


# DEVANT PROPERTIES FII

DPRO11

Março  
2024



 [\(11\) 93271-6089](tel:(11)93271-6089)

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

 [@devantasset](https://www.instagram.com/devantasset)

 [devantasset](https://www.linkedin.com/company/devantasset)

Clique e cadastre-se no mailing!



## DESTAQUES

|  |   |  |   |
|--|---|--|---|
| <b>R\$0,05</b><br>Por cota                         | <b>0,66%</b><br>Dividend yield<br>(cota de mercado) | <b>10,04%</b><br>Dividend yield<br>12 Meses        | <b>93,06%</b><br>% CDI Gross-Up IR<br>(15%) |
| <b>24,8%</b><br>Dividend yield<br>(desde o início) | <b>684</b><br>Cotistas (Isento IR)                  | <b>16.259 m<sup>2</sup></b><br>ABL Total (1 ativo) | <b>0%</b><br>Vacância física/<br>financeira |

(1) Para cálculo do *dividend yield* mensal, é considerado o valor da cota no mercado secundário no fechamento do mês. (2) Para cálculo do *dividend yield* 12 meses, são considerados rendimentos dos últimos 12 meses e o valor de fechamento das cotas no mês. Trata-se apenas de uma referência, pois cada investidor possui um DY diferente a depender de quanto efetivamente pagou para adquirir as cotas.

## INDICADORES ECONÔMICOS

|                 | IPCA  | CDI    | IGP-M  |
|-----------------|-------|--------|--------|
| <b>Mês</b>      | 0,16% | 0,83%  | -0,47% |
| <b>12 Meses</b> | 3,93% | 12,35% | -4,26% |

## COMENTÁRIOS DA GESTÃO

Referente ao mês de março, o fundo distribuiu um total de R\$ 250,2 mil em rendimentos. Aos cotistas do DPRO11 foram distribuídos R\$ 0,05 por cota, isentos de Imposto de Renda, resultando em um *dividend yield* de 0,66%, remuneração equivalente a 79,1% do CDI.

Considerando o *gross-up* do Imposto de Renda, o rendimento equivale a 93,6% do CDI. O *dividend yield* anualizado fechou em 10,04% e na média mensal em 0,70%.

Dessa forma, o total de dividendos distribuídos por cota desde o início do fundo (maio/22) foi de R\$ 2,13, ou seja, uma média mensal de R\$ 0,093 por cota (considerando a cota base 10).

### No mês de março, foi concluído o registro do imóvel de Itapevi-SP.

Estamos atentos às dinâmicas do mercado imobiliário e, em momento oportuno, poderemos propor novas captações de recursos para a aquisição de ativos similares ao imóvel adquirido recentemente. Essa estratégia visa a ampliar a diversificação do portfólio e a otimizar o potencial de valorização dos investimentos.

Estamos à disposição para esclarecer dúvidas e fornecer mais informações sobre o andamento dos investimentos e as ações estratégicas em curso.

### 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

5.003.220

### QUANTIDADE DE COTISTAS

684

### 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\$ 45.879.527,40

### COTA PATRIMONIAL

R\$ 9,17

### VALOR DE MERCADO

R\$ 38.024.472,00

### COTA DE MERCADO

R\$ 7,60

### DATA EX DIVIDENDOS

08/04/2024

### DIVULGAÇÃO DE RENDIMENTOS

5º dia útil de cada mês

### PAGAMENTO DOS RENDIMENTOS

10º dia útil de cada mês

## HISTÓRICO E TESE DO FUNDO

O **DPRO11** é um fundo de *properties* que nasceu para dar início à nossa estratégia de “tijolo”. Possui um mandato amplo e iniciou a construção de seu portfólio com um ativo logístico/ industrial.

A primeira emissão de cotas foi realizada em 2022, captou R\$ 37,2 milhões com investidores profissionais. No ano de 2023, em sua segunda emissão de cotas, captou cerca de R\$ 12,7 milhões.

O primeiro ativo do fundo está localizado em Itapevi-SP, dentro do raio de 30 quilômetros da cidade de São Paulo, região considerada bastante líquida. Além disso, possui um excelente acesso à Rodovia Castelo Branco, um trecho de aproximadamente 1,5 km com avenidas largas. Foi adquirido abaixo do custo de reposição por R\$ 2.737/m<sup>2</sup> com um cap rate de 8,44% (para efeito de comparação, o custo de reposição seria de R\$ 3.500/m<sup>2</sup>).

Locado para a Trisoft, que ocupa o galpão desde 1996. O contrato de locação atual é típico e indexado anualmente pelo IPCA no mês de abril. A multa rescisória é de 13 aluguéis proporcionais e o prazo de aviso é de 12 meses.

## O OCUPANTE

A Trisoft é uma companhia do segmento têxtil, fundada em 1961, que atende a diversos segmentos industriais (construção civil, automobilístico, vestuário, etc.) com mantas, fibras e feltros de poliéster para tratamento termoacústico, estofados, colchões, filtros e demais produtos. Além disso, boa parte dos seus produtos são sustentáveis e recicláveis. A Companhia é considerada a maior empresa em capacidade produtiva e distribuição de lã de PET da América Latina. A Trisoft é uma empresa sólida e familiar, que pertence à mesma família desde a década de 60.

