Devant Asset

DVFF11

Devant Fundo de Fundos Imobiliários FII

Relatório Gerencial

Setembro 2026

Regulamento
Informe Mensal
devantasset.com.br
(11) 93271-6089
@devantasset
devantasset

Clique e cadastre-se no nosso mailing!

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos

Devant Fundo de Fundos Imobiliários - FII

RI Devant Asset
(11) 93271-6089

DESTAQUES

R$ 0,065 Por cota	**1,23%**[1] Dividend yield (cota de mercado)	**20,08%**[2] Dividend yield 12 Meses	**134,10%** % CDI Gross-UP IR
R$0,10 Resultado retido por cota	**R$ 5,28** Cota de Mercado	**47,43%** Desconto sobre patrimonial	**82,45%** Desconto sobre patrimonial dos ativos investidos

(1) Para cálculo do *dividend yied* 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	0,82%	1,08%	1,57%
12 meses	4,58%	14,47%	3,34%

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

Referente ao mês de setembro, o fundo distribuiu um total de R$ 715.618 em rendimentos. Aos cotistas do DVFF11, foram distribuídos R$ 0,065 por cota, isentos de Imposto de Renda, na pessoa física, resultando em um *dividend yield* de 1,23% calculado sobre a cota de mercado. Considerando o *gross up* do Imposto de Renda, a remuneração equivale a 134,10% do CDI.

O *dividend yield* 12 meses fechou em 20,08% e na média mensal, 1,61%. Nos últimos 12 meses, o fundo distribuiu R$ 1,06 por cota. Após a distribuição dos rendimentos, o fundo manteve R$0,10 por cota retido para futuras distribuições. A carteira permaneceu 82,6% alocada em FIIs, 8,7% em CRI e 8,6% em caixa.

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
BRDVFFCTF006

TICKER B3
DVFF11

QUANTIDADE DE COTAS
11.009.500

QUANTIDADE DE COTISTAS
2.328

GESTOR
Devant Asset Investimentos Ltda

ADMINISTRADOR E CUSTODIANTE
BRL Trust DTVM 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$ 85.703.378,98

COTA PATRIMONIAL
R$ 7,78

VALOR DE MERCADO
R$ 58.130.160,00

COTA DE MERCADO
R$ 5,28

DATA EX DIVIDENDOS
8/10/2026 (6º dia útil)

