

DEVANT FUNDO DE FUNDOS FII

DVFF11

DEZEMBRO, 2021

 devantasset.com.br  Devant Asset_FIIs

 11 98159-2453 | 21 99266-1681

 @devantasset  /devantasset



Devant Asset

RESULTADOS

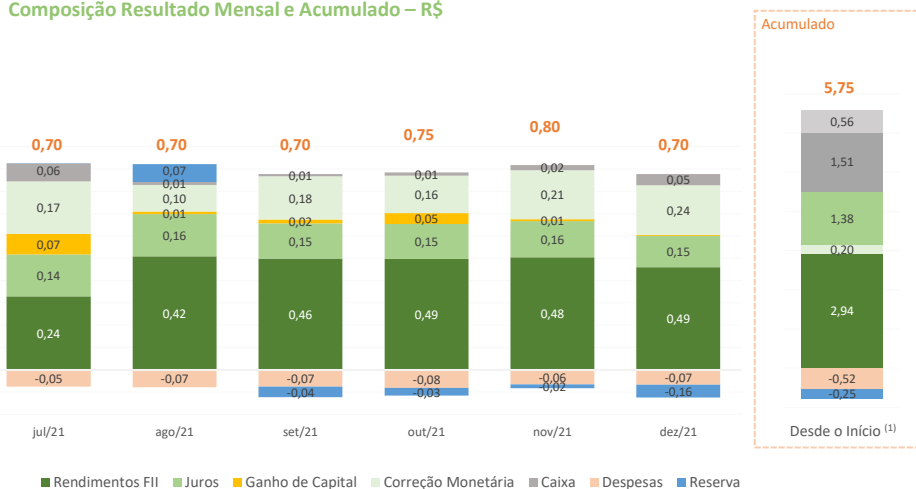
Em dezembro, o Fundo distribuiu um total de R\$ 770,6 mil em rendimentos. Foram distribuídos R\$ 0,70 por cota, resultando em um *dividend yield* de 0,75%. Considerando o *gross up* do imposto de renda, o rendimento equivaleria a 114,44% do CDI.

As receitas advindas das alocações em fundos imobiliários representaram 53% do total, tendo praticamente a totalidade originada pelos rendimentos dos fundos imobiliários investidos. Em seguida, ficaram os ganhos com juros e correção monetária dos CRIs, representando 41%.

Recibo	Distribuição por Cota (R\$)	Dividend Yield Mensal	Dividend Yield Gross Up (1)	Dividend Yield Mensal % do CDI	Dividend Yield Gross Up %CDI	Dividend Yield Desde o Início(2)
DVFF11	0,70	0,75%	0,88%	97,27%	114,44%	6,31%

(1) Para cálculo do *gross up* foi considerada a alíquota de 15% do Imposto de Renda | (2) Abril de 2021

Composição Resultado Mensal e Acumulado – R\$



DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS (R\$)

	dez/21	nov/21	out/21	set/21	ago/21	jul/21	Desde o Início
Receitas Totais	1.025.993,57	965.223,18	950.100,36	895.062,10	769.773,08	734.811,15	6.295.175,01
FII	543.388,83	539.186,86	586.586,69	525.404,98	474.944,27	334.136,87	3.379.889,91
Ganho de Capital	5.703,89	9.163,32	52.079,89	17.056,68	10.202,10	73.068,89	210.486,49
Rendimentos	537.684,94	530.023,54	534.506,80	508.348,30	464.742,17	261.067,98	3.169.403,42
CRI	424.562,18	402.730,44	348.538,10	358.970,86	282.760,95	336.664,00	2.658.827,46
Juros	164.963,73	171.561,52	167.503,98	161.115,17	173.509,80	149.671,28	1.251.770,97
Correção Monetária	259.598,44	231.168,92	181.034,12	197.855,69	109.251,15	186.992,72	1.407.056,48
Caixa	58.042,56	23.305,88	14.975,57	10.686,26	12.067,86	64.010,28	218.421,09
Outras Receitas	70,69	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	38.107,24
Despesas Totais	-78.177,36	-68.712,65	-87.290,88	-77.083,40	-71.790,32	-59.315,33	-508.838,82
Total Distribuído	770.594,31	878.127,19	825.712,50	770.665,00	770.665,00	675.685,00	5.488.191,36
Reserva de Lucros	-177.221,89	-18.383,34	-37.096,98	-47.313,71	72.682,24	189,18	-298.144,83
Distribuição/Cota	0,70	0,80	0,75	0,70	0,70	0,70	5,75

