



DEVANT PROPERTIES- FII

DPRO11



 devantasset.com.br

 Devant Asset_FIIs

 11 98925-5995

 @devantasset  devantasset

Clique e cadastre-se no mailing!

JUNHO
2023

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\$ 16,11 por cota aos cotistas em 13 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\$ 20,15 / m², valor bem competitivo em relação à 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) e possui a certificação CGE (Certificação de Gestores Anbima para Fundos Estruturados).

Christiano 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

Maior de 2022

PRAZO DE DURAÇÃO

Indeterminado

TIPO

Condomínio Fechado

CNPJ

42.922.127/0001-08

CÓDIGO ISIN

BRDPROCTF005

TICKER B3

DPRO11

QUANTIDADE DE COTAS

371.522

QUANTIDADE DE COTISTAS

144

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\$ 35.991.692,18

COTA PATRIMONIAL

R\$ 96,88

VALOR DE MERCADO

R\$ 35.851.873,00

COTA DE MERCADO

R\$ 99,00

DATA EX DIVIDENDOS

10/07/2023

DIVULGAÇÃO DE RENDIMENTOS

5º dia útil de cada mês

PAGAMENTO DOS RENDIMENTOS

10º dia útil de cada mês

DESTAQUES

R\$ 0,83 Por cota	0,84% <i>Dividend yield</i> (cota de mercado)	10,5% <i>Dividend yield</i> (anualizado)	87,8% % CDI Gross Up IR
16,27% <i>Dividend yield</i> (desde o início)	144 Cotistas (Isento IR)	16.259 m² ABL Total (1 ativo)	0% Vacância física/ financeira

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

Referente ao mês de junho, o Fundo distribuiu um total de R\$ 308,3 mil em rendimentos. Aos detentores do DPRO11 foram distribuídos R\$ 0,83 por cota isentos de imposto de renda, resultando em um *dividend yield* de 0,84%, remuneração equivalente a 74,6% do CDI. Considerando o *gross up* do imposto de renda, o rendimento equivale a 87,8% do CDI.

O *dividend yield* anualizado fechou em 10,5% e na média mensal, 1,05%. Desde o início em maio de 2022, o **DPRO11 distribuiu expressivos R\$ 16,11 por cota, um DY de 16,27%**.

Com a redução da Selic já aguardada para os próximos meses, os fundos imobiliários de tijolo tendem a ganhar mais atratividade. A taxa de juros em patamares reduzidos, beneficia os investimentos em FIIs, especialmente fundos que possuem o mandato de alocar em ativos imobiliários “tijolo”.

A taxa básica de juros é a principal variável econômica que influencia o valor dos ativos. Uma das formas mais comuns de realizar o *valuation* de ativos imobiliários é calcular o aluguel dos próximos 12 meses e dividir por uma taxa de desconto (*Cap Rate*) apropriada para o ativo. Ao analisar esse indicador, é importante observar que do ponto de vista do retorno do investimento, quanto maior for o percentual, melhor, pois ele indica a relação entre a renda e o preço de um imóvel.

O custo de reposição dos imóveis aumentou consideravelmente nos últimos meses e por isso ocorre uma equalização com os valores dos ativos prontos e, conseqüentemente, com as cotas de fundos de tijolo. Esse movimento pode ser observado na valorização de alguns fundos.

Acompanhamento da Segunda Emissão de Cotas

Em linha com a estratégia que já havíamos mencionado nos relatórios gerenciais anteriores, iniciamos o processo para ampliação do portfólio imobiliário do Fundo. Conforme Fato Relevante divulgado no dia [23 de março](#), a segunda emissão de cotas está em andamento.

A Oferta é destinada exclusivamente aos investidores profissionais, mas observou o exercício do direito de preferência pelos cotistas do Fundo que detinham cotas em 29 de março. O prazo para exercício se encerrou no dia 17/04 ([acesse](#)).

Encerrado também o período de subscrição das sobras, já no mês de maio ([acesse](#)). A partir de agora, seguiremos para a captação junto à investidores profissionais.

