

DEVANT FUNDO DE FUNDOS FII

DVFF11

MAIO 2021

 devantasset.com.br  Devant Asset_FIIs

 11 98159-2453 | 21 99266-1681

 @devantasset  /devantasset



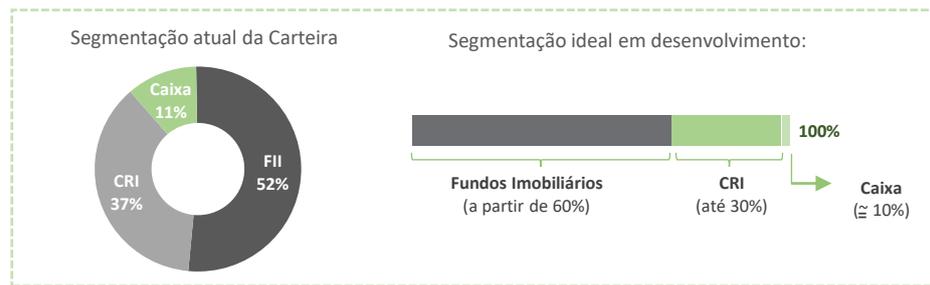
Devant Asset



COMENTÁRIOS DO GESTOR

Prezado Investidor, agradecemos por prestigiar o primeiro Relatório Gerencial do **Devant Fundo de Fundos FII!** Aproveitaremos a oportunidade para comentar um pouco sobre a tese do fundo e também sobre os resultados obtidos em seu primeiro mês.

Em maio, a carteira fechou 52% alocada em cotas de FIIs, 37% em CRIs e os demais 11% foram mantidos em caixa. A parcela de CRIs, idealmente projetada para compor até 30% da carteira fechou um pouco acima do ideal pois nesse período foram aproveitadas algumas oportunidades de alocação nessa classe de ativos e em breve, haverá a diluição dessa parcela.



A estratégia consiste na alocação majoritária em cotas de outros fundos imobiliários, para selecioná-los foram utilizados modelos quantitativos de análise que resultaram em uma nota de avaliação para cada FII (rating interno). São análises técnicas baseadas nas informações divulgadas pelos FIIs, CVM, Anbima e bases imobiliárias independentes, tais dados são obtidos pela gestão da Devant automaticamente por meio dos códigos de programação (sistema proprietário programado nas linguagens R e Python). Embora exista todo um processo quantitativo, as decisões de investimentos são tomadas pelo time de gestão após a análise dos dados, justamente para capturar oportunidades decorrentes das assimetrias de informações existentes no mercado. Esse processo agrega significativamente na agilidade, confiabilidade e proporciona uma análise minuciosa das informações. Já o *capacity* um pouco mais limitado é necessário para que a gestão mantenha o dinamismo esperado para o Fundo, que possui como objetivo principal obter ganhos através dos processos de arbitragem e trading. Essa característica é essencial e vai de encontro com a profundidade do mercado de FIIs tanto no primário como no secundário. Conforme a indústria evolui, esse ponto poderá ser revisto.

Na parcela de CRI, os critérios de elegibilidade foram os mesmos utilizados nos demais fundos sob nossa gestão. O objetivo é aproveitar da relevante capacidade de originação e estruturação da casa para otimizar a receita do DVFF11, inclusive sob o ponto de vista da eficiência fiscal.

São avaliados constantemente mais de 100 itens para concluir se a relação de risco x retorno dos ativos atende ao mandato do Fundo e as expectativas da gestão. Alguns desses itens:

ATIVO (FII)

- Custos
- Liquidez
- Benchmark
- Quantidade de Cotistas
- Quantidade de Ofertas
- Colocação
- Anos de existência
- Spread
- P/PV
- Alocação
- indexador
- + 20 itens

CRI

- Qualidade da carteira de recebíveis
- Estrutura de Garantias
- Ativo Imobiliário
- Condições Mercadológicas
- Demonstrações Financeiras
- Societário
- Securitizadora
- + 24 itens

GESTORA DO FII

- Ativos sob gestão
- Especialização
- Track Imobiliário
- Reputação
- Societário
- Transparência
- Funcionários
- Capacidade de Originação
- + 7 itens

