

# DEVANT PROPERTIES- FII

DPRO11



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



Devant Asset\_FIIs



11 98159-2453 | 21 99266-1681



@devantasset



devantasset

Clique e cadastre-se no mailing!

**JULHO**  
2022

### RESUMO DAS INFORMAÇÕES

|                            |                                                |                                   |                                       |
|----------------------------|------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|
| R\$ 1,45<br>Por cota       | 1,45%<br>Dividend yield<br>(cota de aquisição) | 164,8%<br>% CDI (Gross up IR)     | R\$ 0,14<br>Resultado Retido por cota |
| 60<br>Cotistas (Isento IR) | 16.259 m²<br>ABL Total (1 ativo)               | 0%<br>Vacância física/ financeira |                                       |

### COMENTÁRIOS DA GESTÃO

Referente ao mês de julho, o Fundo distribuiu um total de R\$ 342,9 mil em rendimentos. Aos detentores do DPRO11 foram distribuídos R\$ 1,45 por cota isentos de imposto de renda, resultando em um *dividend yield* de 1,45%, remuneração equivalente a 140,1% do CDI. Considerando o *gross up* do imposto de renda, o rendimento equivale a 164,8%% do CDI.

#### Estratégia 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\$ 5,08 por cota aos cotistas em três 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.

Até o mês de julho, 40% do valor do ativo já havia sido quitado, restando três parcelas para quitação total. Os próximos pagamentos estão previstos para nov/22, mai/23 e nov/23.

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\$ 19,25 / m², valor bem competitivo em relação a 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).

O gestor 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.

#### Averbação do Compromisso de Venda e Compra

O processo de averbação do Contrato de Venda e Compra (CVC) na matrícula do imóvel está em andamento. Para seguir com o processo, o cartório de registro de imóveis de Itapevi solicitou que o ITBI fosse pago nesse momento, porém, entendemos que o pagamento deve ser realizado no registro definitivo que ocorrerá somente em novembro de 2023. Além disso, a jurisprudência, tanto dos tribunais, quanto do STF, é favorável em situações similares. Dessa forma, achamos prudente entrar com um mandato de segurança em benefício do Fundo para que o cartório faça a averbação do CVC mantendo o pagamento do ITBI na última parcela e no registro do imóvel que deverá ocorrer em novembro de 2023.

#### 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

236.500

#### QUANTIDADE DE COTISTAS

60

#### 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\$ 36.388.247,35

#### COTA PATRIMONIAL

R\$ 97,94

#### VALOR DE MERCADO

-

#### COTA DE MERCADO

-

#### DATA EX DIVIDENDOS

-

#### DIVULGAÇÃO DE RENDIMENTOS

5º dia útil de cada mês

#### PAGAMENTO DOS RENDIMENTOS

10º dia útil de cada mês

Considerando que este assunto encontra-se pacificado no Judiciário, devemos obter um resultado positivo logo no início do processo, com a concessão de medida liminar a favor do Fundo e permitindo que o processo de averbação seja concluído.

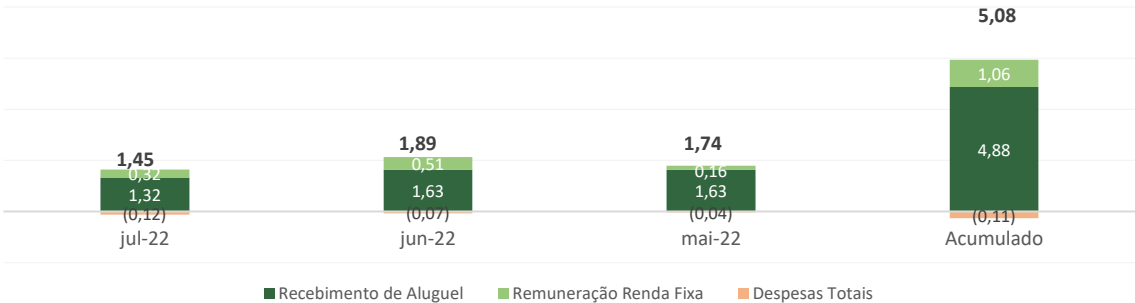
Eventos Subsequentes

Conforme Fato Relevante divulgado em 09/08, no âmbito da 1ª Emissão de Cotas do Fundo, foram ofertadas até 1.000.000 (um milhão) de Cotas, com preço de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota, sendo que (i) foram subscritas e integralizadas 371.500 (trezentas e setenta e uma mil e quinhentas) Cotas pelos investidores, perfazendo o montante total de R\$ 37.150.000,00 (trinta e sete milhões e cento e cinquenta mil reais).

A partir de 15 de agosto de 2022 os recibos referentes às 371.500 (trezentas e setenta e uma mil e quinhentas) Cotas subscritas e integralizadas durante a Oferta Restrita serão convertidos em Cotas, as quais, a partir das datas supramencionadas, serão liberadas para negociação na B3, participando em igualdade de condições nas futuras distribuições de rendimentos do Fundo.

