

**Devant Recebíveis Imobiliários Fundo de
Investimento Imobiliário**

CNPJ: 37.087.810/0001-37

Demonstrações Contábeis acompanhadas do
Relatório do Auditor Independente

Período de 26 de agosto de 2020 (data do início das
atividades) a 31 de dezembro de 2020

Devant Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário

Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	2
Demonstrações contábeis	6
Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis	10

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Aos:

Cotistas e à Administradora do

Devant Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário

(Administrado por Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Devant Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 26 de agosto de 2020 (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2020, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Devant Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2020, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 26 de agosto a 31 de dezembro de 2020, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”. Somos independentes em relação ao Fundo e à sua Administradora, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfases

Início das atividades

Conforme mencionado na nota explicativa nº 1 às demonstrações contábeis, o Fundo iniciou suas atividades em 26 de agosto de 2020, portanto, as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa foram elaboradas para o período de 26 de agosto a 31 de dezembro de 2020. Nosso relatório de auditoria não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Distribuição de rendimentos aos cotistas

Conforme demonstrado na nota explicativa no. 14, o Fundo apurou no exercício de 2020 o montante de R\$ 5.668 mil, em dividendos, o qual corresponde a 256,13% do resultado apurado segundo o regime de caixa nos termos do artigo 10º da Lei 8.668/93 e do Ofício-Circular CVM nº 01/2014. Este procedimento faz com que haja a antecipação parcial de dividendos, visto que o montante calculado abrange, além do resultado apurado pelo regime de caixa, parte do resultado apurado pelo regime de competência ainda não realizado financeiramente. Desta forma, futuramente, em determinadas circunstâncias, o valor dos dividendos a ser calculado e distribuído poderá não perfazer o montante mínimo determinado pela Lei 8.668/93. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Investimentos em certificados de recebíveis imobiliários

Em 31 de dezembro de 2020, o Fundo possuía seu patrimônio líquido substancialmente representado por investimentos em certificados de recebíveis imobiliários (“CRIs”). Em virtude do risco de crédito pela liquidez da contraparte, existência e precificação desses ativos, consideramos este como um principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria endereçou esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) confronto da carteira de investimentos com o extrato do órgão custodiante dos ativos; (ii) avaliação da adequação dos procedimentos adotados para análise do risco de crédito dos certificados de recebíveis imobiliários, tais como: a estrutura da operação, o histórico de pagamento acordado, as garantias e sua exequibilidade e a situação econômico-financeira dos emissores e garantidores para honrar suas obrigações; (iii) recálculo do valor justo com base em dados obtidos de mercado, tais como preços, indexadores e premissas disponibilizadas pela Administradora; (iv) análise dos relatórios dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis dos patrimônios separados das emissões dos certificados de recebíveis imobiliários, disponíveis nos sites das correspondentes securitizadoras; e (v) avaliação da adequação das divulgações efetuadas nas demonstrações contábeis do Fundo.

Com base nos procedimentos descritos anteriormente, consideramos que a propriedade e valorização dos investimentos estão adequadas, em todos os aspectos relevantes no contexto das demonstrações contábeis.

Responsabilidade da administração e da governança pelas demonstrações contábeis

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não, uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 31 de março de 2021.



Fernando Radaich de Medeiros
Contador CRC 1SP-217.532/O-6

RSM Brasil Auditores Independentes – Sociedade Simples
CRC 2SP-030.002/O-7

DEVANT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 37.087.810/0001-37

ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

BALANÇO PATRIMONIAL

Em 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de reais)

ATIVO	2020	% PL
Ativo circulante	220.154	100,32
Disponibilidades	8	0,00
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		
Operações compromissadas		
Letras Financeiras do Tesouro (Nota 4)	30.973	14,11
Ativos financeiros de natureza imobiliária		
Certificado de Recebíveis Imobiliários (Nota 5)	189.145	86,20
Despesa antecipada	28	0,01
TOTAL DO ATIVO	220.154	100,32
PASSIVO		
Circulante	716	0,32
Taxa de administração	27	0,01
Taxa de gestão	132	0,06
Taxa de performance	499	0,23
Auditoria e custódia	30	0,01
IR a recolher	28	0,01
TOTAL DO PASSIVO	716	0,32
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	219.438	100,00
Cotas integralizadas	217.624	99,17
Reserva de lucros	1.814	0,83
TOTAL DO PASSIVO E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO	220.154	100,32

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

DEVANT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 37.087.810/0001-37

ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

Período de 26 de agosto de 2020 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de reais)

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO	De 26/08/2020 a 31/12/2020
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	78
Resultado com títulos públicos	78
Ativos financeiros de natureza imobiliária	8.495
Resultado com certificados de recebíveis imobiliários	8.495
Outras receitas/despesas	(1.092)
Taxa de performance	(499)
Taxa de gestão	(306)
Taxa de administração	(95)
Despesas com consultoria jurídica	(96)
Despesas com impostos	(31)
Auditoria e custódia	(30)
Taxa de fiscalização CVM	(4)
Outras despesas	(31)
Total	7.482

