

RELATÓRIO GERENCIAL

IMOBILIÁRIO

Novembro, 2020

Devant Recebíveis Imobiliários FII



devantasset.com.br



@devantasset



/devantasset



Deva11_FII



+55 11 98159-2453 | 21 99266-1681

COMENTÁRIOS DO GESTOR

Durante o mês de novembro, o Fundo concluiu a alocação dos recursos advindos de sua primeira emissão de cotas. Na data-base, 94,9% dos recursos estavam devidamente alocados em CRIs e compoendo a parcela de caixa, estavam os outros 5,1%. Julgamos que os percentuais de alocação estão adequados e temos a intenção de mantê-los nesse patamar (de 4% a 7% em caixa), inclusive para aproveitar eventuais oportunidades que possam surgir nos mercados primários e secundários.

A taxa média ponderada dos CRIs ficou em 11,54% + inflação e a da carteira como um todo, considerando a parcela em caixa, em 11,07% + inflação.

As negociações no mercado secundário se iniciaram no final do mês, e foram além das nossas expectativas. Em seu primeiro dia de negociação, houve uma valorização de 40% no valor das cotas, o que nos deixou muito orgulhosos. Entendemos esse resultado como colheita de todo o trabalho que fizemos no mercado de crédito estruturado durante todos esses anos. Importante mencionar que o DEVA11 nasceu da demanda dos nossos investidores dos fundos de renda fixa, por um veículo focado em CRI, nossa expertise.

O Fundo distribuiu R\$ 2,68 (dois reais e sessenta e oito centavos) por cota, o que significou um *dividend yield* de 2,70%.

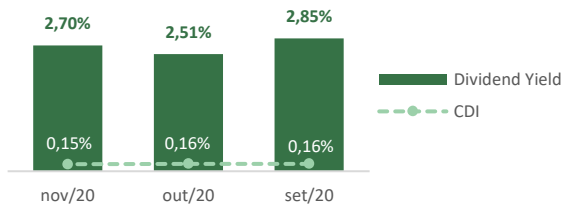
DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS

Recibo	Distribuição por Cota (R\$)	Dividend Yield Mensal	Dividend Yield Gross Up (%)	Dividend Yield Gross Up %CDI
DEVA11	2,68	2,70%	3,17%	2.121,14%

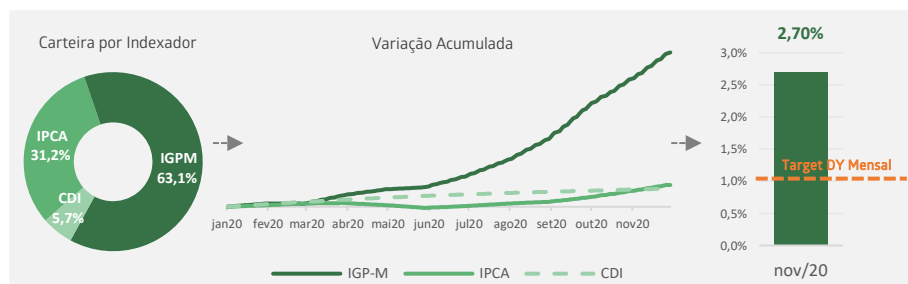
(*) Para cálculo do *gross up* foi considerada a alíquota de 15% do Imposto de Renda.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

