

DEVANT FUNDO DE FUNDOS FII

DVFF11

SETEMBRO 2021

 devantasset.com.br  Devant Asset_FIIs

 11 98159-2453 | 21 99266-1681

 @devantasset  /devantasset



Devant Asset

RESULTADOS MENSAIS

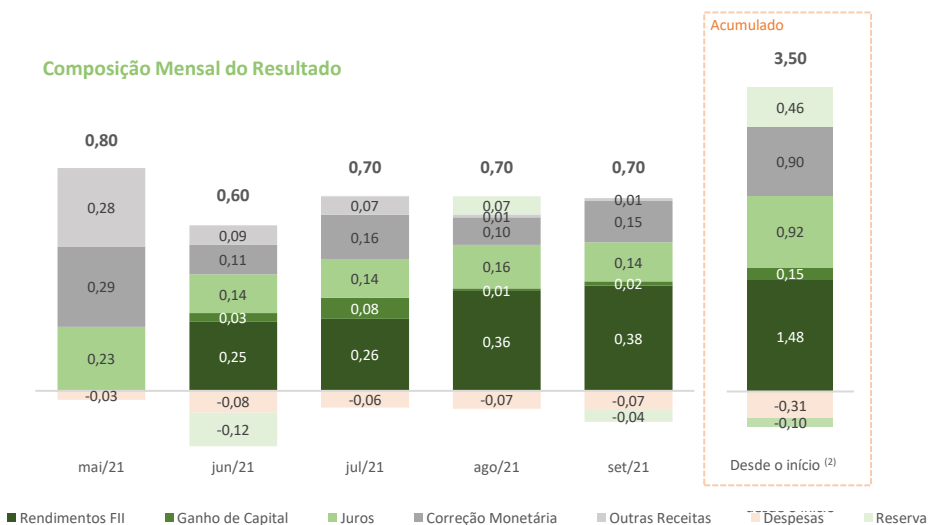
Em setembro, o Fundo distribuiu R\$ 0,70 por cota aos detentores do DVFF11. O *dividend yield* no período foi 0,76% e a remuneração distribuída equivalente a 202,41% do CDI, resultado em linha com o estudo de viabilidade do Fundo.

As receitas advindas das alocações em fundos imobiliários representaram 58,7% do total, tendo os rendimentos destes mais representatividade do que os ganhos de capital. Em seguida, ficaram os ganhos com juros e correção monetária dos CRIs, representando 40,1%.

Recibo	Distribuição por Cota (R\$)	Dividend Yield Mensal	Dividend Yield Gross Up ⁽¹⁾	Dividend Yield Gross Up %CDI	Dividend Yield Desde o Início ⁽²⁾
DVFF11	0,70	0,76%	0,89%	202,41%	3,74%

(1) Para cálculo do *gross up* foi considerada a alíquota de 15% do Imposto de Renda; e
(2) Início do Fundo: Abril/21

Composição Mensal do Resultado



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO – R\$

	set/21	ago/21	jul/21	jun/21	mai/21
Receitas Totais	895.062,10	769.773,08	734.811,15	471.840,22	462.998,68
FII	525.404,98	474.944,27	334.136,87	218.867,97	157.373,44
Ganho de Capital	17.056,68	10.202,10	73.068,89	28.118,59	15.093,13
Rendimentos	508.348,30	464.742,17	261.067,98	190.749,38	142.280,31
CRI	358.970,86	282.760,95	336.664,00	198.975,69	305.625,24
Juros	161.115,17	173.509,80	149.671,28	135.455,42	127.990,07
Correção Monetária	197.855,69	109.251,15	186.992,72	63.520,27	177.635,17
Outras Receitas	10.686,26	12.067,86	64.010,28	53.996,56	-
Despesas Totais	(77.083,40)	(71.790,32)	(59.315,33)	(46.842,56)	(19.626,32)
Total	817.978,71	697.982,76	675.495,82	424.997,66	443.372,36
Reserva de Lucros	(47.313,71)	72.682,24	189,18	(71.627,66)	-
Distribuição/Cota	0,70	0,70	0,70	0,60	0,60

HISTÓRICO DE RENDIMENTOS – R\$

Mês de Referência	Data Base	Distribuição por Cota	Data de Pagamento	Cota Patrimonial	Dividend Yield
set/21	30/09/2021	0,70	15/10/2021	92,05	0,76%
ago/21	31/08/2021	0,70	15/09/2021	94,20	0,74%
jul/21	30/07/2021	0,70	13/08/2021	98,57	0,71%
jun/21	30/06/2021	0,60	16/07/2021	*	*
mai/21	31/05/2021	0,80	14/06/2021	*	*

OBJETIVO DO FUNDO

Auferir rendimentos e ganhos de capital advindos das aplicações em ativos financeiros com lastro imobiliário, basicamente Fundos Imobiliários e Certificados de Recebíveis Imobiliários, CRI.