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

DEVANT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 37.087.810/0001-37

ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Período de 26 de agosto de 2020 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de reais)

	<u>Cotas</u> <u>Integralizadas</u>	<u>Reserva</u> <u>de Lucros</u>	<u>Total</u>
Integralização de cotas no período	217.998		217.998
Resultado líquido do período		7.482	7.482
Dividendos pagos		(5.668)	(5.668)
(-) Gastos com emissão de cotas	(374)		(374)
Saldo em 31 de dezembro de 2020	<u>217.624</u>	<u>1.814</u>	<u>219.438</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

DEVANT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 37.087.810/0001-37

ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA - MÉTODO DIRETO

Período de 26 de agosto de 2020 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de reais)

	De 26/08/2020 a 31/12/2020
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Recebimento de juros e correção monetária de certificado de recebíveis imobiliários - CRI	2.589
Pagamento de taxa de administração	(69)
Pagamento de taxa de gestão	(174)
Demais pagamentos e recebimentos	(133)
Caixa líquido das atividades operacionais	2.213
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Compra de Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	(186.535)
Amortização de Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	3.297
Compra de outros instrumentos financeiros	(975.895)
Recebimento de Outros Instrumentos Financeiros	944.973
Caixa líquido das atividades de investimento	(214.160)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Emissão de cotas	217.998
Distribuição de rendimentos	(5.668)
Gastos com emissão de cotas	(374)
Caixa líquido das atividades de financiamento	211.956
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	8
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	8
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	8

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

DEVANT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 37.087.810/0001-37

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 26 de agosto de 2020 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

1 Contexto operacional

O Devant Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”) iniciou suas atividades 26 de agosto de 2020 sob forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de dezembro de 2008, e alterações posteriores.

O objetivo do Fundo é proporcionar aos cotistas a valorização e rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento definida no regulamento do Fundo.

O Fundo é destinado exclusivamente aos investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, que invistam no País por meio da Resolução CMN nº 4.373, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor.

Os investimentos no Fundo não são garantidos pelo Administrador, Gestora ou qualquer mecanismo de seguro, ou pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Os cotistas estão expostos à possibilidade de perda do capital investido em decorrência do perfil de investimentos do Fundo.

Os serviços de custódia dos ativos integrantes da carteira do Fundo, controladoria e escrituração de cotas são prestados pela própria administradora, ou por terceiros devidamente habilitados para a prestação de tais serviços por ela contratados como representante do Fundo, conforme facultado pelo artigo 29 da Instrução CVM no 472/08.

As cotas do Fundo são negociadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão pelo código DEVA11, sendo que a última negociação no exercício foi realizada em 30 de dezembro de 2020 no valor de R\$117,99.

2 Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, regulamentados pela Instrução nº 516/11 e 472/08 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e as alterações posteriores e pelos pronunciamentos técnicos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), com a convergência internacional das normas contábeis.

DEVANT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 37.087.810/0001-37

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 26 de agosto de 2020 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Na elaboração dessas demonstrações contábeis foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Desta forma, quando da efetiva liquidação desses instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

As demonstrações contábeis não estão sendo apresentadas de forma comparativa, devido ao Fundo ter iniciado suas atividades em 26 de agosto de 2020.

3 Descrição das principais práticas contábeis

a. Apuração do resultado

É apurado pelo regime contábil de competência.

b. Caixa e equivalentes de caixa

O caixa e equivalentes de caixa compreendem o numerário em espécie e depósitos bancários à vista e instrumentos financeiros que atendam cumulativamente aos seguintes critérios: (i) ser mantido com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros propósitos; (ii) ter conversibilidade imediata em montante conhecido de caixa; e (iii) estar sujeito a um insignificante risco de mudança de valor.

c. Ativos financeiros de natureza imobiliária

Títulos e valores mobiliários

A Administradora classifica seus títulos e valores mobiliários na categoria “mensurados ao valor justo por meio do resultado”.

Essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

DEVANT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 37.087.810/0001-37

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 26 de agosto de 2020 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem-informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado")

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

As variações no valor contábil de ativos financeiros mensurados a valor justo, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

d. Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes

e. Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

DEVANT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 37.087.810/0001-37

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 26 de agosto de 2020 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

4 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Em 31 de dezembro de 2020

Títulos e valores mobiliários para negociação	Mercado/ Realização	Faixa de vencimento
Operações compromissadas	<u>30.973</u>	
Letras Financeiras do Tesouro	30.973	Até 1 ano

DEVANT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 37.087.810/0001-37

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 26 de agosto de 2020 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

5 Ativos financeiros de natureza imobiliária

Certificados de recebíveis imobiliários

Em 31 de dezembro de 2020, o Fundo possui os seguintes certificados de recebíveis imobiliários:

