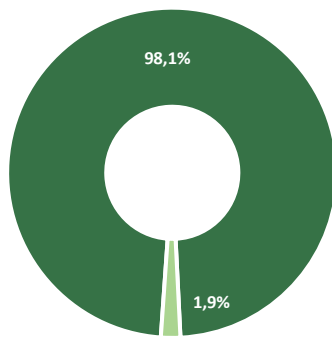
Subordinação



Segmentos



Deflação

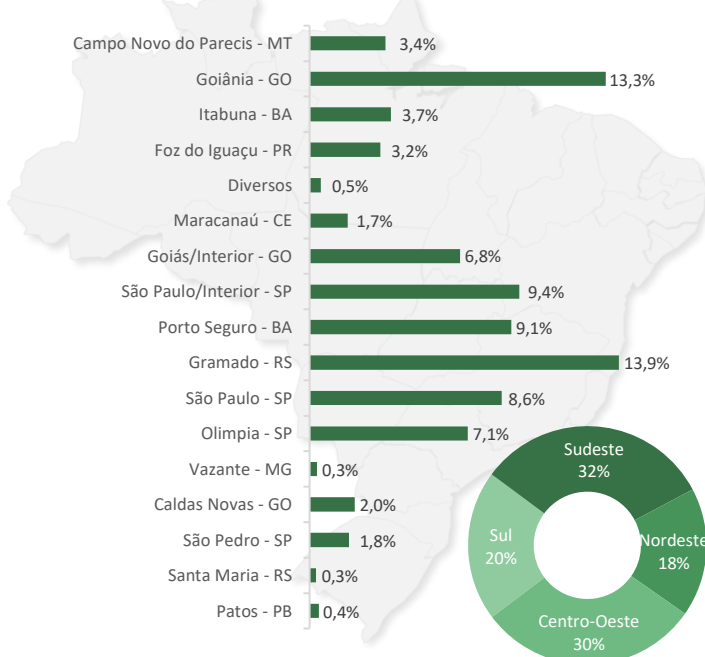


■ Protegido ■ Não protegido

Taxa Média ponderada CRI
10,76% + Inflação

IGP-M	11,97 + Inflação
IPCA	10,03% + Inflação
CDI	4,0% + CDI
DURATION	3,31 anos

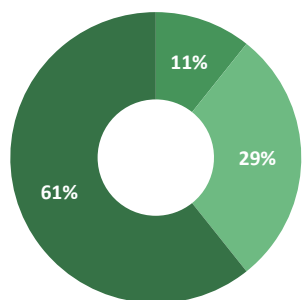
Regiões



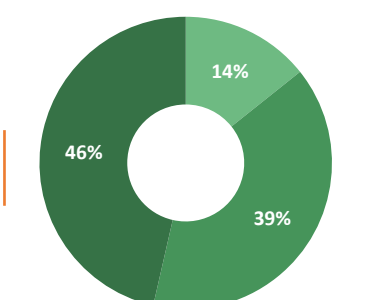
PORTFÓLIO

CRI	Segmento	Subordinação	Remuneração ao Ano	% PL do Fundo	Duration (anos)	Carteira Vendida	Obra Executada	Razão PMT		Razão Saldo Devedor		LTV
								Atual	Limite	Atual	Limite	
Circuito de Compras	Shopping	SR	8% + IPCA	7,8%	2,42	58%	44%	-	-	-	-	48%
Wam Holding B	Corporativo	ÚNICA	12,6% + IPCA	6,7%	5,38	N/A	N/A	-	-	-	-	N/A
Wam Holding A	Corporativo	ÚNICA	8,6% + IPCA	6,7%	3,13	N/A	N/A	-	-	-	-	N/A
Ondas Praia	Multipropriedade	SR	10,6% + IGPM	6,0%	2,65	93%	79%	182%	120%	189%	120%	37%
Loteamento Goias	Loteamento	SR	9,3% + IGPM	5,6%	4,97	94%	58%	314%	105%	186%	110%	37%
Ferrasa	Multipropriedade	SR	12,4% + IGPM	5,0%	1,77	94%	85%	173%	130%	205%	130%	36%
GPK A	Corporativo	ÚNICA	8,5% + IPCA	4,6%	2,75	N/A	N/A	785%	250%	N/A	N/A	N/A
Grupo Cem	Loteamento	SR	7,5% + IPCA	4,2%	3,40	95%	100%	171%	115%	185%	115%	63%
GPK B	Corporativo	ÚNICA	11,5% + IPCA	3,3%	2,99	N/A	N/A	785%	250%	N/A	N/A	N/A
Ondas Praia	Multipropriedade	SUB	17,7% + IGPM	3,0%	2,61	93%	79%	120%	120%	130%	120%	55%
Top Park	Loteamento	SR	9,5% + IPCA	2,7%	5,98	61%	60%	260%	115%	284%	115%	21%
Cemara	Loteamento	SR	8,3% + IPCA	2,6%	5,58	95%	100%	186%	110%	210%	110%	44%
União do Lago	Loteamento	SR	8,3% + IPCA	2,4%	N/D	N/D	N/D	N/D	N/D	N/D	N/D	N/D
Buona Vitta	Multipropriedade	SR	9,5% + IPCA	2,1%	1,45	63%	58%	313%	120%	309%	120%	15%
Ferrasa	Multipropriedade	SUB	20,2% + IGPM	2,1%	1,69	94%	85%	115%	130%	138%	130%	51%
São Pedro	Multipropriedade	ÚNICA	12% + IGPM	1,8%	2,54	72%	58%	157%	130%	175%	130%	35%
