

DEVANT PROPERTIES- FII

DPRO11



devantasset.com.br



Devant Asset_FIIs



11 98159-2453 | 21 99266-1681



@devantasset



devantasset

Clique e cadastre-se no mailing!

SETEMBRO
2022

RESUMO DAS INFORMAÇÕES

R\$ 1,20 Por cota	1,21% Dividend yield (cota de aquisição)	133,2% % CDI (Gross up IR)	R\$ 0,18 Resultado Retido por cota
107 Cotistas (Isento IR)	16.259 m² ABL Total (1 ativo)	0% Vacância física/ financeira	

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

Referente ao mês de setembro, o Fundo distribuiu um total de R\$ 445,8 mil em rendimentos. Aos detentores do DPRO11 foram distribuídos R\$ 1,20 por cota isentos de imposto de renda, resultando em um *dividend yield* de 1,21%, remuneração equivalente a 113,2% do CDI. Considerando o *gross up* do imposto de renda, o rendimento equivale a 133,2% do CDI. Após a distribuição dos rendimentos, o Fundo manteve R\$ 0,18 por cota de resultado retido para futuras distribuições.

Atualização sobre o Compromisso de Venda e Compra

O processo de averbação do Contrato de Venda e Compra (CVC) na matrícula do imóvel está próximo de ser concluído. Protocolamos os documentos solicitados pelo cartório de registro de imóveis de Itapevi juntamente com a liminar em favor do fundo. Dessa forma, o ITBI será pago somente no registro definitivo do imóvel, previsto para novembro de 2023.

Melhorias para o Imóvel

Como parte da nossa gestão ativa, estamos analisando a viabilidade da instalação de painéis fotovoltaicos na cobertura do galpão via locação da área para um investidor especializado. Já descartamos a possibilidade de produzir energia para o ocupante, pois o inquilino já adquire energia no mercado livre, ou seja, analisamos a conta de energia do ocupante e produzir energia solar não seria competitivo para ele, porém, existem outras possibilidades que estamos avaliando se fará sentido e se agregará valor ao fundo.

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\$ 6,43 por cota aos cotistas em quatro 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.

Até o mês de agosto, 40% do valor do ativo já havia sido quitado, restando três parcelas para quitação total. Os próximos pagamentos estão previstos para nov/22, mai/23 e nov/23.

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 revisão 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

