

# DVFF11

Devant Fundo de Fundos Imobiliários FII


# Relatório Gerencial

Janeiro 2025

 [Regulamento](#)

 [Informe Mensal](#)

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

 [11 93271-6089](tel:11932716089)

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

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

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

 Autorregulação  
**ANBIMA**

Gestão de Recursos



## > DESTAQUES

<b>R\$ 0,070</b> Por cota	<b>1,13%<sup>1</sup></b> Dividend yield (cota de mercado)	<b>13,59%<sup>2</sup></b> Dividend yield 12 Meses	<b>131,09%</b> % CDI <i>Gross-Up</i> IR
<b>R\$0,042</b> Resultado retido por cota	<b>6,19%</b> Acima do IFIX desde o início	<b>24,1%</b> Desconto sobre patrimonial	<b>58,5%</b> 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
<b>Mês</b>	<b>0,16%</b>	<b>1,01%</b>	<b>0,27%</b>
<b>12 Meses</b>	<b>4,56%</b>	<b>10,93%</b>	<b>6,75%</b>

## > RESULTADOS

Referente ao mês de janeiro, o fundo distribuiu um total de **R\$ 770,7** mil em rendimentos. Aos cotistas do DVFF11 foram distribuídos **R\$ 0,070** por cota, isentos de Imposto de Renda, resultando em um **dividend yield de 1,13%** calculado sobre a cota de mercado. Considerando o *gross up* do Imposto de Renda, a remuneração equivale a **131,09%** do CDI.

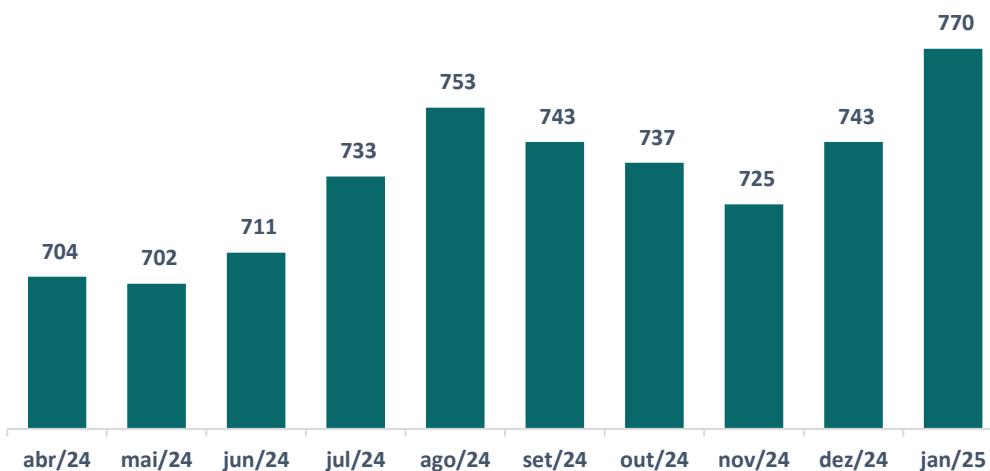
O *dividend yield* 12 meses fechou em **13,59%** e na média mensal, **0,97%**. Nos últimos 12 meses, o fundo distribuiu **R\$ 0,85** por cota. Após a distribuição dos rendimentos, o fundo manteve R\$ 0,042 por cota retido para futuras distribuições. A carteira permaneceu 84% alocada em FIIs, 7% em CRI e 9% no caixa.

## > SOBRE OS ATIVOS

Em janeiro, os ativos do IFIX sofreram uma correção significativa. No entanto, a carteira do DVFF, que investe em setores mais defensivos e em CRIs menos afetados pela alta das taxas de juros, apresentou um **desempenho positivo de 1,54% em relação ao benchmark**.

A gestão tem observado o surgimento de boas oportunidades no mercado, com o objetivo de aumentar o beta da carteira e potencializar os resultados, aproveitando uma possível recuperação no IFIX. No entanto, o momento ainda exige certa cautela.