Recanto das Flores	Loteamento	SR	8,5% + IGPM	1,7%	3,39	88%	39%	301%	120%	266%	120%	29%
Termas Resort	Multipropriedade	SR	10% + IPCA	1,7%	1,86	94%	99%	388%	120%	437%	120%	23%
Encontro das Águas	Multipropriedade	SR	10% + IGPM	1,6%	3,67	54%	100%	363%	120%	211%	120%	15%
Mabu	Multipropriedade	SR	10% + IGPM	1,6%	1,92	73%	100%	240%	120%	272%	120%	21%
Vivejo Atibaia	Loteamento	SR	7% + IGPM	1,4%	4,25	95%	95%	809%	120%	244%	120%	33%
Cemara	Loteamento	SUB	12,4% + IPCA	1,2%	5,66	95%	100%	130%	110%	145%	110%	63%
Loteamento Goias	Loteamento	MEZ	13% + IGPM	1,2%	4,89	94%	58%	119%	105%	104%	110%	72%
Buona Vitta	Multipropriedade	SUB	20,1% + IPCA	1,2%	1,63	63%	58%	150%	120%	156%	120%	33%
União do Lago	Loteamento	SUB	12,1% + IPCA	1,1%	N/D	N/D	N/D	N/D	N/D	N/D	N/D	N/D
Top Park	Loteamento	SUB	17,8% + IPCA	1,0%	5,80	61%	60%	161%	115%	248%	115%	24%
Bourbon	Time Sharing	SR	10% + IGPM	0,9%	1,25	N/A	N/A	237%	120%	338%	120%	19%
Buona Vitta	Multipropriedade	MEZ	14,3% + IPCA	0,9%	1,71	63%	58%	220%	120%	220%	120%	23%
You	Corporativo	ÚNICA	4% + CDI	0,7%	1,25	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Bourbon	Time Sharing	SUB	16,7% + IGPM	0,6%	1,25	N/A	N/A	138%	120%	189%	120%	32%
Wyndham	Time Sharing	SUB	17,5% + IPCA	0,5%	1,10	N/A	N/A	195%	120%	259%	120%	35%
Resort do Lago	Multipropriedade	MEZ	18% + IGPM	0,4%	2,76	59%	82%	191%	130%	146%	130%	38%
Eldorado Vitoria	Loteamento	ÚNICA	14% + IGPM	0,3%	2,64	90%	82%	135%	120%	185%	120%	38%
Carvalho	Loteamento	SUB	16,2% + IGPM	0,2%	4,04	67%	77%	184%	130%	155%	130%	21%
Carvalho	Loteamento	SR	11,1% + IGPM	0,2%	3,06	67%	77%	455%	130%	328%	130%	10%
Circuito de Compras	Shopping	MEZ	16% + IPCA	0,2%	2,33	58%	44%	-	-	-	-	78%
Urbanes	Loteamento	SUB	15,5% + IGPM	0,1%	2,16	65%	98%	218%	125%	172%	125%	18%
Urbanes	Loteamento	SR	11,5% + IGPM	0,1%	2,19	65%	98%	456%	125%	370%	125%	9%