O valor total da 2ª Emissão será de, inicialmente, até R\$ 50.000.007,76, podendo ser diminuído em virtude da distribuição parcial, respeitado o montante mínimo da oferta. O valor a ser integralizado por cada cotista e/ou Investidor Profissional totalizará R\$ 100,00 por nova cota. **Até o momento, foram captados R\$ 2.530.000,00 (dois milhões, quinhentos e trinta mil reais).**

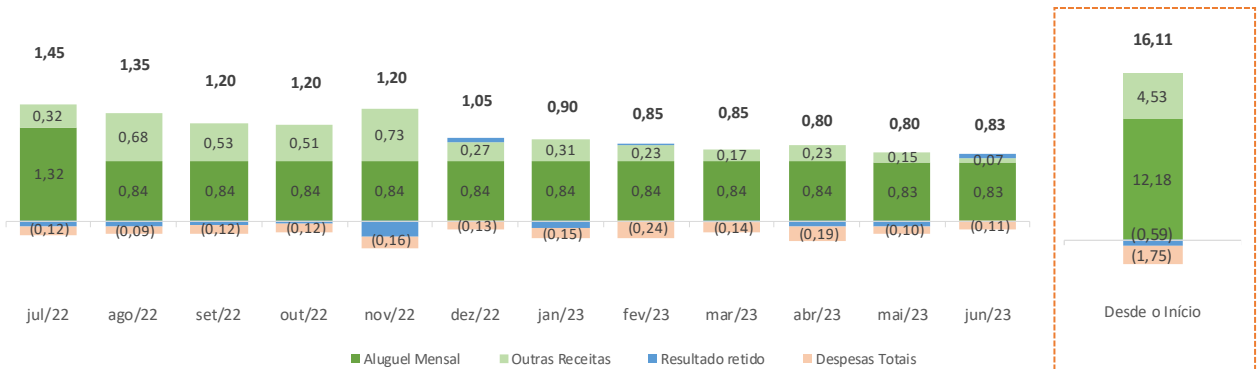
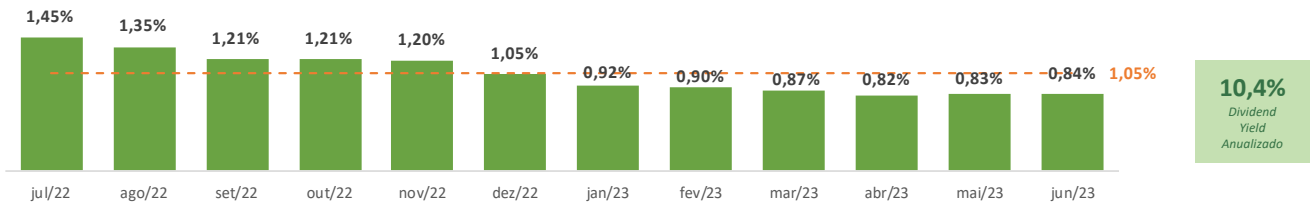
Os recursos a serem captados no âmbito da Oferta serão destinados: (i) à aquisição dos Ativos Alvo (conforme definidos no Regulamento), observada a Política de Investimento do Fundo, descrita no artigo 3º do Regulamento; e (ii) reforço de caixa do Fundo.

O cronograma e demais informações estão disponíveis no Fato Relevante ([acesse](#)) e demais documentos relacionados disponíveis no website da Gestora ([acesse](#)).