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



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



OBJETIVO DO FUNDO

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

PÚBLICO ALVO

Investidores em Geral

INÍCIO DO FUNDO

Agosto de 2020

PRAZO DE DURAÇÃO

Indeterminado

TIPO

Condomínio Fechado

CATEGORIA ANBIMA

Gestão Ativa | Títulos e Valores Mobiliários

CNPJ

37.087.810/0001-37

CÓDIGO ISIN

BR04U4CTF000

TICKER B3

DEVA11

QUANTIDADE DE COTAS

1.031.554

QUANTIDADE DE COTISTAS

1.186

GESTOR

Devant Asset Investimentos Ltda

ADMINISTRADOR E CUSTODIANTE

Vórtx DTM Ltda

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

0,20% ao ano

TAXA DE GESTÃO

1,00% ao ano

TAXA DE PERFORMANCE

10% do que exceder 100% do CDI

TRIBUTAÇÃO

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

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

R\$ 102.518.925,00

COTA PATRIMONIAL

R\$ 99,38

COTA DE MERCADO

R\$ 151,60

DATA EX DIVIDENDOS

08/12/2020

DIVULGAÇÃO DE RENDIMENTOS

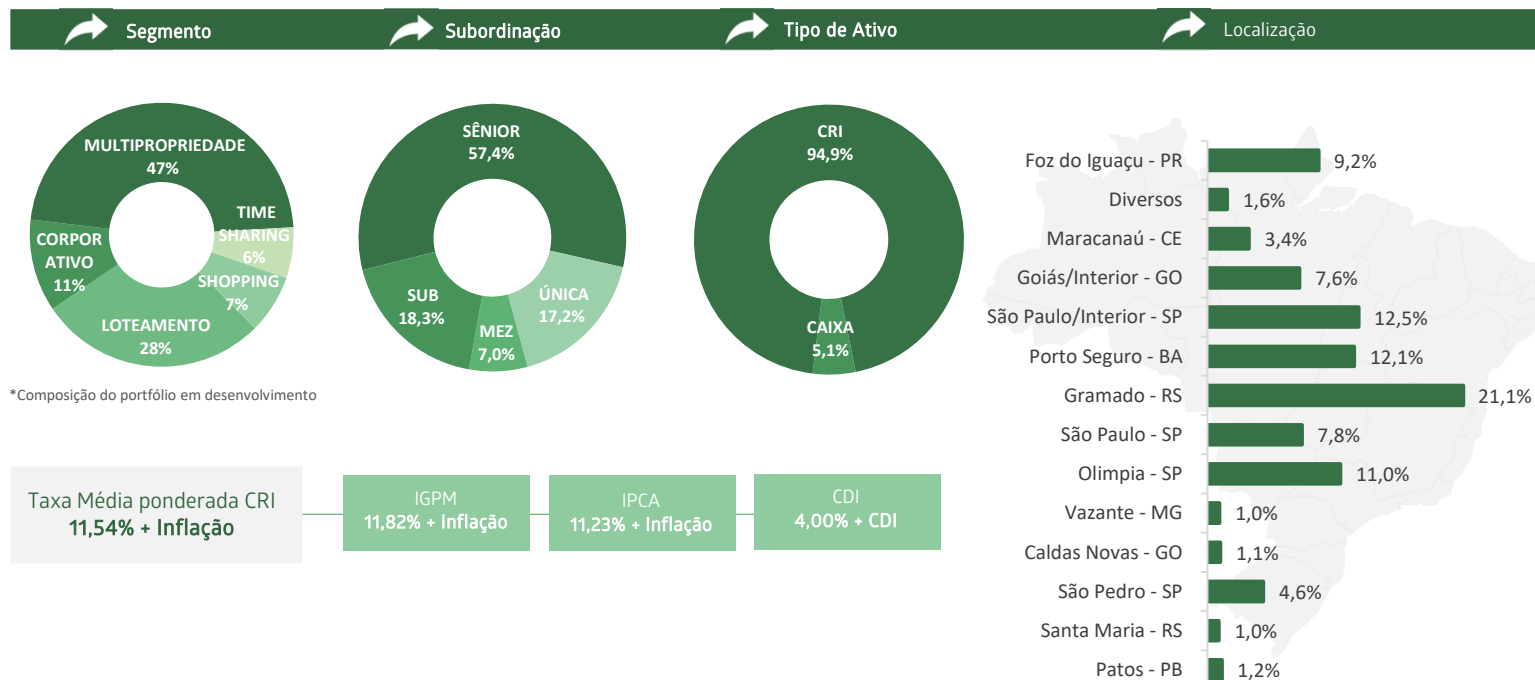
5º dia útil de cada mês

PAGAMENTO DOS RENDIMENTOS

10º dia útil de cada mês

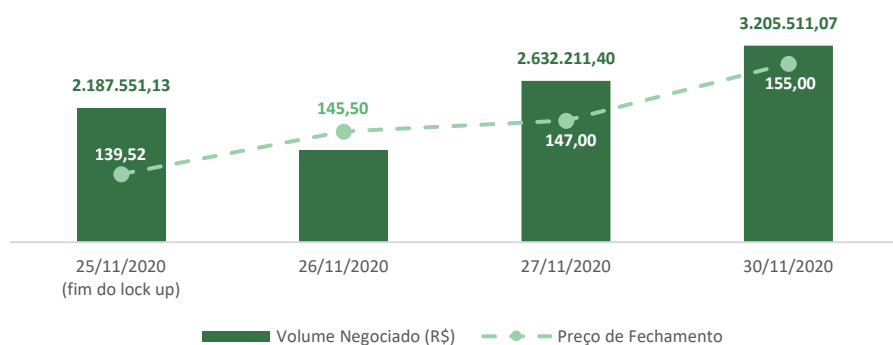


DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA



LIQUIDEZ

Volume Negociado (R\$) x Preço de Fechamento (Mercado Secundário)

Presença no pregão^(*): 100%

* Considera de 25/11 até 30/11. Nos dias anteriores as cotas estavam em período de lockup.

Volume Negociado

R\$ 9.529.811,88

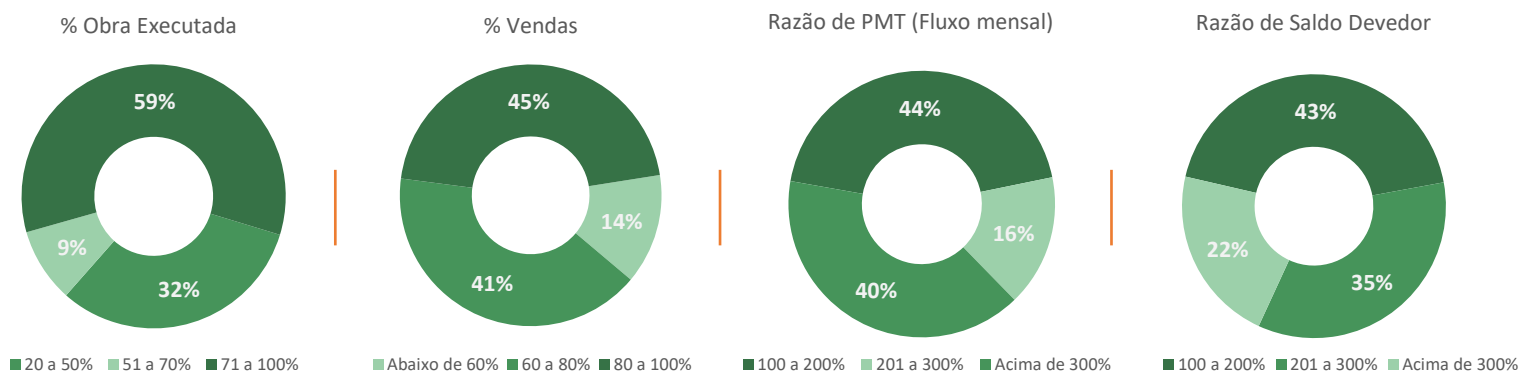
Giro (% do total de cotas)

