



Daycoval Metropolis FII

RELATÓRIO GERENCIAL - NOVEMBRO 2024

Informações Gerais

Dividend
Yield no Mês

0,00%

Retorno
Total no Mês

-5,17%

Cota a Valor
de Mercado

R\$ 34,11

Rend. Distrib.
no Mês / cota

R\$ 0,00

Rend. últ.
12 meses / cota

R\$ 0,00

Rend. Acum.
início / cota

R\$ 20,26

Patrimônio Líq.
(milhões)

R\$ 99,2

Imóveis
(milhões)

R\$ 179,4

Cota a Valor
Patrimonial

R\$ 91,77

ABL do
Fundo

18.421 m²

Vacância
Física

9,6%

WALE
(anos)

4,9



[Retornos e Liquidez](#)



[Rendimentos](#)



[Portfolio](#)



[Imóveis](#)



[Últimas Informações](#)

Informações Gerais

Código de Negociação:

ASMT11

CNPJ:

38.293.921/0001-62

Taxa de Administração e Gestão:

1,20% a.a. *

Taxa de performance:

20% s/ Benchmark
(Benchmark = IPCA + yield IMA-B 5)

Gestão, Mandato e Segmento:

Ativa, Híbrido e Híbrido

Quantidade de cotas:

1.081.257

Gestor:

Daycoval Asset Management
Administração de Recursos Ltda

Administrador:

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A.
DTVM

Início do Fundo:

26/02/2021

Prazo:

Indeterminado

* A base de cálculo das taxas de Gestão e Administração é o patrimônio líquido do Fundo e passará a ser o valor de mercado se o Fundo fizer parte do índice de mercado IFIX

Comentários da Gestão

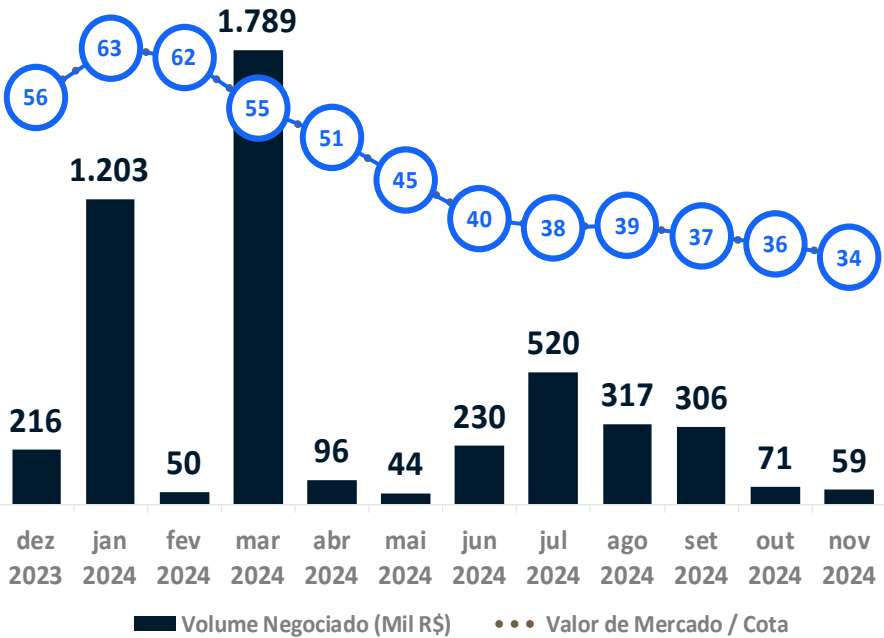
Caros investidores,

No mês de novembro foi convocada uma consulta formal ([Carta Consulta](#)) para aprovação do fundo perante sua base de cotistas sobre a retenção da distribuição caixa de rendimentos para o segundo semestre de 2024, a qual já foi aprovada pela maioria dos presentes ([Ata da Assembleia](#)).

Conforme antecipado nos relatórios anteriores, a carência de amortização dos CRIs devidos pelo Fundo foi renovada por seis meses adicionais a partir de dezembro de 2024. Com isso, o Fundo poderá acumular caixa para fazer amortizações pontuais e terá mais tempo para trabalhar a venda de um ou mais de seus ativos ou estruturar outras formas de reorganização com o objetivo de melhorar sua estrutura de capital. O pagamento dos juros vem sendo realizado normalmente.