## > QUANTIDADE DE COTISTAS



### 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

11.009.500

### QUANTIDADE DE COTISTAS

1862

### 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\$ 84.966.443,79

### COTA PATRIMONIAL

R\$ 7,72

### VALOR DE MERCADO

R\$ 68.479.090,00

### COTA DE MERCADO

R\$ 6,22

### DATA EX DIVIDENDOS

10/02/2025

### DIVULGAÇÃO DE RENDIMENTOS

5º dia útil de cada mês

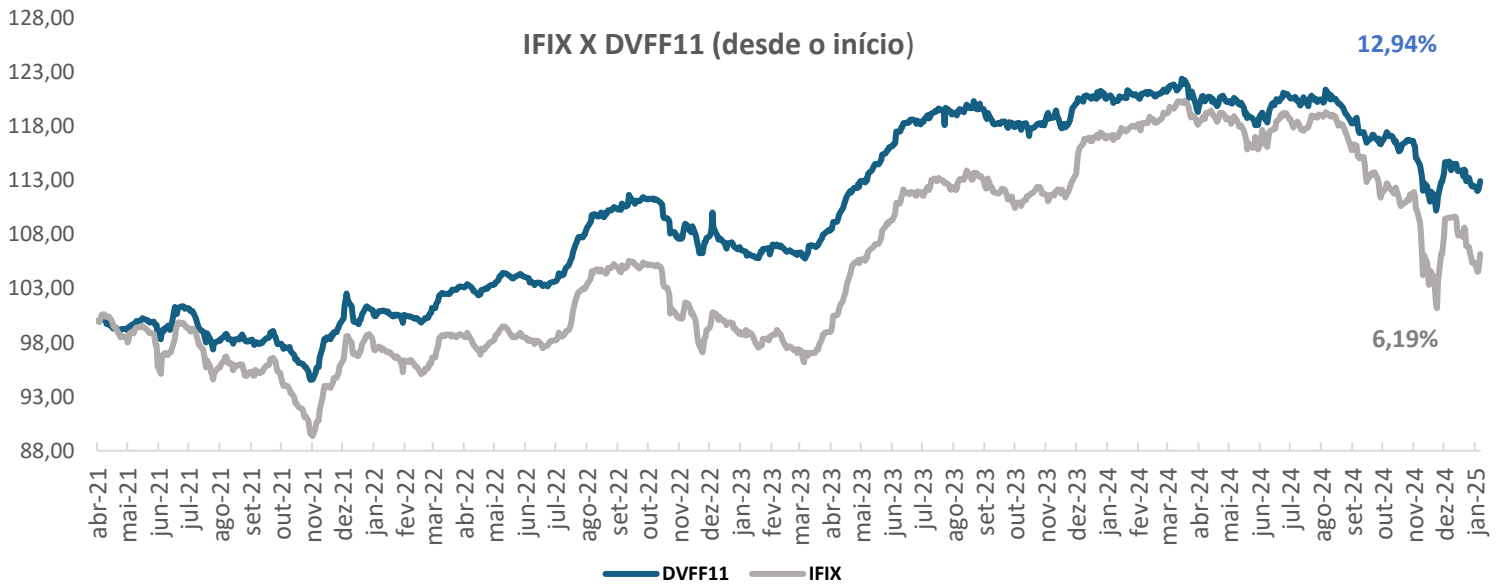
### PAGAMENTO DOS RENDIMENTOS

10º dia útil de cada mês



### > 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: 12,94% contra 6,19% do IFIX. Durante esse período, entregou rendimentos acima da média de mercado, mantendo-se muito bem posicionado entre seus pares.