6,3%

Valor de Mercado

R\$ 156,4 milhões

PORTFÓLIO



➔ PORTFÓLIO

CRI	Subordinação	Remuneração Ao Ano	% PL do Fundo	Duration	Carteira Vendida	Obra Executada	Razão PMT*		Razão Saldo Devedor*		LTV	Inadimplência Acumulada
							Atual	Limite	Atual	Limite		
You	Única	CDI + 4,0%	1,0%	1,33	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Resort Do Lago	Subordinada	IGPM + 18,0%	1,1%	2,83	56%	82%	166%	130%	132%	130%	37%	1,8%
Vivejo Atibaia	Sênior	IGPM + 7,0%	4,1%	4,35	94%	85%	758%	120%	245%	120%	32%	8,3%
Grupo Cem	Sênior	IPCA + 7,5%	8,4%	3,48	96%	100%	136%	115%	121%	115%	59%	2,4%
Carvalho	Sênior	IGPM + 11,1%	0,6%	3,15	65%	75%	470%	130%	304%	130%	10%	4,5%
Carvalho	Subordinada	IGPM + 16,2%	0,6%	4,13	65%	75%	190%	130%	144%	130%	20%	4,5%
Ferrasa	Sênior	IGPM + 12,4%	8,6%	1,86	93%	66%	201%	130%	214%	130%	36%	11,0%
Ferrasa	Subordinada	IGPM + 20,2%	2,4%	1,78	93%	66%	135%	130%	149%	130%	50%	11,0%
São Pedro	Única	IGPM + 12,0%	4,6%	2,62	72%	44%	162%	130%	168%	130%	33%	6,4%
Loteamento Goiás	Sênior	IGPM + 9,3%	4,3%	5,05	93%	100%	312%	105%	252%	110%	35%	3,3%
Loteamento Goiás	Mezanino	IGPM + 13,0%	3,3%	4,97	93%	100%	133%	105%	125%	110%	69%	3,3%
Circuito de Compras	Sênior	IGPM + 8,0%	6,3%	2,52	52%	38%	N/A	N/A	N/A	N/A	33%	13,2%
Circuito de Compras	Mezanino	IGPM + 16,0%	0,5%	2,42	52%	38%	N/A	N/A	N/A	N/A	46%	13,2%
Eldorado Vitoria	Única	IGPM + 14,0%	1,0%	2,73	90%	82%	125%	120%	195%	120%	38%	2,4%
Buona Vitta	Sênior	IPCA + 9,5%	3,1%	1,53	61%	49%	507%	120%	363%	120%	16%	1,5%
Buona Vitta	Mezanino	IPCA + 14,3%	2,9%	1,81	61%	49%	271%	120%	238%	120%	24%	1,5%
Buona Vitta	Subordinada	IPCA + 20,1%	3,6%	1,72	61%	49%	160%	120%	160%	120%	34%	1,5%
Ondas Praia	Sênior	IGPM + 10,6%	6,2%	2,74	96%	73%	219%	120%	259%	120%	36%	2,1%
Ondas Praia	Subordinada	IGPM + 17,7%	6,0%	2,71	96%	73%	143%	120%	173%	120%	53%	2,1%
GPK A	Única	IPCA + 8,5%	4,9%	2,84	N/A	N/A	1857%	250%	N/A	N/A	N/A	N/A
GPK B	Única	IPCA + 11,5%	4,9%	3,08	N/A	N/A	795%	250%	N/A	N/A	N/A	N/A
Termas Resort	Sênior	IPCA + 10,0%	1,8%	1,97	92%	99%	393%	120%	377%	120%	24%	0,7%
Bourbon	Sênior	IGPM + 10,0%	2,6%	1,35	N/A	N/A	369%	120%	446%	120%	21%	23,0%
Bourbon	Subordinada	IGPM + 16,7%	1,7%	1,35	N/A	N/A	214%	120%	251%	120%	35%	23,0%
Wyndham	Subordinada	IPCA + 17,5%	1,6%	1,18	N/A	N/A	142%	120%	219%	120%	32%	24,3%
Recanto das Flores	Sênior	IGPM + 8,5%	3,4%	3,49	76%	29%	301%	120%	277%	120%	28%	2,8%
Urbanes	Sênior	IGPM + 11,5%	0,5%	2,40	64%	96%	301%	125%	348%	125%	9%	3,3%
Urbanes	Subordinada	IGPM + 15,5%	0,5%	2,36	64%	96%	143%	125%	162%	125%	19%	3,3%
Mabu	Sênior	IGPM + 10,0%	4,9%	2,02	*	*	*	*	*	*	*	*

* As informações serão atualizadas no próximo relatório gerencial.

➔ PORTFÓLIO | DETALHES DOS ATIVOS

CRI YOU



 São Paulo/SP

 Corporativo

 Residencial Vertical

 Cota Única

 CDI + 4,00% a.a.

 **Garantias**

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

CRI RESORT DO LAGO



-  Caldas Novas/ GO
-  Lastro Pulverizado
-  Multipropriedade
-  Lançamento: Out14
-  Cota Subordinada
-  IGP-M + 18% 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: **56%**
-  Inadimplência Líquida Acumulada: **1,8%**

CRI VIVEJO ATIBAIA



-  Atibaia/ SP
-  Lastro Pulverizado
-  Loteamento
-  Lançamento: Out18
-  Cota Sênior
-  IGP-M + 7,00% a.a.

- 

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

-  Obra Executada: **85%**
-  Carteira Vendida: **94%**
-  Inadimplência Líquida Acumulada: **8,3%**

CRI GRUPO CEM



-  São Paulo/SP
-  Lastro Pulverizado
-  Loteamento
-  Lançamento: Ago15/ Dez19
-  Cota Sênior
-  IPCA + 7,50% a.a.