HISTÓRICO DE RENDIMENTOS (R\$)

Mês de Referência	Data Base	Distribuição por Cota	Data de Pagamento	Cota Patrimonial	Dividend Yield
dez/21	31/12/2021	0,70	14/01/2022	93,57	0,74%
nov/21	30/11/2021	0,80	14/12/2021	89,04	0,90%
out/21	29/10/2021	0,75	15/11/2021	91,69	0,82%
set/21	30/09/2021	0,70	15/10/2021	92,05	0,76%
ago/21	31/08/2021	0,70	15/09/2021	94,20	0,74%
jul/21	30/07/2021	0,70	13/08/2021	98,57	0,71%

OBJETIVO DO FUNDO

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

PÚBLICO ALVO

Investidores em Geral

INÍCIO DO FUNDO

Abril/21

PRAZO DE DURAÇÃO

Indeterminado

TIPO

Condomínio Fechado

CATEGORIA ANBIMA

Gestão Ativa | Títulos e Valores Mobiliários

CNPJ

39.863.059/0001-49

CÓDIGO ISIN

BRDVFFCTF006

TICKER B3

DVFF11

QUANTIDADE DE COTAS

1.100.950

QUANTIDADE DE COTISTAS

232

GESTOR

Devant Asset Investimentos Ltda

ADMINISTRADOR E CUSTODIANTE

Banco Daycoval S.A.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

0,15% ao ano

TAXA DE GESTÃO

0,65% ao ano

TAXA DE PERFORMANCE

20% do que exceder 100% do IFIX

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

103.014.517,94

VALOR DE MERCADO

106.615.998,00

COTA PATRIMONIAL

93,568752

COTA DE MERCADO

96,84

DATA EX DIVIDENDOS

10/01/2021

DIVULGAÇÃO DE RENDIMENTOS

5º dia útil de cada mês

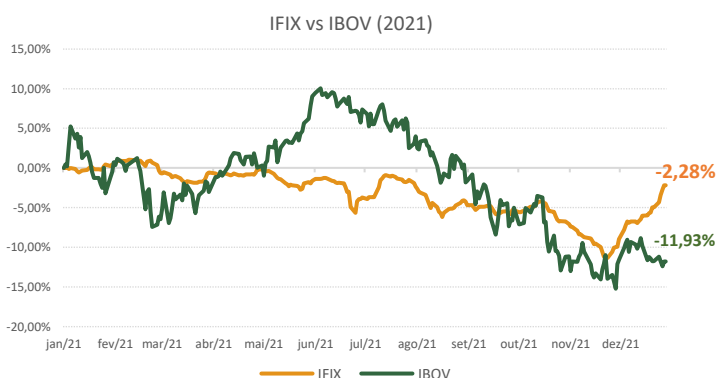
PAGAMENTO DOS RENDIMENTOS

10º dia útil de cada mês



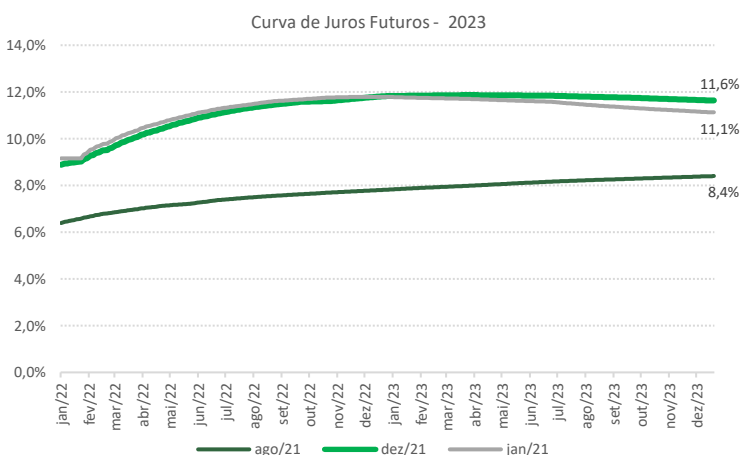
COMENTÁRIOS MACROECONÔMICOS

O mês de dezembro fechou com o Mercado demonstrando um pouco mais de otimismo, comportamento que não teve continuidade nos primeiros dias de 2022. Após cinco meses fechando em queda, o Ibovespa teve alta de 2,85% em dezembro, ainda assim, no acumulado do ano, o retorno negativo chegou em 11,93%. Já o IFIX, índice que mede o desempenho médio das cotações dos fundos imobiliários negociados na B3, demonstrou uma performance melhor quando comparado aos últimos meses, mas ainda assim fechou o ano com queda de 2,28%.