### > DIVIDEND YIELD DVFF11 X DIVIDEND YIELD MÉDIO FOFs

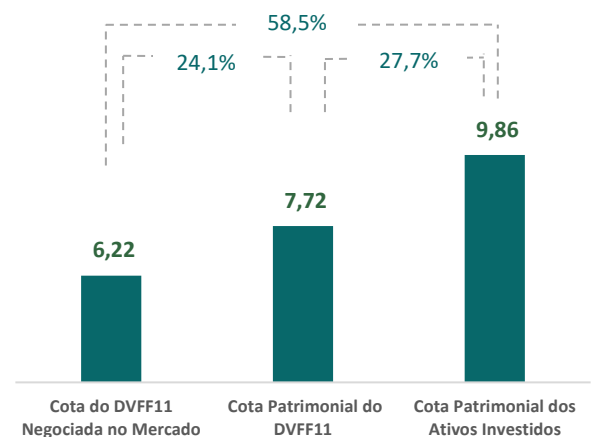
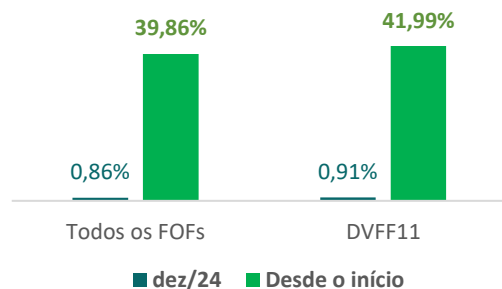
O setor de **fundo de fundos (FOFs)** continua apresentando uma porta de entrada oportuna aos investidores. No caso do DVFF11, além do duplo upside que chega a 58,5% em relação ao valor patrimonial dos ativos investidos, seu dividend yield também é superior à média dos demais FOFs da indústria desde 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 24,1%.**

#### 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 27,7%**, ou seja, **o possível upside ao adquirir as cotas do DVFF11 é duplo e totaliza 58,5%**. Veja:

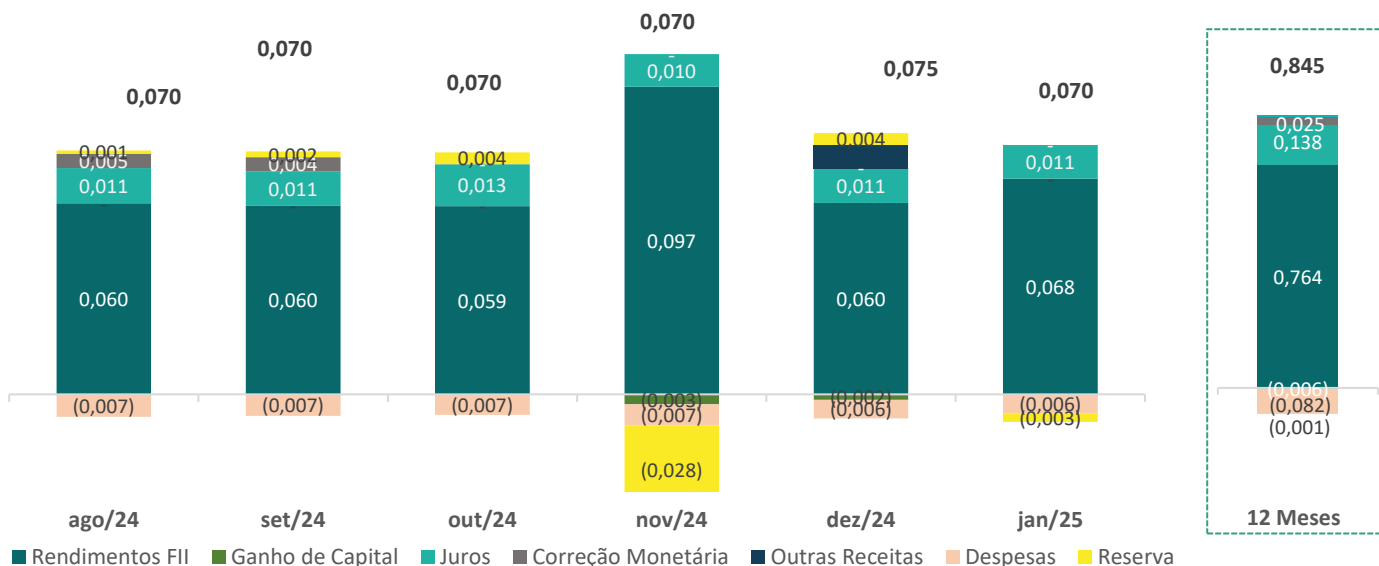




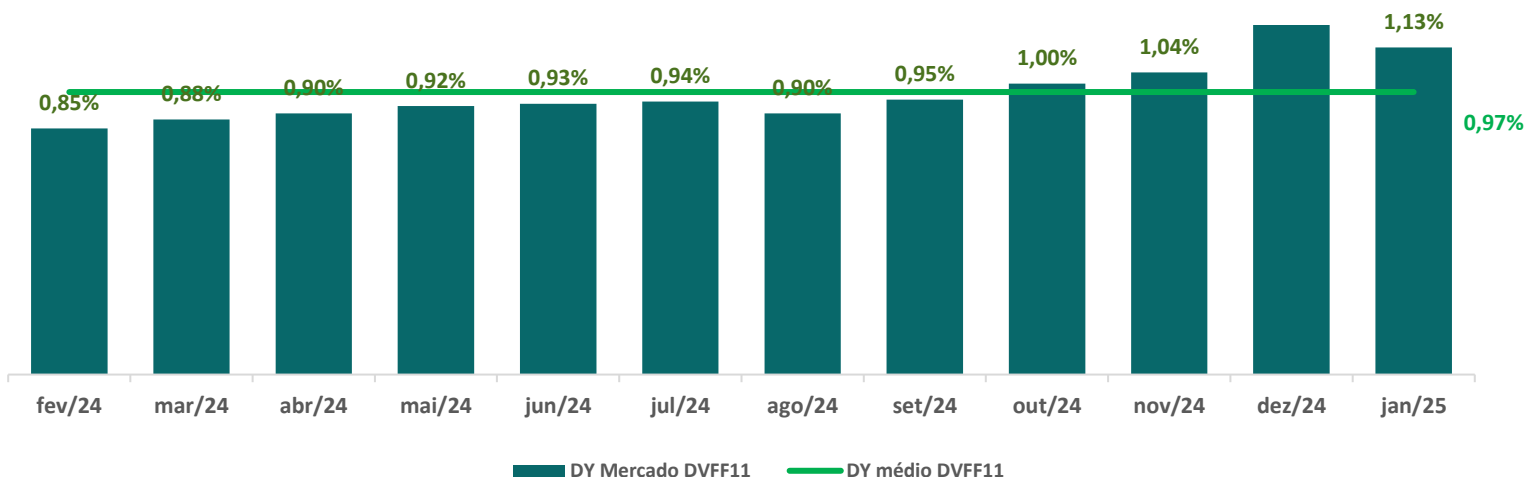
> DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS – R\$

	jan/25	dez/24	nov/24	out/24	set/24	Semestre	Desde o inicio
Receitas Totais	867.129	848.125	1.149.090	801.011	824.961	867.129	40.956.472
FII	750.429	646.887	1.035.522	654.819	655.953	750.429	29.031.599
Ganho de Capital	-	(18.940)	(34.152)	-	-	-	1.246.260
Rendimentos	750.429	665.827	1.069.674	654.819	655.953	750.429	27.785.338
CRI	54.632	69.595	83.534	105.059	132.027	54.632	9.476.820
Juros	54.632	69.595	83.534	105.059	83.645	54.632	5.556.742
Correção Monetária	-	-	-	-	48.382	-	3.920.078
Caixa	62.067	51.470	30.034	41.132	36.981	62.067	2.168.382
Outras Receitas	-	80.173	-	-	-	-	279.672
Despesas Totais	(65.689)	(64.203)	(73.868)	(71.655)	(74.411)	(65.689)	(5.186.910)
Total Distribuído	770.665	825.713	770.665	770.665	770.665	770.665	35.304.621
Reserva de Lucros	(30.775)	41.790	(304.557)	41.310	20.116	(30.775)	(464.941)
Distribuição/Cota	0,070	0,075	0,070	0,070	0,070	0,070	3,126