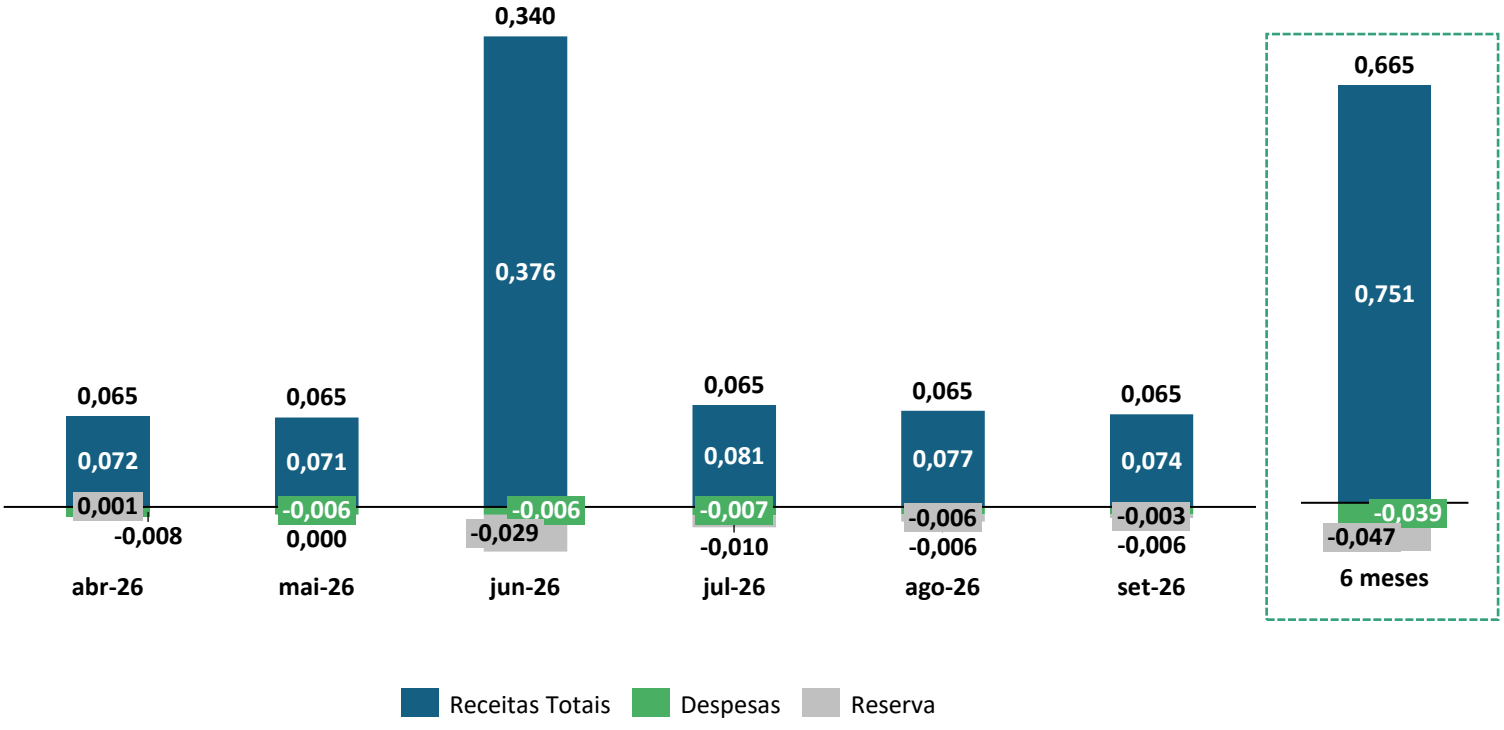
DIVULGAÇÃO DE RENDIMENTOS
5º dia útil de cada mês

PAGAMENTO DOS RENDIMENTOS
10º dia útil de cada mês

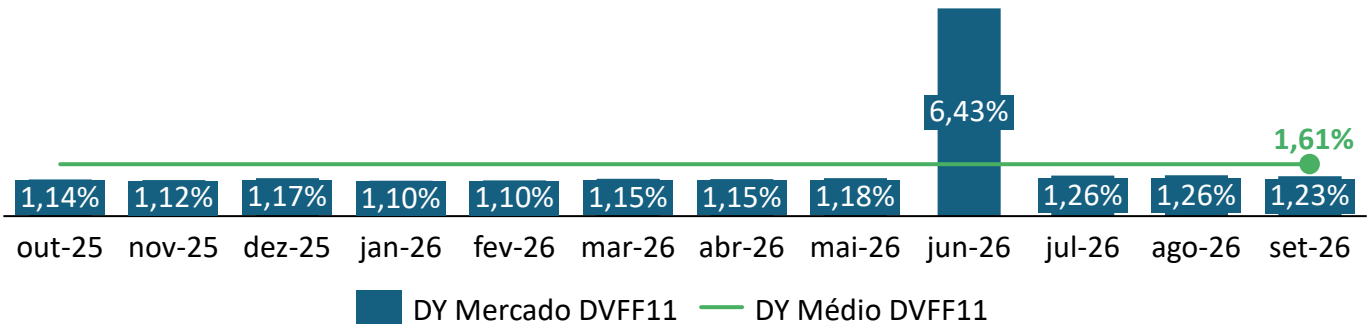
> DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