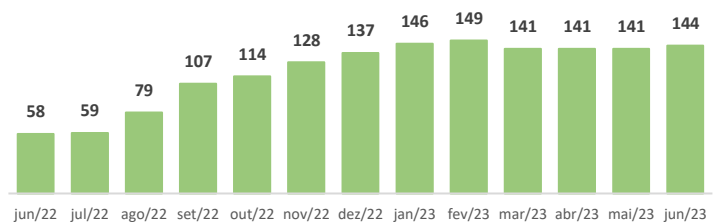
DRE GERENCIAL

	jun/23	mai/23	abr/23	mar/23	fev/23	jan/23	Desde o Início ⁽¹⁾
Receitas Totais	355.034,87	386.038,32	398.489,96	376.961,36	398.422,08	428.238,29	6.061.898,54
Recebimento de Aluguel	327.556,66	327.556,66	313.000,00	313.000,00	313.000,00	313.000,00	4.411.113,32
Remuneração Renda Fixa	5.057,41	25.294,16	48.878,71	24.465,76	26.260,77	66.627,49	1.256.606,98
Outras Receitas	22.420,80	33.187,50	36.611,25	39.495,60	59.161,31	48.610,80	360.283,59
Despesas Totais	(45.107,14)	(41.640,06)	(70.597,52)	(53.067,08)	(89.231,38)	(55.343,75)	(634.344,82)
Despesas do Fundo	(16.141,13)	(15.966,14)	(40.163,32)	(29.457,62)	(37.436,69)	(26.452,91)	(302.638,85)
Taxa de Gestão	(28.966,01)	(23.673,92)	(30.434,20)	(23.609,46)	(28.863,87)	(28.890,84)	(306.775,15)
Outras Despesas	-	(2.000,00)	-	-	(22.930,82)	-	(24.930,82)
Saldo para Distribuição	309.927,73	344.398,26	327.892,44	323.894,28	309.190,70	372.894,54	5.427.553,72
Percentual Distribuído	99,50%	92,18%	90,64%	97,49%	102,13%	89,66%	-
Quantidade de Cotas	396.822	396.822	371.500	371.500	371.500	371.500	396.822
Total Distribuído	308.363,26	317.457,60	297.217,60	315.775,00	315.776,46	334.350,00	5.159.639,92
Distribuição por Cota	0,83	0,80	0,80	0,85	0,85	0,90	16,11
Dividend Yield Mensal	0,84%	0,83%	0,82%	0,87%	0,90%	0,92%	16,27%

(1) Início do Fundo: Maio/2022
 (2) Cotas (371.522) + Recibos de Subscrição 2ª Emissão de Cotas (25.300): 396.822

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO MENSAL – R\$ POR COTA

DIVIDEND YIELD MENSAL

LIQUIDEZ

	Jun/23
Volume Negociado	R\$ 100,0 mil
Qtd de Cotas Negociadas	1.006
Valor de Mercado (cota ajustada por rendimentos)	R\$ 36,8 milhões

Evolução da Quantidade de Cotistas


PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

GALPÃO ITAPEVI/ SP



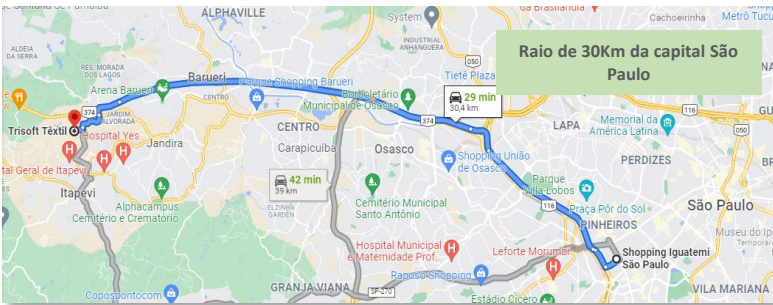
ABL	16.259 m ²
Vacância	0%
Tipo de Contrato	Típico
Índice de Reajuste	IPCA
Vencimento:	03/2029
Prazo Remanescente	07 anos
Rescisão	Aviso Prévio: 12 meses + multa de 13 aluguéis proporcionais
Valor do Aluguel:	R\$ 327.556,66

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



Shopping Iguatemi São Paulo - Jardim P.

Trisoft Têxtil, Av. Prof. Vernon Kriebel, 455

Adicionar destino

Sair agora Opções

Enviar rotas para seu smartphone

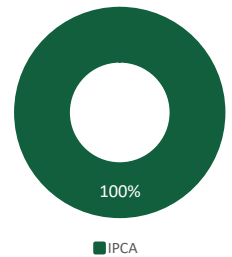
via BR-374 29 min
Trajeto mais rápido, com trânsito 30,4 km



Tipo de Contrato



Índice de Reajuste



MÍDIAS
Relatórios Gerenciais anteriores:

Ouçá no Spotify:

Participação em lives:
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
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							

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.