> COMPOSIÇÃO RESULTADO MENSAL E ACUMULADO – R\$



> HISTÓRICO DE DIVIDEND YIELD



**> CARTEIRA DE CRI**

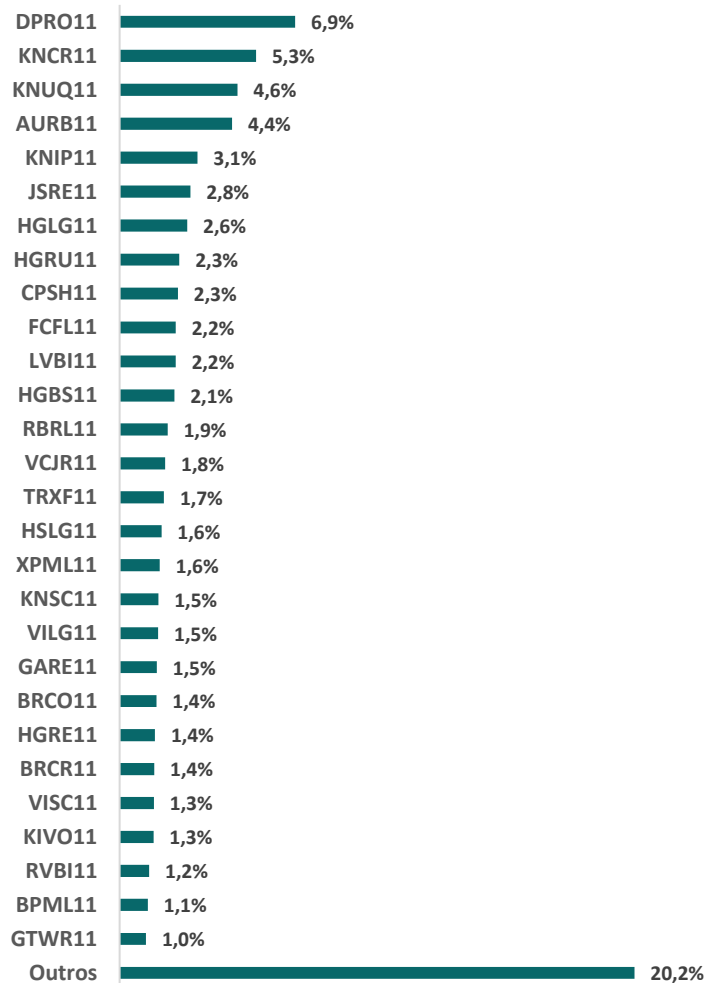
■ Em dia
 ■ Em carência de juros
 ■ Inadimplente

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%	2,97%	0,45	50,39%	90,51%		N/A	N/A	N/A	N/A	134,04%
GS SOUTO		Energia	ÚNICA	IPCA + 12,00%	1,69%	3,91	N/A	N/A		N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
ELDORADO MINAS		Loteamento	SR	IPCA +9,00%	0,92%	2,86	82,46%	92,80%		157,25%	120,00%	140,36%	120,00%	22,67%
PULVERIZADO OURINVEST		Incorporação Vertical	SR	IPCA + 6,50%	0,83%	3,85	N/A	N/A		N/A	N/A	N/A	N/A	76,14%
COLMEIA LIVING GARDEN		Incorporação Vertical	ÚNICA	IPCA + 12,00%	0,40%	0,08	91,86%	100,00%		N/A	N/A	195,00%	120,00%	65,77%
COLMEIA VISION		Incorporação Vertical	ÚNICA	IPCA + 12,00%	0,39%	0,08	94,06%	100,00%		N/A	N/A	95,38%	120,00%	113,33%
				<b>IPCA + 10,6%</b>	<b>7,2%</b>	<b>1,9<sup>1</sup></b>								

<sup>1</sup> Média ponderada da duration.