R$	mai/26	jun/26	jul/26	ago/26	set/26	Semestre	Desde o início
Receitas Totais	**785.940**	**4.136.019**	**895.499**	**844.705**	**814.293**	**2.554.497**	**60.491.804**
FII	**706.631**	**4.027.791**	**782.173**	**725.570**	**698.563**	**2.206.306**	**46.866.534**
Ganho de Capital	-	-	-	-	-	-	1.262.657
Rendimentos	706.631	4.027.791	782.173	725.570	698.563	2.206.306	45.603.877
CRI	**36.670**	**48.818**	**38.227**	**40.333**	**38.448**	**117.008**	**10.282.636**
Juros	36.670	48.818	38.227	40.333	38.448	117.008	6.362.559
Correção Monetária	-	-	-	-	-	-	3.920.078
Caixa	**42.639**	**59.409**	**75.099**	**78.803**	**77.281**	**231.183**	**3.062.961**
Outras Receitas	-	-	-	-	-	-	279.672
Despesas Totais	**(67.239)**	**(69.029)**	**(72.157)**	**(66.028)**	**(65.835)**	**(204.020)**	**(6.712.250)**
Total Distribuído	715.618	3.743.230	715.618	715.618	715.618	2.146.853	52.644.583
Reserva de Lucros	(3.083)	(323.760)	(107.725)	(63.060)	(32.840)	(203.624)	(1.134.971)
Distribuição/Cota	**0,065**	**0,340**	**0,065**	**0,065**	**0,065**	**0,195**	**4,781**

> COMPOSIÇÃO DE RESULTADO MENSAL E ACUMULADA (R$)

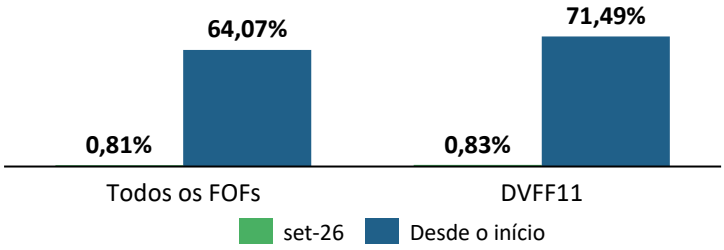


> HISTÓRICO DE DIVIDEND YIELD



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 82,45% em relação ao valor patrimonial dos ativos investidos, seu dividend yield também é superior à média dos demais FOFs da indústria desde seu início.