PÚBLICO ALVO

Investidores em Geral

INÍCIO DO FUNDO

Abril/21

PRAZO DE DURAÇÃO

Indeterminado

TIPO

Condomínio Fechado

CATEGORIA ANBIMA

Gestão Ativa | Títulos e Valores Mobiliários

CNPJ

39.863.059/0001-49

CÓDIGO ISIN

BRDVFFCT006

TICKER B3

DVFF11

QUANTIDADE DE COTAS

1.100.950

QUANTIDADE DE COTISTAS

344

GESTOR

Devant Asset Investimentos Ltda

ADMINISTRADOR E CUSTODIANTE

Banco Daycoval S.A.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

0,15% ao ano

TAXA DE GESTÃO

0,65% ao ano

TAXA DE PERFORMANCE

20% do que exceder 100% do IFIX

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

101.347.162,18

VALOR DE MERCADO

105.977.447,00

COTA PATRIMONIAL

92,05

COTA DE MERCADO (AJUSTADA POR DIVIDENDOS)

96,26

DATA EX DIVIDENDOS

8/10/2021

DIVULGAÇÃO DE RENDIMENTOS

5º dia útil de cada mês

PAGAMENTO DOS RENDIMENTOS

10º dia útil de cada mês

COMENTÁRIOS DO GESTOR

O cenário tem se mantido desafiador para os investimentos. No Brasil, a inflação tem surpreendido, impulsionada por efeitos como a crise hídrica e a expectativa de racionamento de energia dentro de alguns meses, caso não chova em quantidade suficiente agora nos meses mais úmidos do ano. Nesse pano de fundo, contamos com as incertezas trazidas por um cenário inflacionário cuja expectativa de alta se expandiu para 2022 e isso somado aos riscos fiscais e tributários no país, como o desenrolar da questão dos precatórios e risco de estouro do teto de gastos.

Em linha com as expectativas do Mercado, a inflação acelerou de forma relevante em setembro e o IPCA fechou em 1,16%, maior variação para um mês de setembro desde 1994. No ano, o IPCA acumulou 6,90% e 10,25% nos últimos doze meses, patamar que não era alcançado há mais de cinco anos, com aceleração praticamente generalizada nos produtos e serviços. Já sobre o desempenho do IGP-M, como esperado, apresentou a primeira deflação desde o início do desse ano (-0,64%).

Como já sinalizado pelo Banco Central do Brasil na última reunião do Copom, podemos esperar um novo aumento da taxa básica de juros. A expectativa do Mercado é de o IPCA supere a marca de 8% no encerramento de 2021, como consequência, provavelmente veremos a taxa Selic fechar o ano também acima de 8% ao ano.

Esse movimento tem contribuído significativamente para o desempenho do IFIX que no ano, acumula queda de 5,38%. Entendemos que esse é o principal motivo que tem pressionado as cotas dos fundos imobiliários no mercado secundário o que dificulta um pouco os giros de carteira devido ao pouco espaço para possíveis ganhos de capital.

Ainda assim, seguindo a estratégia do Fundo, fizemos algumas alterações e substituições que julgamos adequadas, nesse momento, com um pouco mais de parcimônia, prezando pelo bom patamar do resultado contínuo do Fundo.

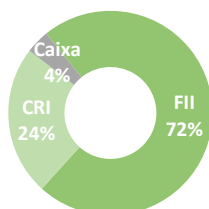
Importante observar que 96,8% dos resultados advindos dos FIIs, decorreram dos rendimentos distribuídos. No cenário atual, esse ponto é extremamente positivo, visto que o Fundo não possui a obrigatoriedade de forçar os giros de carteira para continuar entregando os resultados que se propôs. Cada movimento tem sido feito com cautela.

