

DVFF11
Devant Fundo de
Fundos Imobiliários FII

Relatório Gerencial

Outubro 2025

-  [Regulamento](#)
-  [Informe Mensal](#)
-  devantasset.com.br
-  [\(11\) 93271-6089](tel:(11)93271-6089)
-  [@devantasset](https://www.instagram.com/devantasset)
-  [devantasset](https://www.linkedin.com/company/devantasset)

[Clique e cadastre-se no nosso mailing!](#)



> DESTAQUES

R\$ 0,065 Por cota	1,14%¹ Dividend yield (cota de mercado)	13,92%² Dividend yield 12 Meses	104,63% % CDI Gross-UP IR
R\$0,049 Resultado retido por cota	0,7% Acima do IFIX desde o início	48,7% Desconto sobre patrimonial	73,6% Desconto sobre patrimonial dos ativos investidos

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

> INDICADORES ECONÔMICOS

	IPCA	CDI	IGP-M
Mês	0,09%	1,28%	-0,36%
12 meses	4,68%	13,71%	0,92%

> COMENTÁRIOS DA GESTÃO

Referente ao mês de outubro, o fundo distribuiu um total de **R\$ 715,6** mil em rendimentos. Aos cotistas do DVFF11, foram distribuídos **R\$ 0,065** por cota, isentos de Imposto de Renda, resultando em um **dividend yield de 1,14%** calculado sobre a cota de mercado. Considerando o *gross up* do Imposto de Renda, a remuneração equivale a **104,63%** do CDI.

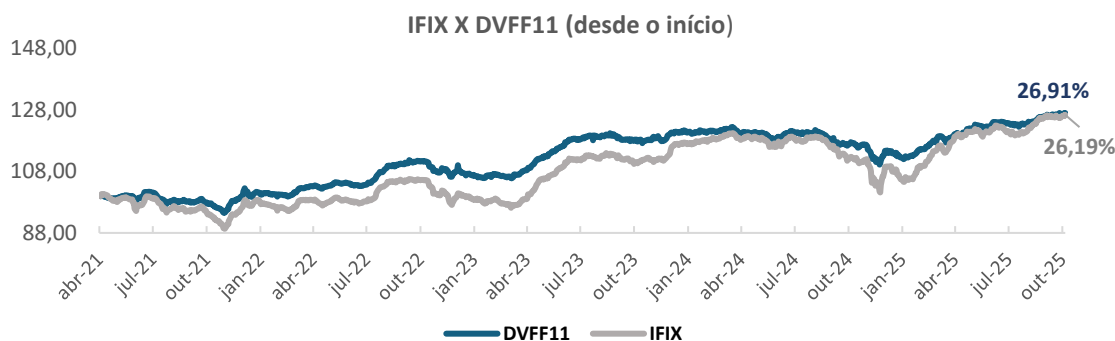
O *dividend yield* 12 meses fechou em **13,92%** e na média mensal, **1,06%**. Nos últimos 12 meses, o fundo distribuiu **R\$ 0,80** por cota. Após a distribuição dos rendimentos, o fundo manteve R\$ 0,049 por cota retido para futuras destruições. A carteira permaneceu 87% alocada em FIIs, 10% em CRI e 3% em caixa.

Em outubro de 2025, foi realizada a **aquisição do CRI FIX Laguna** (código IF: 21C0529621), a uma taxa de IPCA + 9,15% a.a. O valor total da operação foi de R\$2.029.649,28 milhões. O título prevê pagamentos mensais de juros e amortização de principal, com vencimento final previsto para março de 2031.

O CRI FIX laguna está lastreado nos contratos de compra e venda dos lotes do loteamento dos Residenciais Laguna e Itagybá em Porto Nacional, no Tocantis. O empreendimento encontra-se com 100% das obras concluídas e 81% da carteira comercializada. A operação conta com um LTV de 19% e dispõe de um pacote robusto de garantias, incluindo fiança, aval, fundo de reserva, cessão fiduciária e alienação fiduciária de quotas.