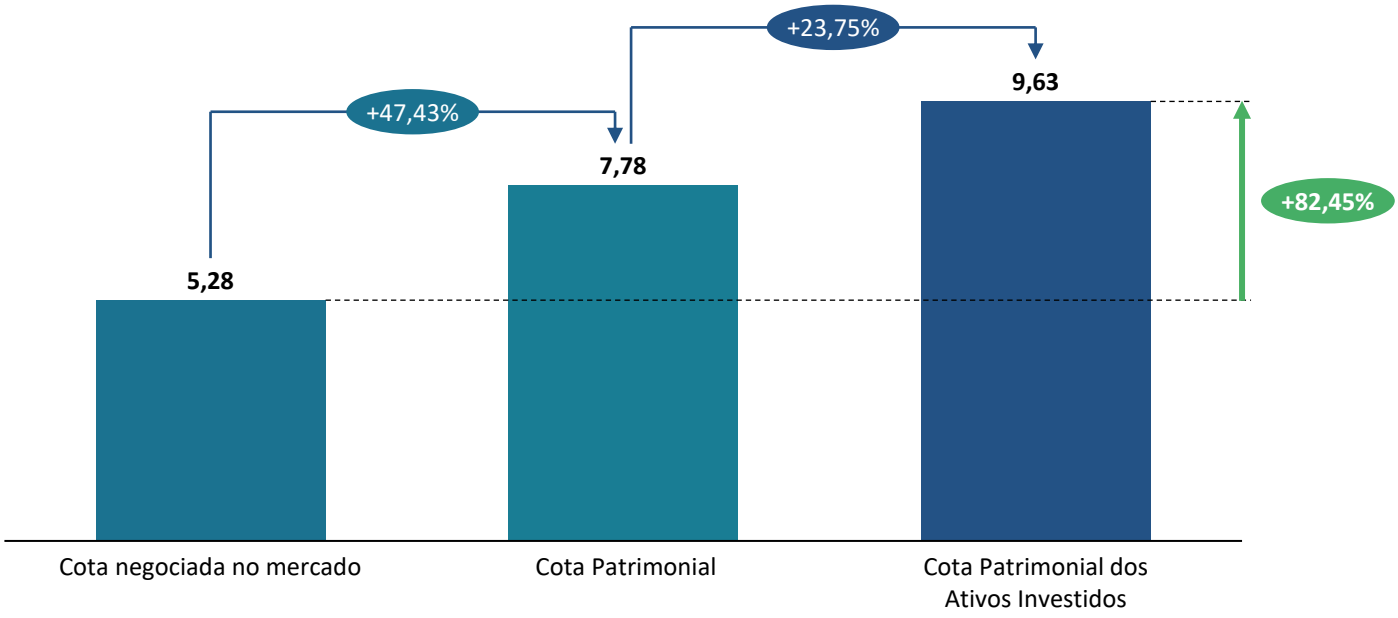


1º desconto:

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 47,43%.

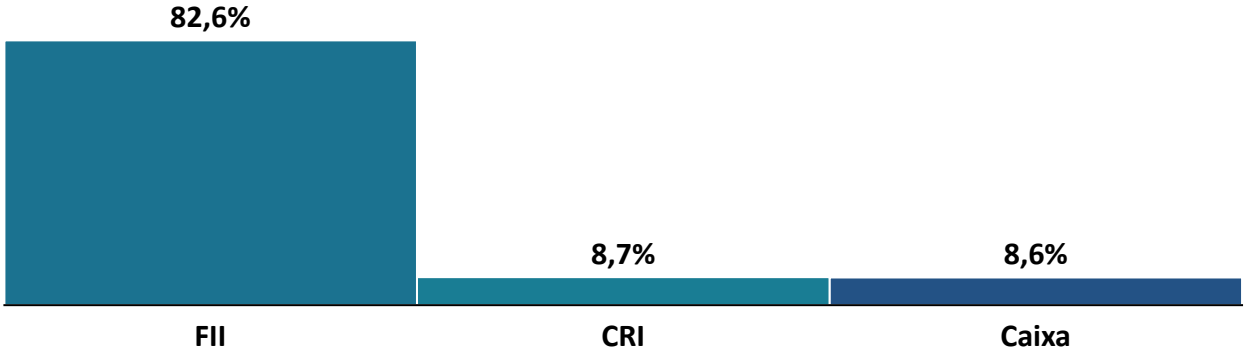
2º desconto:

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 23,75%, ou seja, o possível upside ao adquirir as cotas do DVFF11 é duplo e totaliza 82,45%. Veja:



PORTFÓLIO POR CLASSE DE ATIVO

A alocação atual do portfólio é composta por 82,6% em FIIs, 8,7% em CRIs e 8,6% em caixa, mantendo a estratégia de concentração em ativos imobiliários listados.