- 

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

-  Obra Executada: **100%**
-  Carteira Vendida: **96%**
-  Inadimplência Líquida Acumulada: **2,4%**

CRI CARVALHO



-  Patos/ PB
-  Lastro Pulverizado
-  Loteamento
-  Lançamento: Abr15
-  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: **75%**
-  Carteira Vendida: **65%**
-  Inadimplência Líquida Acumulada: **4,5%**

CRI FERRASA



-  Olimpia/ SP
-  Lastro Pulverizado
-  Multipropriedade
-  Lançamento: Mar16
-  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: **66%**
-  Carteira Vendida: **93%**
-  Inadimplência Líquida Acumulada: **11,0%**



CRI SÃO PEDRO



São Pedro/SP



Lastro Pulverizado



Multipropriedade



Lançamento: Out18



Cota Única



IGP-M + 12,00% 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: **44%**Carteira Vendida: **72%**Inadimplência Líquida Acumulada: **6,4%**

CRI LOTEAMENTO GOIÁS



Goiás/ GO



Lastro Pulverizado



Loteamento



Lançamento: Set12



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: **100%**Carteira Vendida: **93%**Inadimplência Líquida Acumulada: **3,3%**

CRI CIRCUITO DE COMPRAS



São Paulo/ SP



Lastro Pulverizado



Shopping de Atacado



Lançamento: Jan16



Cota Sênior e Mezanino



IGP-M + 8,00% | 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: **38%**Carteira Vendida: **52%**Inadimplência Líquida Acumulada: **13,2%**

CRI ELDORADO VITÓRIA



Vazante/ MG



Lastro Pulverizado



Loteamento



Lançamento: Jun13| Dez15



Cota Única



IGP-M + 14,00% a.a.



Garantias

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

Obra Executada: **82%**Carteira Vendida: **90%**Inadimplência Líquida Acumulada: **2,4%**

CRI BUONA VITTA



Gramado/ RS



Lastro Pulverizado



Multipropriedade



Lançamento: Dez16



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: **49%**Carteira Vendida: **61%**Inadimplência Líquida Acumulada: **1,5%**

CRI ONDAS PRAIA



	Porto Seguro/ BA
	Lastro Pulverizado
	Multipropriedade
	Lançamento: Dez15
	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: 73%
	Carteira Vendida: 96%
	Inadimplência Líquida Acumulada: 2,1%

CRI GPK A|B



	Gramado/ RS
	Corporativo
	Resort
	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 TERMAS RESORT



	Gramado/ RS
	Lastro Pulverizado
	Multipropriedade
	Lançamento: Nov14
	Cota Sênior
	IPCA + 10% a.a

Garantias

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

	Obra Executada: 99%
	Carteira Vendida: 92%
	Inadimplência Líquida Acumulada: 0,7%

CRI BOURBON



	Foz do Iguaçu/ PR
	Lastro Pulverizado
	Timeshare
	Lançamento: Jun19
	Cotas Sênior e Subordinada
	IGP-M + 10% 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: 100%
	Carteira Vendida: N/A
	Inadimplência Líquida Acumulada: 23,0%*

* Característica padrão das carteiras de timeshare, veja a explicação na página 9.

CRI WYNDHAM



	Diversos
	Lastro Pulverizado
	Timeshare
	Lançamento: Diversas
	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: 100%
	Carteira Vendida: N/A
	Inadimplência Líquida Acumulada: 24,3%*

* Característica padrão das carteiras de timeshare, veja a explicação na página 9.

CRI RECANTO DAS FLORES

	 Maracanaú/ CE	 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: 29%
	 Lastro Pulverizado		
	 Loteamento		
	 Lançamento: Abr19		
	 Cotas Sênior		
	 IGP-M + 8,5% a. a.		 Carteira Vendida: 76%
			 Inadimplência Líquida Acumulada: 2,8%

CRI URBANES

	 Santa Maria/ RS	 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: 96%
	 Lastro Pulverizado		
	 Loteamento		
	 Lançamento: Ago19		
	 Cotas Sênior e Subordinada		
	 IGP-M + 11,5% a.a. 15,5% a.a.		 Carteira Vendida: 64%
			 Inadimplência Líquida Acumulada: 3,3%

CRI MABU

	 Foz do Iguaçu/ PR	 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: *
	 Lastro Pulverizado		
	 Multipropriedade		
	 Lançamento: Nov15		
	 Cota Sênior		
	 IGPM + 10% a.a		 Carteira Vendida: *
			 Inadimplência Líquida Acumulada: *
* Será disponibilizado no próximo relatório.			