FIIS DE CRIS

- Além dos pontos dos itens "GESTORA", "ATIVO" e "CRI" foram analisados:
 - Termos de securitização
 - Passivo (detentores do CRI)
 - Rating
 - Setor
 - Duration
 - LTV
 - + 15 itens

ESPECIFICAÇÕES

- Portfólio
 - ABL
 - Piso (Carga)
 - Conservação
 - Iluminação
 - Sprinklers
 - Carga
 - Pé direito
 - Aderência
 - + 18 itens
- Localização
 - Região
 - CBD/ Core
 - Isenção fiscal
 - + 5 itens
- Contratos
 - Tipicidade
 - Vencimentos/ WAULT
 - % DIF R\$/M2 Região
 - % DIF Custo de Ocupação
 - Vacância
 - Tese específica
 - Rating Locatário
 - + 17 itens

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

BRDVFCTF006

TICKER B3

DVFF11

QUANTIDADE DE COTAS

476.950

QUANTIDADE DE COTISTAS

155

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

53.677.637,43

COTA PATRIMONIAL

96,37

DATA EX DIVIDENDOS

8/6/2021

DIVULGAÇÃO DE RENDIMENTOS

5º dia útil de cada mês

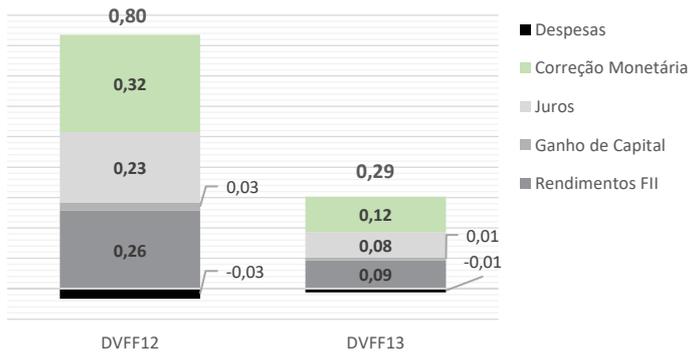
PAGAMENTO DOS RENDIMENTOS

10º dia útil de cada mês



DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS

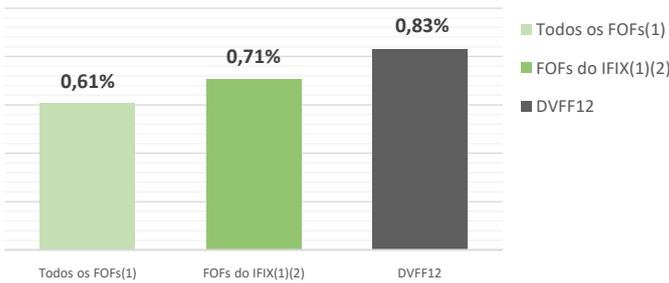
Recibo	Distribuição por Cota (R\$)	Dividend Yield Mensal	Dividend Yield Gross Up (*)	Dividend Yield Gross Up %CDI
DVFF12	R\$ 0,80	0,83%	0,98%	361,28%
DVFF13	R\$ 0,29	0,30%	0,35%	296,30%



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO – R\$

	DVFF12	DVFF13
Receitas Totais	398.450,13	24.226,97
FII		
Ganho de Capital	12.988,93	789,77
Rendimentos	122.444,43	7.444,99
CRI		
Juros	110.146,45	6.697,24
Correção Monetária	152.870,32	9.294,98
Despesas Totais	(16.890,13)	(1.026,97)
Total Distribuído	381.560,00	23.200,00
Distribuição por cota – R\$		
DVFF12	0,80	
DVFF13	0,29	

COMPARATIVO DY DVFF11 X PEERS



(1) Fonte: B3, Comdinheiro e Devant Asset. Média dos últimos rendimentos disponíveis.
 (2) Fonte: Comdinheiro e Devant Asset.

COMPARATIVO DVFF11 (COTA PATRIMONIAL) X IFIX(2)



No mês, atribuímos o desempenho do IFIX ao volume expressivo de ofertas públicas e também à expectativa do aumento da Selic.