Código IF	Emissor	Série	Lastro	Data Vencimento Final	Remuneração	Rating	Garantias	Quantidade	Valor Contábil
20L0505084	Forte Securitizadora S.A.	492	(2)	20/dez/27	IPCA + 12,56%	N/A	(d) (e) (h)	15.000	15.136
20L0504499	Forte Securitizadora S.A.	498	(2)	20/dez/25	IPCA + 8,56%	N/A	(d) (e) (h)	15.000	15.114
20A0952502	Forte Securitizadora S.A.	368	(1)	20/mar/27	IGPM + 10,55%	BB+	(a) (b) (c) (d) (e)	10.750	11.333
19I0300031	Forte Securitizadora S.A.	291	(1)	20/mar/25	IGPM + 12,4%	BB+	(a) (b) (c) (d) (e)	8.000	8.205
20I0622245	Forte Securitizadora S.A.	413	(1)	20/nov/32	IPCA + 9,5%	N/A	(a) (b) (e) (i)	7.000	8.063
20L0483144	Forte Securitizadora S.A.	485	(1)	20/nov/33	IPCA + 8,25%	N/A	(a) (b) (d) (e)	7.900	7.936
19I0300036	Forte Securitizadora S.A.	293	(1)	20/mar/25	IGPM + 12,4%	BB+	(a) (b) (c) (d) (e)	6.400	6.544
20F0736275	Forte Securitizadora S.A.	424	(1)	20/dez/32	IGPM + 9,25%	N/A	(b) (c) (d) (e)	5.000	5.488
20G0684774	Forte Securitizadora S.A.	438	(2)	20/mar/25	IPCA + 8%	brA-	(b) (e) (f) (g)	5.000	5.425
20A0952525	Forte Securitizadora S.A.	369	(1)	20/mar/27	IGPM + 17,65%	BB-	(a) (b) (c) (d) (e)	5.000	5.277
20A0952502	Forte Securitizadora S.A.	368	(1)	20/mar/27	IGPM + 10,55%	BB+	(a) (b) (c) (d) (e)	5.000	5.271
20H0225980	Forte Securitizadora S.A.	450	(2)	20/jul/25	IPCA + 11,5%	N/A	(a) (c) (d) (e) (h)	5.000	5.160
20H0225976	Forte Securitizadora S.A.	449	(2)	20/jul/25	IPCA + 8,5%	N/A	(a) (c) (d) (e) (h)	5.000	5.073
20J0756531	Forte Securitizadora S.A.	471	(1)	20/out/26	IGPM + 10%	brBB-	(c) (d) (e)	5.000	4.882
20D1003072	Forte Securitizadora S.A.	398	(1)	20/mar/30	IPCA + 7,5%	brA(sf)	(d) (e)	4.459	4.413
20F0736267	Forte Securitizadora S.A.	421	(1)	20/dez/32	IGPM + 9,25%	N/A	(c) (d) (e)	3.900	4.341
19I0300238	Forte Securitizadora S.A.	294	(1)	20/mar/25	IGPM + 20,17%	BB-	(a) (b) (c) (d) (e)	3.900	4.006
20D1003071	Forte Securitizadora S.A.	395	(1)	20/mar/30	IPCA + 7,5%	brA(sf)	(c) (e)	4.000	3.737
20L0483145	Forte Securitizadora S.A.	486	(1)	20/nov/33	IPCA + 12,42%	N/A	(c) (d) (e)	3.600	3.620
19G0290869	Forte Securitizadora S.A.	242	(1)	20/set/26	IGPM + 12%	N/A	(a) (b) (d) (i)	3.150	3.554
20F0851402	Forte Securitizadora S.A.	430	(1)	20/ago/29	IGPM + 8,5%	N/A	(c) (d) (e)	3.500	3.462
19K0189458	Forte Securitizadora S.A.	314	(1)	25/mar/25	CRI + 9,5%	BB	(a) (b) (d) (e)	3.604	3.181