Durante praticamente todo o ano de 2021, observamos esse comportamento ganhando força na velocidade e intensidade dos ajustes da Selic. A expectativa do Mercado evidenciada pelo Boletim Focus e pelo movimento da curva de juros futuros, aponta a evolução da taxa Selic para aproximadamente 12% a.a em 2022.

No gráfico localizado abaixo, mostramos o comportamento da ponta curta da curva de juros futuros (vencimento em 2023). É possível observar uma deterioração importante das expectativas desde agosto de 2021, quando as estimativas apontavam para algo em torno de 8% ao ano. No início de janeiro houve uma pequena redução, mas ainda em patamares bastante elevados.



DVFF11 X IFIX

O desempenho dos fundos imobiliários foi positivo em todos os setores no mês de dezembro. Apesar de um período desafiador para a classe o **Fundo terminou o ano com o retorno de 2,66%, o que equivale a 340 bps (basis points) acima do IFIX no período.**

O setor de *Fund of Funds* é um dos que está negociando com maior desconto no mercado secundário, em alguns casos, é preciso observar que este é um excelente momento para aquisição desses ativos dado o potencial de capturar o retorno dos diferentes setores da indústria no longo prazo.



MOVIMENTAÇÕES DA CARTEIRA

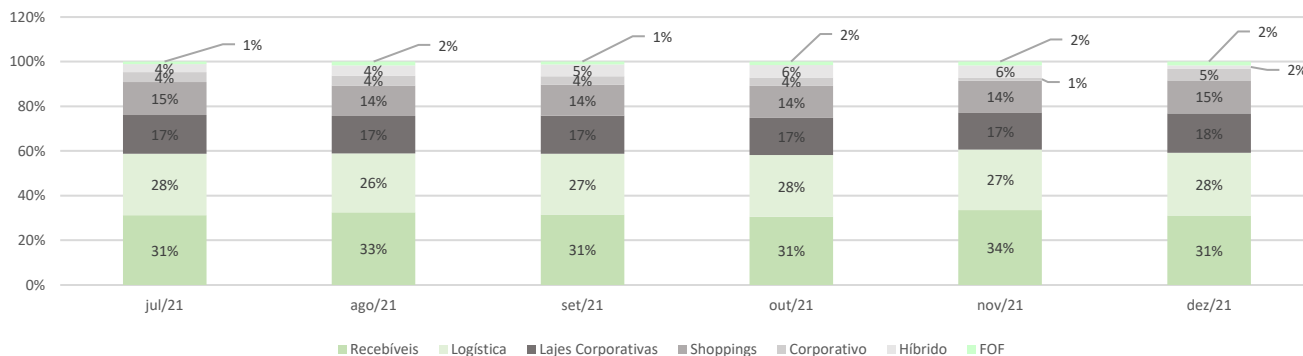
Em termos financeiros, dezembro foi o mês com o maior giro da carteira, as movimentações foram concentradas principalmente nas vendas. Aproveitamos as altas do mês de dezembro que podem se reverter em janeiro, para fortalecer o caixa. O objetivo desse recurso será capturar eventuais oportunidades vislumbradas para o primeiro semestre de 2022. No fechamento do mês, o fundo possuía 19% em caixa.

Parte do resultado foi destinado para a constituição de uma reserva de lucros passível de distribuição futura, ainda assim, os rendimentos distribuídos se mantiveram em linha com a viabilidade do Fundo. Mantemos o objetivo de distribuição de R\$ 0,60 a R\$ 0,80 por cota.

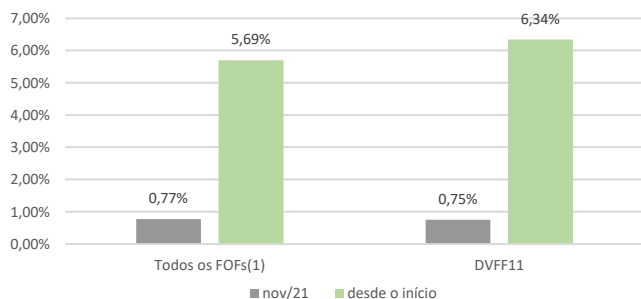
A parcela dedicada aos fundos imobiliários de CRIs permanecem com a maior representatividade da carteira, dada a performance do setor. A expectativa é de que assim permaneça.

ALOCAÇÃO POR SEGMENTO

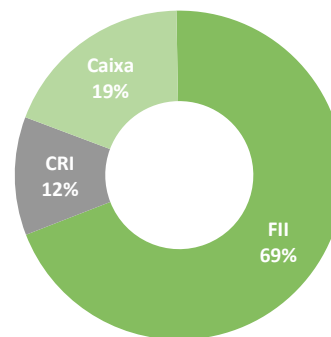
Histórico de Alocação por Segmento



COMPARATIVO DY DVFF11 X PEERS

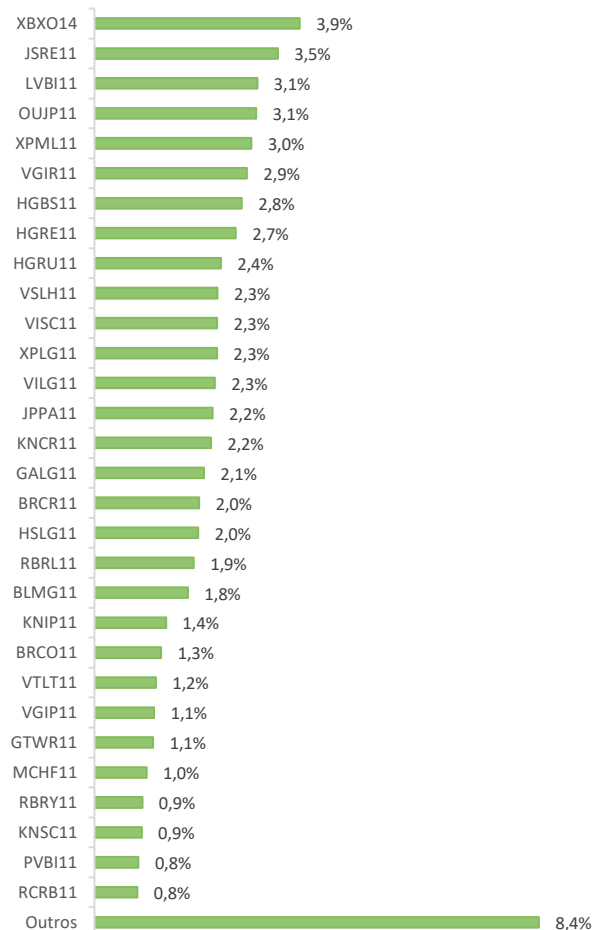


COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA



CARTEIRA DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS

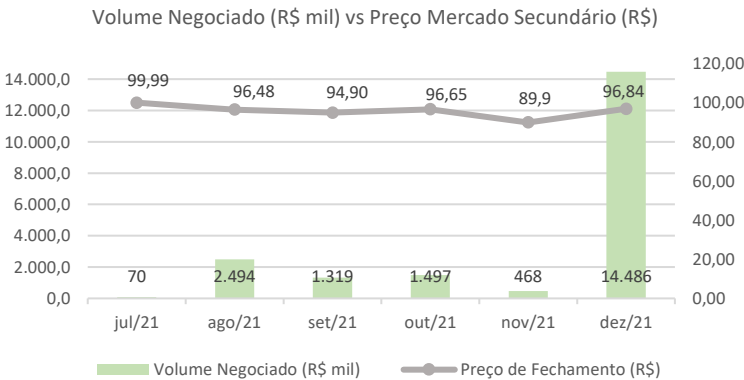
FII	Gestor	Segmento	Pagamento	% PL do Fundo
XBXO14	R Cap	Varejo	Mensal	3,9%
JSRE11	Banco Safra	Lajes Corporativas	Mensal	3,5%
LVBI11	VBI	Logística	Mensal	3,1%
OUJP11	JPP	Recebíveis	Mensal	3,1%
XPML11	XP	Shoppings	Mensal	3,0%
VGIR11	Valora	Recebíveis	Mensal	2,9%
HGBS11	Hedge	Shoppings	Mensal	2,8%
HGRE11	CSHG	Lajes Corporativas	Mensal	2,7%
HGRU11	CSHG	Corporativo	Mensal	2,4%
VSLH11	Hectare	Recebíveis	Mensal	2,3%
VISC11	Vinci	Shoppings	Mensal	2,3%
XPLG11	XP	Logística	Mensal	2,3%
VILG11	Vinci	Logística	Mensal	2,3%
JPPA11	JPP	Recebíveis	Mensal	2,2%
KNCR11	Kinea	Recebíveis	Mensal	2,2%
GALG11	Guardian	Logística	Mensal	2,1%
BRCR11	BTG Pactual	Lajes Corporativas	Mensal	2,0%
HSLG11	HSI	Logística	Mensal	2,0%
RBRL11	RBR	Logística	Mensal	1,9%
BLMG11	Bluemacaw	Logística	Mensal	1,8%
KNIP11	Kinea	Recebíveis	Mensal	1,4%
