

SÉRIE FUNDAMENTOS

CRÉDITO PRIVADO

CRI (lastro pulverizado)

✔ SOBREGARANTIA DE RECEBÍVEIS

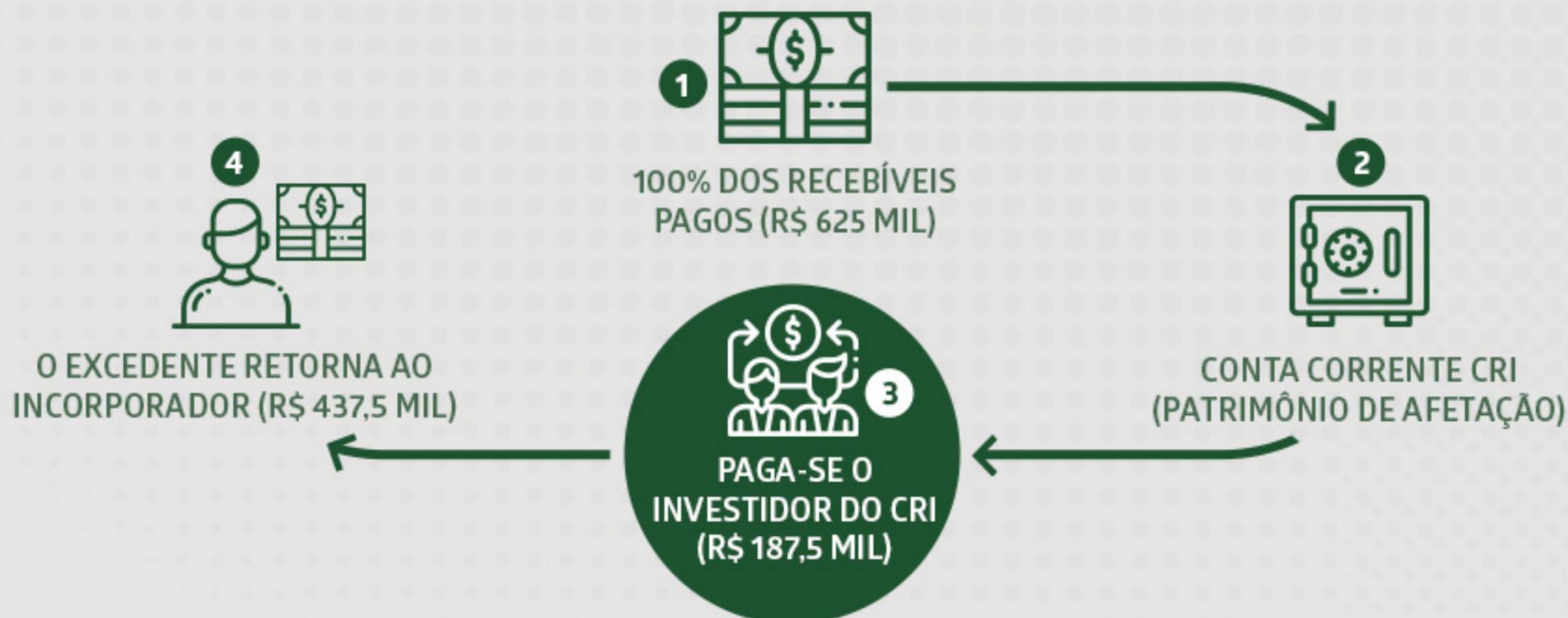
- ✔ CESSÃO FIDUCIÁRIA DE 100% DA CARTEIRA DE RECEBÍVEIS
- ✔ ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE 100% DAS QUOTAS DAS SPEs
- ✔ PROJETOS IMOBILIÁRIOS – AVALIAÇÃO E ACOMPANHAMENTO
- ✔ FUNDO DE OBRAS E FUNDO DE RESERVAS
- ✔ MONITORAMENTO COMPLETO DAS OPERAÇÕES
- ✔ SEGMENTOS DE ATIVOS

SÉRIE FUNDAMENTOS

EXEMPLO SIMPLIFICADO DE OPERAÇÃO:



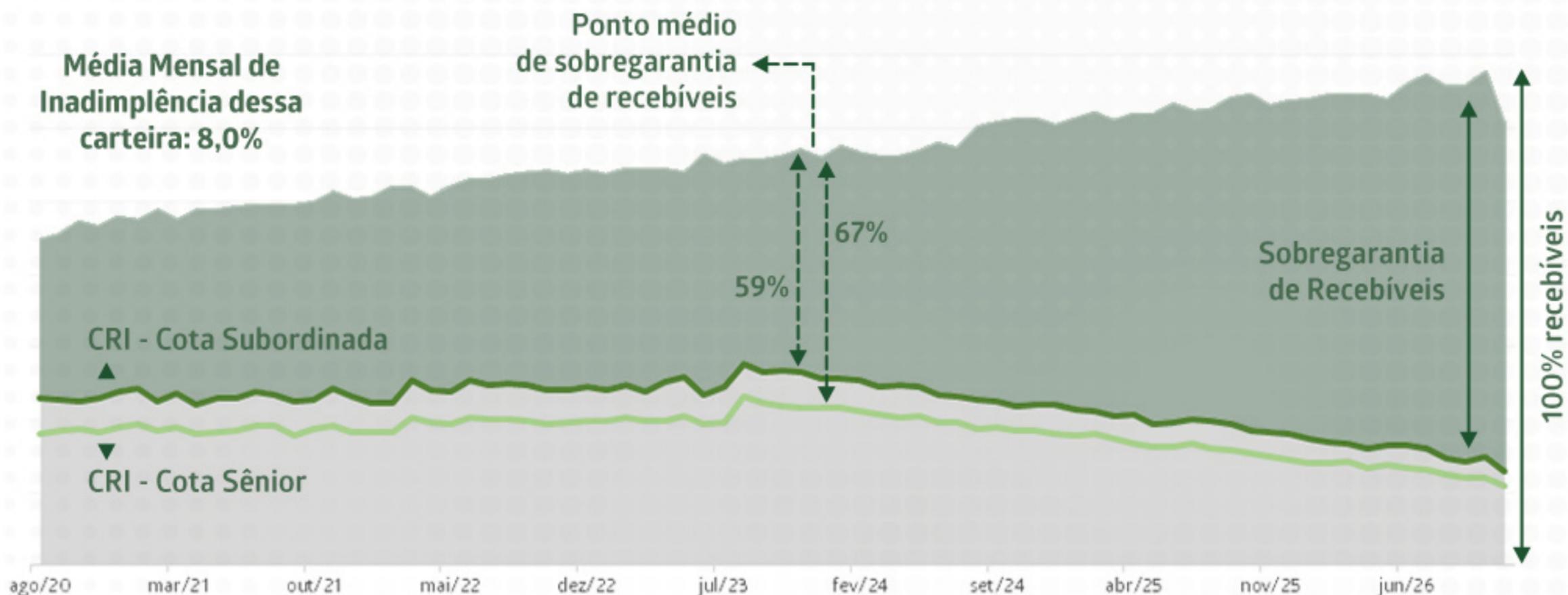
! "CADA OPERAÇÃO POSSUI UM % MÍNIMO DE SOBREGARANTIA DEFINIDO, SE EM ALGUM MOMENTO A CARTEIRA ATINGIR ESSE MÍNIMO, O EXCEDENTE NÃO SERÁ DEVOLVIDO AO INCORPORADOR, SERÁ UTILIZADO PARA AMORTIZAÇÕES EXTRAORDINÁRIAS."



SÉRIE FUNDAMENTOS

SOBREGARANTIA DE RECEBÍVEIS EXEMPLO DE OPERAÇÃO:

Em geral, os CRIs de lastro pulverizado possuem uma sobregarantia de recebíveis robusta, que assegura o pagamento aos investidores mesmo em momentos de inadimplência inesperada.



1
ATÉ 59% DE INADIMPLÊNCIA:
Paga-se 100% das cotas
Sênior e Subordinada

2
DE 59,1 A 67% DE INADIMPLÊNCIA:
Paga-se integralmente a cota
Sênior e proporcionalmente
a cota Subordinada

3
ACIMA DE 67% DE INADIMPLÊNCIA:
Paga-se somente a proporcionalidade
da cota Sênior.

1 **2**
FUNDO DE RESERVA É ACIONADO PARA
COMPLEMENTO DA PMT

SÉRIE FUNDAMENTOS

CRÉDITO PRIVADO

CRI (lastro pulverizado)

- ✓ SOBREGARANTIA DE RECEBÍVEIS
- ✓ **CESSÃO FIDUCIÁRIA DA CARTEIRA DE RECEBÍVEIS**
- ✓ ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DAS QUOTAS DAS SPEs
- ✓ PROJETOS IMOBILIÁRIOS – AVALIAÇÃO E ACOMPANHAMENTO
- ✓ FUNDO DE OBRAS E FUNDO DE RESERVAS
- ✓ MONITORAMENTO COMPLETO DAS OPERAÇÕES
- ✓ SEGMENTOS DE ATIVOS

SÉRIE FUNDAMENTOS

CESSÃO FIDUCIÁRIA DA CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

1

O INCORPORADOR É TITULAR DE DIREITOS CREDITÓRIOS DECORRENTES DA COMERCIALIZAÇÃO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS, OU SEJA, POSSUI UMA CARTEIRA DE RECEBÍVEIS A PRAZO

2

POR MEIO DE UM CONTRATO DE CESSÃO DE CRÉDITOS, 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.

