


DEVANT PROPERTIES- FII

DPRO11



 devantasset.com.br

 Devant Asset_FIIs

 11 98925-5995

 @devantasset  devantasset

Clique e cadastre-se no mailing!

DEZEMBRO
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, na primeira emissão de cotas realizada em 2022, captou R\$ 37,15 milhões com investidores profissionais através de uma oferta ICVM 476. Recentemente, em sua segunda emissão de cotas, captou cerca de R\$ 12,7 milhões. Já distribuiu R\$ 1,98 por cota aos cotistas desde o início. Como parte da negociação, o pagamento do ativo foi realizado de forma parcelada, mas o aluguel recebido na íntegra, o que justificou 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

5.003.220

QUANTIDADE DE COTISTAS

562

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\$ 45.030.268,00

COTA PATRIMONIAL

R\$ 9,19

VALOR DE MERCADO

R\$ 40.676.176,60

COTA DE MERCADO

R\$ 8,13

DATA EX DIVIDENDOS

09/01/2024

DIVULGAÇÃO DE RENDIMENTOS

5º dia útil de cada mês

PAGAMENTO DOS RENDIMENTOS

10º dia útil de cada mês



DESTAQUES

R\$ 0,05 Por cota	0,62% <i>Dividend yield</i> (cota de mercado)	7,6% <i>Dividend yield</i> (anualizado)	81,05% % CDI Gross Up IR (15%)
22,4% <i>Dividend yield</i> (desde o início)	562 Cotistas (Isento IR)	16.259 m² ABL Total (1 ativo)	0% Vacância física/ financeira

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

Referente ao mês de dezembro, o Fundo distribuiu um total de R\$ 250,2 mil em rendimentos. Aos detentores do DPRO11 foram distribuídos R\$ 0,05 por cota isentos de imposto de renda, resultando em um *dividend yield* de 0,62%, Considerando o *gross up* do imposto de renda, o rendimento equivale a 81,05% do CDI.

O *dividend yield* anualizado fechou em 7,6% e na média mensal, 0,85%. Desde o início em maio de 2022, o **DPRO11 distribuiu expressivos R\$ 1,981 por cota, um DY de 22,4%.**

Lavratura de escritura e registro do imóvel Trisoft Itapevi

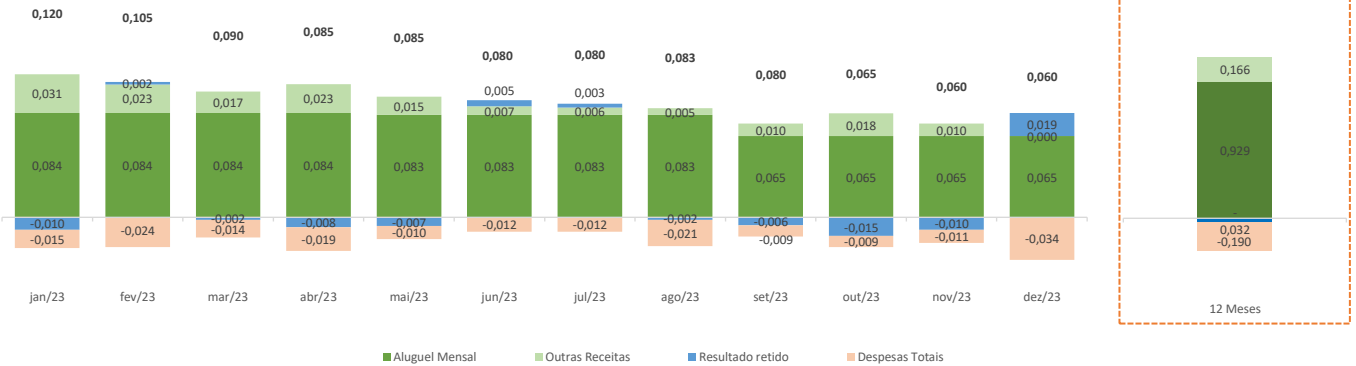
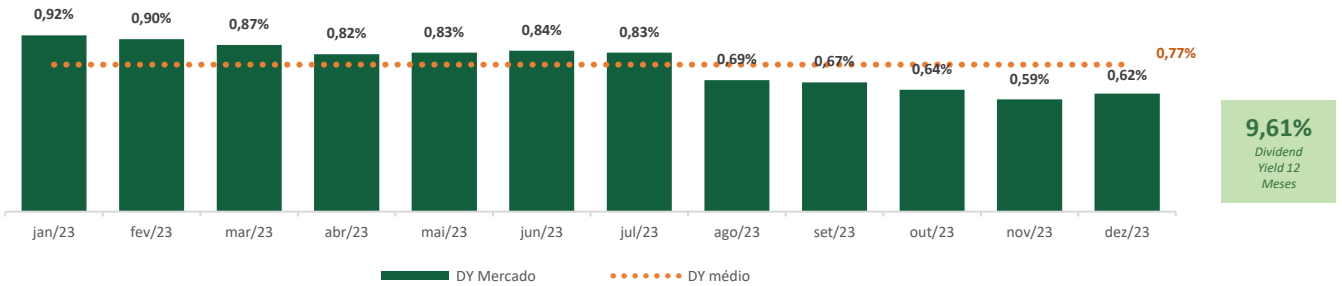
No mês de dezembro, realizamos os pagamentos do ITBI no valor de R\$ 1.866.943,34 e da lavratura da escritura de venda e compra do ativo no valor de R\$ 59.528,09. Conforme o contrato de venda e compra assinado, só iríamos realizar a lavratura de escritura e registro após o pagamento da última parcela. A última parcela foi paga no mês de novembro de 2023.