Retorno e Liquidez do Fundo

Mercado Secundário: Cotações e Volume Negociado



Retorno Total do Fundo e Índices de Mercado

	nov-24	12 meses	2024	2023	Início
Valor de Mercado	-5,2%	-36,3%	-39,3%	-22,7%	-57,6%
Valor Patrimonial	0,3%	8,1%	-0,3%	9,7%	14,0%
CDI	0,8%	10,8%	9,9%	13,0%	45,3%
IFIX	-2,1%	-1,2%	-5,3%	15,5%	8,7%
IBOVESPA	-3,1%	-1,3%	-6,3%	22,3%	14,2%
IMA-B	0,0%	2,9%	0,2%	16,1%	25,1%

Data de início: 26/02/2021

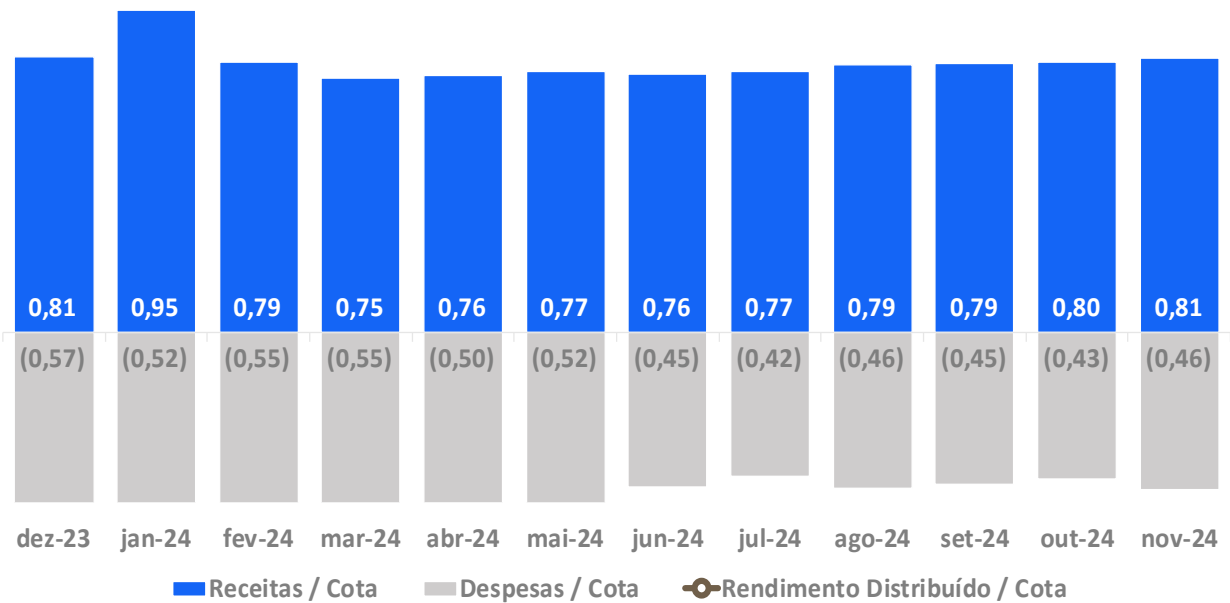


Rendimentos do Fundo

Novembro - 2024



Histórico de Distribuição de Rendimentos



Base de Cálculo dos Rendimentos

Valores em R\$	Nov-2024	2ºS 2024
Total de Receitas	873.152	4.270.063
Locação	844.562	4.140.504
FII	-	-
Financeiras	28.591	129.559
Total de Despesas	(499.144)	(2.401.378)
Imobiliárias	-	-
Administrativas	(121.812)	(620.748)
Financeiras	(377.332)	(1.780.630)
Resultado Disponível	374.009	1.868.684
Reserva	374.009	1.868.684
Rendimento Distribuído	-	-



Balanco do Fundo
Daycoval
Metropolis FII

Carteira	Valor	% do PL
Imóveis	109,9	110,8%
Fundos Imobiliários	39,4	39,7%
Renda Fixa	4,4	4,4%
Passivo	(55,7)	-56,1%
Valores a receber	1,3	1,3%
Patrimônio Líquido	99,2	100,0%

Data-Base: 29/11/2024 | Valores em milhões de reais

Balanco do Fundo
Consolidado

Carteira	Valor	% do PL
Imóveis	179,4	180,8%
Fundos Imobiliários	-	0,0%
Renda Fixa	4,7	4,7%
Passivo	(86,6)	-87,3%
Valores a receber	1,7	1,7%
Patrimônio Líquido	99,2	100,0%

Data-Base: 29/11/2024 | Valores em milhões de reais

Série do CRI	330	331	195 / 196
Fundo	Daycoval Metropolis	Daycoval Metropolis	Flamengo
Securitizadora	Opea	Opea	Opea
Emissão / Repactuação	01/04/2021	01/04/2021	21/06/2022
Vencimento	17/03/2031	17/03/2031	16/06/2031
Remuneração	CDI + 2,75%	IPCA + 6,20%	CDI + 2,75%
Carência de Juros	-	-	-
Carência de Principal	Até mai-2025	Até mai-2025	Até mai-2025
Juros em dez-24	0,10	0,20	0,31
Amortização próximos 12 meses	0,69	2,48	1,71
Saldo Atualizado	10,02	44,72	30,85

Data-Base: 29/11/2024 | Valores em milhões de reais | Fonte: <https://opecapital.com>