DEVANT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 37.087.810/0001-37

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 26 de agosto de 2020 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Código IF	Emissor	Série	Lastro	Data Vencimento Final	Remuneração	Rating	Garantias	Quantidade	Valor Contábil
20I0622322	Forte Securitizadora S.A.	414	(1)	20/nov/32	IPCA + 17,83%	N/A	(c) (d) (e)	3.000	3.016
20A0952525	Forte Securitizadora S.A.	369	(1)	20/mar/27	IGPM + 17,65%	BB-	(a) (b) (c) (d) (e)	2.650	2.797
20F0736290	Forte Securitizadora S.A.	425	(1)	20/dez/32	IGPM + 13%	N/A	(c) (d) (e)	2.500	2.751
20I0596246	Forte Securitizadora S.A.	463	(3)	20/jul/24	IGPM + 10%	N/A	(c) (d) (e)	2.610	2.577
20F0736267	Forte Securitizadora S.A.	421	(1)	20/dez/32	IGPM + 9,25%	N/A	(c) (d) (e)	2.300	2.560
20E0939410	Forte Securitizadora S.A.	407	(1)	20/mai/30	IGPM + 7%	brBB(sf)		2.000	2.086
20E0939410	Forte Securitizadora S.A.	407	(1)	20/mai/30	IGPM + 7%	brBB(sf)		2.000	2.086
20D1003072	Forte Securitizadora S.A.	398	(1)	20/mai/30	IPCA + 7,5%	brA(sf)	(d) (e)	2.015	1.994
20D1003072	Forte Securitizadora S.A.	398	(1)	20/mai/30	IPCA + 7,5%	brA(sf)	(d) (e)	2.000	1.980
19K0203368	Forte Securitizadora S.A.	331	(1)	20/mai/25	IPCA + 20,10%	B+	(a) (b) (c) (d) (e)	1.974	1.908
19I0300237	Forte Securitizadora S.A.	292	(1)	20/mai/25	IGPM + 20,17%	BB-	(a) (b) (c) (d) (e)	1.800	1.870
20I0596269	Forte Securitizadora S.A.	464	(3)	20/jul/24	IGPM + 16,7%	N/A	(c) (d) (e)	1.740	1.725
19K0203367	Forte Securitizadora S.A.	328	(1)	20/mai/25	IPCA + 20,10%	B+	(a) (b) (d) (e)	1.823	1.709
20F0736267	Forte Securitizadora S.A.	421	(1)	20/dez/32	IGPM + 9,25%	N/A	(c) (d) (e)	1.500	1.670
20H0206727	Forte Securitizadora S.A.	390	(3)	20/jul/24	IPCA + 17,5%	N/A	(c) (d) (e)	1.800	1.621
20G0661474	Forte Securitizadora S.A.	457	(1); (3)	20/jan/26	IPCA + 10%	N/A	(c) (d) (e)	1.500	1.489
19K0203350	Forte Securitizadora S.A.	324	(1)	20/mai/25	IPCA + 9,5%	BB-	(a) (b) (d) (e)	1.553	1.461
19K0203349	Forte Securitizadora S.A.	327	(1)	20/mai/25	IPCA + 9,5%	BB-	(a) (b) (d) (e)	1.500	1.445
19G0290890	Forte Securitizadora S.A.	243	(1)	20/set/26	IGPM + 12%	N/A	(a) (b) (e) (i)	1.130	1.224
19G0340117	Forte Securitizadora S.A.	254	(1)	20/jun/27	IGPM + 18%	BB-	(a) (b) (c) (d) (e)	1.000	1.116
20A0952502	Forte Securitizadora S.A.	368	(1)	20/mar/27	IGPM + 10,55%	BB+	(a) (b) (c) (d) (i)	1.000	1.054
20G0684775	Forte Securitizadora S.A.	441	(2)	20/jun/25	IPCA + 8%	brA-	(b) (f) (g) (h)	1.000	1.041
19I0329899	Vert Securitizadora S.A.	2	(2)	27/set/23	CDI + 4%	N/A	(e) (h)	1.000	1.003
20D1003072	Forte Securitizadora S.A.	398	(1)	20/mai/30	IPCA + 7,5%	N/A	(d) (e)	1.000	990
20A0952525	Forte Securitizadora S.A.	369	(1)	20/mar/27	IGPM + 17,65%	BB-	(a) (b) (c) (d) (h)	800	844
20F0736290	Forte Securitizadora S.A.	425	(1)	20/dez/32	IGPM + 13%	N/A	(c) (d) (e)	580	638
20G0684823	Forte Securitizadora S.A.	439	(2)	20/jun/25	IPCA + 16%	brA-	(b) (f) (g) (h)	500	541
19I0300238	Forte Securitizadora S.A.	294	(1)	20/mai/25	IGPM + 20,17%	BB-	(a) (b) (c) (d) (e)	500	514
19I0300036	Forte Securitizadora S.A.	293	(1)	20/mai/25	IGPM + 12,4%	BB+	(a) (b) (c) (d) (e)	500	511

DEVANT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 37.087.810/0001-37

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 26 de agosto de 2020 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Código IF	Emissor	Série	Lastro	Data Vencimento Final	Remuneração	Rating	Garantias	Quantidade	Valor Contábil
19H0167186	Forte Securitizadora S.A.	277	(1)	20/jul/29	IGPM + 14%	brBB(sf)	(a) (b) (c) (d) (e)	500	507
19H0167186	Forte Securitizadora S.A.	277	(1)	20/jul/29	IGPM + 14%	brBB(sf)	(a) (b) (c) (d) (e)	500	507
19E0967618	Forte Securitizadora S.A.	235	(1)	20/jul/26	IGPM + 15,54%	BB-	(a) (c) (d) (i)	500	448
19E0967617	Forte Securitizadora S.A.	234	(1)	20/jul/26	IGPM + 11,5%	brBB(sf)	(a) (c) (d) (i)	500	447
19D1333253	Forte Securitizadora S.A.	223	(1)	20/jun/29	IGPM + 16,15%	brB(sf)	(a) (b) (c) (d) (e) (i)	350	363
19D1333252	Forte Securitizadora S.A.	222	(1)	20/mai/27	IGPM + 11,10%	brBB-(sf)	(a) (b) (c) (d) (i)	350	358
20G0661474	Forte Securitizadora S.A.	457	(1); (3)	20/jan/26	IPCA + 10%	N/A	(c) (d) (e)	338	336
19D1333253	Forte Securitizadora S.A.	223	(1)	20/jun/29	IGPM + 16,15%	brB(sf)	(a) (b) (c) (d) (e) (i)	250	259
19D1333252	Forte Securitizadora S.A.	222	(1)	20/mai/27	IGPM + 11,1%	brBB-(sf)	(a) (b) (c) (d) (i)	250	256
20F0736267	Forte Securitizadora S.A.	421	(1)	20/dez/32	IGPM + 9,25%	N/A	(c) (d) (e)	200	223
									189.145

Garantias:

- (a) Fiança
- (b) Coobrigação
- (c) Fundo
- (d) Cessão fiduciária de direitos creditórios
- (e) Alienação fiduciária de cotas
- (f) Seguro
- (g) Cessão fiduciária de conta vinculada
- (h) Alienação fiduciária de ações
- (i) Hipoteca / Alienação fiduciária de imóveis

Lastro:

- (1) - CCV
- (2) - Debêntures
- (3) - CCB

DEVANT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 37.087.810/0001-37

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 26 de agosto de 2020 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Não foi identificada inadimplência nos fluxos de recebimento dos CRIs. Sendo assim não foram constituídas provisões para perdas para o período de 26 de agosto de 2020 a 31 de dezembro de 2020.

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), foram atualizados pela variação dos respectivos indexadores acrescidos de juros calculados pela taxa dos papéis. Os valores de mercado foram apurados a partir do desconto dos fluxos de caixa futuros pelas taxas de juros futuras acrescidas do ágio/deságio calculado a partir das emissões primárias, mercado secundário, avaliação do risco de crédito e mercado.

A movimentação dos CRIs durante o período de 26 de agosto de 2020 a 31 de dezembro de 2020 pode ser assim demonstrada:

Saldo Inicial	-
Aquisições	186.535
Rendas	8.495
Amortização/rendimento recebido	(5.885)
Saldo Final	189.145

6 Instrumentos financeiros derivativos

O regulamento do Fundo permite a utilização de técnicas de hedge destinados a proteção patrimonial. No período de 26 de agosto de 2020 a 31 de dezembro de 2020 o Fundo não utilizou instrumentos derivativos.

7 Gerenciamento e controles relacionados aos riscos

a. Tipos de risco

Mercado

Os ativos componentes da carteira do Fundo estão sujeitos a oscilações nos seus preços em função da reação dos mercados frente a notícias econômicas e políticas, tanto no Brasil como no exterior, podendo, ainda, responder a notícias específicas a respeito dos emissores dos títulos representativos dos ativos do Fundo. As variações de preços dos ativos poderão ocorrer também em função de alterações nas expectativas dos participantes do mercado, podendo, inclusive, ocorrer mudanças nos padrões de comportamento de preços dos ativos sem que haja mudanças significativas no contexto econômico e/ ou político nacional e internacional. Logo, não há garantia de que as taxas de juros vigentes no mercado se mantenham estáveis.

DEVANT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 37.087.810/0001-37

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 26 de agosto de 2020 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Além disso, dependendo do comportamento que as taxas de juros venham a ter, os ativos integrantes da carteira do Fundo poderão sofrer oscilações significativas de preços, com reflexos na rentabilidade do Fundo.

Crédito

Consiste no risco de a contraparte, em algum instrumento financeiro, não honrar os pagamentos devidos ao Fundo e/ou aos fundos investidos. O Fundo ou fundos investidos que investem em direitos creditórios estão sujeitos a risco de perda em caso de eventos que acarretem a não realização dos ativos integrantes de sua carteira, inclusive por força de intervenção, liquidação, regime de administração temporária, falência, recuperação judicial ou extrajudicial dos emissores responsáveis pelos ativos do Fundo.

Liquidez

Consiste no risco de o Fundo e/ou o(s) fundo(s) investido(s) não honrarem suas obrigações ou os pagamentos de resgates nos prazos previstos no seu Regulamento. Esse risco é associado ao grau de liquidez dos ativos componentes da carteira do Fundo e/ou do(s) fundo(s) investido(s) e aos prazos previstos para conversão em quantidade de cotas, amortizações e pagamento dos resgates solicitados.

