

DEVANT PROPERTIES- FII

DPRO11



devantasset.com.br



Devant Asset_FIIs



11 98925-5995



@devantasset



devantasset

Clique e cadastre-se no mailing!

**FEVEREIRO
2023**

RESUMO DAS INFORMAÇÕES

R\$ 0,85 Por cota	0,90% Dividend yield (cota de mercado)	11,4% Dividend yield (anualizado)	115,8% % CDI Gross Up IR
R\$ 0,45 Resultado Retido por cota	149 Cotistas (Isento IR)	16.259 m ² ABL Total (1 ativo)	0% Vacância física/ financeira

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

Referente ao mês de fevereiro, o Fundo distribuiu um total de R\$ 315,7 mil em rendimentos. Aos detentores do DPRO11 foram distribuídos R\$ 0,85 por cota isentos de imposto de renda, resultando em um *dividend yield* de 0,90%, remuneração equivalente a 81,8% do CDI. Considerando o *gross up* do imposto de renda, o rendimento equivale a 115,8% do CDI.

O dividend yield anualizado fechou em 11,4% e na média mensal, 1,29%. **O DPRO11 completou dez meses no mês base e no acumulado do período distribuiu expressivos R\$ 12,83 por cota, um DY de 12,83%.**

Após a distribuição dos rendimentos, o fundo manteve R\$ 0,45 por cota de resultado retido.

Expectativa para expansão do portfólio

Trabalhamos atualmente em um pipeline de ativos com o objetivo aumentar e diversificar o portfólio do fundo. O foco da gestão está em regiões líquidas e já existem algumas negociações em andamento que poderão ser apresentadas aos investidores em breve.

Histórico e tese do Fundo

O DPRO11 é um fundo de *properties* que nasceu para dar início à nossa estratégia de investimentos em ativos imobiliários “tijolo”. Possui um mandato amplo e iniciou a construção de seu portfólio com um ativo logístico/ industrial. Em um cenário extremamente desafiador, captou R\$ 37,15 milhões com investidores profissionais através de uma oferta ICVM 476 e já distribuiu R\$ 12,83 por cota aos cotistas em oito meses. Como parte da negociação, o pagamento do ativo está sendo realizado de forma parcelada, mas o aluguel recebido na íntegra, o que justifica um *dividend yield* acima da média por um tempo determinado.

Locado para a Trisoft em Itapevi/SP, o ativo está localizado dentro do raio de 30 quilômetros da capital, região considerada bastante líquida. Foi adquirido abaixo do custo de reposição por R\$ 2.737 o metro quadrado com um cap rate de 8,44%, para efeito de comparação, o custo de reposição seria R\$ 3.500/m². Vale destacar que a região possui excelente acesso e grande procura para empreendimentos logísticos e industriais, o galpão funciona como centro de distribuição e sede da Trisoft.

O inquilino que ocupa o galpão desde 1996, teve o contrato de locação repactuado em abril de 2021. Como na ocasião o IGP-M não foi totalmente repassado, o novo contrato foi alterado para IPCA, a multa rescisória majorada e o prazo de aviso prévio foi acordado para 12 meses. O valor do aluguel atual está em R\$ 19,25 / m², valor bem competitivo em relação a média da região. A próxima revisional do contrato somente poderá ocorrer após abril de 2024. O Fundo não possui o mandato e nem a intenção de ser monoativo, por esse motivo, conforme oportunidades forem surgindo, serão agregadas ao portfólio.

O gestor responsável pela estratégia é o Christiano Moreira, sócio da Devant. Christiano possui mais de 14 anos de experiência no setor imobiliário. Sua trajetória profissional inclui passagens pela área de Real Estate do Walmart, pela gestora de private equity imobiliário VBI Real Estate e pela gestora V2 Investimentos, onde foi sócio responsável pelos investimentos imobiliários por 8 anos. Christiano é formado em Economia pelo IBMEC, pós-graduado em Real Estate pela FIA e possui MBA no IESE Business School (University of Navarra). Além disso, é membro do Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS).