→ SETORES DE TIMESHARE E CORPORATIVO

Timeshare

Muito mais comum no exterior do que no Brasil, é um modelo de negócio que se baseia na compra antecipada de hospedagem, **por meio de pontos ou número de diárias**. O time sharing oferece o direito de ocupação do imóvel, como por exemplo um quarto de hotel/ casa de férias, durante um determinado período de tempo que costuma ser curto, geralmente de uma ou duas semanas. O modelo permite que vários usuários usufruam dos benefícios do imóvel sem ser donos dele. Diferente do modelo de multipropriedade, seus usuários não são donos de cotas da propriedade, mas do direito de tempo de uso. Principais diferenças com relação a multipropriedade:

	TIMESHARE	MULTIPROPRIEDADE
LEI VIGENTE	ART. 23, 2º DA LEI FEDERAL 11.771/2008 (LEI GERAL DO TURISMO)	LEI FEDERAL 13.777/2018
INTERCAMBIADORA/ CLUBE DE BENEFÍCIOS	POSSIBILIDADE DE USO	POSSIBILIDADE DE USO
SERVIÇOS HOTELEIROS	APROVEITA A ESTRUTURA DE SERVIÇOS HOTELEIROS JÁ EXISTENTES	APROVEITA A ESTRUTURA DE SERVIÇOS HOTELEIROS JÁ EXISTENTES OU POSSUI SERVIÇOS PRÓPRIOS
PROPRIEDADES	DE REGRA DIREITO OBRIGACIONAL	DIREITO REAL DE PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA, ESCRITURADA E REGISTRADA
TAXA DE MANUTENÇÃO/ CONDOMÍNIO	FIXA COM REAJUSTE PRÉ-DEFINIDO EM CONTRATO	DESPESAS CONDOMINIAIS, CONFORME CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO, E TAXA DE MANUTENÇÃO (SE HOUVER) RATEADAS ENTRE OS PROPRIETÁRIOS

Fonte: Caio Calfat Consulting



O perfil das carteiras de timeshare: É comum observar que as carteiras de timeshare possuem uma inadimplência mais elevada quando comparada às da multipropriedade. Isso ocorre porque não existem muitos incentivos para a recuperação da carteira. Sob a ótica do incorporador, é muito mais fácil e menos oneroso que os esforços estejam focados nas novas vendas e não na cobrança dos inadimplentes. Em outras palavras, é melhor vender mais (o que pode ocorrer infinitamente a fim de compor créditos para a operação) do que cobrar os devedores. Fazendo um paralelo com o setor de multipropriedade, quando há uma inadimplência definitiva, há uma série de custos para que seja realizado um distrato e somente após a conclusão, a fração será vendida novamente. No time-sharing não! Não há esse limitador, as vendas podem continuar independentemente do comportamento da carteira.

Ao analisar a saúde financeira desse tipo de operação, é mais assertivo observar as razões, tanto da PMT como do saldo devedor do que considerar o índice de inadimplência, pois ele não refletirá a real condição da operação, visto que no mesmo momento que um cliente deixou de pagar, outra venda é realizada. Um ponto importante é que as operações também podem contar com garantia real adjacente.

Corporativo

Nesse tipo de operação, o risco não é pulverizado. A empresa é a principal devedora, ou seja, o risco é corporativo.

As operações podem ser baseadas no balanço da companhia e não apenas no fluxo futuro de recebíveis. Geralmente são alternativas utilizadas por grandes companhias que possuem balanços auditados. Além disso, as operações podem contar com garantia real adjacente.

O objetivo também é levantar recursos no mercado de capitais, o que pode incluir até mesmo projetos de desmobilização.

→ GLOSSÁRIO

LTV (Loan to Value): $LTV = A / (B + C + D)$, onde **A**: Valor do Saldo Devedor considerando a subordinação (exemplo: se for uma cota subordinada, considera além do saldo 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 ao 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 por 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.



→ 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.