O galpão de Itapevi é a sede da empresa e principal unidade de processamento e logística. Além dessa unidade de São Paulo, a empresa possui uma unidade em Santa Catarina e outra no Ceará para atender as regiões Sul e Nordeste, respectivamente.

## O GESTOR

O gestor responsável pela estratégia é 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.

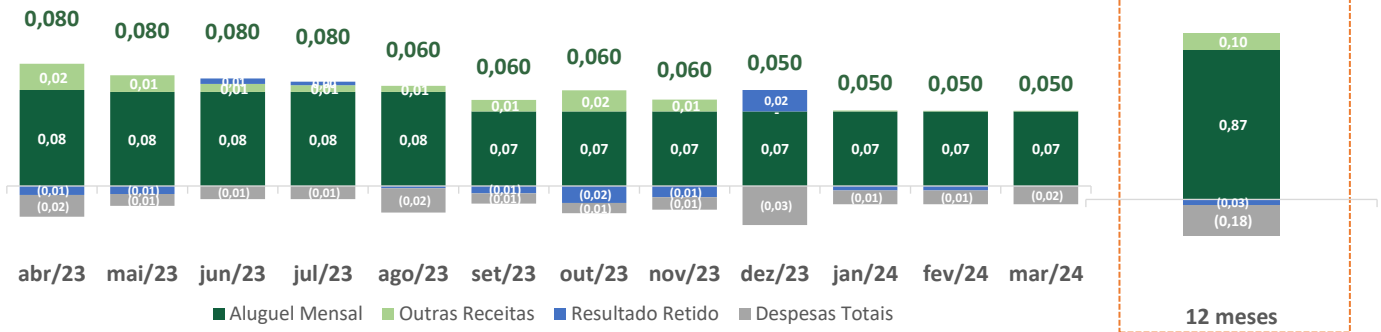
Christiano possui *track record* imobiliário em aquisição e desenvolvimento de ativos imobiliários para nomes como Ambev, Mills, Estácio de Sá, Anhembi Morumbi, BRF, Air Liquide, entre outros, tendo sido responsável ao longo de sua carreira por aquisição de mais de 20 imóveis, aproximadamente 250.000 m<sup>2</sup> de ABL e mais de R\$ 1 bilhão em ativos.

**DRE GERENCIAL**

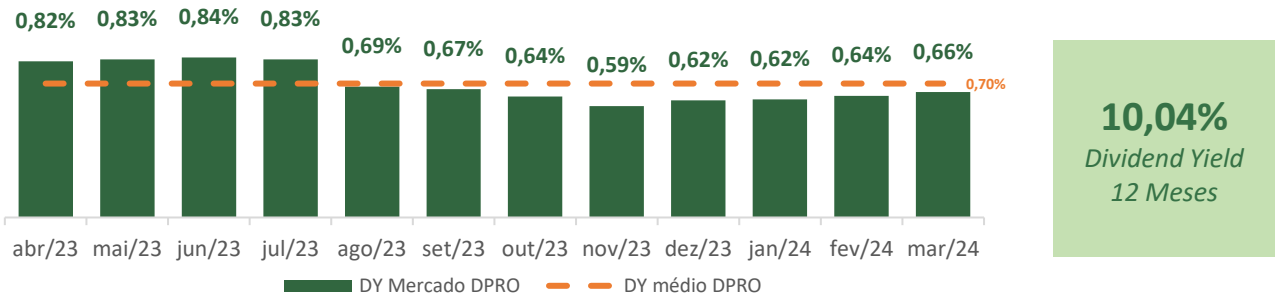
| DRE                            | mar/24          | fev/24          | jan/24          | dez/23           | nov/23          | out/23          | 12 meses         |
|--------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|-----------------|-----------------|------------------|
| <b>Receitas Totais</b>         | <b>330.134</b>  | <b>330.033</b>  | <b>330.865</b>  | <b>327.557</b>   | <b>378.953</b>  | <b>419.954</b>  | <b>4.335.497</b> |
| Recebimento de Aluguel         | 327.557         | 327.557         | 327.557         | 327.557          | 327.557         | 327.557         | 3.916.123        |
| Remuneração Renda Fixa         | 2.577           | 2.477           | 3.308           | -                | 51.396          | 92.397          | 283.529          |
| Outras Receitas                | -               | -               | -               | -                | -               | -               | 135.844          |
| <b>Despesas Totais</b>         | <b>(77.987)</b> | <b>(60.571)</b> | <b>(61.002)</b> | <b>(171.295)</b> | <b>(53.612)</b> | <b>(44.313)</b> | <b>(803.070)</b> |
| Despesas do Fundo              | (19.140)        | (16.289)        | (15.837)        | (136.375)        | (16.059)        | (16.112)        | (351.709)        |
| Taxa de Gestão                 | (31.847)        | (36.896)        | (33.716)        | (34.920)         | (37.554)        | (28.201)        | (362.624)        |
| Outras Despesas                | (27.000)        | (7.386)         | (11.450)        | -                | -               | -               | (88.737)         |
| <b>Saldo para Distribuição</b> | <b>252.147</b>  | <b>269.463</b>  | <b>269.862</b>  | <b>156.262</b>   | <b>325.340</b>  | <b>375.641</b>  | <b>3.532.427</b> |
| Percentual Distribuído         | 99%             | 93%             | 93%             | 160%             | 85%             | 80%             | 95%              |
| Quantidade de Cotas            | 5.003.220       | 5.003.220       | 5.003.220       | 5.003.220        | 5.003.220       | 500.322         | -                |
| <b>Total Distribuído</b>       | <b>250.161</b>  | <b>250.161</b>  | <b>250.161</b>  | <b>250.161</b>   | <b>275.177</b>  | <b>300.193</b>  | <b>3.354.398</b> |
| Distribuição por Cota          | 0,050           | 0,050           | 0,050           | 0,050            | 0,060           | 0,60            | 0,763            |
| <b>Dividend Yield</b>          | <b>0,66%</b>    | <b>0,64%</b>    | <b>0,62%</b>    | <b>0,62%</b>     | <b>0,59%</b>    | <b>0,64%</b>    | <b>10,04%</b>    |