O gestor possui *track record* imobiliário em aquisição e desenvolvimento de ativos imobiliários para nomes como Ambev, Mills, Estácio de Sá, Anhembi Morumbi, BRF, Air Liquide, entre outros, tendo sido responsável ao longo de sua carreira por aquisição de mais de 20 imóveis, aproximadamente 250.000m2 de ABL e mais de R\$ 1 bilhão em ativos.

OBJETIVO DO FUNDO

Geração de renda a partir de investimentos em empreendimentos imobiliários, mediante a compra, venda e locação de quaisquer direitos reais sobre bens imóveis.

PÚBLICO ALVO

Investidores em Geral

INÍCIO DO FUNDO

Maio de 2022

PRAZO DE DURAÇÃO

Indeterminado

TIPO

Condomínio Fechado

CNPJ

42.922.127/0001-08

CÓDIGO ISIN

BRDPROCTF005

TICKER B3

DPRO11

QUANTIDADE DE COTAS

371.500

QUANTIDADE DE COTISTAS

149

GESTOR

Devant Asset Investimentos Ltda

ADMINISTRADOR E CUSTODIANTE

Banco Daycoval S.A

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO + CUSTÓDIA

0,13% ao ano

TAXA DE GESTÃO

0,92% ao ano

TAXA DE PERFORMANCE

Não se aplica

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\$ 36.304.164,75

COTA PATRIMONIAL

R\$ 97,67

VALOR DE MERCADO

R\$ 34.917.285,00

COTA DE MERCADO

R\$ 93,99

DATA EX DIVIDENDOS

08/03/2023

DIVULGAÇÃO DE RENDIMENTOS

5º dia útil de cada mês

PAGAMENTO DOS RENDIMENTOS

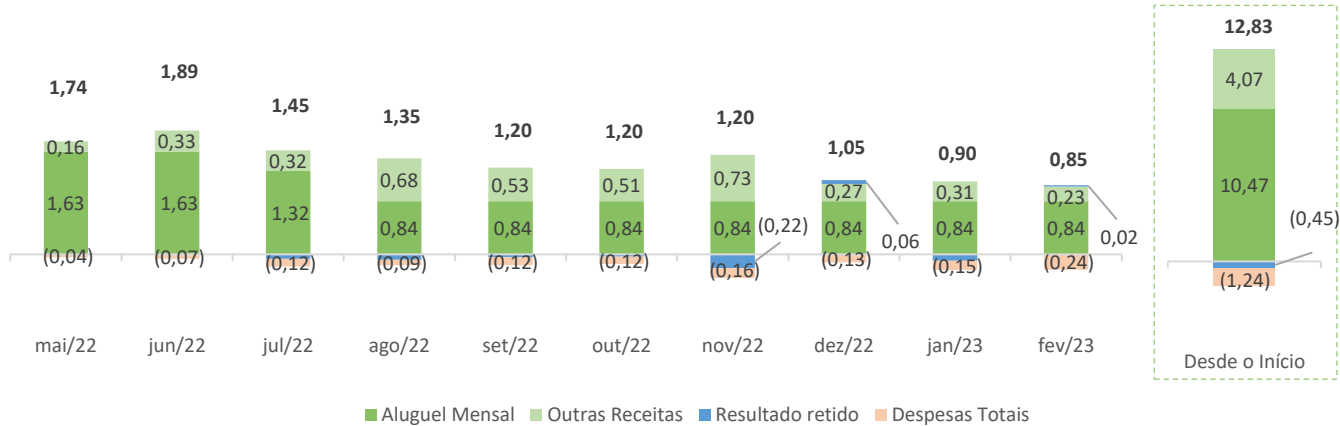
10º dia útil de cada mês

DRE GERENCIAL

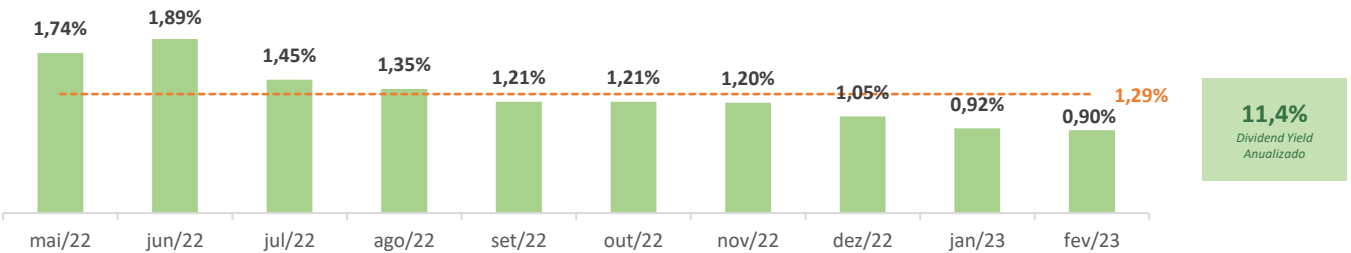
	fev/23	jan/23	dez/22	nov/22	out/22	set/22	Desde o Início ⁽¹⁾
Receitas Totais	398.422,08	428.238,29	413.848,31	584.962,88	502.110,95	509.087,23	4.545.374,03