> RETORNO ACUMULADO DVFF11 X IFIX

Desde seu início em abril de 2021, mesmo em um cenário controverso, o fundo apresenta performance superior à de seu benchmark: 26,91% contra 26,19% do IFIX. Durante esse período, entregou rendimentos acima da média de mercado, mantendo-se muito bem posicionado entre seus pares.



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

CODIGO ISIN

BRDVFFCTF006

TICKER B3

DVFF11

QUANTIDADE DE COTAS

11.009.500

QUANTIDADE DE COTISTAS

1.899

GESTOR

Devant Asset Investimentos Ltda

ADMINISTRADOR E CUSTODIANTE

Banco Daycoval S.A.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E CUSTÓDIA

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

R\$ 93.454.995,62

COTA PATRIMONIAL

R\$ 8,48

VALOR DE MERCADO

R\$ 62.864.245,00

COTA DE MERCADO

R\$ 5,71

DATA EX DIVIDENDOS

10/11/2025

DIVULGAÇÃO DE RENDIMENTOS

5º dia útil de cada mês

PAGAMENTO DOS RENDIMENTOS

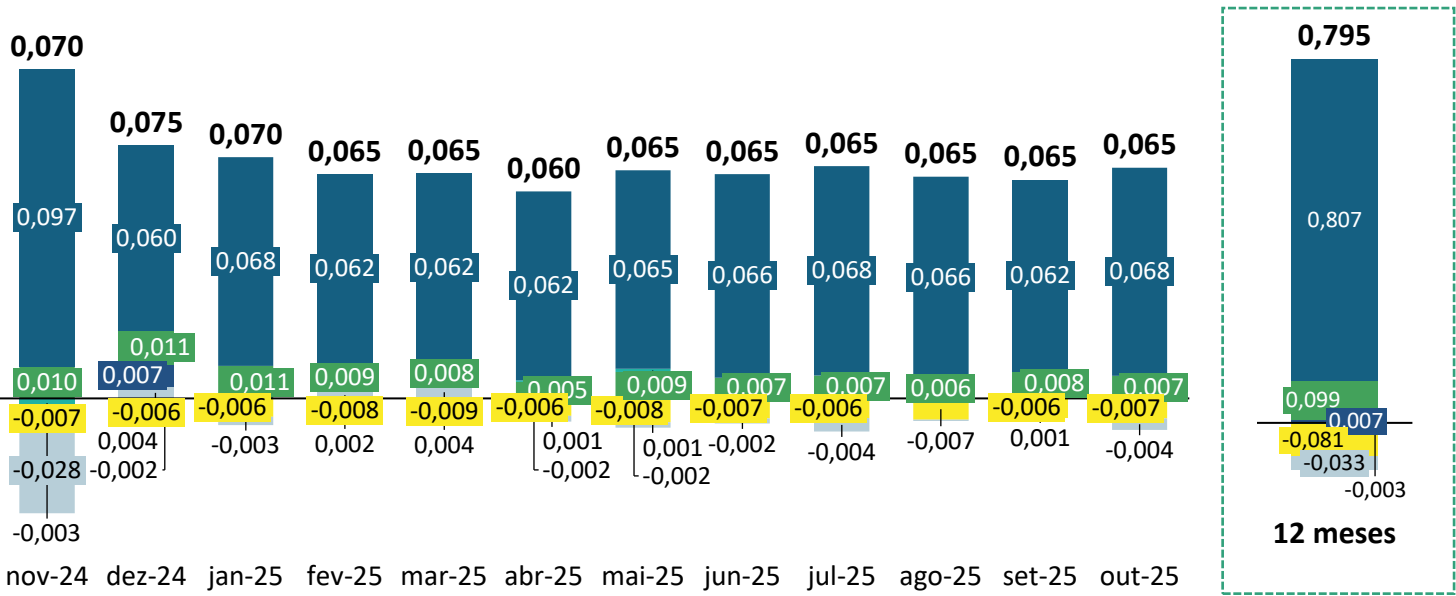
10º dia útil de cada mês



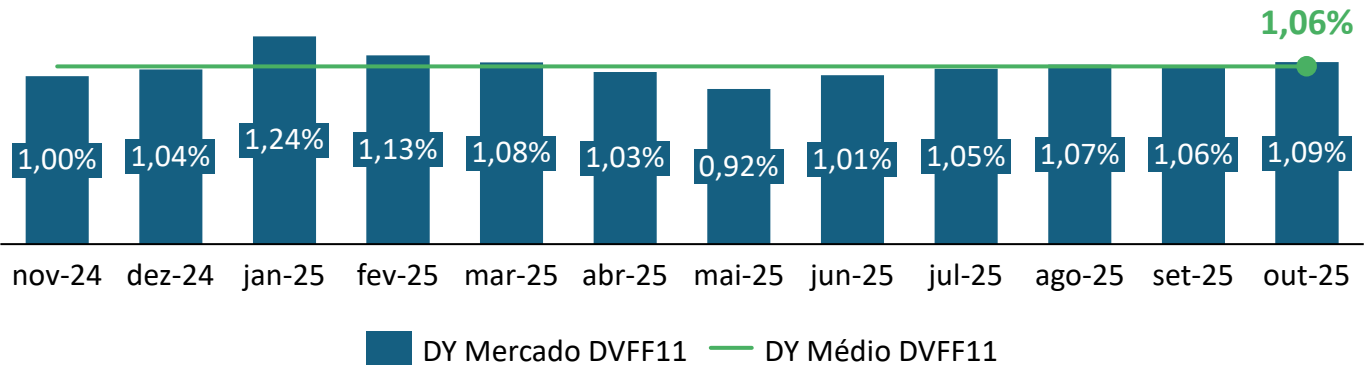
> DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

R\$	jun/25	jul/25	ago/25	set/25	out/25	Semestre	Desde o início
Receitas Totais	805.748	834.086	796.888	777.083	828.607	3.236.663	48.106.360