BRCO11	Bresco	Logística	Mensal	1,3%
VTLT11	Votorantim	Logística	Mensal	1,2%
VGIP11	Valora	Recebíveis	Mensal	1,1%
GTWR11	Votorantim	Lajes Corporativas	Mensal	1,1%
MCHF11	Mauá Capital	Recebíveis	Mensal	1,0%
RBRY11	RBR	Recebíveis	Mensal	0,9%
KNSC11	Kinea	Recebíveis	Mensal	0,9%
PVBI11	VBI	Lajes Corporativas	Mensal	0,8%
RCRB11	Rio Bravo	Lajes Corporativas	Mensal	0,8%
Outros	-	-	Mensal	8,4%



CARTEIRA DE CRI

CRI	Segmento	Subordinação	Remuneração ao Ano	% PL do Fundo	Duration (anos)	Carteira Vendida	Obra Executada	Razão PMT		Razão Saldo Devedor		LTV
								Atual	Mínima	Atual	Mínima	
CIRCUITO DE COMPRAS	Shopping	Sênior	IPCA + 8%	4,03%	1,53	76%	98%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
PULVERIZADO OURINVEST	Pulverizado	Sênior	IPCA + 6,5%	1,76%	3,80	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
SÃO JOSÉ	Corporativo	Única	IPCA + 7%	1,49%	2,60	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
YOU	Corporativo	Única	CDI + 4,5%	1,32%	2,00	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
LOTEAMENTO GOIÁS	Loteamento	Sênior	IGP-M + 9,3%	1,02%	4,25	96%	100%	177%	105%	126%	110%	71%
GRUPO CEM	Loteamento	Sênior	IPCA + 7,5%	0,92%	2,68	91%	100%	167%	115%	177%	115%	36%
COTEMINAS	Corporativo	Única	IPCA + 8%	0,47%	4,23	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
URBANES SANTA MARIA	Loteamento	Sênior	IPCA + 9%	0,45%	1,99	79%	100%	198%	115%	253%	115%	16%
URBANES SANTA MARIA	Loteamento	Subordinada	IPCA + 11%	0,15%	1,99	79%	100%	147%	115%	187%	115%	21%

LIQUIDEZ



Presença no Pregão	100%
Volume Negociado	R\$ 14,4 milhões
Qtd de Cotas Negociadas	75.958
Valor de Mercado	R\$ 106,6 milhões

(1) Fonte: B3, Comdinheiro e Devant Asset.