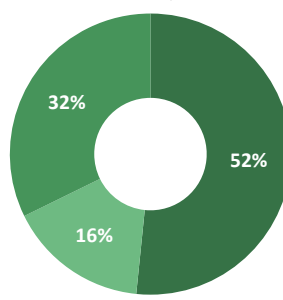
% Obra Executada



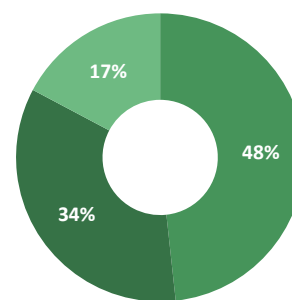
% Vendas



Razão de PMT (Fluxo Mensal)



Razão de Saldo Devedor



■ 0 a 50% ■ 50 a 70% ■ 70 a 100%

■ abaixo de 60% ■ 60 a 80% ■ 80 a 100%

■ 100 a 200% ■ 200 a 300% ■ Acima de 300%

■ 90 a 200% ■ 200 a 300% ■ Acima de 300%

CRI CEMARA



-  São Paulo/Interior
-  Lastro Pulverizado
-  Loteamento
-  Cotas Sênior e Subordinada
-  IPCA + 8,3% a.a | 12,4% a.a

Garantias

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

-  Obra Executada: **100%**
-  Carteira Vendida: **95%**
-  Inadimplência Líquida Acumulada: **4,9%**

CRI CIRCUITO DE COMPRAS



-  São Paulo/ SP
-  Lastro Pulverizado
-  Shopping de Atacado
-  Cota Sênior e Mezanino
-  IGP-M + 8,0% | IGP-M + 16,0%

Garantias

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

-  Obra Executada: **44%**
-  Carteira Vendida: **58%**
-  Inadimplência Líquida Acumulada: **10,2%**

CRI GPK A|B

GPK

-  Gramado/ RS
-  Corporativo
-  Cota Única
-  A: IPCA + 8,5% a.a. e
B: IPCA + 11,5%a.a.

Garantias

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

CRI SÃO PEDRO



-  São Pedro/SP
-  Lastro Pulverizado
-  Multipropriedade
-  Cota Única
-  IGP-M + 12,0% a.a.

Garantias

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

-  Obra Executada: **58%**
-  Carteira Vendida: **72%**
-  Inadimplência Líquida Acumulada: **2,9%**

CRI TOP PARK



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

Garantias

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

-  Obra Executada: **60%**
-  Carteira Vendida: **61%**
-  Inadimplência Líquida Acumulada: **13,2%**

CRI VIVEJO ATIBAIA



-  Atibaia/ SP
-  Lastro Pulverizado
-  Loteamento
-  Cota Sênior
-  IGP-M + 7,0% a.a.

Garantias

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

-  Obra Executada: **95%**
-  Carteira Vendida: **95%**
-  Inadimplência Líquida Acumulada: **9,1%**

CRI RECANTO DAS FLORES



-  Maracanaú/ CE
-  Lastro Pulverizado
-  Loteamento
-  Cotas Sênior
-  IGP-M + 8,5% a. a.

Garantias

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

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

CRI WAM HOLDING A|B



-  Goiânia - GO
-  Corporativo
-  Cota Única
-  A: IPCA + 8,6% a.a.
B: IPCA + 12,6% a.a

Garantias

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

CRI BOURBON



-  Foz do Iguaçu/ PR
-  Lastro Pulverizado
-  Timeshare
-  Cotas Sênior e Subordinada
-  IGP-M + 10,0% a.a e IGP-M + 16,7% a.a.

Garantias

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

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

CRI TERMAS RESORT



-  Gramado/ RS
-  Lastro Pulverizado
-  Multipropriedade
-  Cota Sênior
-  IPCA + 10,0% a.a

Garantias

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

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

CRI WYNDHAM



Diversos



Lastro Pulverizado



Timeshare



Cotas Subordinadas



IPCA + 17,5% a.a.



Garantias

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


Obra Executada: **N/A**

Carteira Vendida: **N/A**

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

CRI RESORT DO LAGO



Caldas Novas/ GO



Lastro Pulverizado



Multipropriedade



Cota Subordinada



IGP-M + 18,0% a.a.