Os pagamentos são realizados em uma conta de patrimônio separado, ou seja, que não se misturam com as demais contas dos envolvidos na operação, sejam eles o incorporador ou a própria securitizadora. Isso evita, inclusive, possíveis fraudes

3

A SECURITIZADORA, EM CONJUNTO COM UMA SERVICER, ANALISARÁ O COMPORTAMENTO E CARACTERÍSTICAS DESSA CARTEIRA E, COM BASE NESSAS INFORMAÇÕES (ENTRE OUTRAS), ESTRUTURARÁ O CRI

A Securitizadora fará uma análise sobre a saúde dessa carteira de recebíveis e, ainda que o CRI seja suportado pelo valor da antecipação de, por exemplo, 40% dos recebíveis em carteira, ainda assim 100% dos recebíveis estão cedidos fiduciariamente e servem de sobregarantia para a operação

4

O CRI É DISPONIBILIZADO PARA INVESTIDORES NO MERCADO DE CAPITAIS

5

OS RECURSOS DECORRENTES DOS DIREITOS CREDITÓRIOS CEDIDOS SERÃO UTILIZADOS PARA PAGAR O CRI

SÉRIE FUNDAMENTOS

CESSÃO FIDUCIÁRIA DA CARTEIRA DE RECEBÍVEIS



SÉRIE FUNDAMENTOS

EXEMPLO SIMPLIFICADO DE OPERAÇÃO:



SÉRIE FUNDAMENTOS

CRÉDITO PRIVADO

CRI (lastro pulverizado)

- ✓ SOBREGARANTIA DE RECEBÍVEIS
- ✓ CESSÃO FIDUCIÁRIA DA CARTEIRA DE RECEBÍVEIS
- ✓ **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DAS QUOTAS DAS SPEs**
- ✓ PROJETOS IMOBILIÁRIOS – SELEÇÃO E ACOMPANHAMENTO
- ✓ FUNDO DE OBRAS E FUNDO DE RESERVAS
- ✓ MONITORAMENTO COMPLETO DAS OPERAÇÕES
- ✓ SEGMENTOS DE ATIVOS

SÉRIE FUNDAMENTOS

CENÁRIO SEM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DAS QUOTAS DA SPE



Sociedade de Propósito Específico (SPE) é um modelo de organização empresarial pelo qual se constitui uma nova empresa, limitada ou sociedade anônima, com um objetivo específico, ou seja, cuja atividade é bastante restrita, podendo em alguns casos ter prazo de existência determinado.

SÉRIE FUNDAMENTOS

CENÁRIO **COM** ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DAS QUOTAS DA SPE



SÉRIE FUNDAMENTOS

CRÉDITO PRIVADO

CRI (lastro pulverizado)

- ✓ SOBREGARANTIA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
- ✓ CESSÃO FIDUCIÁRIA DA CARTEIRA DE RECEBÍVEIS
- ✓ ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DAS QUOTAS DAS SPEs
- ✓ **PROJETOS IMOBILIÁRIOS – AVALIAÇÃO E ACOMPANHAMENTO**
- ✓ FUNDO DE OBRAS E FUNDO DE RESERVAS
- ✓ MONITORAMENTO COMPLETO DAS OPERAÇÕES
- ✓ SEGMENTOS DE ATIVOS

SÉRIE FUNDAMENTOS

PROJETOS IMOBILIÁRIOS SELEÇÃO E ACOMPANHAMENTO

UM CRI DE LASTRO PULVERIZADO PODE FINANCIAR ATIVOS IMOBILIÁRIOS DE QUALQUER SETOR DA ECONOMIA, DESDE QUE EXISTA UMA CARTEIRA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS ELEGÍVEL (LASTRO). OS SEGMENTOS MAIS COMUNS SÃO:



SÉRIE FUNDAMENTOS

PROJETOS IMOBILIÁRIOS PREMISSAS QUE CONSIDERAMOS BÁSICAS PARA A SELEÇÃO DOS ATIVOS:



**PROJETO COM UMA
CARTEIRA DE RECEBÍVEIS
DE NO MÍNIMO 12 MESES
DE HISTÓRICO**



**OBRA EXECUTADA
MÍNIMO: 20% ATÉ 100%
(PROJETO CONCLUÍDO)**



**QUANDO OBRAS EM
ANDAMENTO:
100% DO VALOR DA OBRA
COBERTO PELO CRI
(ANULA O RISCO
DE OBRA INACABADA)**



**APROVADO POR
TODOS OS ÓRGÃOS
COMPETENTES**



**RELAÇÃO RISCO
X RETORNO E TIR
DO PROJETO**



**CONDIÇÕES MERCADOLÓGICAS
COERENTES AO ATIVO
E SETOR DE ATUAÇÃO**

SÉRIE FUNDAMENTOS

PROJETOS IMOBILIÁRIOS ACOMPANHAMENTO DA OBRA

IN LOCO EM 100% DOS PROJETOS QUE POSSUEM OBRAS EM ANDAMENTO. ESSA É A MANEIRA MAIS EFICAZ DE MONITORAR E IDENTIFICAR SITUAÇÕES QUE POSSAM EVENTUALMENTE IMPACTAR A SAÚDE DA CARTEIRA DE RECEBÍVEIS E CONSEQUENTEMENTE DO CRI.

SE FOR IDENTIFICADO ALGUM PONTO DE ATENÇÃO, MEDIDAS PODEM SER TOMADAS COM ANTECEDÊNCIA.

É IMPORTANTE QUE O TIME DE GESTÃO TENHA:

EXPERTISE EM CRÉDITO



EXPERTISE IMOBILIÁRIA

SÉRIE FUNDAMENTOS

PROJETOS IMOBILIÁRIOS VISITAS



SÉRIE FUNDAMENTOS

CRÉDITO PRIVADO

CRI (lastro pulverizado)

- ✓ SOBREGARANTIA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
- ✓ CESSÃO FIDUCIÁRIA DA CARTEIRA DE RECEBÍVEIS
- ✓ ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DAS QUOTAS DAS SPEs
- ✓ PROJETOS IMOBILIÁRIOS – AVALIAÇÃO E ACOMPANHAMENTO
- ✓ **FUNDO DE OBRAS E FUNDO DE RESERVAS**
- ✓ MONITORAMENTO COMPLETO DAS OPERAÇÕES
- ✓ SEGMENTOS DE ATIVOS

SÉRIE FUNDAMENTOS

FUNDO DE RESERVAS E FUNDO DE OBRA INTEGRANTES DO PACOTE DE GARANTIAS DO CRI^(I)



FUNDO DE RESERVAS
Constituído para fazer frente
aos pagamentos das
obrigações garantidas^(II) no
caso de inadimplemento



FUNDO DE OBRAS
Constituído para custear o valor
TOTAL da obra. O valor é
definido conforme relatório de
medição de obra^(III)



**CONTA DE PATRIMÔNIO
SEPARADO**

FUNDO DE RESERVAS



Fundo de Reservas

- Geralmente constituído pelo valor equivalente a no mínimo 2 PMTs^(iv)
- Coberto pelo regime fiduciário, depositado na conta centralizadora do CRI^(v)
- São investidos em aplicações financeiras permitidas no termo de securitização, geralmente são: (i) títulos públicos; (ii) CDB de bancos AAA e (iii) fundos de liquidez compostos pelo item “i”. A rentabilidade obtida 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



Fundo de
Obras

- Garantia imposta em CRIs que possuem projetos imobiliários com obras não finalizadas
- Geralmente constituído com o valor equivalente ao remanescente para a conclusão das obras do empreendimento imobiliário
- Os recursos são disponibilizados ao incorporador conforme medição de obra e na forma de reembolso. Mensalmente, a emissora (securitizadora) fará a liberação de recursos do fundo de obras em valor correspondente à evolução constatada^(vi)
- É investido em aplicações financeiras permitidas no termo de securitização. Geralmente são: (i) títulos públicos; (ii) CDB de bancos AAA e (iii) fundos de liquidez compostos pelo item "i". A rentabilidade obtida permanece na composição do fundo de obras