Outros riscos

Apesar de a carteira do Fundo ser constituída, preponderantemente, pelos certificados de recebíveis imobiliários elegíveis, a propriedade das cotas não confere aos cotistas de propriedade direta sobre os certificados de recebíveis imobiliários. Excetuadas as ocorrências resultantes de comprovado dolo ou má-fé, em nenhuma outra hipótese a Administradora, Gestora e/ou o Custodiante serão responsabilizadas por qualquer depreciação dos bens da carteira do Fundo, ou por eventuais prejuízos em caso de liquidação do Fundo ou resgate de cotas.

b. Controles relacionados aos riscos

Não obstante a diligência da Administradora e da Gestora em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a diversos tipos de riscos e, mesmo que a Administradora mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e seus Cotistas.

DEVANT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 37.087.810/0001-37

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 26 de agosto de 2020 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

O controle do risco de mercado é baseado em cenários na perda máxima aceitável, de modo a evitar que se incorra em risco excessivo, mediante a análises qualitativas e quantitativas, que considerem fatores como cenários de estresse, avaliação da equipe de gestão, processo de investimento, consistência na performance e gerenciamento de risco, bem como por meio de constante monitoramento. Esses parâmetros podem ser alterados de acordo com mudanças estruturais no mercado ou a qualquer momento.

A avaliação do risco de crédito é efetuada Administradora através do monitoramento prospectivo e retrospectivo dos eventos de pagamento de juros, amortização e vencimento das operações, quando aplicável. Em caso de ocorrência de algum default no pagamento desses eventos, a capacidade financeira do emissor ou da contraparte é avaliada pelo Comitê de Crédito da Administradora, onde são tomadas decisões para a constituição ou não de provisão para perdas.

O controle do risco de liquidez é baseado no monitoramento do nível de solvência, verificando um percentual mínimo de ativos, em relação ao patrimônio líquido do Fundo, com liquidez compatível com o prazo previsto para conversão em quantidade de cotas e pagamento dos resgates solicitados.

8 Custódia e tesouraria

a. Prestadores de serviços ao Fundo

Administração:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestão:	Devant Asset Investimentos Ltda.
Custódia:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Tesouraria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Escrituração de cotas:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Controladoria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

b. Custódia dos títulos e valores mobiliários

As cotas de fundos de investimento são escriturais e seu controle é mantido pelos administradores dos respectivos fundos investidos.

Os títulos e valores mobiliários privados são escriturais e suas custódias encontram-se registradas em conta de depósito em nome do Fundo na B3.

DEVANT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 37.087.810/0001-37

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 26 de agosto de 2020 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

9 Evolução do valor da cota e rentabilidade

A rentabilidade calculada com base na variação da cota e patrimônio líquido médio no período é a seguinte:

<u>Período</u>	<u>Rentabilidade (*)</u>	<u>Patrimônio líquido médio</u>
De 26 de agosto de 2020 a 31 de dezembro de 2020	2,44 %	89.725

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

(*) Valor da cota e rentabilidade calculada com base no último dia útil do Fundo. O valor da cota teórica desconsidera os efeitos das distribuições realizadas pelo Fundo.

10 Encargos do fundo

a. Taxa de administração e gestão

O Fundo pagará, pela prestação dos serviços de administração, gestão e controladoria de ativos e passivo, nos termos deste Regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração equivalente a 1,20 %, observado o pagamento mínimo de R\$15 ao ano do Patrimônio Líquido do Fundo que será composta dos seguintes itens:

- i. Taxa de Administração Específica: Pelos serviços de administração e controladoria de ativos e passivos, bem como para remunerar os serviços de custódia, tesouraria e processamento dos Ativos, o Fundo pagará diretamente ao Administrador a remuneração de 0,2% ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, observado o pagamento mínimo de R\$15, que deverá ser corrigido anualmente pelo IPCA;
- ii. Taxa de Gestão: Pelos serviços de gestão, o Fundo pagará diretamente ao Gestor remuneração de 1,0% ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo;
- iii. Taxa de Banco Liquidante: será acrescida à taxa de administração devido ao administrador quando se fizer necessária a contratação um valor fixo mensal de R\$1,2;
- iv. Taxa de Escrituração, será acrescida à taxa de administração devido ao administrador pelos serviços de escrituração e paga diretamente ao Administrador a remuneração mensal de R\$2 e uma remuneração variável conforme número de cotistas.

DEVANT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 37.087.810/0001-37

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 26 de agosto de 2020 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

No período de 26 de agosto (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2020 a taxa de administração foi de R\$95 e a taxa de gestão foi de R\$306.

b. Taxa de performance

O Fundo pagará ao Gestor uma remuneração equivalente a 10% do valor da rentabilidade das Cotas que exceder 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo.

No período de 26 de agosto (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2020 a taxa de performance foi de R\$499.

11 Emissões, amortizações e resgates de cotas

a. Emissões e integralizações de cotas

No âmbito da 1ª emissão de cotas do Fundo (“1ª Emissão”), serão emitidas até 1.000.000 (um milhão) de cotas de série única, totalizando até R\$ 100.000. A oferta de Cotas da 1ª Emissão poderá ser concluída mediante a colocação da quantidade mínima de 150 mil cotas, no montante de R\$ 15.000, ocasião em que as cotas que não tiverem sido distribuídas até o final do prazo de distribuição serão canceladas pelo Administrador, sem necessidade de aprovação dos cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas.