Especificamente sobre a exposição aos diferentes setores da indústria, a maior posição do Fundo se mantém em **Recebíveis**, via alocação em fundos imobiliários ou diretamente em CRI. No mês, reduzimos um pouco a exposição em FIIs de CRI, mas a tendência é de aumento da exposição no setor nos próximos períodos. Vale lembrar que o setor de recebíveis é um dos que se beneficia em diferentes cenários macroeconômicos, além de ter se mostrado bastante resiliente nos últimos anos.

Continuamos otimistas com o setor de **Logística**, segunda maior posição da carteira. O Valor dos fundos à mercado está abaixo do constatado em diversas negociações recentes no mercado real, o que não conversa com o crescimento da demanda por área observada no setor.

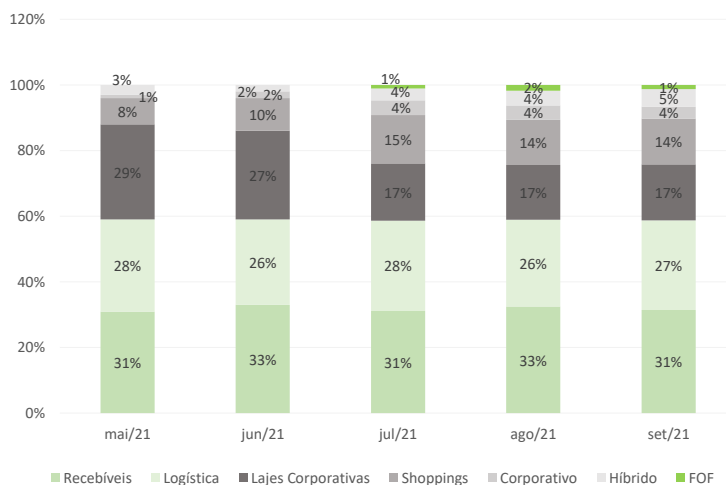
O setor de **Lajes Corporativas** apresentou uma das piores performances do índice no mês e aproveitamos para fazer alguns aumentos pontuais de posição. Entendemos que os fundos estão ainda mais descontados que o setor de logística em relação ao mercado real. Na nossa visão, por conta da abertura das taxas de juros e aversão ao risco home office, os fundos negociam com prêmios exagerados evidenciando um bom momento de compra.

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA POR ATIVO



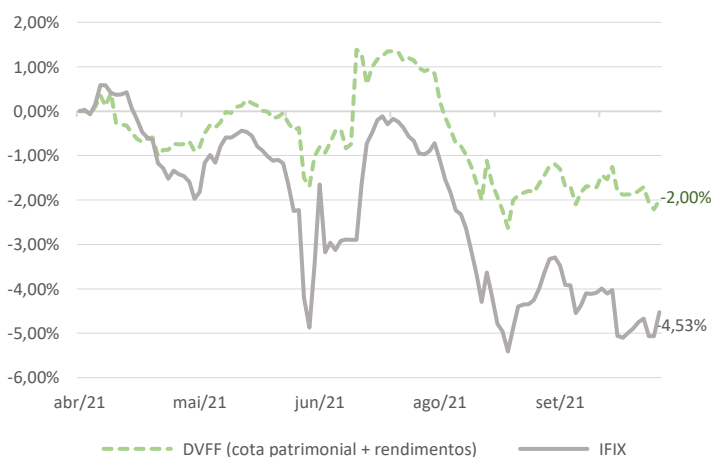
COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA POR SETOR (FII)

Histórico de Alocação por Segmento

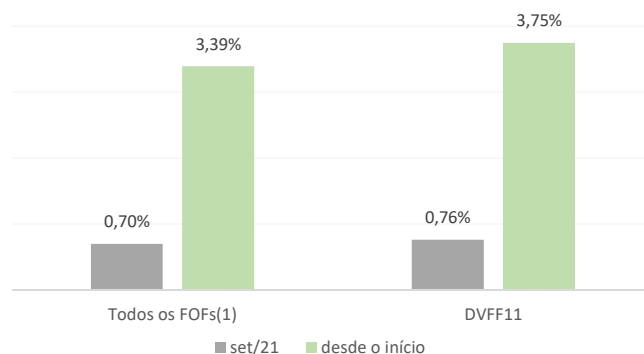


DVFF11 X IFIX

No mês, o desempenho dos fundos imobiliários no mercado secundário foi negativo. O IFIX fechou o mês com um retorno negativo de 1,24%, acumulando queda de 5,38% no ano. Desde o início do DVFF11 (Abril/21) o IFIX acumula um retorno negativo de 4,53%.