GLOSSÁRIO

- i. CRIs investidos pela Devant Asset;
- ii. Obrigações garantidas: todas as obrigações decorrentes do contrato de cessão, obrigações de resgate, amortização e pagamentos dos juros conforme estabelecidos no termo de securitização, todos os custos e despesas incorridos em relação à emissão e manutenção, todo e qualquer custo incorrido pela securitizadora, pelo agente fiduciário, e/ou pelos titulares dos CRIs, inclusive no caso de utilização do patrimônio separado para arcar com tais custos;
- iii. O referido relatório serviu de base para determinar o valor inicial do fundo de obras e servirá de “marco zero” para que futuros relatórios de medição possam mensurar a evolução das obras. Mensalmente, o engenheiro responsável pelo acompanhamento das obras visitará o empreendimento imobiliário e fará um novo relatório de medição, que trará um comparativo de evolução das obras em relação ao relatório de medição imediatamente anterior;
- iv. PMT: parcela mensal composta pelo valor de amortização e juros. É o recurso que remunera o investidor do CRI;
- v. Conta Centralizadora: composta por créditos imobiliários; créditos cedidos fiduciariamente; fundo de reserva e outras garantias. Conta em bancos privados de primeira linha, nas quais ficam depositados os créditos do patrimônio separado mediante a instituição de regime fiduciário;
- vi. Caso os custos de obras superem, em um dado relatório de medição, o valor estimado na constituição do fundo de obras ou o valor remanescente nesse fundo, a diferença maior deverá ser arcada pela cedente, de modo que futuras liberações do fundo de obras não considerarão tal diferença.

SÉRIE FUNDAMENTOS

CRÉDITO PRIVADO

CRI (lastro pulverizado)

- ✓ SOBREGARANTIA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
- ✓ CESSÃO FIDUCIÁRIA DA CARTEIRA DE RECEBÍVEIS
- ✓ ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DAS QUOTAS DAS SPEs
- ✓ PROJETOS IMOBILIÁRIOS – AVALIAÇÃO E ACOMPANHAMENTO
- ✓ FUNDO DE OBRAS E FUNDO DE RESERVAS
- ✓ **MONITORAMENTO COMPLETO DAS OPERAÇÕES**
- ✓ SEGMENTOS DE ATIVOS

SÉRIE FUNDAMENTOS

MONITORAMENTO COMPLETO DAS OPERAÇÕES

OS CRIS DE LASTRO PULVERIZADO EXIGEM UM MONITORAMENTO CONSTANTE E COMPLETO PARA GARANTIR QUE AJUSTES, MELHORIAS E READEQUAÇÕES SEJAM REALIZADOS ANTES DE UMA EVENTUAL DETERIORAÇÃO DA CARTEIRA, SE NECESSÁRIO.

PRINCIPAIS PONTOS A SEREM MONITORADOS:

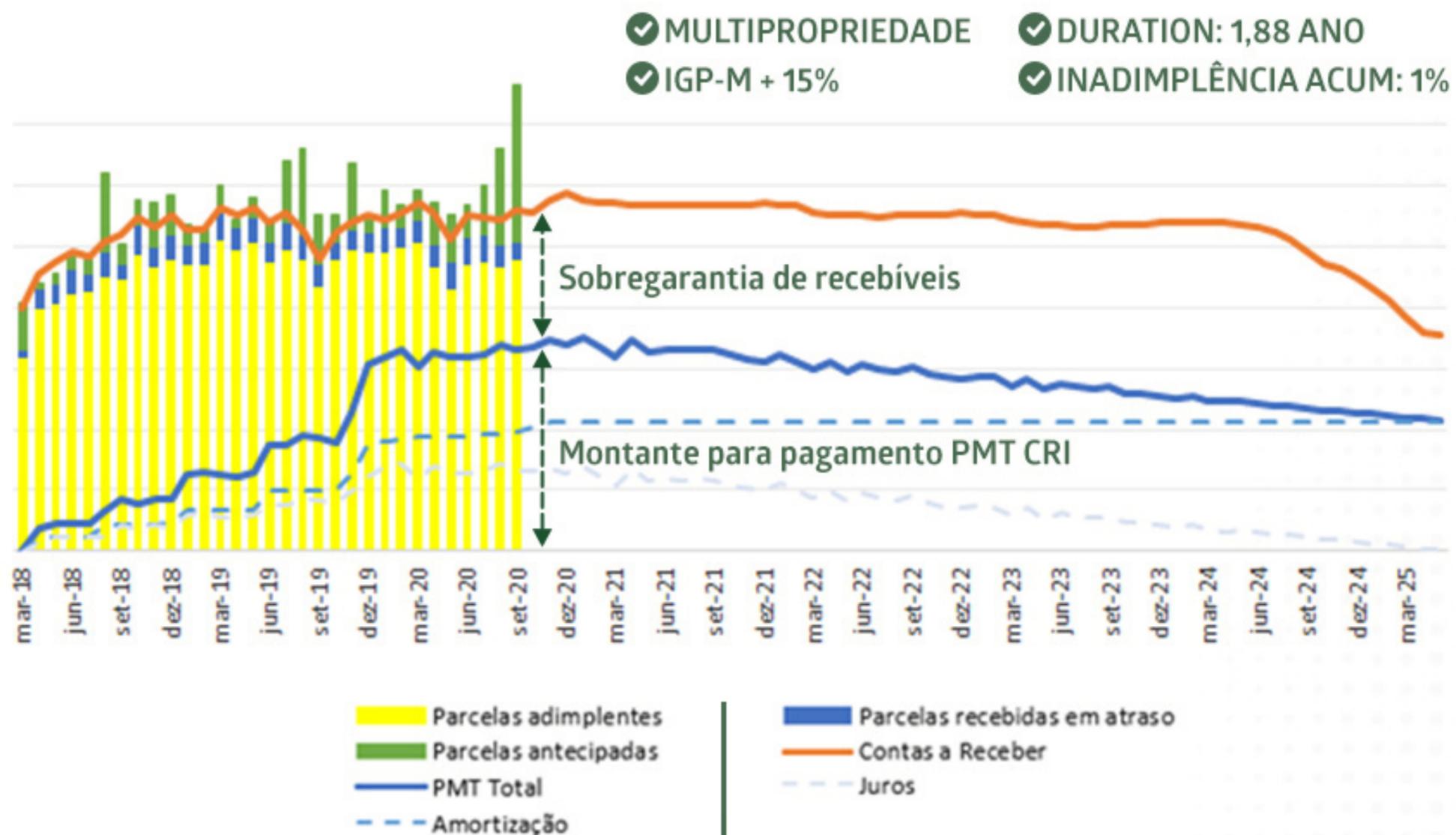


SÉRIE FUNDAMENTOS

MONITORAMENTO COMPLETO DAS OPERAÇÕES

OPERAÇÃO EXISTENTE NA CARTEIRA DO DEVANT AUDAX FIM CP

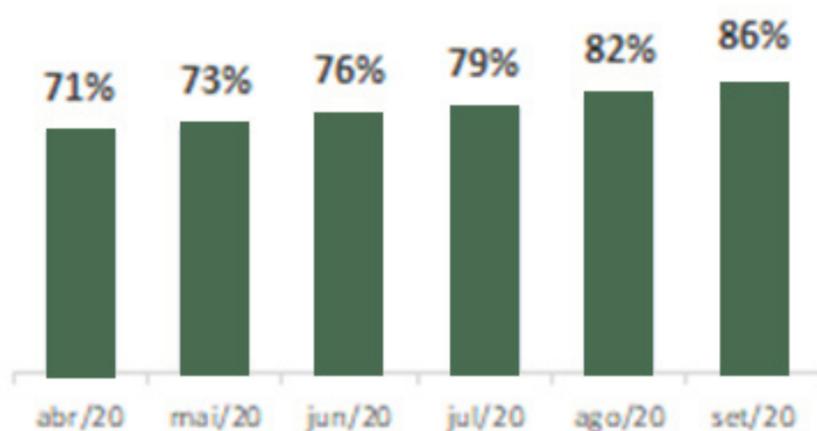
EXEMPLO DE ACOMPANHAMENTO MENSAL DA CARTEIRA. É POSSÍVEL OBSERVAR, NESTE CASO, O AUMENTO DA INADIMPLÊNCIA EM MARÇO (INÍCIO DA PANDEMIA), MAS O INDICADOR RETORNOU AO PATAMAR NORMAL EM SEGUIDA. HOUE UM AUMENTO TAMBÉM NAS PARCELAS ANTECIPADAS.