FII	730.881	751.854	726.097	687.733	747.808	2.913.492	35.442.764
Ganho de Capital	-	-	-	-	-	-	1.262.657
Rendimentos	730.881	751.854	726.097	687.733	747.808	2.913.492	34.180.107
CRI	29.817	29.376	30.140	47.325	43.110	149.951	9.842.309
Juros	29.817	29.376	30.140	47.325	43.110	149.951	5.922.232
Correção Monetária	-	-	-	-	-	-	3.920.078
Caixa	45.049	52.856	40.651	42.024	37.690	173.221	2.541.615
Outras Receitas	-	-	-	-	-	-	279.672
Despesas Totais	(71.947)	(70.444)	(76.478)	(69.278)	(71.591)	(287.790)	(5.878.521)
Total Distribuído	715.618	715.618	715.618	715.618	715.618	2.862.470	41.690.131
Reserva de Lucros	(18.184)	(48.024)	(4.793)	7.813	(41.399)	(86.403)	(537.709)
Distribuição/Cota	0,065	0,065	0,065	0,065	0,065	0,260	3,851

> COMPOSIÇÃO DE RESULTADO MENSAL E ACUMULADA (R\$)



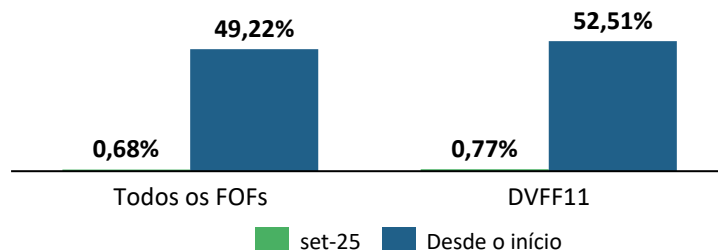
> HISTÓRICO DE DIVIDEND YIELD





> DIVIDEND YIELD DVFF11 X DIVIDEND YIELD MÉDIO FOFS

O setor de **fundo de fundos (FOFs)** continua apresentando uma porta de entrada oportuna aos investidores. No caso do DVFF11, além do duplo upside que chega a 73,6% em relação ao valor patrimonial dos ativos investidos, seu dividend yield também é superior à média dos demais FOFs da indústria desde seu início.