Estrutura de Capital

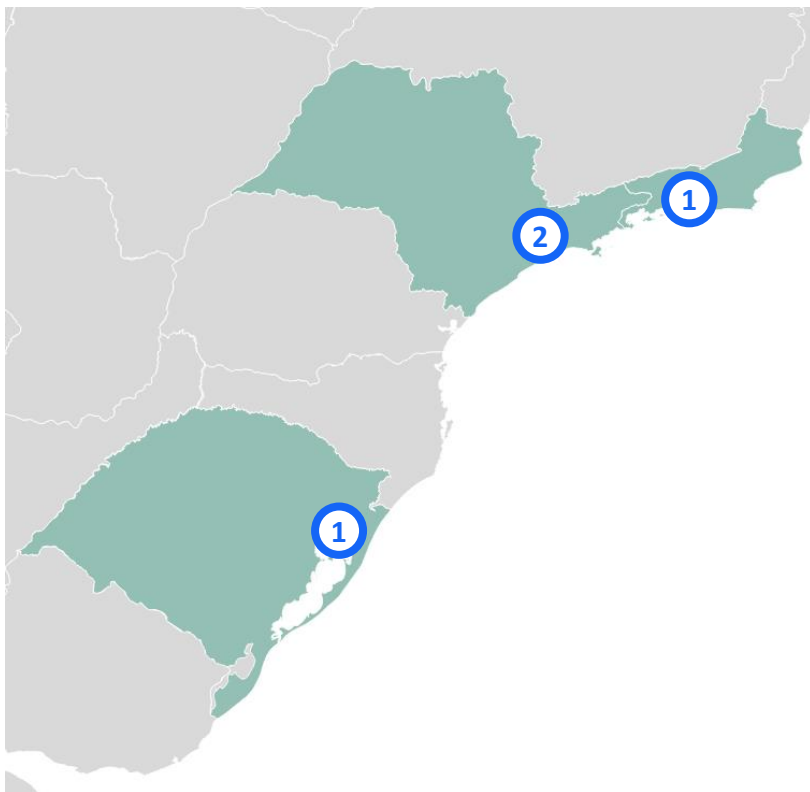


Valores dos laudos de avaliação dos imóveis dos respectivos fundos, data-base dez-23.

Diferenças entre os valores dos imóveis, CRI e patrimônios líquidos podem ser explicados por outros ativos e passivos que os fundos possuem em seus balanços, tais como caixa, contas a pagar, entre outros, conforme pode ser verificado nos informes mensais divulgados pelo fundo.



Distribuição dos Imóveis

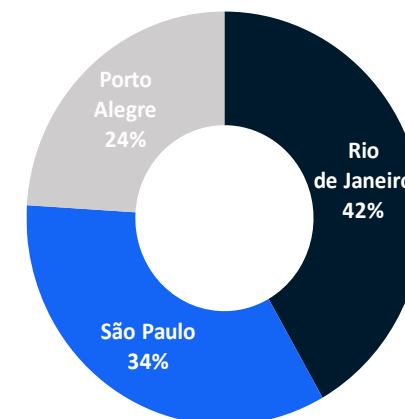


Indicadores Médios dos Imóveis

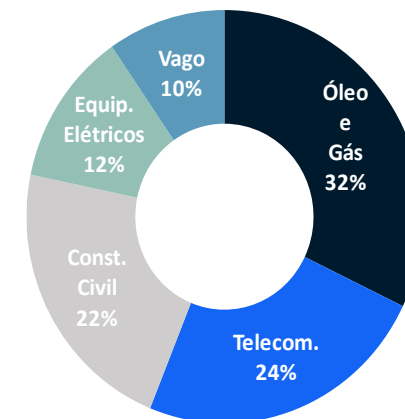
UF	Ativos	Valor (MM R\$)	WALE (anos)	Vacância Física
SP	Ed. Souza Aranha II	57,0	5,7	0%
RS	Ed. Porto Alegre	35,5	5,9	0%
SP	Ed. Souza Aranha I	17,4	4,1	0%
RJ	Ed. Flamengo	69,5	5,3	23%
Total		179,4	4,9	9,6%

Imóveis detidos pelo Fundo de forma direta ou indireta, considerando a aquisição do Ed. Flamengo Park Towers – Torre A por meio do Flamengo FIL.