DRE GERENCIAL

|                         | Jul/22      | Jun/22      | Mai/22     | Acumulado    |
|-------------------------|-------------|-------------|------------|--------------|
| Receitas Totais         | 388.629,46  | 411.137,92  | 343.936,21 | 1.143.703,59 |
| Recebimento de Aluguel  | 313.000,00  | 313.000,00  | 313.000,00 | 626.000,00   |
| Remuneração Renda Fixa  | 75.629,46   | 98.137,92   | 30.936,21  | 129.074,13   |
| Outras Receitas         | -           | -           | -          | -            |
| Despesas Totais         | (29.516,38) | (13.246,54) | (7.807,86) | (50.570,78)  |
| Despesas do Fundo       | (15.034,88) | (13.246,54) | (7.807,86) | (21.054,40)  |
| Taxa de Gestão          | (14.481,50) | -           | -          | -            |
| Outras Despesas         | -           | -           | -          | -            |
| Saldo para Distribuição | 359.113,08  | 397.891,38  | 336.128,35 | 1.093.132,81 |
| Percentual distribuído  | 95,49%      | 91,44%      | 99,65%     | -            |
| Quantidade de Cotas     | 236.500     | 192.500     | 192.500    | 236.500      |
| Total Distribuído       | 342.925,00  | 363.825,00  | 334.950,00 | 1.041.700,00 |
| Distribuição por cota   | 1,45        | 1,89        | 1,74       | 5,08         |
| Dividend Yield Mensal   | 1,45%       | 1,89%       | 1,74%      | 5,08%        |



PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

GALPÃO ITAPEVI/ SP



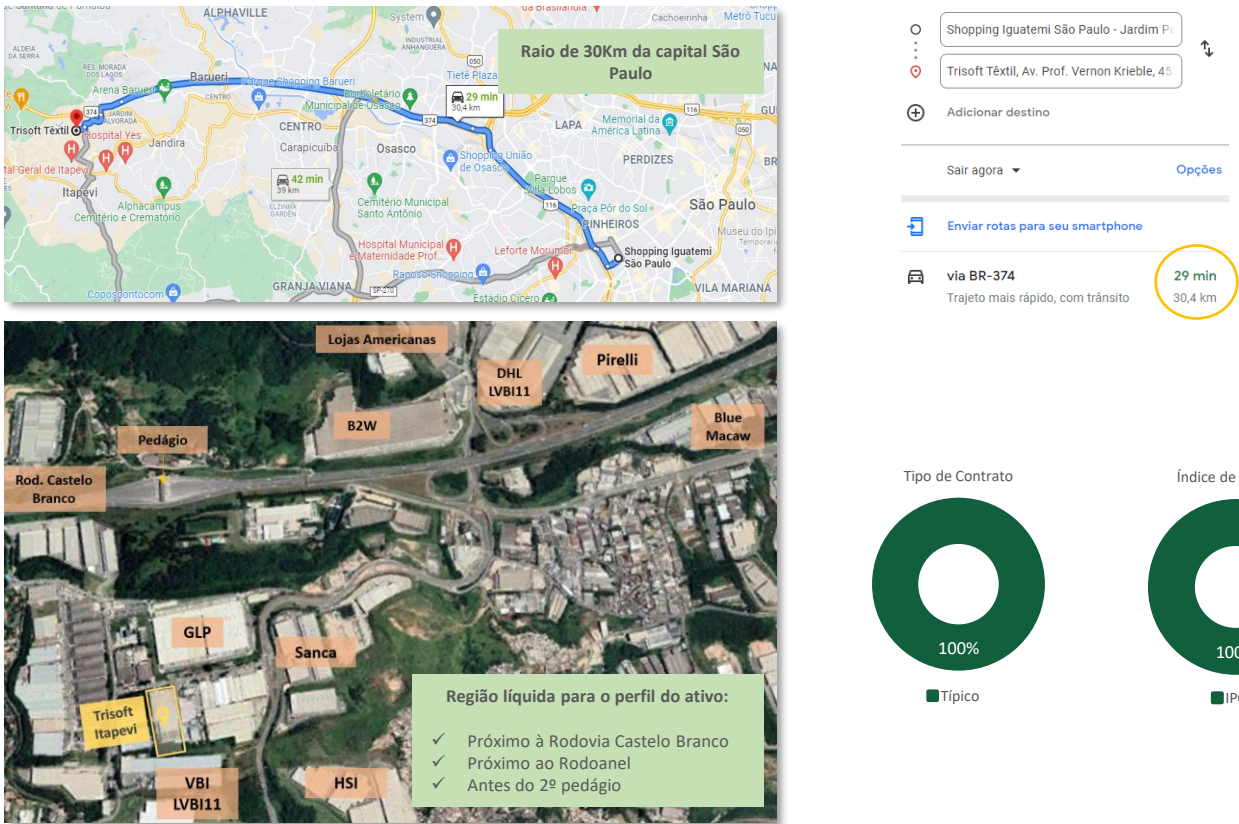
|                    |                                                             |
|--------------------|-------------------------------------------------------------|
| ABL                | 16.259 m²                                                   |
| Vacância           | 0%                                                          |
| Tipo de Contrato   | Típico                                                      |
| Índice de Reajuste | IPCA                                                        |
| Vencimento:        | 03/2029                                                     |
| Prazo Remanescente | 07 anos                                                     |
| Rescisão           | Aviso Prévio: 12 meses + multa de 13 alugueis proporcionais |
| Valor do Aluguel:  | R\$ 313.000,00                                              |

**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



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.