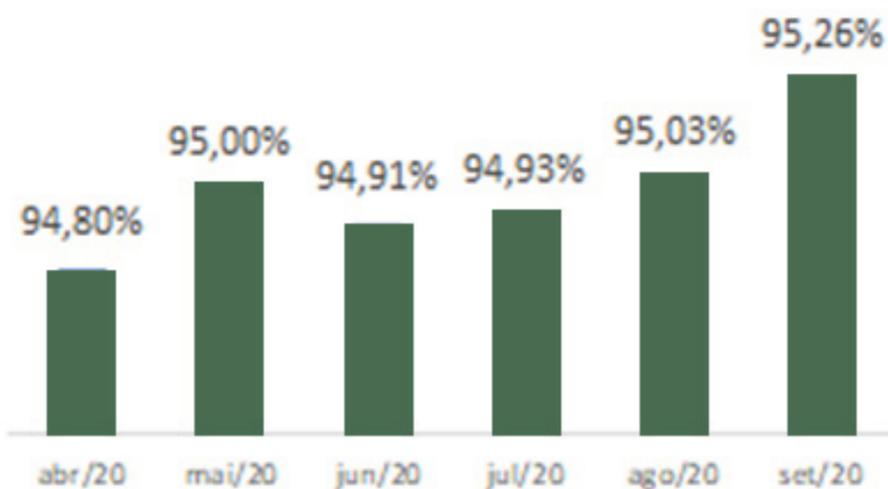
SÉRIE FUNDAMENTOS

MONITORAMENTO COMPLETO DAS OPERAÇÕES

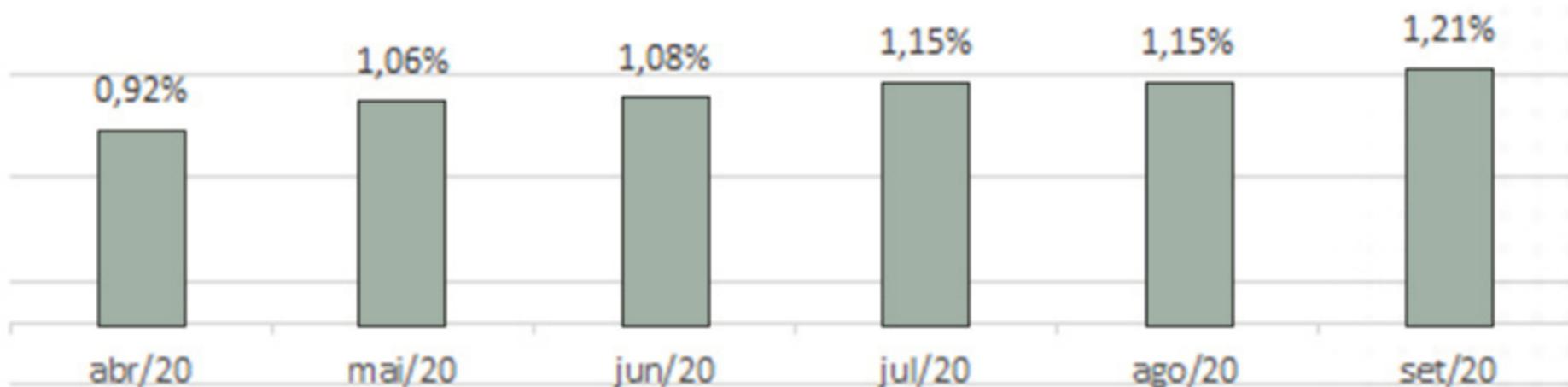
OBRAS EXECUTADAS



VENDAS



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA ACUMULADA



SÉRIE FUNDAMENTOS

MONITORAMENTO COMPLETO DAS OPERAÇÕES

AÇÕES QUE JÁ FORAM TOMADAS PELO TIME DE GESTÃO EM CONJUNTO COM A SECURITIZADORA E DEMAIS INVESTIDORES DO PAPEL EM OUTRAS OPERAÇÕES (O CRI DO EXEMPLO ESTÁ SAUDÁVEL SOB TODOS OS PONTOS DE VISTA):

- ✓ SUBSTITUIÇÃO DO TIME DE VENDAS
- ✓ ALTERAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE MARKETING
- ✓ RENEGOCIAÇÃO DA DÍVIDA
(ANTES DE UMA DETERIORAÇÃO IMPORTANTE)

SÉRIE FUNDAMENTOS

CRÉDITO PRIVADO

CRI (lastro pulverizado)

- ✓ SOBREGARANTIA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
- ✓ CESSÃO FIDUCIÁRIA DA CARTEIRA DE RECEBÍVEIS
- ✓ ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DAS QUOTAS DAS SPEs
- ✓ PROJETOS IMOBILIÁRIOS – AVALIAÇÃO E ACOMPANHAMENTO
- ✓ FUNDO DE OBRAS E FUNDO DE RESERVAS
- ✓ MONITORAMENTO COMPLETO DAS OPERAÇÕES
- ✓ **SEGMENTO DE ATIVOS**

SÉRIE FUNDAMENTOS

MULTIPROPRIEDADE

É UMA MODALIDADE DE NEGÓCIO NA QUAL SE CONSTITUI UM CONDOMÍNIO ESPECIAL QUE PERMITE A DIVISÃO DE UM IMÓVEL EM FRAÇÕES DE TEMPO. O COMPRADOR TORNA-SE PROPRIETÁRIO DA FRAÇÃO IDEAL DO IMÓVEL, OU SEJA, TEM O DIREITO REAL DE PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA, ESCRITURADA E REGISTRADA. NÃO TRATA-SE SOMENTE DE UM DIREITO DE USO (LEI FEDERAL 13.777 DE 21 DE DEZEMBRO DE 2018).