Recebimento de Aluguel	313.000,00	313.000,00	313.000,00	313.000,00	313.000,00	313.000,00	3.130.000,00
Remuneração Renda Fixa	26.260,77	66.627,49	82.017,04	226.798,28	145.795,05	182.602,67	1.152.910,94
Outras Receitas	59.161,31	48.610,80	18.831,27	45.164,60	43.315,90	13.484,56	228.568,44
Despesas Totais	(89.231,38)	(55.343,75)	(46.674,75)	(58.808,48)	(44.119,09)	(46.363,99)	(423.933,02)
Despesas do Fundo	(37.436,69)	(26.452,91)	(20.125,68)	(32.181,70)	(16.154,84)	(16.012,07)	(200.910,64)
Taxa de Gestão	(28.863,87)	(28.890,84)	(26.549,07)	(26.626,78)	(27.964,25)	(30.351,92)	(200.091,56)
Outras Despesas	(22.930,82)	-	-	-	-	-	- 22.930,82
Saldo para Distribuição	309.190,70	372.894,54	367.173,56	526.154,40	457.991,86	462.723,24	4.121.441,01
Percentual Distribuído	102,13%	89,66%	106,24%	84,73%	97,34%	96,34%	-
Quantidade de Cotas	371.500	371.500	371.500	371.500	371.500	371.500	371.500
Total Distribuído	315.776,46	334.350,00	390.075,00	445.800,00	445.800,00	445.800,00	3.920.826,46
Distribuição por Cota	0,85	0,90	1,05	1,20	1,20	1,20	12,83
Dividend Yield Mensal	0,90%	0,92%	1,05%	1,20%	1,21%	1,21%	13,70%
Resultado retido (saldo)	0,45	0,47	0,36	0,42	0,21	0,18	-

(1) Início do Fundo: Maio/2022

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO MENSAL – R\$ POR COTA



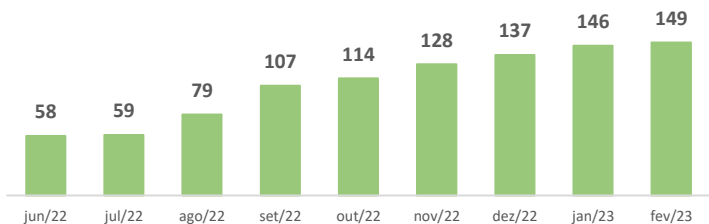
DIVIDEND YIELD MENSAL



LIQUIDEZ

	Fev/23
Volume Negociado	R\$ 24,5mil
Qtd de Cotas Negociadas	266
Valor de Mercado (cota ajustada por rendimentos)	R\$ 34,9 milhões