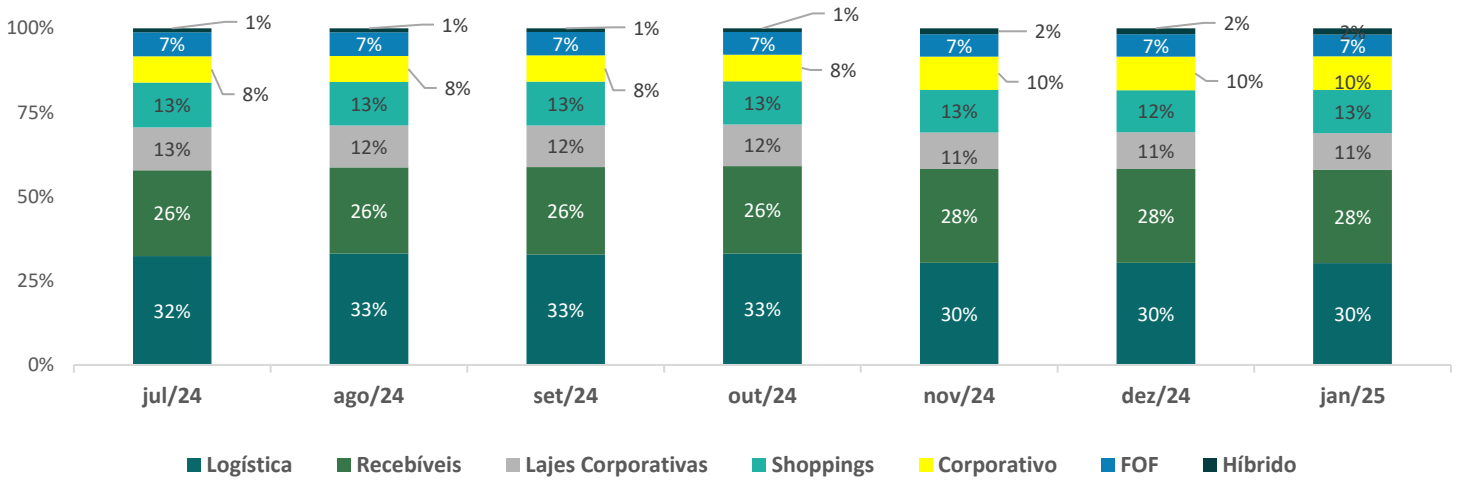
**> CARTEIRA DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS**

FII	Gestora	Segmento	%PL
DPRO11	DEVANT	Logística	6,9%
KNCR11	KINEA	Recebíveis	5,3%
KNUQ11	KINEA	Recebíveis	4,6%
AURB11	ALIANZA	Logística	4,4%
KNIP11	KINEA	Recebíveis	3,1%
JSRE11	SAFRA	Lajes Comerciais	2,8%
HGLG11	PATRIA	Logística	2,6%
HGRU11	PATRIA	Corporativo	2,3%
CPSH11	CAPITANIA	Shopping	2,3%
FCFL11	PASSIVO	Corporativo	2,2%
LVBI11	VBI	Logística	2,2%
HGBS11	HEDGE	Shopping	2,1%
RBRL11	RBR	Logística	1,9%
VCJR11	VECTIS	Recebíveis	1,8%
TRXF11	TRX	Corporativo	1,7%
HSLG11	HSI	Logística	1,6%
XPML11	XP	Shopping	1,6%
KNSC11	KINEA	Recebíveis	1,5%
VILG11	VINCI	Logística	1,5%
GARE11	GUARDIAN	Corporativo	1,5%
BRCO11	BRESCO	Logística	1,4%
HGRE11	PATRIA	Lajes Comerciais	1,4%
BRCR11	BTG PACTUAL	Lajes Comerciais	1,4%
VISC11	VINCI	Shopping	1,3%
KIVO11	KILIMA	Recebíveis	1,3%
RVBI11	VBI	FoF	1,2%
BPML11	BTG PACTUAL	Shopping	1,1%
GTWR11	VOTORANTIM	Lajes Comerciais	1,0%
Outros			20,2%