QUAIS AS VANTAGENS DO INVESTIMENTO EM MULTIPROPRIEDADE X PROPRIEDADE

	MULTIPROPRIEDADE	PROPRIEDADE ÚNICA
POPRIEDADES	IMOBILIÁRIA ESCRITURADA	IMOBILIÁRIA ESCRITURADA
VALOR PARA AQUISIÇÃO	MÉDIO/BAIXO	ALTO
DURAÇÃO DO DIREITO DE USO	INDETERMINADO, ATÉ A VENDA DO IMÓVEL	INDETERMINADO, ATÉ A VENDA DO IMÓVEL
PERÍODO DISPONÍVEL PARA USO	PERÍODOS PRÉ DEFINIDOS, ROTATIVOS OU MISTOS, DEPENDENDO DO PRODUTO	TODO ANO
CUSTO DE MANUTENÇÃO	BAIXO	ALTO
SERVIÇOS HOTELEIROS	PODE OFERTAR SERVIÇOS HOTELEIROS E/OU DE HOSPITALIDADE	VIA DE REGRA, NÃO EXISTENTES
POSSIBILIDADE DE INTERCÂMBIO	POSSIBILIDADE DE AFILIAÇÃO A INTERCAMBIADORAS DE VIAGENS E CLUBES DE BENEFÍCIOS	VIA DE REGRA, NÃO EXISTENTES

MULTIPROPRIEDADE NO BRASIL (ATÉ ABR/20):

OPERAÇÕES	2020 (ATÉ ABRIL)
NORTE	05
NORDESTE	33
CENTRO OESTE	22
SUDESTE	26
SUL	23

SÉRIE FUNDAMENTOS

MULTIPROPRIEDADE

CASES DE SUCESSO:

WYNDHAM GRAMADO TERMAS RESORT SPA | GRAMADO/RS



1º resort brasileiro de multipropriedade com certificação
Leadership in Energy and Environmental Design

OLIMPIA PARK RESORT | OLIMPIA/SP



SÉRIE FUNDAMENTOS

TIMESHARE

COMUM NO EXTERIOR, É UM MODELO DE NEGÓCIO BASEADO NA COMPRA ANTECIPADA DE HOSPEDAGEM POR MEIO DE PONTOS OU NÚMERO DE DIÁRIAS.

É DOTADO DE ESTRUTURA MENOS COMPLEXA E, CONSEQUENTEMENTE, TEM CUSTO DE IMPLEMENTAÇÃO MAIS BAIXO. A EXPOSIÇÃO DE CAIXA DO DESENVOLVEDOR SE ATÉM A SALA DE VENDAS, ESTRUTURA DE MARKETING E VENDAS, PARCERIA COM INTERCAMBIADORA, GESTÃO DE CARTEIRA, COBRANÇAS E PÓS-VENDAS.

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	DESPESSAS CONDOMINIAIS, CONFORME CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO, E TAXA DE MANUTENÇÃO (SE HOVER) RATEADAS ENTRE OS PROPRIETÁRIOS

SÉRIE FUNDAMENTOS

LOTEAMENTO

É A DIVISÃO DE UMA GRANDE ÁREA DE TERRA EM LOTES MENORES DESTINADOS À EDIFICAÇÃO. ANTES DE O LOTE SER VENDIDO, DIVERSAS ESTRUTURAS PRECISAM SER IMPLANTADAS. EX.:



A VENDA DE LOTEAMENTO CRESCEU SIGNIFICATIVAMENTE NA PANDEMIA EM ALGUMAS CARTEIRAS!

A DEVANT INVESTE EM OPERAÇÕES EM QUE O OBJETIVO DO COMPRADOR É A 1ª RESIDÊNCIA. POR ISSO, ALÉM DE LOTEAMENTOS ABERTOS, TAMBÉM HÁ O FORMATO DE CONDOMÍNIO FECHADO. SOB A ÓTICA DO COMPRADOR, NÃO SE TRATA SOMENTE DE UM INVESTIMENTO A LONGO PRAZO, MAS ALGO PARA USUFRUIR NO CURTO/ MÉDIO PRAZO.

SÉRIE FUNDAMENTOS

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 USADAS POR GRANDES EMPRESAS COM RESULTADOS AUDITADOS. ALÉM DISSO, TAIS 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.

