


DEVANT PROPERTIES- FII

DPRO11



 devantasset.com.br

 Devant Asset_FIIs

 11 98925-5995

 @devantasset  devantasset

Clique e cadastre-se no mailing!

JULHO
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\$ 16,91 por cota aos cotistas em 14 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

146

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\$ 35.963.741,09

COTA PATRIMONIAL

R\$ 96,80

VALOR DE MERCADO

R\$ 37.718.125,08

COTA DE MERCADO

R\$ 96,14

DATA EX DIVIDENDOS

08/08/2023

DIVULGAÇÃO DE RENDIMENTOS

5º dia útil de cada mês

PAGAMENTO DOS RENDIMENTOS

10º dia útil de cada mês

DESTAQUES

| | | | |
|--|--|---|--|
| R\$ 0,80 Por cota | 0,83% <i>Dividend yield</i> (cota de mercado) | 10,5% <i>Dividend yield</i> (anualizado) | 91,3% % CDI Gross Up IR (15%) |
| 17,59% <i>Dividend yield</i> (desde o início) | 146 Cotistas (Isento IR) | 16.259 m² ABL Total (1 ativo) | 0% Vacância física/ financeira |

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

Referente ao mês de julho, o Fundo distribuiu um total de R\$ 297,2 mil em rendimentos. Aos detentores do DPRO11 foram distribuídos R\$ 0,80 por cota isentos de imposto de renda, resultando em um *dividend yield* de 0,83%, remuneração equivalente a 77,6% do CDI. Considerando o *gross up* do imposto de renda, o rendimento equivale a 91,3% do CDI.

O *dividend yield* anualizado fechou em 10,5% e na média mensal, 1,00%. Desde o início em maio de 2022, o **DPRO11 distribuiu expressivos R\$ 16,91 por cota, um DY de 17,59%**.

Como amplamente aguardado, o Copom decidiu pela redução da taxa básica de juros em 0,5 ponto percentual. A Selic passou então de 13,75% para 13,25% ao ano.

Na Ata da reunião, o Banco Central também sinalizou que nas próximas reuniões pretende realizar novos cortes de 0,5 ponto percentual. Conforme expectativas, o ciclo de cortes na Selic deve ocorrer de forma ponderada, é o que traduz o Boletim Focus (14/08) que espera por 11,75% no final de 2023 e 9% em 2024.

Mesmo com o avanço acima das expectativas do IPCA em julho, a inflação permanece convergindo para a meta, sustentando os ânimos do mercado. Com a redução da taxa de juros, 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”.

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](#)).

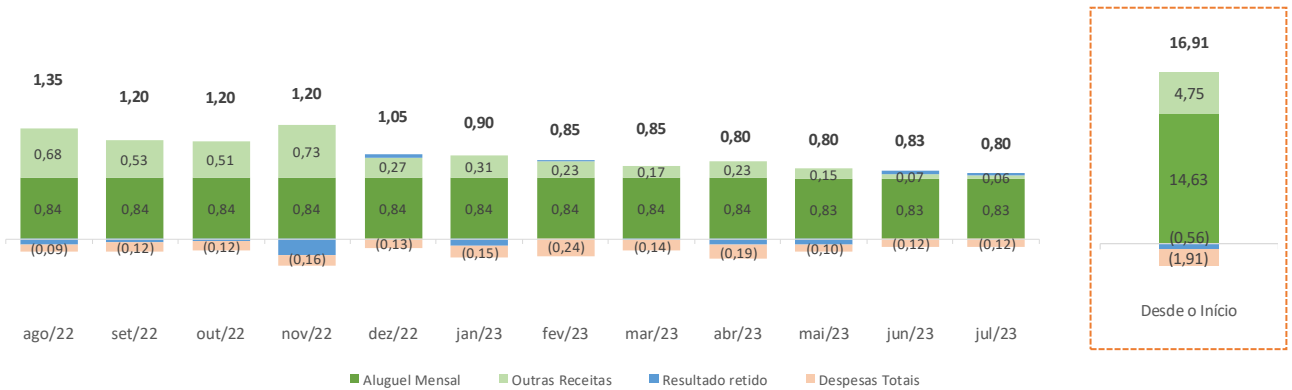
DRE GERENCIAL

| | jul/23 | jun/23 | mai/23 | abr/23 | mar/23 | fev/23 | Desde o Início ⁽¹⁾ |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|-------------------------------|
| Receitas Totais | 351.300,83 | 355.034,87 | 386.038,32 | 398.489,96 | 376.961,36 | 398.422,08 | 6.413.199,37 |
| Recebimento de Aluguel | 327.556,66 | 327.556,66 | 327.556,66 | 313.000,00 | 313.000,00 | 313.000,00 | 4.738.669,98 |
| Remuneração Renda Fixa | - | 5.057,41 | 25.294,16 | 48.878,71 | 24.465,76 | 26.260,77 | 1.256.606,98 |
| Outras Receitas | 23.744,17 | 22.420,80 | 33.187,50 | 36.611,25 | 39.495,60 | 59.161,31 | 384.027,76 |
| Despesas Totais | (46.143,27) | (45.107,14) | (41.640,06) | (70.597,52) | (53.067,08) | (89.231,38) | (680.488,09) |
| Despesas do Fundo | (27.699,38) | (16.141,13) | (15.966,14) | (40.163,32) | (29.457,62) | (37.436,69) | (330.338,23) |
| Taxa de Gestão | (18.443,89) | (28.966,01) | (23.673,92) | (30.434,20) | (23.609,46) | (28.863,87) | (325.219,04) |
| Outras Despesas | - | - | (2.000,00) | - | - | (22.930,82) | (24.930,82) |
| Saldo para Distribuição | 305.157,56 | 309.927,73 | 344.398,26 | 327.892,44 | 323.894,28 | 309.190,70 | 5.732.711,28 |
| Percentual Distribuído | 97,40% | 99,50% | 92,18% | 90,64% | 97,49% | 102,13% | - |
| Quantidade de Cotas ⁽²⁾ | 396.822 | 396.822 | 396.822 | 371.500 | 371.500 | 371.500 | 396.822 |
| Total Distribuído | 297.217,60 | 308.363,26 | 317.457,60 | 297.217,60 | 315.775,00 | 315.776,46 | 5.159.639,92 |
| Distribuição por Cota | 0,80 | 0,83 | 0,80 | 0,80 | 0,85 | 0,85 | 16,91 |
| Dividend Yield Mensal | 0,83% | 0,84% | 0,83% | 0,82% | 0,87% | 0,90% | 17,59% |

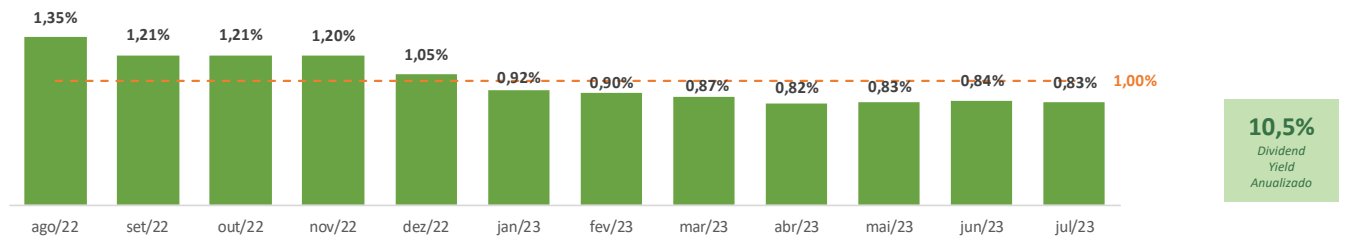
(1) Início do Fundo: Maio/2022

(2) Cotas (371.522) + Recibos de Subscrição 2ª Emissão de Cotas (25.300): 396.822

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO MENSAL – R\$ POR COTA



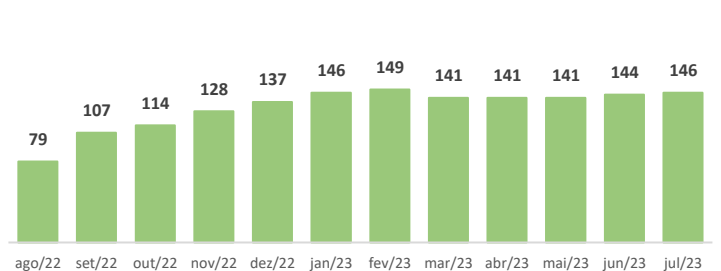
DIVIDEND YIELD MENSAL



LIQUIDEZ

| | Jul/23 |
|--|------------------|
| Volume Negociado | R\$ 60,7 mil |
| Qtd de Cotas Negociadas | 609 |
| Valor de Mercado (cota ajustada por rendimentos) | R\$ 35,7 milhões |

Evolução da Quantidade de Cotistas



PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

GALPÃO ITAPEVI/ SP



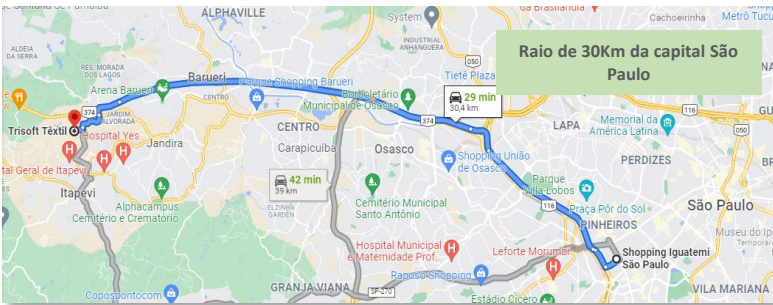
| | |
|--------------------|---|
| ABL | 16.259 m ² |
| Vacância | 0% |
| Tipo de Contrato | Típico |
| Índice de Reajuste | IPCA |
| Vencimento: | 03/2029 |
| Prazo Remanescente | 07 anos |
| Rescisão | Aviso Prévio: 12 meses + multa de 13 aluguéis proporcionais |
| Valor do Aluguel: | R\$ 327.556,66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

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, 45

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

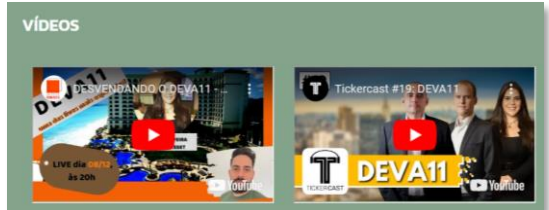
Relatórios Gerenciais anteriores:









Ouçã no Spotify:



Participação em lives:



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.