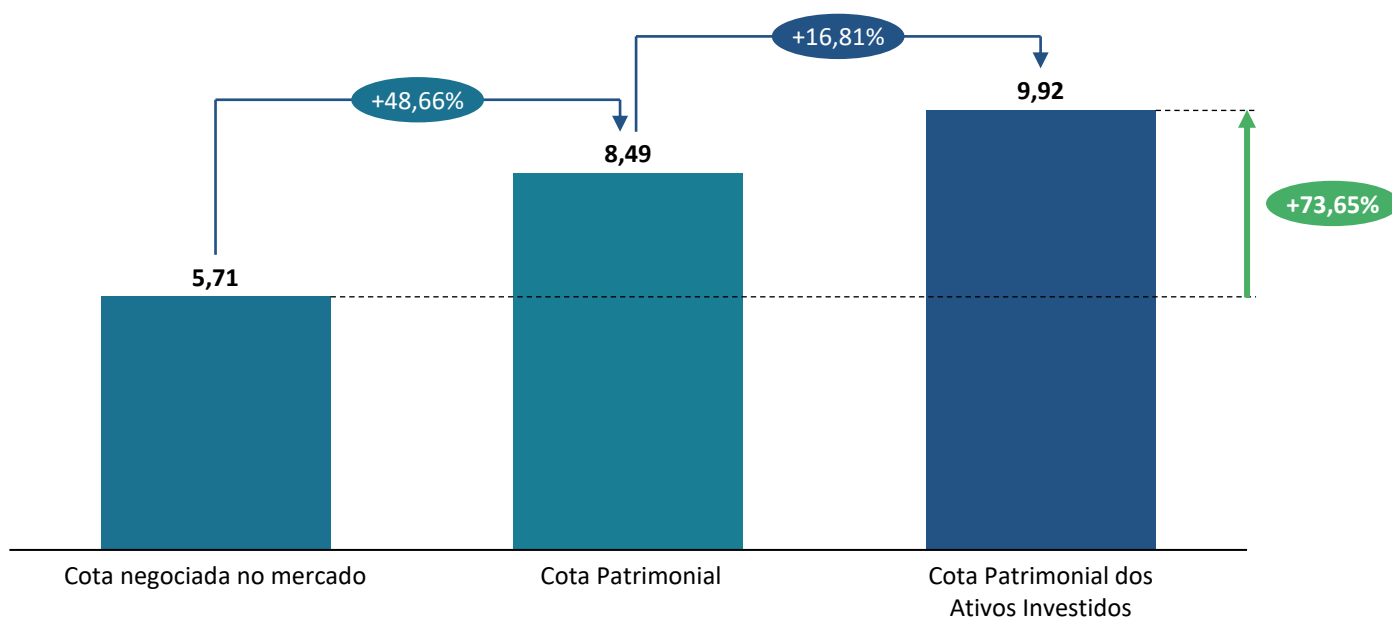


1º desconto:

O primeiro desconto se deve ao fato de que os FIIs podem negociar no mercado abaixo do patrimonial, ou seja, abaixo do valor de avaliação dos ativos investidos. Sendo assim, é possível adquirir as cotas desses fundos por um valor inferior ao que ele vale sob o ponto de vista patrimonial. No caso do DVFF11, no fechamento do mês o possível upside chegou a 48,7%.