Imóveis por Cidade



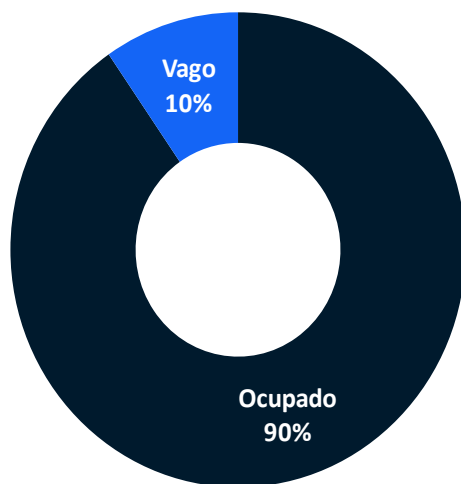
Setor dos Inquilinos



% da ABL

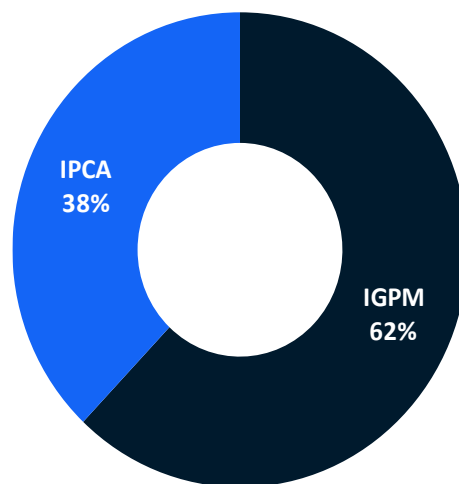


Ocupação da Carteira



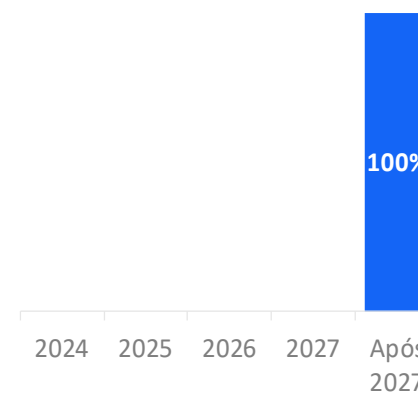
% da ABL

Índice de Reajuste dos Contratos



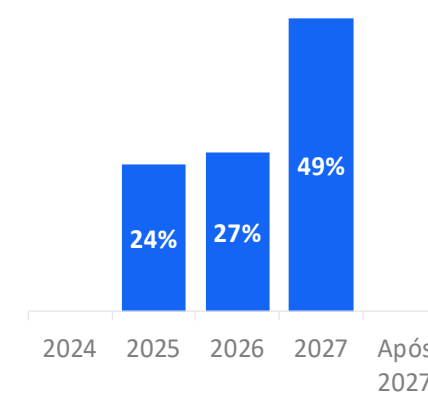
% da ABL ocupada

Vencimento dos Contratos



% da ABL ocupada

Revisão dos Contratos



% da ABL ocupada



Ed. Flamengo

Novembro - 2024

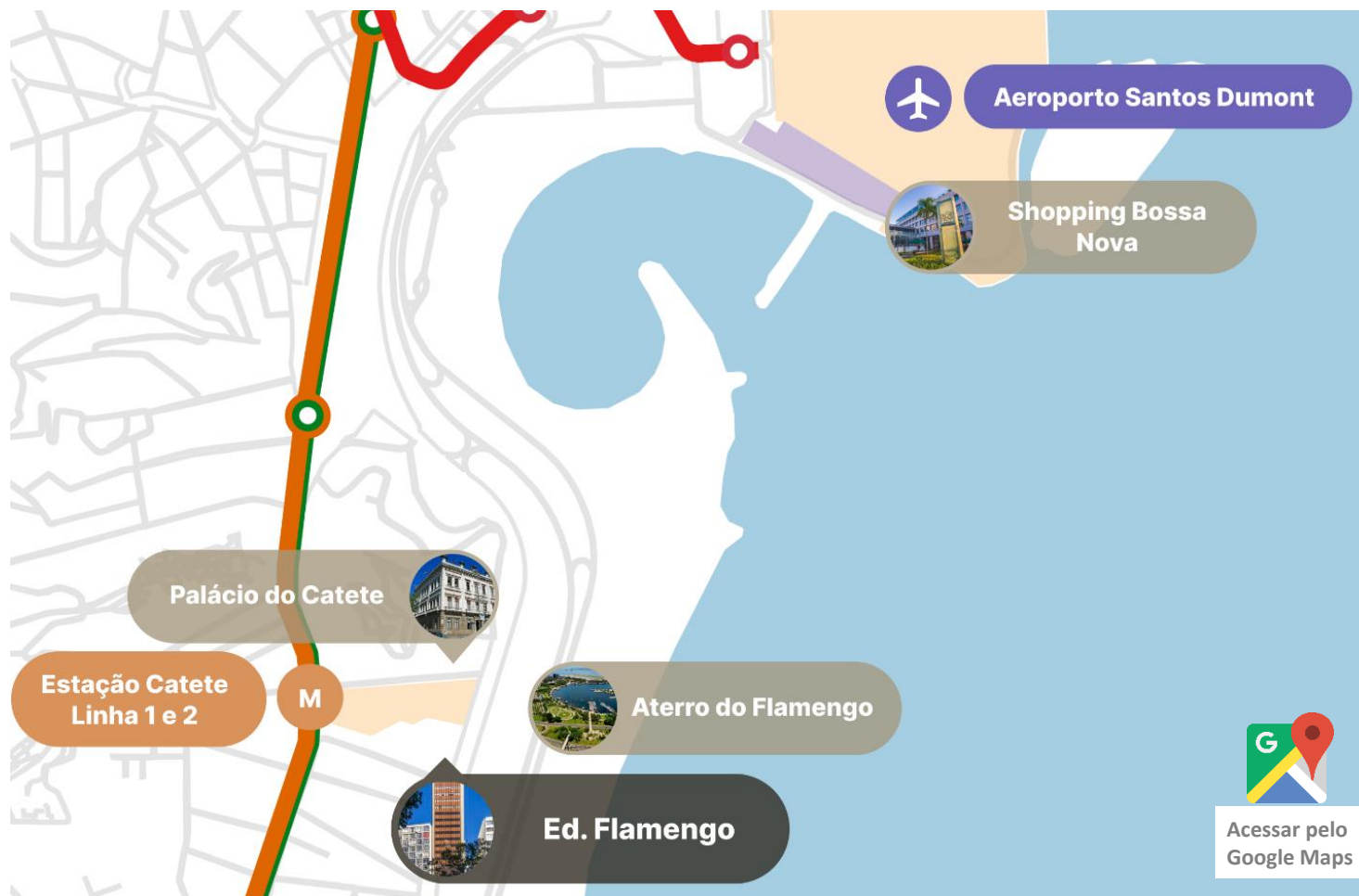


Edifício corporativo com retrofit realizado em 2010, na orla do Aterro do Flamengo, bem servido de transportes públicos (próximo às linhas 1 e 2 do metrô). Localização privilegiada com vista para os dois principais cartões- postais do Rio de Janeiro (Pão de Açúcar e Cristo Redentor).



Ed. Flamengo

Novembro - 2024