COMENTÁRIOS POR SETOR

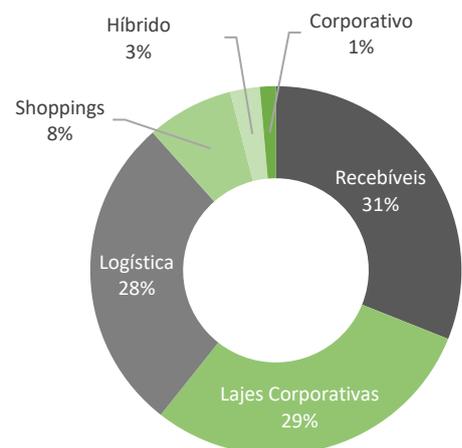
Já existe um consenso de que a retomada da economia virá somente após a vacinação da maior parte da população contra o COVID-19, principalmente da parcela que já está em fase adulta. Se as expectativas se confirmarem, acreditamos que o início da recuperação ficará para o final de 2021 e início de 2022. É esperado para o próximo ano inclusive, um possível superaquecimento da economia que tende a beneficiar todos os setores, mas principalmente aqueles que sofreram mais durante esse período. Esse movimento pode trazer algum impacto também para os níveis de inflação, mas é importante reforçar que os indicadores inflacionários e de atividade econômica estão em constantemente monitoramento.

Recebíveis:

O setor de recebíveis compreende a maior parcela da carteira e a expectativa é de que se mantenha dessa forma considerando o bom histórico das operações, resiliência que vem apresentando e pouquíssimos casos de estresse efetivo. Na nossa visão, é um setor que demonstra bastante solidez. Boa parte dos FIIs alocados são considerados *high grade* e *middle risk*, dessa forma, entendemos que traz balanceamento à carteira de CRIs com um perfil *high yield*.

Um ponto de atenção sobre o setor de recebíveis é a quantidade de novos FIIs de CRI que estão surgindo e captando no mercado, a alta quantidade de demanda em algum momento poderá gerar uma pressão nas taxas, fazendo com que a remuneração diminua. É trabalho da gestão identificar bons ativos com remunerações equivalentes ao risco envolvido.

Alocação por Segmento de FII





Lajes Corporativas:

Segunda maior posição são as lajes corporativas, setor que temos algum conforto principalmente levando em consideração os preços de aquisição. O foco atual são os fundos que possuem ativos em São Paulo ou localizados em boas regiões, com apelo específico para o perfil do ativo. No geral, entendemos que há excesso na precificação de certos riscos.

Logística:

No início do mês, não era um setor que tínhamos como foco de alocação por considerar que os preços praticados estavam muito “esticados”, porém, na segunda quinzena entraram em um patamar de preços mais atrativos e por isso movimentamos mais a carteira e aumentamos a posição no setor.

Shopping:

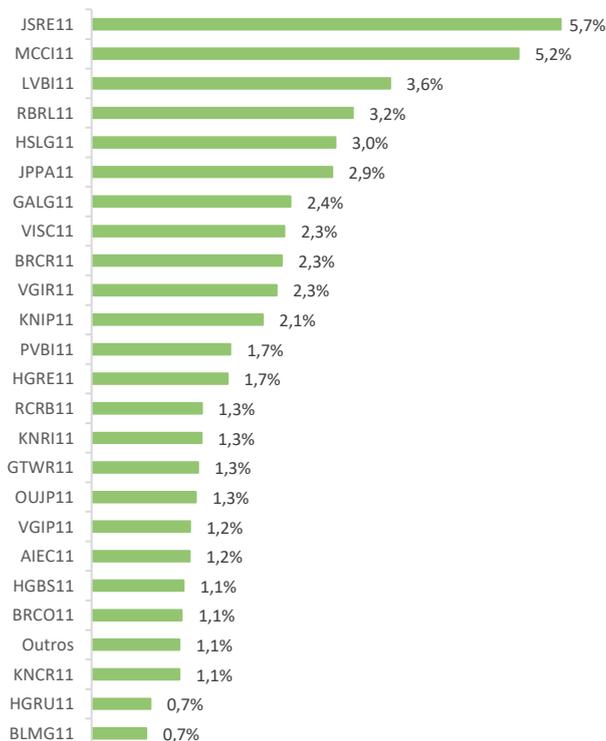
No atual momento estamos mais céticos quanto ao setor de shoppings, mas acreditamos que em alguns casos a alocação pode ser assertiva principalmente porque consideramos que ainda há um upside em relação aos preços que esses fundos negociam hoje. O setor de shoppings ao nosso ver, é o que apresenta a maior discrepância na precificação entre ativos.