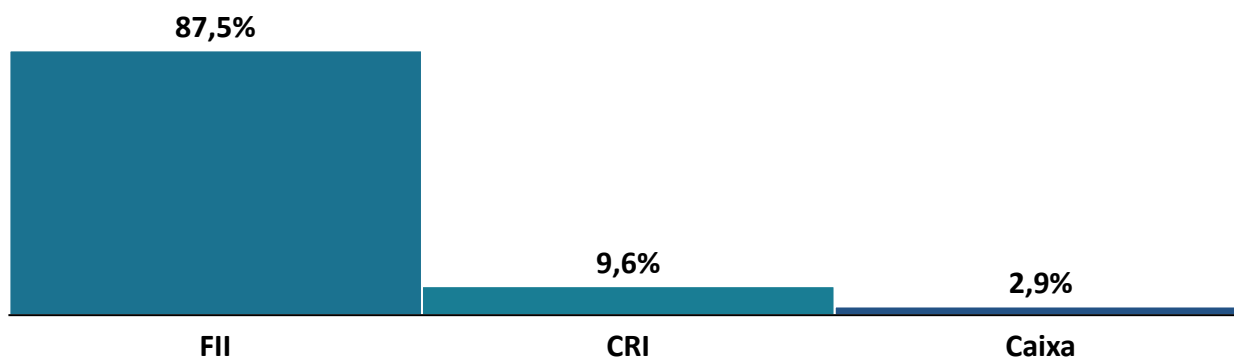
2º desconto:

O FOF compra cotas desse fundo que, em média, estão descontadas, mas também tem as suas cotas negociadas no mercado com desconto. No fechamento do mês, esse segundo upside foi de 16,8%, ou seja, o possível upside ao adquirir as cotas do DVFF11 é duplo e totaliza 73,6%. Veja:



> PORTFOLIO POR CLASSE DE ATIVO

A alocação atual do portfólio é composta por 87,5% em FIIs, 9,6% em CRIs e 2,9% em caixa, mantendo a estratégia de concentração em ativos imobiliários listados.