Garantias

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


Obra Executada: **82%**

Carteira Vendida: **59%**

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

CRI ELDORADO VITÓRIA



Vazante/ MG



Lastro Pulverizado



Loteamento



Cota Única



IGP-M + 14,0% a.a.



Garantias

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


Obra Executada: **82%**

Carteira Vendida: **90%**

Inadimplência Líquida Acumulada: **2,5%**

CRI YOU



São Paulo/SP



Corporativo



Cota Única



CDI + 4,0% a.a.



Garantias

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

CRI CARVALHO



Patos/ PB



Lastro Pulverizado



Loteamento



Cotas Sênior e Subordinada



IGP-M + 11,1% e 16,2% a.a.



Garantias

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


Obra Executada: **77%**

Carteira Vendida: **67%**

Inadimplência Líquida Acumulada: **4,0%**

CRI URBANES



-  Santa Maria/ RS
-  Lastro Pulverizado
-  Loteamento
-  Cotas Sênior e Subordinada
-  IGP-M + 11,5% a.a. | 15,5% a.a.

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

-  Obra Executada: **98%**
-  Carteira Vendida: **65%**
-  Inadimplência Líquida Acumulada: **3,1%**

CRI ONDAS PRAIA



-  Porto Seguro/ BA
-  Lastro Pulverizado
-  Multipropriedade
-  Cotas Sênior e Subordinada
-  IGP-M +10,6% e 17,7% a.a.

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

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

CRI MABU



-  Foz do Iguaçu/ PR
-  Lastro Pulverizado
-  Multipropriedade
-  Cota Sênior
-  IGPM + 10,0% a.a.

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

-  Obra Executada: **100%**
-  Carteira Vendida: **73%**
-  Inadimplência Líquida Acumulada: **5,8%**

CRI LOTEAMENTO GOIÁS



-  Goiás/ GO
-  Lastro Pulverizado
-  Loteamento
-  Cota Sênior e Mezanino
-  IGP-M + 9,3% a.a | 13,0% a.a.

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

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

CRI GRUPO CEM



-  São Paulo/SP
-  Lastro Pulverizado
-  Loteamento
-  Cota Sênior
-  IPCA + 7,5% a.a.

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

-  Obra Executada: **100%**
-  Carteira Vendida: **95%**
-  Inadimplência Líquida Acumulada: **4,7%**

CRI BUONA VITTA



-  Gramado/ RS
-  Lastro Pulverizado
-  Multipropriedade
-  Cotas Sr, Mez, Sub
-  IPCA + 9,5% | 14,3% e 20,1% a.a



Garantias

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


Obra Executada: **58%**

Carteira Vendida: **63%**

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

CRI FERRASA



-  Olimpia/ SP
-  Lastro Pulverizado
-  Multipropriedade
-  Cotas Sênior e Subordinada
-  IGP-M + 12,4% e 20,2% a.a.



Garantias

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


Obra Executada: **85%**

Carteira Vendida: **94%**

Inadimplência Líquida Acumulada: **9,6%**

CRI UNIÃO DO LAGO



-  Campo Novo do Parecis/ MT
-  Lastro Pulverizado
-  Loteamento
-  Cotas Sênior e Subordinada
-  IPCA + 8,3% e 12,1% a.a



Garantias

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



Obra Executada: *



Carteira Vendida: *



Inadimplência Líquida Acumulada: *

CRI ENCONTRO DAS ÁGUAS



-  Caldas Novas/ GO
-  Lastro Pulverizado
-  Multipropriedade
-  Cotas Sênior
-  IGP-M +10% a.a.



Garantias

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


Obra Executada: **100%**

Carteira Vendida: **54%**

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

(*) As informações serão atualizadas no relatório referente ao próximo mês.

INFORMAÇÕES ADICIONAIS | MONITORAMENTO DAS CARTEIRAS

Um dos segredos para o bom andamento das operações de crédito estruturado é o acompanhamento. Monitorar todos os pontos que de alguma forma exercem influência sobre a operação e consequentemente na manutenção do adimplemento das carteiras é de extrema importância e permite que a gestão identifique pontos de atenção e tenha tempo hábil para tomar as decisões cabíveis.