\*Considerando a soma dos proventos em base 10.

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



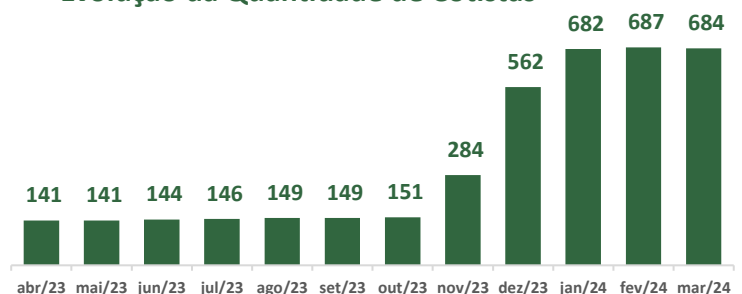
**DIVIDEND YIELD MENSAL**



**LIQUIDEZ**

|  | Mar/24          |
|--|-----------------|
| Volume Negociado                                 | R\$ 1,3 milhões |
| Qtd de Cotas Negociadas                          | 168.079         |
| Valor de Mercado (cota ajustada por rendimentos) | R\$ 38 milhões  |

**Evolução da Quantidade de Cotistas**



**PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO**

**GALPÃO ITAPEVI/ SP**



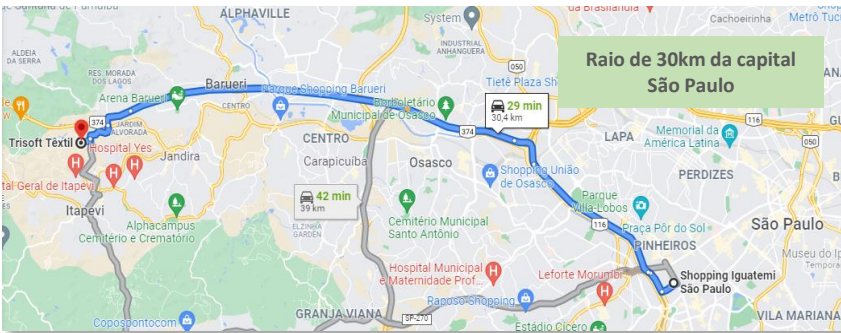
|                    |   |
|--------------------|---|
| ABL                | 16.259 m <sup>2</sup>                                       |
| Vacância           | 0%  |
| Tipo de Contrato   | Típico  |
| Índice de Reajuste | IPCA  |
| Vencimento:        | 03/2029   |
| Prazo Remanescente | 05 anos   |
| Rescisão           | Aviso Prévio: 12 meses + multa de 13 alugueis 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  
Website da empresa:  
<https://trisoft.com.br/home>

**Localização**



○ Shopping Iguatemi São Paulo - Jardim P...  
○ Trisoft Têxtil, Av. Prof. Vernon Kriebler, 455

⊕ Adicionar destino

Sair agora ▾ Opções

---

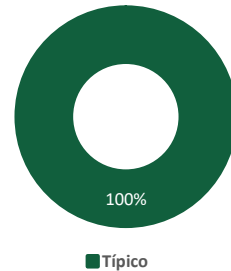
📄 Enviar rotas para seu smartphone

---

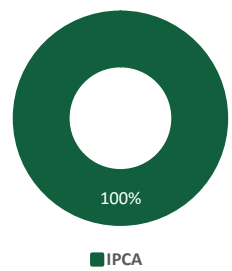
🚗 via BR-374 29 min  
Trajeto mais rápido, com trânsito 30,4 km



**Tipo de Contrato**



**Índice de Reajuste**



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.