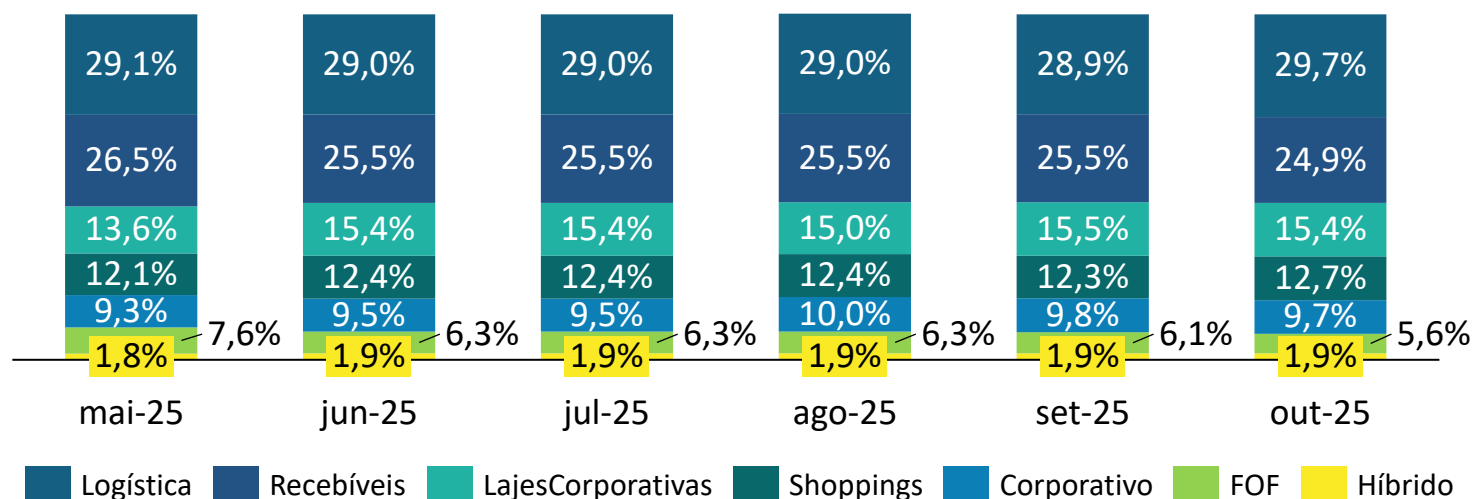


> CARTEIRA DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS

FII	Gestora	Segmento	% PL
DPRO11	DEVANT	Logística	6,6%
KNCR11	KINEA	Recebíveis	5,1%
HGPO11	PATRIA	Lajes comerciais	4,7%
GGRC11	ZAGROS	Logística	4,3%
KNUQ11	KINEA	Recebíveis	4,2%
JSRE11	SAFRA	Lajes comerciais	3,0%
KNIP11	KINEA	Recebíveis	2,9%
PSEC11	PATRIA	FoF	2,5%
HGLG11	PATRIA	Logística	2,5%
CPSH11	CAPITANIA	Shopping	2,5%
HGRU11	PATRIA	Corporativo	2,4%
RBRL11	RBR	Logística	2,4%
FCFL11	PASSIVO	Corporativo	2,4%
LVBI11	VBI	Logística	2,3%
HGBS11	HEDGE	Shopping	2,2%
HSLG11	HSI	Logística	1,8%
VILG11	VINCI	Logística	1,8%
VCJR11	VECTIS	Recebíveis	1,7%
BRCO11	BRESCO	Logística	1,6%
TRXF11	TRX	Corporativo	1,6%
XPML11	XP	Shopping	1,6%
GARE11	GUARDIAN	Corporativo	1,5%
KNSC11	KINEA	Recebíveis	1,5%
HGRE11	PATRIA	Lajes comerciais	1,5%
VISC11	VINCI	Shopping	1,4%
KIVO11	KILIMA	Recebíveis	1,3%
BRCR11	BTGPACTUAL	Lajes comerciais	1,3%
BPML11	BTGPACTUAL	Shopping	1,1%
GTWR11	VOTORANTIM	Lajes comerciais	1,0%
GSFI11	CAPITANIA	Shopping	1,0%
XPLG11	XP	Logística	1,0%
OUTROS¹			14,7%
TOTAL			87,5%

¹A linha "Outros" (14,7%) representa o agrupamento de FIIs com participação individual inferior a 1,0% na composição da carteira, consolidados para fins de apresentação.