Total: 7.690 m²

Cobertura		
18°	Vago	590
17°	Vago	590
16°	Ocupado	592
15°	Ocupado	592
14°	Ocupado	592
13°	Ocupado	592
12°	Ocupado	592
11°	Ocupado	592
10°	Ocupado	592
9°	Ocupado	592
8°	Ocupado	592
7°	Ocupado	590
6°	Vago	592
5°	Estacionamento	
4°	Estacionamento	
3°	Estacionamento	
2°	Estacionamento	
1°	Estacionamento	
T	Recepção	

Rua Ferreira Viana Palácio do Catete

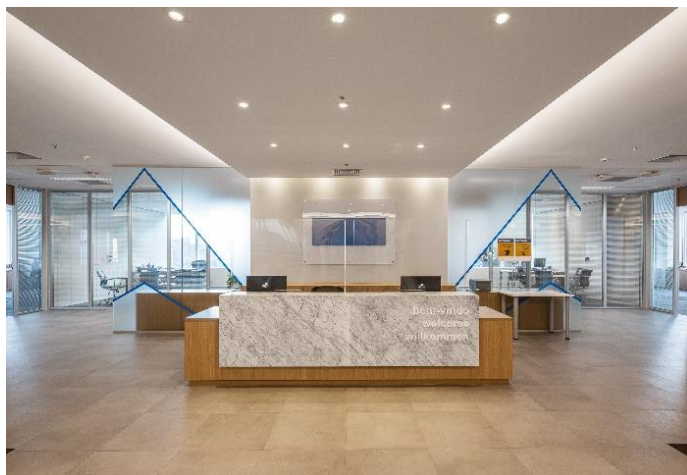
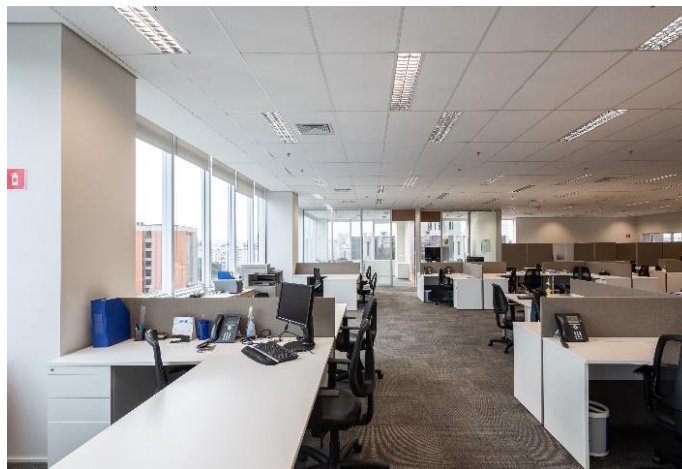


Ed. Souza Aranha II

Novembro - 2024



Edifício corporativo construído sob encomenda (BTS) em 2016 com características construtivas de alto padrão, laje com amplo vão livre e utilização flexível por um ou mais locatários. Próximo à linha esmeralda da CPTM, no eixo sul de expansão da cidade de São Paulo, com boa oferta de serviços no entorno.