No gráfico abaixo apresentamos a “foto” do processo de monitoramento mensal de um CRI, observe os seguintes pontos:

- A linha laranja representa a totalidade da carteira de recebíveis cedida;
- A linha laranja pontilhada representa a parcela de recebíveis elegíveis após processo de auditoria (o CRI é estruturado considerando essa parcela e não o total, mas como a carteira é 100% cedida, o que for pago da parcela de inelegíveis entra como sobregarantia para o CRI);

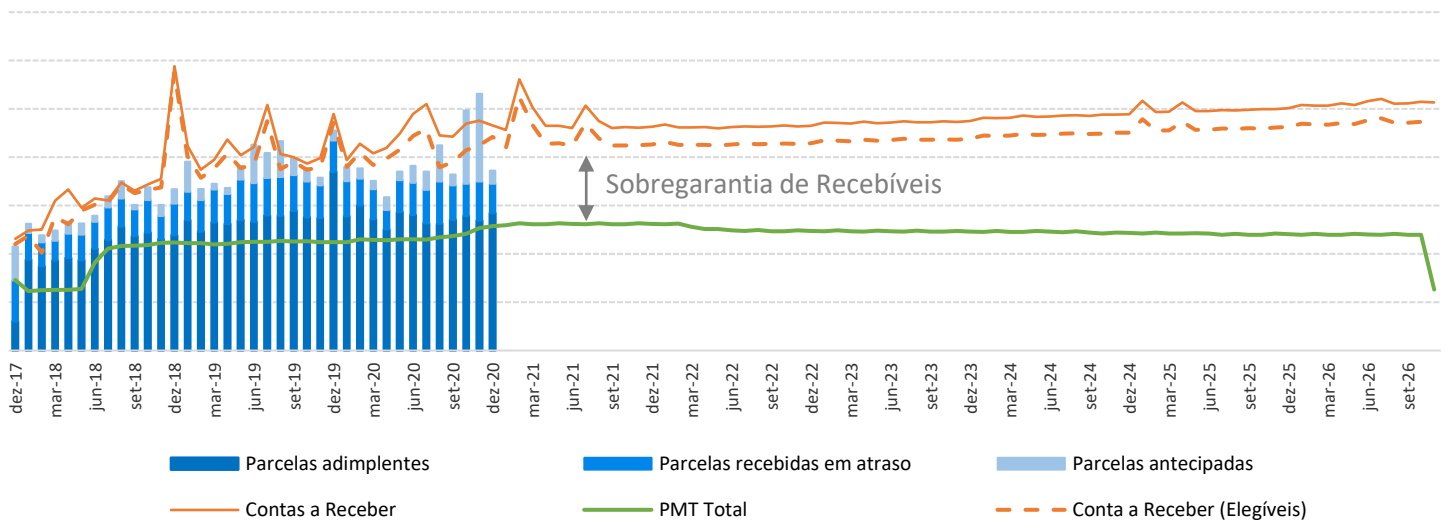
(iii) A linha verde representa a PMT do CRI, incluindo todas as subordinações;

(iv) Colunas na cor azul escuro são as mensalidades adimplentes;

(v) Colunas na cor azul médio são as mensalidades pagas em atraso (se o pagamento ocorrer 1 dia após o vencimento já é considerado recebimento em atraso, por isso é importante analisar o índice de inadimplência líquido acumulado e não o mensal);

(vi) Colunas na cor azul claro são as mensalidades pagas antecipadamente.

