


# DEVANT PROPERTIES- FII

DPRO11



 [devantasset.com.br](http://devantasset.com.br)

 @devantasset

 devantasset

Clique e cadastre-se no mailing!

FEVEREIRO  
2024



## DESTAQUES

<b>R\$ 0,05</b> Por cota	<b>0,64%</b> <i>Dividend yield</i> (cota de mercado)	<b>10,2%</b> <i>Dividend yield</i> 12 Meses	<b>93,88%</b> % CDI <i>Gross-Up</i> IR (15%)
<b>23,94%</b> <i>Dividend yield</i> (desde o início)	<b>687</b> Cotistas (Isento IR)	<b>16.259 m<sup>2</sup></b> ABL Total (1 ativo)	<b>0,00%</b> Vacância física/ financeira

## COMENTÁRIOS DA GESTÃO

Referente ao mês de fevereiro, o Fundo distribuiu um total de R\$ 250,16 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 0,64%, remuneração equivalente a 79,8% do CDI. Considerando o *gross-up* do imposto de renda, o rendimento equivale a 93,88% do CDI. O *dividend yield* anualizado fechou em 9% e na média mensal, 0,72%.

Dessa forma, o total de dividendos distribuídos por cota desde o início do fundo (maio de 2022) foi de R\$ 2,08, ou seja, uma média mensal de 0,095 por cota (considerando a cota base 10).

No mês de fevereiro, foi realizado o pagamento do registro de escritura de compra e venda do imóvel de Itapevi. Além disso, foi prenotado o protocolo do registro.

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.

## 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\$ 2,08 por cota aos cotistas desde o início. Como parte da negociação, o pagamento do ativo está sendo 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/m<sup>2</sup>. 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 / m<sup>2</sup>, 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 15 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.

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 250.000m<sup>2</sup> 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