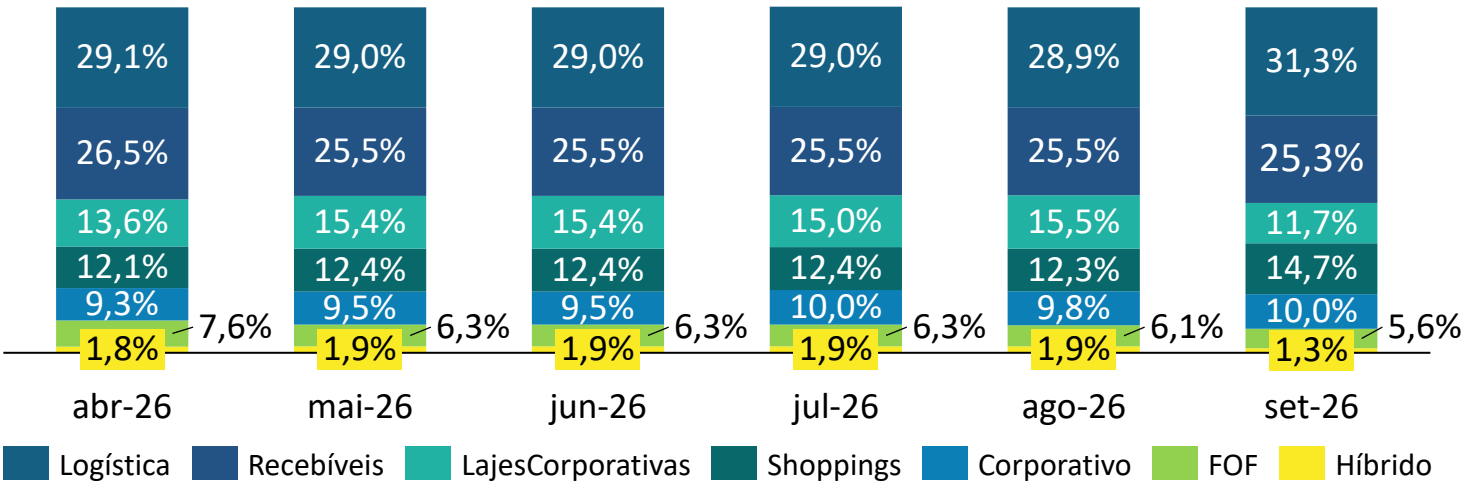


CARTEIRA DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS

FII	Gestora	Segmento	%
DPRO11	DEVANT	Logística	5,7%
KNCR11	KINEA	Recebíveis	5,6%
GGRC11	ZAGROS	Logística	4,8%
JSRE11	SAFRA	Lajes Comerciais	3,2%
KNIP11	KINEA	Recebíveis	3,2%
KNUQ11	KINEA	Recebíveis	3,0%
HGLG11	PATRIA	Logística	2,6%
CPSH11	CAPITANIA	Shopping	2,5%
FCFL11	PASSIVO	Corporativo	2,4%
HGRU11	PATRIA	Corporativo	2,4%
PSEC11	PATRIA	FoF	2,3%
LVBI11	VBI	Logística	2,3%
RBRL11	RBR	Logística	2,3%
HGBS11	HEDGE	Shopping	2,2%
VILG11	VINCI	Logística	1,9%
HSLG11	HSI	Logística	1,9%
BRCO11	BRESCO	Logística	1,7%
KNSC11	KINEA	Recebíveis	1,7%
HGRE11	PATRIA	Lajes Comerciais	1,6%
VCJR11	VECTIS	Recebíveis	1,6%
XPML11	XP	Shopping	1,6%
GARE11	GUARDIAN	Corporativo	1,6%
VISC11	VINCI	Shopping	1,4%
BRCR11	BTG PACTUAL	Lajes Comerciais	1,4%
GSFI11	CAPITANIA	Shopping	1,4%
BPML11	BTG PACTUAL	Shopping	1,3%
TRXF11	TRX	Corporativo	1,2%
KIVO11	KILIMA	Recebíveis	1,2%
GTWR11	VOTORANTIM	Lajes Comerciais	1,2%
KNRI11	KINEA	Híbrido	1,1%
XPLG11	XP	Logística	1,0%
IRIM11	IRIDIUM	Recebíveis	0,9%
PVBI11	PATRIA	Lajes Comerciais	0,9%
Outros			11,2%
Total			82,6%