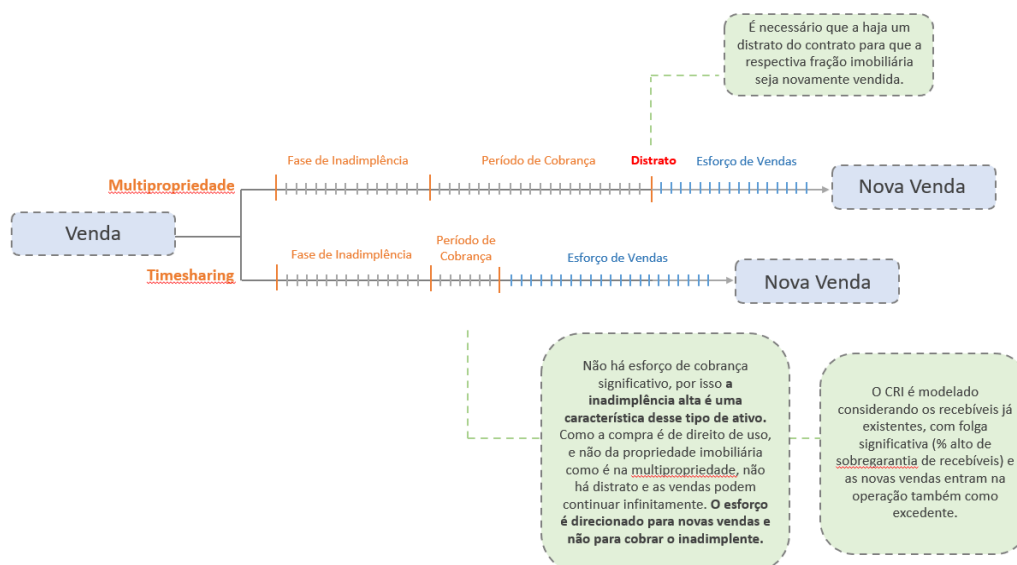
Veja que o valor recebido mensalmente pelo CRI é superior ao necessário para honrar a PMT (veja esse percentual na coluna “razão PMT” na tabela de portfólio). A partir dessa análise é possível acompanhar a qualidade do crédito da carteira, e se a inadimplência começa a aumentar, há tempo hábil para verificar o motivo e tomar as ações necessárias para o bom andamento da operação. O gráfico abaixo representa uma fase do monitoramento, além disso, há o acompanhamento in loco das obras, acompanhamento mercadológico, etc.



➔ INFORMAÇÕES ADICIONAIS | INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA ACUMULADA MULTIPROPRIEDADE X TIMESHARING

No relatório gerencial de novembro comentamos sobre as particularidades do time-sharing. Explicamos que a alta inadimplência é uma das características normais desse tipo de carteira mas observamos que ainda surgiram dúvidas sobre o assunto.

Atualmente, o segmento representa somente 3,0% da carteira total, as operações são saudáveis e atendem aos critérios de elegibilidade da gestão. Para clarificar a diferença entre o patamar de inadimplência da multipropriedade e do time-sharing, apresentamos o infográfico abaixo:



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



➔ **DISCLAIMER**

Alguns textos e informações foram extraídos do Manual de Melhores Práticas para Multipropriedades Turísticas produzido pela Caio Calfat Consulting. Este conteúdo foi preparado pela Devant Asset para fins meramente informativos e não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento. As referências aos produtos e serviços são meramente indicativas e não consideram os objetivos de investimento, a situação financeira ou necessidades individuais e particulares do investidor.

A Devant Asset não comercializa nem distribui cotas de fundos de investimento ou qualquer outro ativo financeiro. Este documento não constitui uma oferta de serviço pela Devant Asset, tem caráter meramente informativo e é para uso exclusivo de seu destinatário, não devendo ser utilizado para quaisquer outros fins.

Recomendamos uma análise específica e personalizada antes de sua decisão sobre quais os produtos e serviços adequados à sua situação e objetivos. Adicionalmente, recomendamos consulta a profissionais especializados e independentes antes de decidir sobre investimentos no exterior, investimentos imobiliários, tributação e sucessão. A Devant Asset não se responsabiliza por decisões do cliente acerca destes temas nem por ato ou fato dos profissionais por ele consultados. As informações veiculadas, valores e taxas são referentes às datas e condições indicadas no material e não serão atualizadas.

A Devant Asset se reserva o direito de alterar qualquer condição, valor e taxas mencionados neste material a qualquer tempo e sem a necessidade de comunicação ou notificação. A Devant Asset poderá estabelecer, a seu exclusivo critério, requisitos e procedimentos específicos para abertura de contas e acesso a produtos. Os produtos e serviços mencionados estão sujeitos à disponibilidade e condições estabelecidas pela Devant Asset e serão prestados conforme autorizações legais concedidas às diferentes empresas integrantes do grupo.

O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor, cabe a responsabilidade de informar-se sobre todos os riscos previamente à tomada de decisão sobre investimentos. Fundos de investimento não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, do Fundo Garantidor de Crédito-FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. As informações contidas neste documento são confidenciais e não devem ser divulgadas a terceiros sem o prévio e expresso consentimento da Devant Asset.