> ALOCAÇÃO POR SEGMENTO DE FII



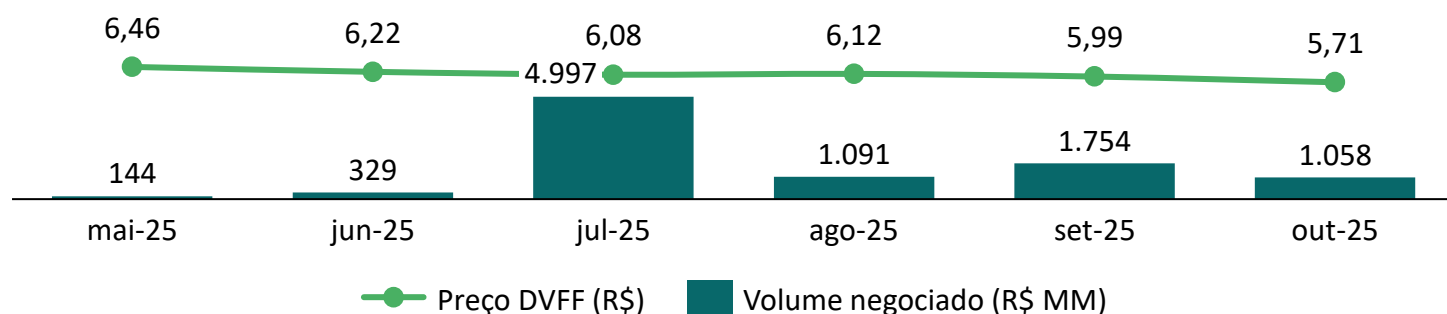


> CARTEIRA DE CRI

CRI	Status CRI	Segmento	Subordinação	Remuneração ao Ano	% PL do Fundo	Duration (anos)	Carteira Vendida	Obra	Razão PMT		Razão Saldo Devedor		LTV
								Executada	Atual	Limite	Atual	Limite	
CHEMIN		Incorporação Vertical	ÚNICA	IPCA + 11,15%	3,63%	2,75	50,39%	90,51%	N/A	N/A	N/A	N/A	143,42%
FIX LAGUNA		Loteamento	SR	IPCA + 9,15%	2,14%	4,51	78,34%	100,00%	N/A	N/A	405,22%	110,00%	17,85%
GS SOUTO		Energia	ÚNICA	IPCA + 12,00%	1,68%	3,76	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
ELDORADO MINAS		Loteamento	SR	IPCA + 9,00%	0,80%	2,65	81,37%	92,80%	135,66%	120,00%	132,64%	120,00%	20,83%
PULVERIZADO OURINVEST		Incorporação Vertical	SR	IPCA + 6,50%	0,71%	3,71	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	76,14%
COLMEIA VISION		Incorporação Vertical	ÚNICA	IPCA + 12,00%	0,35%	0,50	92,08%	100,00%	N/A	N/A	82,97%	120,00%	120,52%
COLMEIA LIVING GARDEN		Incorporação Vertical	ÚNICA	IPCA + 12,00%	0,27%	0,01	93,02%	100,00%	N/A	N/A	195,32%	120,00%	51,20%
				IPCA + 10,7%	9,59%	1,8 ¹							

¹ Média ponderada da duration.

> VOLUME NEGOCIAÇÃO X PREÇO MERCADO

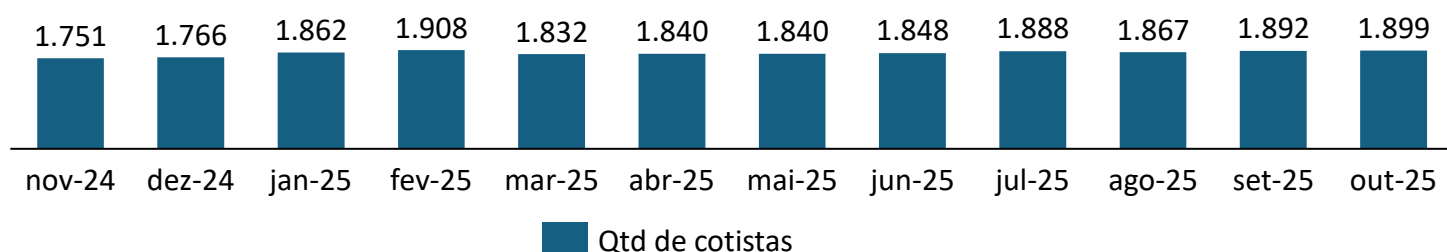


> LIQUIDEZ

	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25	set/25	out/25
Volume Negociado (R\$ MM)	R\$ 0,1	R\$ 0,3	R\$ 4,9	R\$ 1,1	R\$ 1,18	R\$ 1,06
Qtd de Cotas Negociadas	22.740	52.987	834.206	179.527	291.181	182.183
Valor de Mercado (R\$ MM)	R\$ 71,1	R\$ 68,5	R\$ 68,5	R\$ 67,4	R\$ 65,9	R\$ 62,9

Fonte: B3 e Devant Asset.

> NÚMERO DE COTISTAS





> GLOSSÁRIO

Alienação Fiduciária das Cotas do SPE: as cotas do SPE são alienadas fiduciariamente para o CRI e a securitizadora tem a prerrogativa de tomar posse da empresa caso a dívida não seja honrada.