As cotas da 1ª Emissão serão objeto de oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, a qual será realizada com base nas características descritas no suplemento e liderada diretamente pelo Administrador ou por instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, contratada pelo Administrador, em regime de melhores esforços, sempre em conformidade com o disposto no Regulamento e nos demais documentos a serem celebrados no âmbito da oferta.

No ato de subscrição das cotas, o cotista deverá assinar o respectivo Boletim de Subscrição e o Compromisso de Investimentos (se aplicável), que conterão todas as disposições referentes ao valor comprometido de cada Cotista em relação ao Fundo e à sua forma de integralização. As cotas da 1ª Emissão deverão ser integralizadas no ato da subscrição, à vista e em moeda corrente nacional, ou mediante chamadas de capital, conforme os procedimentos estabelecidos no respectivo Boletim de Subscrição e no Compromisso de Investimentos (se aplicável), observados, ainda, os procedimentos da B3, se aplicável.

DEVANT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 37.087.810/0001-37

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 26 de agosto de 2020 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

A primeira emissão de cotas foi realizada em oferta pública restrita, conforme Instrução CVM 476/09, representada por uma série de 1.700.000, pela qual foram subscritas 1.031.554 cotas que foram integralizadas pelo montante de R\$103.155

Foi realizada uma segunda emissão de cotas em oferta pública restrita, conforme Instrução CVM 476/09, representada por uma série de 1.700.000. Até 31 de dezembro de 2020, foram subscritas 1.168.932 cotas que foram integralizadas pelo montante de R\$116.893.

No período de 26 de agosto de 2020 a 31 de dezembro de 2020 foram emitidas 2.200.486 cotas totalizando uma integralização de R\$ 217.998. Em decorrência desse processo, o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 374, registrados em conta redutora do patrimônio líquido.

b. Amortizações e resgates de cotas

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei no 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM 472/08, as cotas do Fundo não são resgatáveis, salvo na hipótese de Liquidação do Fundo.

As cotas poderão ser amortizadas extraordinariamente, mediante (i) a prévia recomendação do Gestor nesse sentido; ou (ii) deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, em qualquer caso proporcionalmente ao montante que o valor que cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido do Fundo.

No período de 26 de agosto de 2020 a 31 de dezembro de 2020 não houve amortização de cotas.

12 Legislação Tributária

a) Tratamento tributário do Fundo

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

DEVANT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 37.087.810/0001-37

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 26 de agosto de 2020 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, artigo 40 da IN 1.585.

b) Tratamento tributário dos cotistas

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de Imposto de Renda na Fonte.

Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

A Lei nº 11.196/05 e alterações posteriores estendeu os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei nº 11.033/04, de isenção do imposto de renda sobre as distribuições pagas a cotistas Pessoa Física, nas seguintes condições:

(i) O cotista beneficiado tem que ter menos do que 10% das cotas do Fundo ou cujas cotas lhe derem direito de recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;

(ii) As cotas do Fundo têm que ser negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado; e

(iii) O Fundo tem que ter, no mínimo, 50 cotistas.

No caso de ganho de capital que o cotista porventura obtiver na venda de cotas, atualmente, qualquer que seja o contribuinte, há tributação pela alíquota de 20%.

13 Transações com partes relacionadas

Foram consideradas como partes relacionadas, a Administradora e o Gestor, ou as partes a eles relacionados.

DEVANT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 37.087.810/0001-37

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 26 de agosto de 2020 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

No período findo em 31 de dezembro de 2020, o Fundo mantém conta corrente junto ao administrador do Fundo com um saldo de R\$8.

O Fundo adquiriu Certificados de Recebíveis Imobiliários do emissor Forte Securitizadora S.A. parte relacionada ao Gestor do Fundo. O tema foi levado para Assembleia Geral Extraordinária e devidamente aprovado caso sejam cumpridos critérios pré-estabelecidos, conforme Nota Explicativa 17.

14 Distribuição de rendimentos

De acordo com a Lei 8.668/93 e Ofício-Circular CVM nº 01/2014, o Fundo deverá distribuir aos seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Abaixo apresentamos o demonstrativo de distribuição de dividendos no período findo de 26 de agosto de 2020 a 31 de dezembro de 2020, cujo objetivo é ajustar o lucro contábil pelos efeitos não transitados pelo caixa do Fundo:

Demonstrativo de distribuição de dividendos - Lucro Caixa	31.12.2020
(+) Receitas apurados no período segundo o regime de competência	8.574
(-) Despesas apuradas no período segundo o regime de competência	(1.092)
(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência	7.482
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	(5.985)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	716
(=) Lucro ajustado base para o cálculo da distribuição	2.213
Dividendos distribuídos no exercício	5.668
% de distribuição sobre o lucro caixa	256,13%

DEVANT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 37.087.810/0001-37

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 26 de agosto de 2020 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

15 Divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativa ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do exercício, o patrimônio e o valor dos investimentos do Fundo, o envio semestral da relação de demandas judiciais ou extrajudiciais, o balancete semestral e o relatório da Administradora. A publicação de informações deve ser feita na página da Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

16 Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais com risco de perda provável e/ou possível contra o Fundo quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a Administração do Fundo.