687

### 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\$ 45.979.591,80

### COTA PATRIMONIAL

R\$ 9,19

### VALOR DE MERCADO

R\$ 39.175.212,60

### COTA DE MERCADO

R\$ 7,83

### DATA EX DIVIDENDOS

08/03/2024

### DIVULGAÇÃO DE RENDIMENTOS

5º dia útil de cada mês

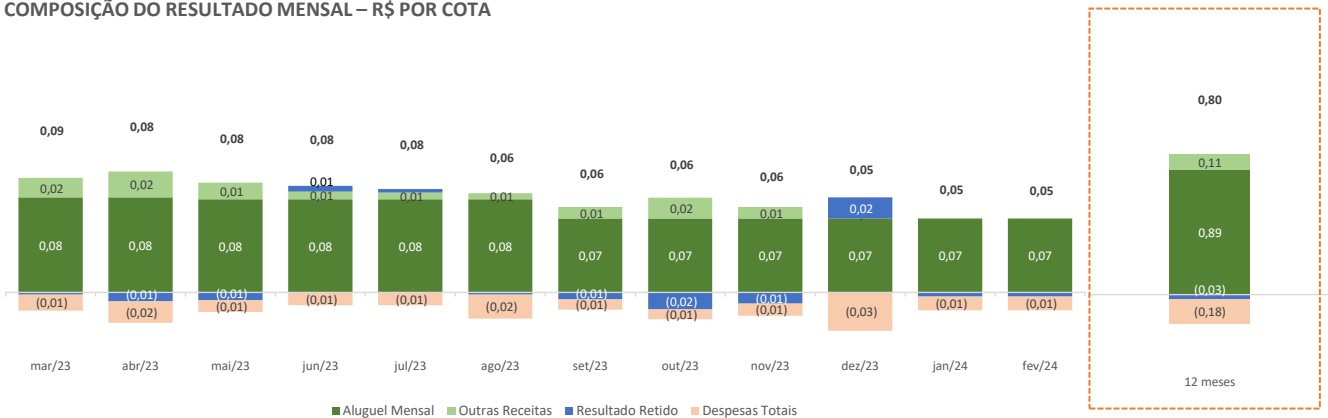
### PAGAMENTO DOS RENDIMENTOS

10º dia útil de cada mês

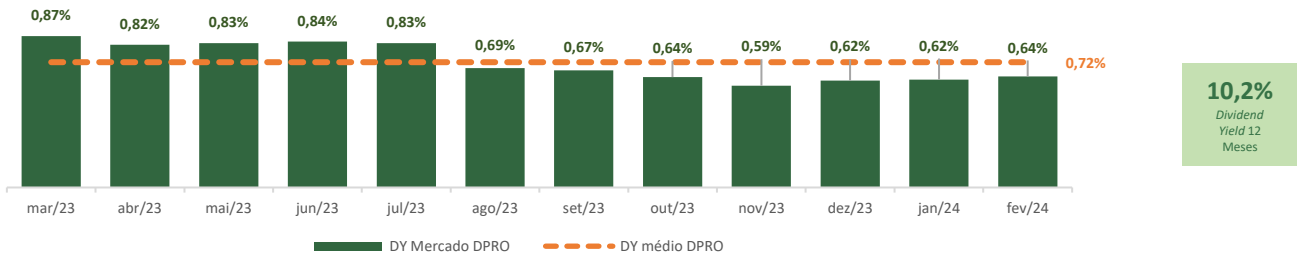
**DRE GERENCIAL**

DRE	fev/24	jan/24	dez/23	nov/23	out/23	set/23	12 meses
<b>Receitas Totais</b>	<b>330.033</b>	<b>330.865</b>	<b>327.557</b>	<b>378.953</b>	<b>419.954</b>	<b>378.251</b>	<b>4.382.324</b>
Recebimento de Aluguel	327.557	327.557	327.557	327.557	327.557	327.557	3.901.567
Remuneração Renda Fixa	2.477	3.308	-	51.396	92.397	45.761	305.418
Outras Receitas	-	-	-	-	-	4.934	175.340
<b>Despesas Totais</b>	<b>(60.571)</b>	<b>(61.002)</b>	<b>(171.295)</b>	<b>(53.612)</b>	<b>(44.313)</b>	<b>(46.104)</b>	<b>(778.150)</b>
Despesas do Fundo	(16.289)	(15.837)	(136.375)	(16.059)	(16.112)	(15.835)	(362.026)
Taxa de Gestão	(36.896)	(33.716)	(34.920)	(37.554)	(28.201)	(30.268)	(354.387)
Outras Despesas	(7.386)	(11.450)	-	-	-	-	(61.737)
<b>Saldo para Distribuição</b>	<b>269.463</b>	<b>269.862</b>	<b>156.262</b>	<b>325.340</b>	<b>375.641</b>	<b>332.147</b>	<b>3.604.174</b>
Percentual Distribuído	93%	93%	160%	85%	80%	90%	95%
Quantidade de Cotas	5.003.220	5.003.220	5.003.220	5.003.220	500.322	500.322	-
<b>Total Distribuído</b>	<b>250.161</b>	<b>250.161</b>	<b>250.161</b>	<b>275.177</b>	<b>300.193</b>	<b>300.193</b>	<b>3.420.012</b>
Distribuição por Cota	0,05	0,05	0,05	0,055	0,60	0,60	0,80
<b>Dividend Yield</b>	<b>0,64%</b>	<b>0,62%</b>	<b>0,62%</b>	<b>0,59%</b>	<b>0,64%</b>	<b>0,67%</b>	<b>10,20%</b>

**COMPOSIÇÃO DO RESULTADO MENSAL – R\$ POR COTA**



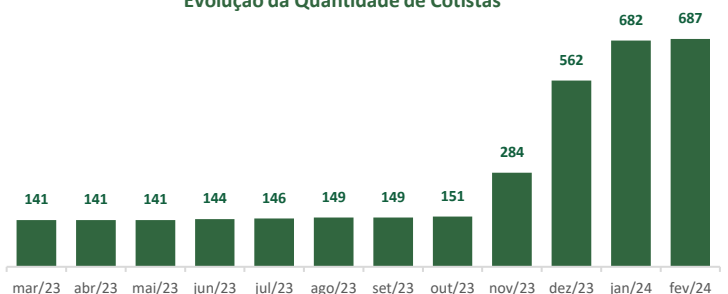
**DIVIDEND YIELD MENSAL**



**LIQUIDEZ**

	Fev/24
Volume Negociado	R\$ 1,7 milhões
Qtd de Cotas Negociadas	176.314
Valor de Mercado (cota ajustada por rendimentos)	R\$ 39,2 milhões

**Evolução da Quantidade de Cotistas**



**PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO**

**GALPÃO ITAPEVI/ SP**



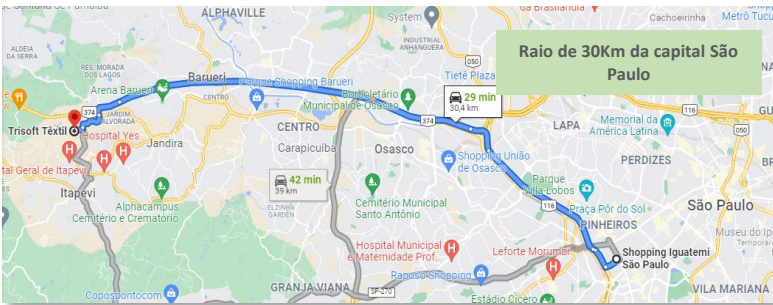
ABL	16.259 m <sup>2</sup>
Vacância	0%
Tipo de Contrato	Típico
Índice de Reajuste	IPCA
Vencimento:	03/2029
Prazo Remanescente	07 anos
Rescisão	Aviso Prévio: 12 meses + multa de 13 aluguéis proporcionais
Valor do Aluguel:	R\$ 327.556,66

**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

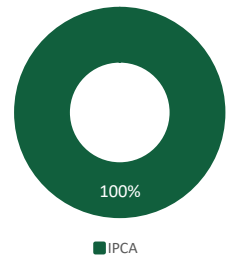
via BR-374 **29 min**  
Trajetor mais rápido, com trânsito 30,4 km



Tipo de Contrato



Índice de Reajuste



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.