Além disso, tivemos que realizar um reparo no talude externo localizado na parte dos fundos do galpão e um reforço em algumas colunas metálicas do galpão anexo, um galpão independente que fica na parte dos fundos e tem aproximadamente 1.000 m² de ABL. Esse reparo ficou no valor de R\$ 70.000, sendo que 50% do valor no mês de dezembro de 2023 e 50% do valor no mês de janeiro de 2024, após o termino da obra.

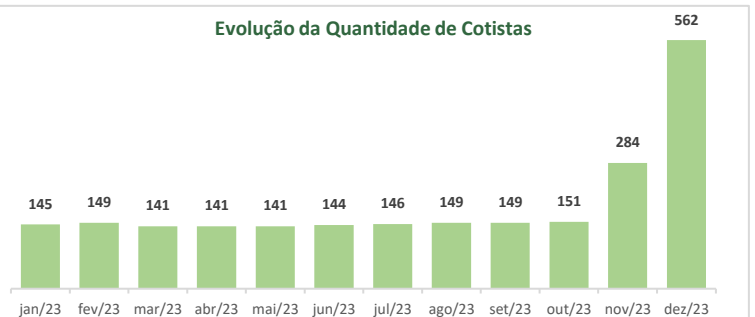
A Gestão se mantém na busca de novas oportunidades para ampliação do portfólio e em um momento mais favorável, poderá propor novas captações para aquisição de ativos complementares ao de Itapevi/SP.

DRE GERENCIAL

	dez/23	nov/23	out/23	set/23	ago/23	jul/23	12 meses
Receitas Totais	327.556,66	378.952,65	419.953,81	378.251,20	348.886,62	351.300,83	4.548.086,65
Recebimento de Aluguel	327.556,66	327.556,66	327.556,66	327.556,66	327.556,66	327.556,66	3.872.453,28
Rendimento Caixa	-	51.395,99	92.397,15	45.761,04	6.382,76	-	392.521,24
Outras Receitas	-	-	-	4.933,50	14.947,20	23.744,17	283.112,13
Despesas Totais	(171.294,79)	(53.612,36)	(44.313,05)	(46.103,84)	(84.698,11)	(46.143,27)	-801.152,35
Despesas do Fundo	(136.374,54)	(16.058,67)	(16.111,60)	(15.835,37)	(16.092,58)	(27.699,38)	(393.789,95)
Taxa de Gestão	(34.920,25)	(37.553,69)	(28.201,45)	(30.268,47)	(27.704,07)	(18.443,89)	(341.530,12)
Outras Despesas	-	-	-	-	(40.901,46)	-	-65832,28
Saldo para Distribuição	156.261,87	325.340,29	375.640,76	332.147,36	264.188,51	305.157,56	6.704.687,91
Percentual Distribuído	160,09%	84,58%	79,91%	90,38%	97,67%	97,40%	-
Quantidade de Cotas	5.003.220	5.003.220	500.322	500.322	396.822	396.822	5.003.220
Total Distribuído	250.161,00	275.177,10	300.193,20	300.193,20	257.934,30	297.217,60	3.569.816,32
Distribuição por Cota	0,050	0,055	0,60	0,60	0,65	0,80	0,87
Dividend Yield Mensal	0,62%	0,59%	0,64%	0,67%	0,69%	0,83%	10,74%

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO MENSAL – R\$ POR COTA

DIVIDEND YIELD MENSAL

LIQUIDEZ

	Dez/23
Volume Negociado	R\$ 305,8 mil
Qtd de Cotas Negociadas	35.423
Valor de Mercado (cota ajustada por rendimentos)	R\$ 40,7 milhões

Evolução da Quantidade de Cotistas


PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

GALPÃO ITAPEVI/ SP



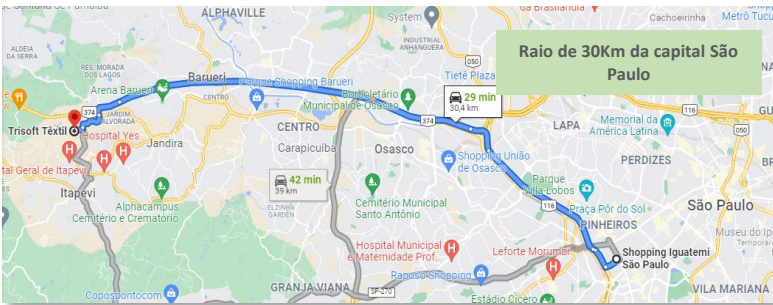
ABL	16.259 m ²
Vacância	0%
Tipo de Contrato	Típico
Índice de Reajuste	IPCA
Vencimento:	03/2029
Prazo Remanescente	07 anos
Rescisão	Aviso Prévio: 12 meses + multa de 13 aluguéis proporcionais
Valor do Aluguel:	R\$ 327.556,66

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



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

Localização



Shopping Iguatemi São Paulo - Jardim P.

Trisoft Têxtil, Av. Prof. Vernon Kriebler, 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



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.