Fundo de Reservas: constituído para fazer frente aos pagamentos das obrigações garantidas no caso de inadimplemento. Geralmente constituído pelo valor equivalente a no mínimo 2 PMTs. Coberto pelo regime fiduciário, depositado na conta centralizadora do CRI. São investidos em aplicações financeiras permitidas no termo de securitização, geralmente são: títulos públicos; CDBs de bancos AAA; fundos de liquidez compostos por Título Público. A rentabilidade recebida permanece na composição do fundo de reservas. Deverá ser mantido no valor definido no termo de securitização e recomposto, caso seja utilizado.

Fundo de Obras: constituído para custear o valor total da obra. O valor é medido conforme relatório de medição da obra. Garantia imposta em CRIs que possuem projetos imobiliários com obras não finalizadas. Geralmente constituído com o valor equivalente ao remanescente para conclusão das obras do empreendimento imobiliário. Os recursos são disponibilizados ao incorporador conforme medição de obra e na forma de reembolso.

Conta Centralizadora: composta por créditos imobiliários; créditos cedidos fiduciariamente; fundo de reservas e outras garantias. Contas em bancos privados de primeira linha, nas quais ficam depositados os créditos de patrimônio separado mediante a instituição de regime fiduciário.

Duration: é o prazo médio no qual o detentor de um título vai recuperar o investimento feito ao adquirir o papel. Quanto maior a duration, mais tempo o investidor vai levar para receber de volta o montante investido no ativo.

LTV (Loan to Value): $LTV = A / (B + C + D)$, onde A: Valor do Saldo Devedor considerando a subordinação (exemplo: se for uma cota subordinada, considera além do saldo devedor da cota subordinada, os saldos devedores das cotas superiores (mezanino ou sênior); B: Somatório do fluxo dos contratos elegíveis trazidos a valor presente; C: Somatória do fluxo dos contratos ineligíveis trazidos a valor presente com um desconto de 30% e D: Estoque da operação com um desconto de 30%.

PMT: Abreviação do inglês, payment, representa o valor da parcela de um empréstimo (amortização + juros).

Razão PMT: Valor dos créditos recebidos pelo projeto, na conta corrente do patrimônio separado do CRI, dividido pelo valor da PMT do CRI. Quanto maior este percentual, maior a segurança da operação.

Razão Saldo Devedor: Valor presente de todos os recebíveis elegíveis cedidos à operação (durante o prazo da operação e após o prazo da operação) dividido pelo saldo devedor líquido do Fundo de Reserva.

Cotas Sênior: Possuem preferência no recebimento com relação a todas as demais cotas. Em operações em que há subordinação, a cota sênior é que apresentará a menor remuneração.

Cota Mezanino: Modalidade intermediária de risco. Possui prioridade de pagamento em relação às cotas de classe subordinada e subordinação em relação às cotas de classe sênior.

Cota Subordinada: São cotas que devem se subordinar às demais (sênior, mezanino) em relação ao recebimento de amortizações e juros. Os detentores deste tipo de cota só receberão os rendimentos depois que os cotistas das outras classes receberem a sua parte. Geralmente é a cota com a melhor remuneração e que também conta com percentuais elevados de sobregarantia nas operações.

Lastro Pulverizado: São contratos que possuem diversos devedores (mutuários).

Corporativo: Ao contrário do lastro pulverizado, são contratos que possuem uma única empresa ou grupo como principal devedor.

Cessão Fiduciária da Carteira de Recebíveis: O incorporador é titular de direitos creditórios decorrentes da comercialização de ativos imobiliários, ou seja, possui uma carteira de recebíveis a prazo. Por meio de um contrato de cessão de créditos, a carteira de recebíveis detida essa é cedida fiduciariamente – neste momento há uma transferência da titularidade do crédito, que deixa de pertencer e ser recebido pelo incorporador, e passa a ser custodiado por um banco de primeira linha e controlado pela securitizadora.

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.



Devant Asset