### > ALOCAÇÃO POR SEGMENTO

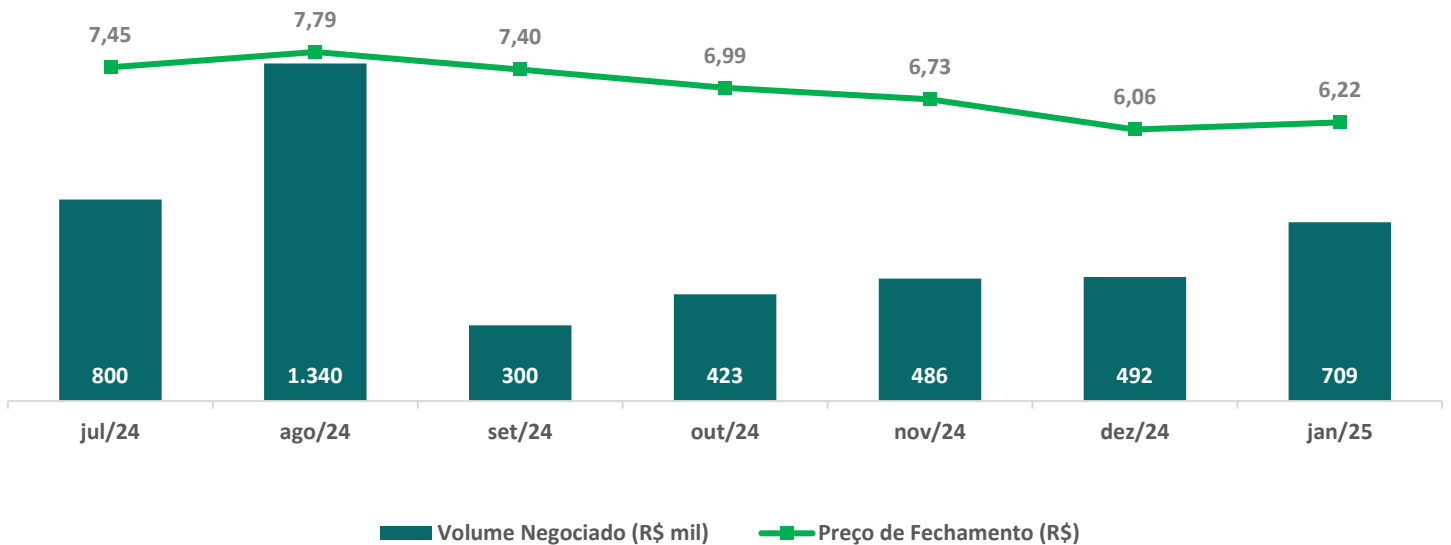


### > LIQUIDEZ

	Jan/25	dez/24	nov/24	out/24	set/24
<b>Volume Negociado</b>	R\$ 0,7 milhão	R\$ 0,5 milhão	R\$ 0,5 milhão	R\$ 0,4 milhão	R\$ 0,3 milhão
<b>Qtd de Cotas Negociadas</b>	119.374	79.214	72.549	61.792	40.541
<b>Valor de Mercado</b>	R\$ 68,5 milhões	R\$ 66,7 milhões	R\$ 74,0 milhões	R\$ 76,9 milhões	R\$ 81,5 milhões

Fonte: B3 e Devant Asset.

### > VOLUME NEGOCIADO X PREÇO MERCADO





## > 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 inelegíveis 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

Autorregulação  
ANBIMA

Gestão de Recursos