Ed. Souza Aranha II

Novembro - 2024



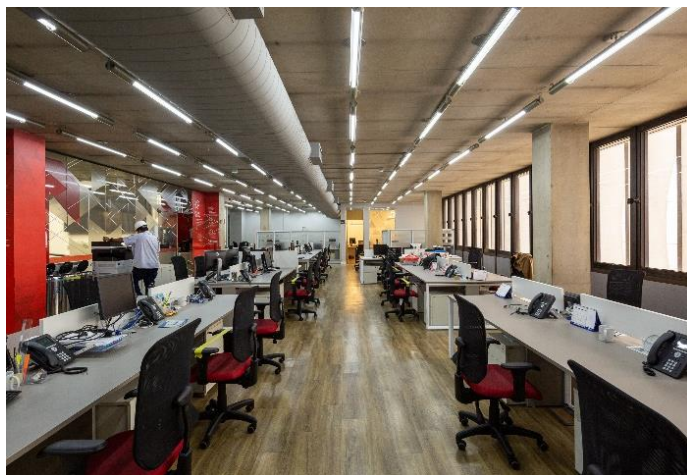
Cobertura		Total: 4.079 m ²
7°	Ocupado	583
6°	Ocupado	583
5°	Ocupado	583
4°	Ocupado	583
3°	Ocupado	583
2°	Ocupado	583
1°	Ocupado	583
T	Recepção	
1° SS	Estacionamento	
2° SS	Estacionamento	

Av. A. E. de Souza Aranha



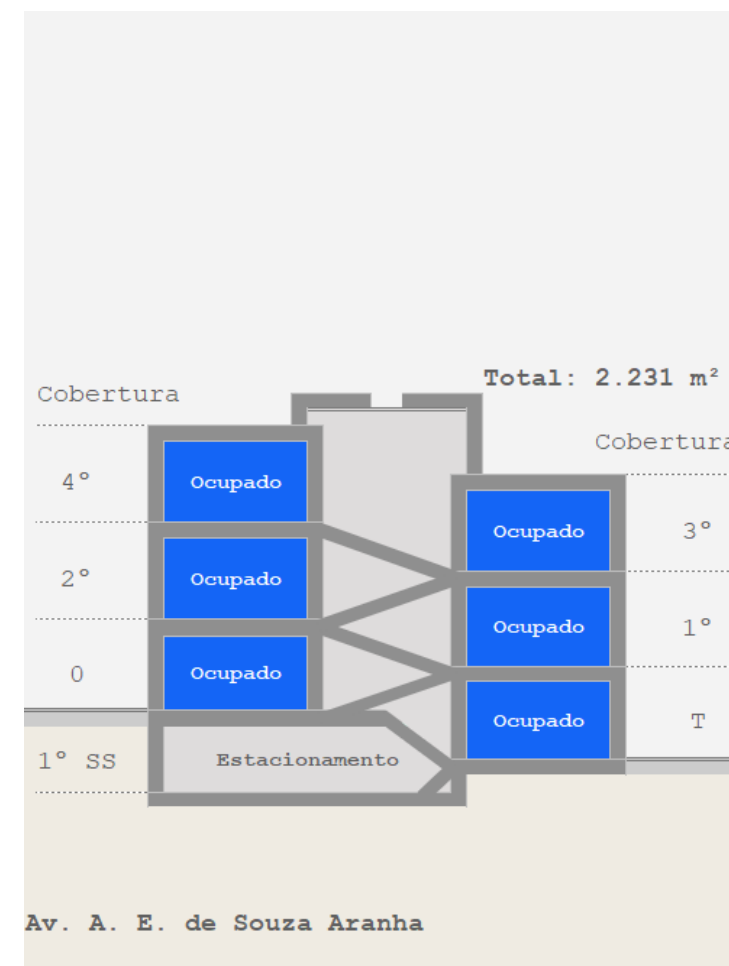
Ed. Souza Aranha I

Imóvel construído nos anos 80 com técnicas de engenharia visionárias para a época. Baixo custo de manutenção, teto retrátil que facilita a circulação de ar natural e infraestrutura atualizada. Próximo à linha esmeralda da CPTM, no eixo sul de expansão da cidade de São Paulo, com boa oferta de serviços no entorno.



Ed. Souza Aranha I

Novembro - 2024

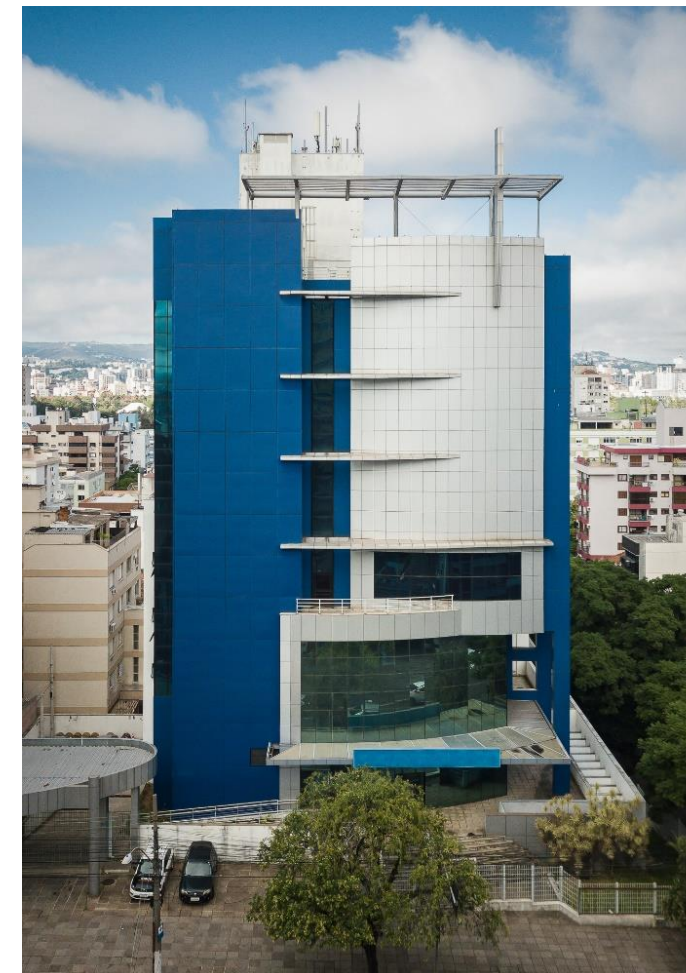
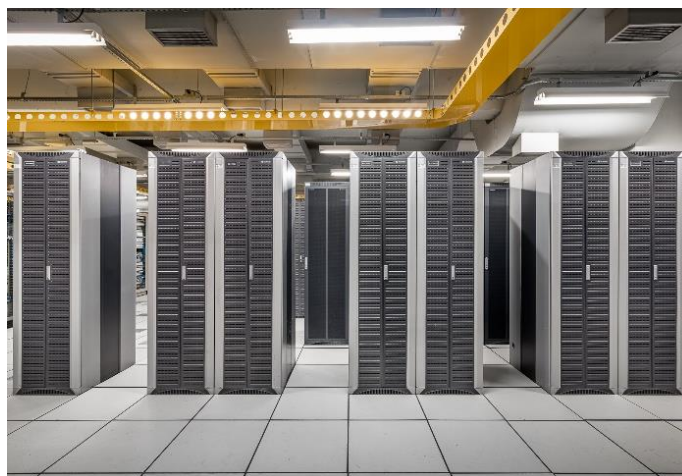
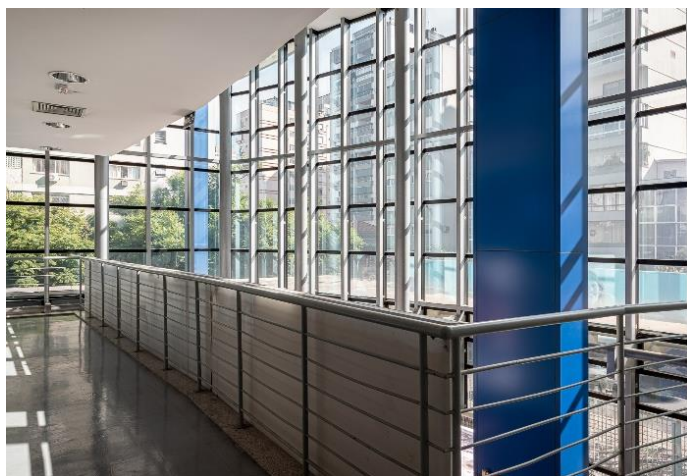


Ed. Porto Alegre

Novembro - 2024

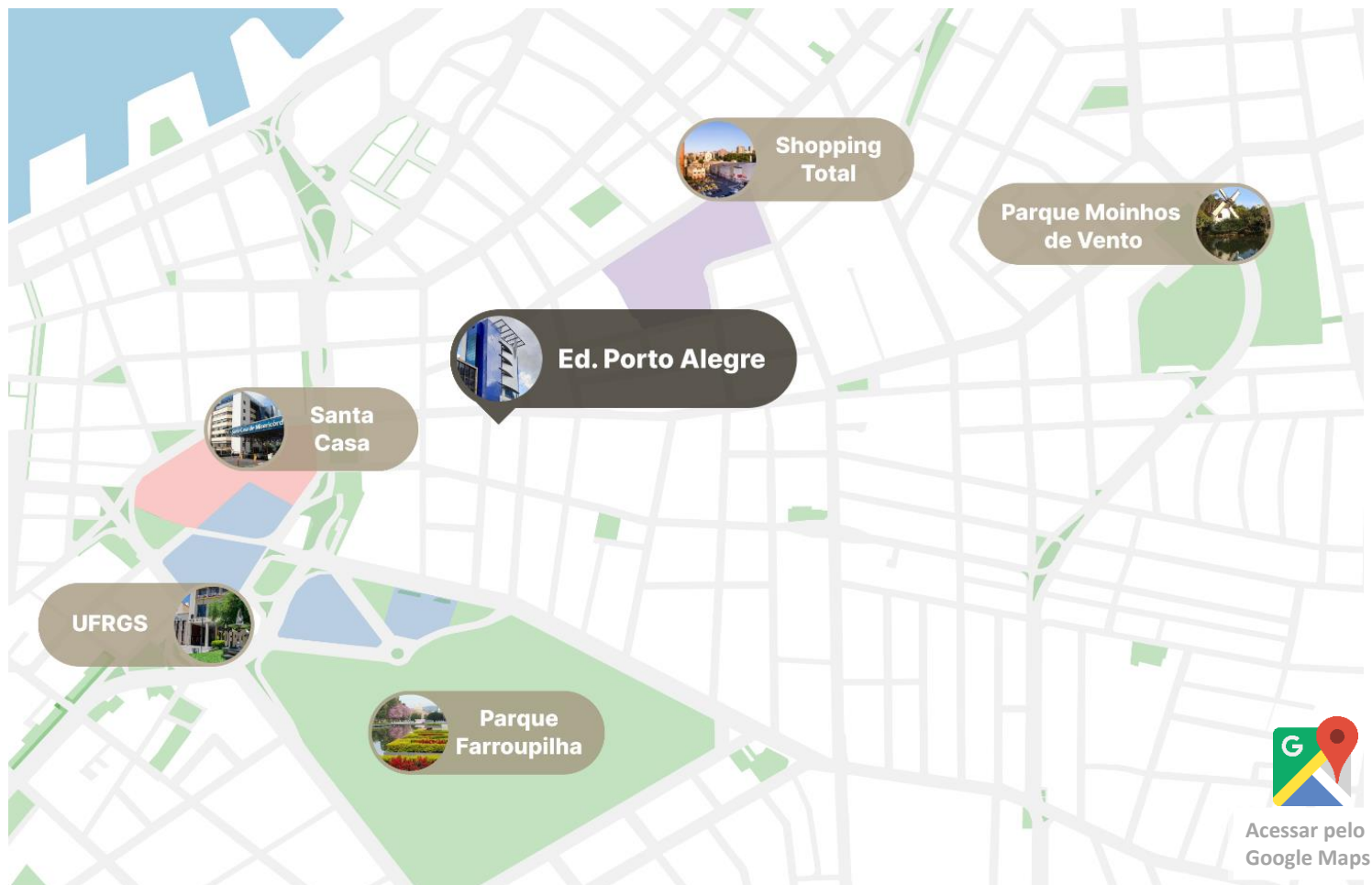


Edifício construído sob encomenda (BTS) para empresa do setor de telecomunicações, utilizado como centro de monitoramento e distribuição de infraestrutura na região de Porto Alegre. Localizado na região central da cidade, entre o Parque Farroupilha e o bairros Moinhos de Vento.



Ed. Porto Alegre

Novembro - 2024



Total: 4.421 m ²		
Cobertura	Ocup.	
	Ocupado	150
6°	Ocupado	512
5°	Ocupado	512
4°	Ocupado	512
3°	Ocupado	532
2°	Ocupado	236
1°	Ocupado	456
T	Ocupado	780
1° SS	Ocupado	472
2° SS	Ocupado	259

Rua Garibaldi Rua Tomaz Flores



- **19/12/2024:** AGE - Retenção de rendimentos (Ata da Assembleia)
- **26/11/2024:** AGE - Retenção de rendimentos (Carta Consulta e Proposta do Administrador)
- **21/10/2024:** Regulamento – Transferência de Gestão (Regulamento)
- **19/09/2024:** AGE – Transferência de Gestão (Carta Consulta e Proposta do Administrador)
- **06/06/2024:** Assembleia Geral Extraordinária (Carta Consulta e Proposta do Administrador)
- **01/04/2024:** Oferta Pública de Distribuição de Cotas (Anúncio de Encerramento)



Glossário

- **Dividend Yield:** termo em inglês que representa a relação entre o rendimento pago pelo Fundo e o valor de mercado da sua cota (ou, na falta dele, pelo valor patrimonial)
- **Retorno Total:** taxa de retorno calculada com base no ganho de capital e nos rendimentos distribuídos em um período
- **Volume Negociado:** volume financeiro negociado no mercado secundário em determinado período
- **Cota a Valor de Mercado:** valor por cota do fechamento das negociações no mercado secundário em determinado período
- **Cota a Valor Patrimonial:** valor por cota de fechamento contábil do balanço do Fundo em determinado período
- **ABL:** área bruta locável de empreendimentos imobiliários
- **Vacância Física:** área não ocupada de um empreendimento em relação à área total
- **WALE (Weighted Average Lease Expiry):** termo em inglês que representa prazo de vencimento médio dos contratos de locação ponderado pela área
- **Resultado:** valor líquido reconhecido pelo Fundo representado pela diferença entre receitas e despesas
- **Reserva:** valores de resultado do Fundo não distribuído no período
- **RMG:** Renda Mínima Garantida
- **CRI:** Certificado de Recebíveis Imobiliários

Daycoval

Asset Management

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 Créditos - FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. Os investidores devem estar preparados para aceitar os riscos inerentes aos diversos mercados em que os fundos de investimento atuam e consequentemente possíveis variações no patrimônio investido. O Administrador não se responsabiliza por erros ou omissões neste material bem como pelo uso das informações nele contidas. Adicionalmente, o Administrador não se responsabiliza por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados.



Contato

GESTOR

Email: daycoval.asset@bancodaycoval.com.br

Telefone: +55 (11) 3138-4092

Site: <https://www.daycoval.com.br/asset/#/>

ADMINISTRADOR

Email: ri.fundoslistados@btgpactual.com

Site: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>

ESCRITURADOR

Email: escrituracao@btgpactual.com