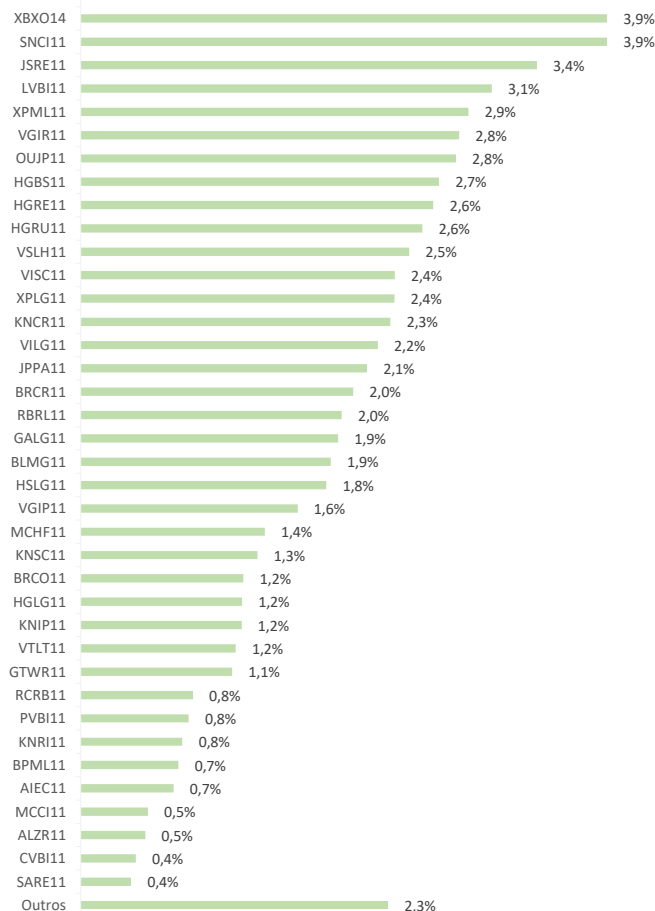
COMPARATIVO DY DVFF11 X PEERS(1)



(1) Fonte: B3, Comdinheiro e Devant Asset.

CARTEIRA DE FII

FII	Gestor	Segmento	Pagamento	% PL do Fundo
SNCI11	Suno Asset	Recebeíveis	Mensal	3,9%
XBXO14	Hectare	Varejo	Mensal	3,9%
JSRE11	Banco Safra	Lajes Corporativas	Mensal	3,4%
LVBI11	VBI	Logística	Mensal	3,1%
XPML11	XP	Shoppings	Mensal	2,9%
VGIR11	Valora	Recebeíveis	Mensal	2,8%
OUJP11	Ourinvest	Recebeíveis	Mensal	2,8%
HGBS11	CSHG	Shoppings	Mensal	2,7%
HGRE11	CSHG	Lajes Corporativas	Mensal	2,6%
HGRU11	CSHG	Corporativo	Mensal	2,6%
VSLH11	Hectare	Recebeíveis	Mensal	2,5%
VISC11	Vinci	Shoppings	Mensal	2,4%
XPLG11	XP	Logística	Mensal	2,4%
KNCR11	Kinea	Recebeíveis	Mensal	2,3%
VILG11	Vinci	Logística	Mensal	2,2%
JPPA11	JPP	Recebeíveis	Mensal	2,1%
BRCR11	BTG	Lajes Corporativas	Mensal	2,0%
RBRL11	RBR	Logística	Mensal	2,0%
GALG11	Guardian	Logística	Mensal	1,9%
BLMG11	Bluemacaw	Logística	Mensal	1,9%
HSLG11	CSHG	Logística	Mensal	1,8%
VGIP11	Valora	Recebeíveis	Mensal	1,6%
MCHF11	Mauá Capital	Híbrido	Mensal	1,4%
KNSC11	Kinea	Recebeíveis	Mensal	1,3%
BRCO11	Bresco	Logística	Mensal	1,2%
HGLG11	CSHG	Logística	Mensal	1,2%
KNIP11	Kinea	Recebeíveis	Mensal	1,2%
VTLT11	Votorantim	Logística	Mensal	1,2%
GTWR11	Votorantim	Lajes Corporativas	Mensal	1,1%
RCRB11	Rio Bravo	Lajes Corporativas	Mensal	0,8%
PVBI11	VBI	Lajes Corporativas	Mensal	0,8%
KNRI11	Kinea	Híbrido	Mensal	0,8%
BPML11	BTG	Shoppings	Mensal	0,7%
AIEC11	AI Real Estate	Lajes Corporativas	Mensal	0,7%
MCCI11	Mauá Capital	Recebeíveis	Mensal	0,5%
ALZR11	Alianza Gestão	Corporativo	Mensal	0,5%
CVBI11	VBI	Recebeíveis	Mensal	0,4%
SARE11	Santander	Híbrido	Mensal	0,4%
Outros	-	-	Mensal	3,0%