Evolução da Quantidade de Cotistas



PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO



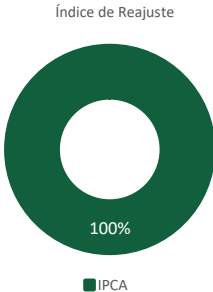
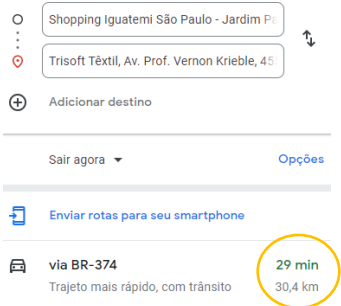
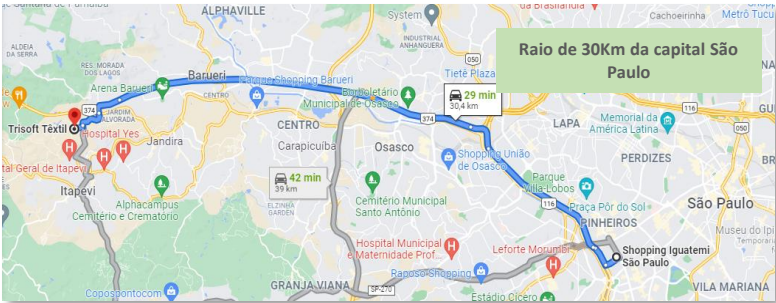
ABL	16.259 m²
Vacância	0%
Tipo de Contrato	Típico
Índice de Reajuste	IPCA
Vencimento:	03/2029
Prazo Remanescente	07 anos
Rescisão	Aviso Prévio: 12 meses + multa de 13 aluguéis proporcionais
Valor do Aluguel:	R\$ 313.000,00

Inquilino: Empresa têxtil fundada em 1961. A Trisoft está sediada no galpão desde 1996, quando o galpão foi construído.



ITAPEVI/ SP
[Av. Prof. Vernon Kriebel, 455](#)

Localização



MÍDIAS

Relatórios Gerenciais anteriores:



Participação em lives:

Ouçá no Spotify:



VÍDEOS



DEMAIS FUNDOS SOB GESTÃO

	DCRA11	DVFF11	DEVA11	DEVANT AUDAX	DEVANT MAGNA	DEVANT SOLIDUS
Tipo do Fundo	Fiagro	Fundo de Fundos	Fundo de Recebíveis	Renda Fixa Crédito Privado	Renda Fixa Crédito Privado	Renda Fixa Crédito Privado
Data de Início	Janeiro/22	Abril/21	agosto/20	Março/17	Janeiro/19	Julho/16
Público Alvo	Investidor em Geral	Investidor em Geral	Investidor em Geral	Investidor Qualificado	Investidor Geral	Investidor Geral
Taxa de Administração	1,00% a.a.	0,80% a.a.	1,20% a.a.	1,00% a.a.	0,80% a.a	0,50% a.a
Taxa de Performance	10% do que exceder 100% CDI 20% do que exceder 100% IFIX 10% do que exceder 100% CDI 10% do que exceder 100% CDI 10% do que exceder 100% CDI					N/A
Tributação	Dividendos isentos de IR 20% sobre ganho de capital	Dividendos isentos de IR 20% sobre ganho de capital	Dividendos isentos de IR 20% sobre ganho de capital	Renda Fixa Longo Prazo	Renda Fixa Longo Prazo	Renda Fixa Longo Prazo
Liquidez (resgate)	-	-	-	D+30	D+30	D+0
Material de Divulgação						