¹A linha "Outros" (11,2%) 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



Devant Fundo de Fundos Imobiliários - FII

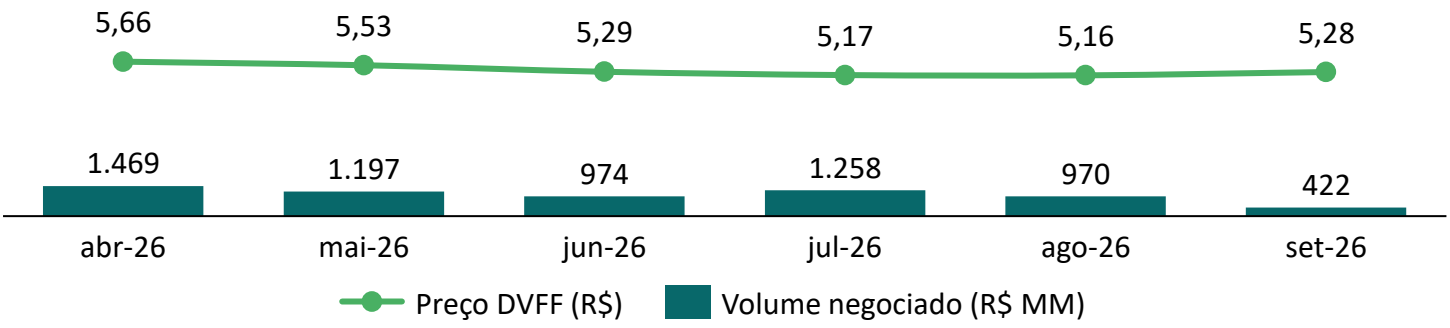
RI Devant Asset
(11) 93271-6089

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	3,12%	2,75	50,39%	91,00%	N/A	N/A	N/A	N/A	159,13%
FIX LAGUNA		Loteamento	SR	IPCA	2,15%	4,38	80,18%	100,00%	N/A	N/A	408,69%	110,00%	18,37%
GS SOUTO		Energia	ÚNICA	IPCA	1,79%	3,76	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
ELDORADO MINAS		Loteamento	SR	IPCA	0,83%	2,55	81,56%	92,80%	131,34%	120,00%	132,80%	120,00%	20,78%
PULVERIZADO OURINVEST		Incorporação Vertical	ÚNICA	IPCA	0,58%	3,71	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	76%
COLMEIA VISION		Incorporação Vertical	ÚNICA	IPCA	0,28%	0,50	92%	100%	N/A	N/A	83%	120%	121%
				IPCA + 10,7%	8,7%	3,3[1]							

[1] Média ponderada da duration.

VOLUME NEGOCIAÇÃO X PREÇO MERCADO

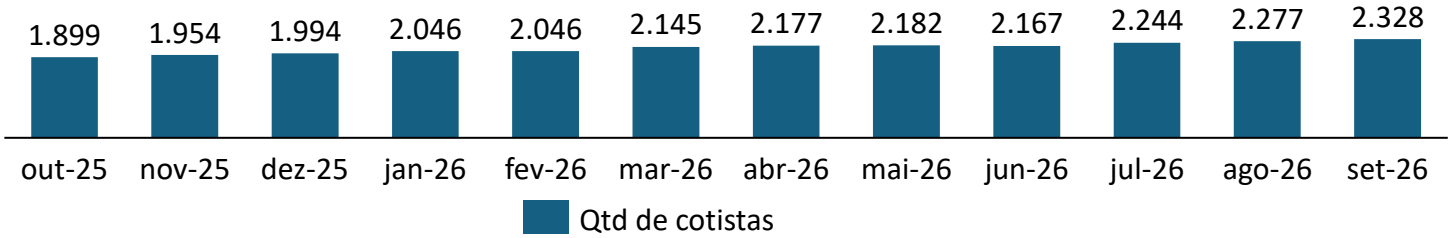


LIQUIDEZ

	abr/26	mai/26	jun/26	jul/26	ago/26	set/26
Volume Negociado (R$ MM)	1,46	1,19	0,97	1,3	0,97	0,42
Qtd de Cotas Negociadas	259.988	218.084	181.516	239.479	189.394	80.889
Valor de Mercado (R$ MM)	62,3	60,8	58,2	56,9	56,8	58,1

Fonte: B3 e Devant Asset.

NÚMERO DE COTISTAS



GLOSSÁRIO

Alienação Fiduciária das Cotas do SPE: as cotas do SPE são alienadas fiduciariamente em garantia 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 sobre garantia 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