Varejo/ Renda Urbana

Montamos uma primeira posição a preços bastante interessantes, devido principalmente à realização de lucros observada em maio no principal FII do setor.

→ CARTEIRA DE FII

FII	Gestor	Segmento	Pagamento	% PL do Fundo
JSRE11	Banco Safra	Lajes Corporativas	Mensal	5,7%
MCCI11	Mauá Capital	Recebíveis	Mensal	5,2%
LVBI11	VBI	Logística	Mensal	3,6%
RBRL11	RBR	Logística	Mensal	3,2%
HSLG11	HSI	Logística	Mensal	3,0%
JPPA11	JPP	Recebíveis	Mensal	2,9%
GALG11	Guardian	Logística	Mensal	2,4%
VISC11	Vinci	Shoppings	Mensal	2,3%
BRCR11	BTG	Lajes Corporativas	Mensal	2,3%
VGIR11	Valora	Recebíveis	Mensal	2,3%
KNIP11	Kinea	Recebíveis	Mensal	2,1%
PVBI11	VBI	Lajes Corporativas	Mensal	1,7%
HGRE11	CSHG	Lajes Corporativas	Mensal	1,7%
RCRB11	Rio Bravo	Lajes Corporativas	Mensal	1,3%
KNRI11	Kinea	Híbrido	Mensal	1,3%
GTWR11	Votorantim	Lajes Corporativas	Mensal	1,3%
OUJP11	Ourinvest/JPP	Recebíveis	Mensal	1,3%
VGIP11	Valora	Recebíveis	Mensal	1,2%
AIEC11	Autonomy	Lajes Corporativas	Mensal	1,2%
HGBS11	Hedge	Shoppings	Mensal	1,1%
BRCO11	Bresco	Logística	Mensal	1,1%
Outros	-	-	Mensal	1,1%
KNCR11	Kinea	Recebíveis	Mensal	1,1%
HGRU11	CSHG	Híbrido	Mensal	0,7%
BLMG11	Bluemacaw	Logística	Mensal	0,7%



→ CARTEIRA DE CRI

CRI	Segmento	Subordinação	Remuneração ao Ano	% PL do Fundo	Duration (anos)	Carteira Vendida	Obra Executada	Razão PMT		Razão Saldo Devedor		LTV
								Atual	Mínima	Atual	Mínima	
GPK A	Corporativo	Única	IPCA + 9%	10,28%	2,34	N/A	N/A	179%	250%	104%	150%	N/A
WAM HOLDING A	Corporativo	Única	IPCA + 8,6%	8,38%	2,83	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
CIRCUITO DE COMPRAS	Shopping	Sênior	IPCA + 8%	7,49%	2,05	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
YOU 38 1ª S.	Corporativo	Única	CDI + 4%	3,75%	2,01	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
BUONA VITTA	Multipropriedade	Sênior	IPCA + 9,5%	3,63%	1,16	64%	75%	135%	120%	177%	120%	21%
GRUPO CEM	Loteamento	Sênior	IPCA + 7,5%	1,86%	3,13	95%	100%	174%	115%	180%	115%	36%
LOTEAMENTO GOIAS	Loteamento	Sênior	IGP-M + 9,3%	1,83%	4,68	95%	100%	154%	105%	129%	110%	70%



➔ **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	26/08/2020	09/03/2017	10/01/2019	14/07/2016	28/09/2018
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	1% DY	140% CDI	120% CDI	108% CDI	110% CDI

RG RENDA FIXA CRÉDITO PRIVADO: 

RG DEVA11: 

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