17 Alterações estatutárias

Em Assembleia Geral Extraordinária datada de 26 de agosto de 2020 foi deliberado e aprovado:

- a.** A autorização para a aquisição, pelo Fundo, de certificados de recebíveis imobiliários (“CRIs”) geridos, estruturados, emitidos e/ou distribuídos pelo Gestor e/ou por pessoas coligadas, controladas ou que de qualquer outra forma façam parte do grupo econômico do Gestor, sobretudo pela Forte Securitizadora S.A., ou em que quaisquer sócios do Gestor tenham participação societária, desde que identificadas como tal no formulário de referência do Gestor, previamente à realização da transação;
- b.** A autorização para a aquisição e/ou venda, pelo Fundo, de ativos que, cumulativamente ou não, sejam detidos por fundos de investimento administrados e/ou geridos pelo Administrador, pelo Gestor e/ou por Partes Ligadas ao Gestor, observados os mesmos critérios de elegibilidade:

DEVANT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 37.087.810/0001-37

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 26 de agosto de 2020 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

No caso de CRIs com lastro pulverizado, contar com as seguintes características: (i) garantias de alienação fiduciária das cotas da SPE ou hipoteca de imóveis; (ii) cessão fiduciária dos recebíveis; (iii) fundo de obras que cubra 100% (cem por cento) das despesas (caso tenha obra a incorrer); (iv) fundo de reserva de no mínimo 1 PMT; (v) razão de garantia do valor dos créditos sob o saldo devedor da operação de no mínimo 100% (cem por cento) da dívida; (vi) razão de garantia da PMT mensal do CRI sob o recebimento da carteira de no mínimo 100% (cem por cento); (vii) coobrigação do cedente ou aval/fiança dos sócios (quando a operação não for true sale da carteira); (viii) escrow account; (ix) patrimônio de afetação; (x) contratação de servicer; (xi) ter prazo total de duração de, no máximo, 20 (vinte) anos, contados a partir da aquisição dos ativos; (xii) ser indexado a índices de inflação, como IGP-M, IPCA, INCC, IGP-DI, ou ser indexado a CDI; (xiii) possuir uma remuneração mínima de inflação (IGP-M, IPCA, INCC ou IGP-DI) + 4% (quatro por cento) ao ano, ou nos casos dos atrelados a CDI, remuneração mínima de 100% (cem por cento) do CDI.

No caso de CRI corporativo, contar com as seguintes características: garantia real ou aval/fiança dos sócios ou definição de covenants de endividamento (dívida líquida/EBITDA e/ou cobertura de juros) de acordo com o perfil/segmento da companhia.

- c. A autorização para a aquisição, pelo Fundo, de cotas de fundos de investimento administrados e/ou geridos pelo Administrador, pelo Gestor e/ou por Partes Ligadas ao Gestor, sobretudo pela Hectare Capital Gestora de Recursos Ltda

18 Eventos subsequentes

Em 03 de fevereiro de 2021 o Fundo está realizando sua 3ª emissão de inicialmente 2.763.541 novas cotas, o preço da nova emissão será de R\$ 99,51, o volume total da oferta inicialmente será até R\$ 274.999, sem prejuízo das novas cotas adicionais que venham a ser eventualmente emitidas.

DEVANT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 37.087.810/0001-37

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 26 de agosto de 2020 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

19 Outros serviços prestados pelo auditor independente

Informamos que a Administradora, no período, não contratou serviços da RSM Brasil Auditores Independentes S.S. relacionados ao Fundo, além dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com as normas vigentes, que principalmente determinam que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os seus interesses.

20 Outros assuntos

Desde dezembro de 2019 e com seus impactos até a data de emissão desse relatório, um novo agente de coronavírus ("COVID19") foi relatado em Wuhan, China. A Organização Mundial da Saúde declarou COVID19 como uma "Emergência em Saúde Pública de Interesse Internacional". O surto do COVID19 tem evoluído rapidamente, o que já resultou em impactos significativos nos mercados financeiros mundiais.

Em função disso, em 2020 o IGP-M registrou alta de 23,14%. O que impactou diretamente o Fundo, que possui uma parcela relevante dos seus ativos indexados ao índice mencionado.

21 Diretor e Contador

Ernane Divino dos Santos Alves
Diretor

Igor de Carvalho Pimenta Fernandes
Contador CRC RJ – 124459/O