CARTEIRA DE CRI

CRI	Segmento	Subordinação	Remuneração ao Ano	% PL do Fundo	Duration (anos)	Carteira Venda	Obra Executada	Razão PMT		Razão Saldo Devedor		LTV
								Atual	Mínima	Atual	Mínima	
GPK A	Corporativo	Única	IPCA + 8,5%	5,50%	2,10	N/A	N/A	461%	250%	N/A	N/A	N/A
WAM Holding A	Corporativo	Única	IPCA + 8,6%	4,48%	2,50	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Circuito de Compras	Shopping	Sênior	IPCA + 8,0%	3,98%	1,72	68%	91%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
GPK B	Corporativo	Única	IPCA + 11,5%	2,38%	2,38	N/A	N/A	461%	250%	N/A	N/A	N/A
YOU	Corporativo	Única	CDI + 4,5%	1,98%	2,16	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Pulverizado Ourinvest	Incorporação Vertical	Sênior	IPCA + 6,5%	1,81%	4,03	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
São José	Corporativo	Única	IPCA + 7,0%	1,48%	2,84	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Loteamento Goiás	Loteamento	Sênior	IGP-M + 9,3%	1,03%	4,37	96%	100%	193%	105%	136%	110%	69%
Grupo CEM	Loteamento	Sênior	IPCA + 7,5%	0,95%	2,86	93%	100%	193%	115%	182%	115%	35%
Coteminas	Corporativo	Única	IPCA + 8,0%	0,49%	4,46	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

DEMAIS FUNDOS SOB GESTÃO

	DEVA11	DEVANT AUDAX	DEVANT MAGNA	DEVANT SOLIDUS	DEVANT INFRA
Tipo do Fundo	FII Recebíveis Imobiliários	Renda Fixa Crédito Privado	Renda Fixa Crédito Privado	Renda Fixa Crédito Privado	Renda Fixa Crédito Privado
Data de Início	Agosto/20	Março/17	Janeiro/19	Julho/16	Setembro/18
Público Alvo	Investidor em Geral	Investidor Qualificado	Investidor Geral	Investidor Geral	Investidor Geral
Taxa de Administração	1,20% a.a.	1,00% a.a	0,80% a.a	0,50% a.a	0,85% a.a
Taxa de Performance	10% do que exceder 100% CDI	10% do que exceder 100% CDI	10% do que exceder 100% CDI	N/A	N/A
Tributação	Dividendos isentos de IR 20% sobre ganho de capital	Renda Fixa Longo Prazo	Renda Fixa Longo Prazo	Renda Fixa Longo Prazo	N/A para PF 15% para PJ
Liquidez (resgate)	D+2	D+30	D+30	D+0	D+30
Target Rentabilidade	-	140% CDI	120% CDI	108% CDI	110% CDI

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. A Devant Asset poderá estabelecer, a seu exclusivo critério, requisitos e procedimentos específicos para abertura de contas e acesso a produtos. Os produtos e serviços mencionados estão sujeitos à disponibilidade e condições estabelecidas pela Devant Asset e serão prestados conforme autorizações legais concedidas às diferentes empresas integrantes do grupo. 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. As informações contidas neste documento são confidenciais e não devem ser divulgadas a terceiros sem o prévio e expresso consentimento da Devant Asset.


Devant Asset