107

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\$ 36.479.140,06

COTA PATRIMONIAL

R\$ 98,20

VALOR DE MERCADO

R\$ 36.726.490,00

COTA DE MERCADO

R\$ 98,86

DATA EX DIVIDENDOS

10/10/2022

DIVULGAÇÃO DE RENDIMENTOS

5º dia útil de cada mês

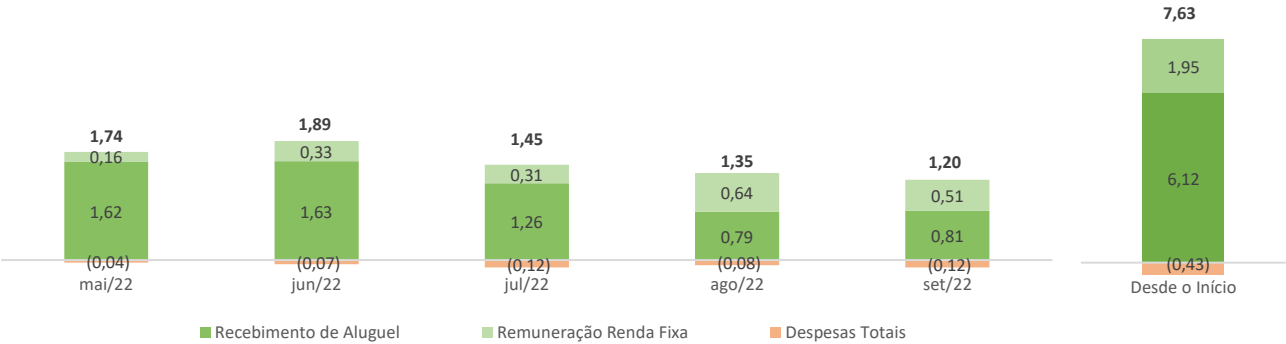
PAGAMENTO DOS RENDIMENTOS

10º dia útil de cada mês

DRE GERENCIAL

	Set/22	Ago/22	Jul/22	Jun/22	Mai/22	Acumulado
Receitas Totais	509.087,23	565.000,70	388.629,46	411.137,92	343.936,21	1.708.704,29
Recebimento de Aluguel	313.000,00	313.000,00	313.000,00	313.000,00	313.000,00	1.252.000,00
Remuneração Renda Fixa	182.602,67	252.000,70	75.629,46	64.243,27	30.936,21	456.704,29
Outras Receitas	13.484,56	-	-	-	-	-
Despesas Totais	(46.363,99)	(32.820,80)	(29.516,38)	(13.246,54)	(7.807,86)	(50.570,78)
Despesas do Fundo	(16.012,07)	(16.457,47)	(15.034,88)	(13.246,54)	(7.807,86)	(52.546,75)
Taxa de Gestão	(30.351,92)	(16.363,33)	(14.481,50)	-	-	(30.844,83)
Outras Despesas	-	-	-	-	-	-
Saldo para Distribuição	462.723,24	532.179,90	359.113,08	397.891,38	336.128,35	1.625.312,71
Percentual Distribuído	96,34%	94,24%	95,49%	91,44%	99,65%	-
Quantidade de Cotas	371.500	371.500	236.500	192.500	192.500	371.500
Total Distribuído	445.800,00	501.525,00	342.925,00	363.825,00	334.950,00	1.041.700,00
Distribuição por Cota	1,20	1,35	1,45	1,89	1,74	6,43
Dividend Yield Mensal	1,21%	1,37%	1,45%	1,89%	1,74%	6,52%
Resultado retido por Cota	0,18	0,13	0,07	-	-	0,18

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO MENSAL – R\$ POR COTA



PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

GALPÃO ITAPEVI/ SP



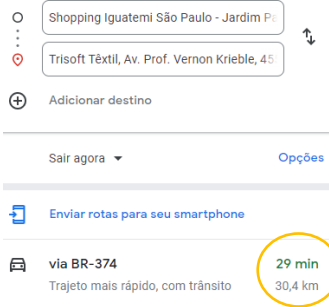
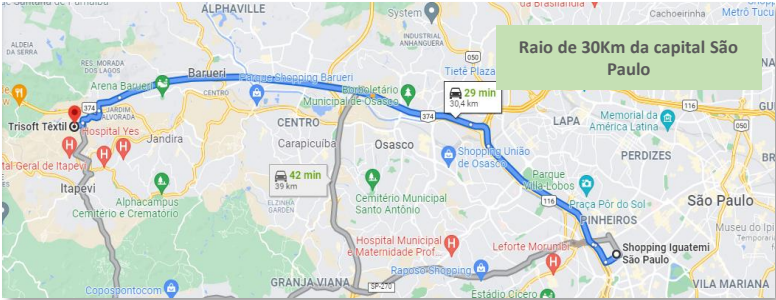
ABL	16.259 m²
Vacância	0%
Tipo de Contrato	Típico
Índice de Reajuste	IPCA
Vencimento:	03/2029
Prazo Remanescente	07 anos
Rescisão	Aviso Prévio: 12 meses + multa de 13 aluguéis proporcionais
Valor do Aluguel:	R\$ 313.000,00

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](#)

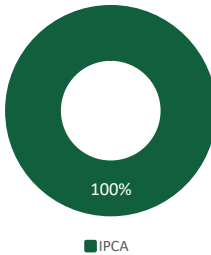
Localização



Tipo de Contrato



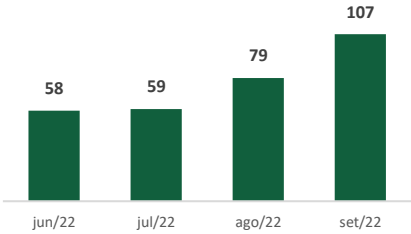
Índice de Reajuste



LIQUIDEZ

	Set/22
Volume Negociado	R\$ 236,3 mil
Qtd de Cotas Negociadas	2.363
Valor de Mercado (cota ajustada por rendimentos)	R\$ 36,7 milhões
Giro	0,6%

Evolução da Quantidade de Cotistas



Este conteúdo foi preparado pela Devant Asset para fins meramente informativos e não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento. As referências aos produtos e serviços são meramente indicativas e não consideram os objetivos de investimento, a situação financeira ou necessidades individuais e particulares do investidor. A Devant Asset não comercializa nem distribui cotas de fundos de investimento ou qualquer outro ativo financeiro. Este documento não constitui uma oferta de serviço pela Devant Asset, tem caráter meramente informativo e é para uso exclusivo de seu destinatário, não devendo ser utilizado para quaisquer outros fins. Recomendamos uma análise específica e personalizada antes de sua decisão sobre quais os produtos e serviços adequados à sua situação e objetivos. Adicionalmente, recomendamos consulta a profissionais especializados e independentes antes de decidir sobre investimentos no exterior, investimentos imobiliários, tributação e sucessão. A Devant Asset não se responsabiliza por decisões do cliente acerca destes temas nem por ato ou fato dos profissionais por ele consultados. As informações veiculadas, valores e taxas são referentes às datas e condições indicadas no material e não serão atualizadas. A Devant Asset se reserva o direito de alterar qualquer condição, valor e taxas mencionados neste material a qualquer tempo e sem a necessidade de comunicação ou notificação. O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor, cabe a responsabilidade de informar-se sobre todos os riscos previamente à tomada de decisão sobre investimentos. Fundos de investimento não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, do Fundo Garantidor de Crédito-FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos.