



Daycoval Real Estate Multiestratégia FII (antigo Daycoval Metropolis FII)

RELATÓRIO GERENCIAL - ABRIL 2025

Informações Gerais

Dividend
Yield no Mês

0,00%

Retorno
Total no Mês

3,91%

Cota a Valor
de Mercado

R\$ 37,20

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\$ 102,8

Imóveis
(milhões)

R\$ 182,0

Cota a Valor
Patrimonial

R\$ 95,05

ABL do
Fundo

18.421 m²

Vacância
Física

9,6%

WALE
(anos)

4,5



[Retornos e Liquidez](#)



[Rendimentos](#)



[Portfolio](#)



[Imóveis](#)



[Últimas Informações](#)

Informações Gerais

Código de Negociação:

ASMT11 (a ser alterado no evento societário da incorporação)

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:

Banco Daycoval S.A.

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,

Concluída a aprovação da incorporação do **DRIT11** pelo **ASMT11**, a administração do fundo foi transferida ao **Banco Daycoval** no fim de fevereiro. Desde então, o novo administrador analisou toda a documentação, registrou ativos e passivos e alinhou critérios contábeis dos dois fundos.

Em atendimento à Resolução CVM 175, atualizamos os laudos de avaliação dos imóveis. Já enviamos à AGO as demonstrações financeiras de 2024 e, à AGE, a proposta de retenção dos rendimentos do 1º semestre de 2025.

Os últimos ajustes para efetivar a incorporação estão em curso. Esperamos concluir a operação ainda neste 1º semestre e retomar o pagamento de rendimentos a partir de julho. Após a conclusão, informaremos qual parcela dos passivos será pré-paga, em linha com o plano de desalavancagem.

Para o cotista do ASMT11

A transação equivale a uma emissão a valor patrimonial, com o aporte de:

- R\$ 12,6 mi em títulos públicos
- R\$ 1,5 mi em fundos de renda fixa
- R\$ 6 mi em cotas de FII com boa liquidez
- R\$ 4,9 mi em valores a receber
- R\$ 35,9 mi em imóveis (dois conjuntos na Berrini, uma laje e uma loja na Faria Lima), todos locados

Para o cotista do DRIT11

Receberá quatro prédios no valor de R\$ 182 mi quase totalmente locados a multinacionais, R\$ 6 mi em caixa e dois passivos:

- IPCA + 6,20% a.a., abaixo da NTN-B longa, correlacionado aos ativos
- CDI + 2,75% a.a., a ser parcialmente quitado após a incorporação

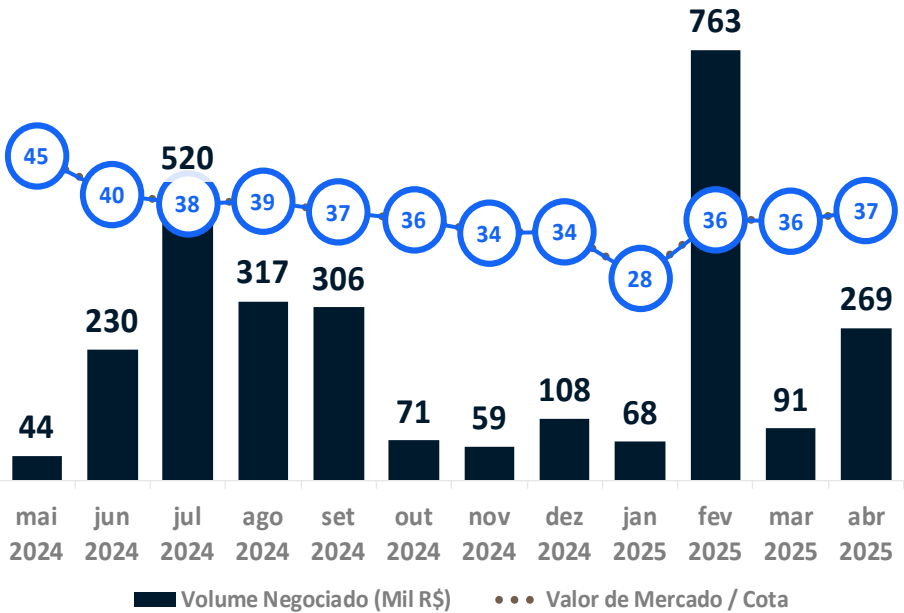
O novo **Daycoval Real Estate Multiestratégia FII** começará com cerca de R\$ 163 mi de patrimônio líquido, praticamente o dobro de cotistas e um mandato ampliado para investir em cotas de FII e CRI — fatores que devem sustentar rendimentos crescentes e aproximar, gradualmente, a cotação de mercado do valor patrimonial.

A relação de troca final será divulgada pelo Administrador.

Estamos entusiasmados com esta nova etapa e seguimos trabalhando para trazer mais resultados aos cotistas em breve.

Retorno e Liquidez do Fundo

Mercado Secundário: Cotações e Volume Negociado



Retorno Total do Fundo e Índices de Mercado

	abr-25	12 meses	2025	2024	Início
Valor de Mercado	3,9%	-26,5%	8,5%	-39,0%	-53,8%
Valor Patrimonial	-0,1%	5,0%	0,8%	2,4%	18,1%
CDI	1,1%	11,5%	4,1%	10,9%	52,7%
IFIX	3,0%	0,9%	9,5%	-5,9%	18,2%
IBOVESPA	3,7%	7,3%	12,3%	-10,4%	22,7%
IMA-B	2,1%	4,5%	5,6%	-2,4%	28,6%

Data de início: 26/02/2021

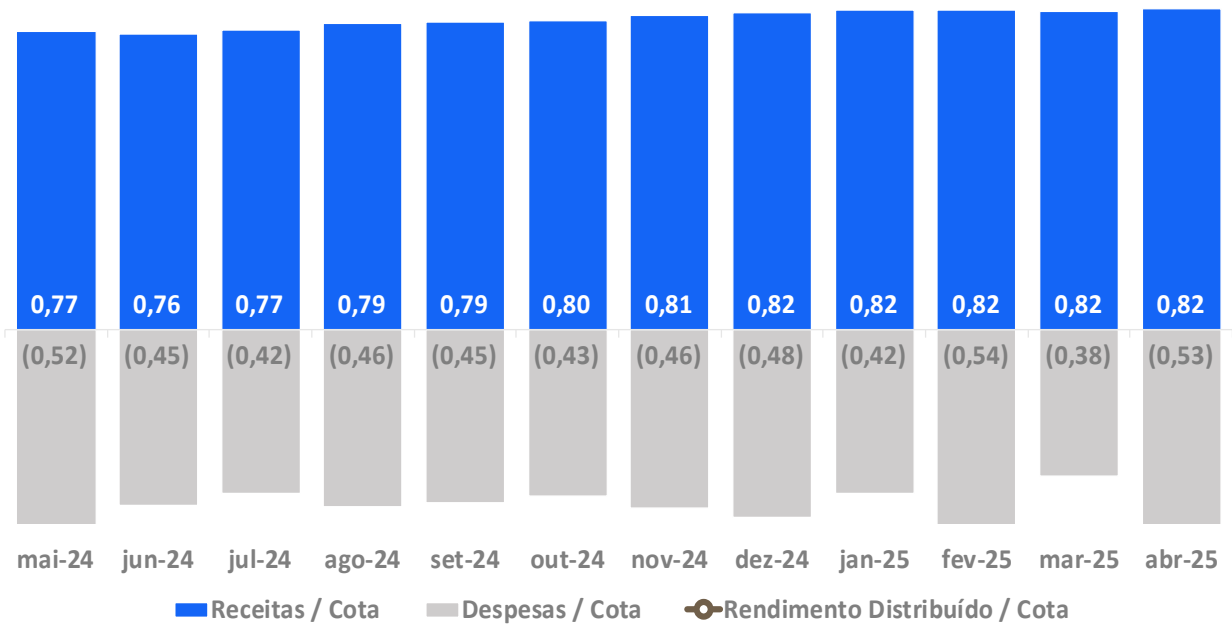


Rendimentos do Fundo

Abril - 2025



Histórico de Receitas, Despesas e Distribuição de Rendimentos



Base de Cálculo dos Rendimentos

Valores em R\$	Abr-2025	1ºS 2025
Total de Receitas	890.951	3.555.423
Locação	844.562	3.378.246
FII	-	-
Financeiras	46.389	177.177
Total de Despesas	(572.181)	(2.018.073)
Imobiliárias	-	-
Administrativas	(183.389)	(553.214)
Financeiras	(388.792)	(1.464.859)
Resultado Disponível	318.770	1.537.350
Reserva	318.770	1.537.350
Rendimento Distribuído	-	-

* A base de cálculo dos rendimentos de fev-25 publicada no relatório da competência de fev-25 foi reprocessada, de forma que está refletida no somatório do 1º semestre de 2025 acima.



Balanco do Fundo
Daycoval Real
Estate
Multiestrategia FII

Valor do PL do FII Flamengo
incluido nos ativos do
Multiestrategia FII.

Balanco do Fundo
Consolidado

Valores totais dos ativos e
passivos do FII Flamengo
incluidos nos ativos e passivos do
Multiestrategia FII.

Carteira	Valor	% do PL
Imoveis	109,5	106,5%
Fundos Imobiliarios	42,2	41,1%
Renda Fixa	6,4	6,3%
Passivo	(56,7)	-55,2%
Valores a receber	1,3	1,3%
Patrimonio Liquido	102,8	100,0%

Data-Base: 30/04/2025 | Valores em milhoes de reais

Carteira	Valor	% do PL
Imoveis	182,0	177,1%
Fundos Imobiliarios	(0,1)	-0,1%
Renda Fixa	6,7	6,5%
Passivo	(87,7)	-85,3%
Valores a receber	1,8	1,8%
Patrimonio Liquido	102,8	100,0%

Data-Base: 30/04/2025 | Valores em milhoes de reais

Serie do CRI	330	331	195 / 196
Fundo	Daycoval RE Multiest.	Daycoval RE Multiest.	Flamengo
Securitizadora	Opea	Opea	Opea
Emissao / Repactuacao	01/04/2021	01/04/2021	21/06/2022
Vencimento	17/03/2031	17/03/2031	16/06/2031
Remuneracao	CDI + 2,75%	IPCA + 6,20%	CDI + 2,75%
Carencia de Juros	-	-	-
Carencia de Principal	Até mai-2025	Até mai-2025	Até mai-2025
Juros em mai-25	0,12	0,21	0,37
Amortizacao proximos 12 meses	1,28	4,61	3,17
Saldo Atualizado	10,04	46,07	30,90

Data-Base: 30/04/2025 | Valores em milhoes de reais | Fonte: <https://opeacapital.com>



Estrutura de Capital

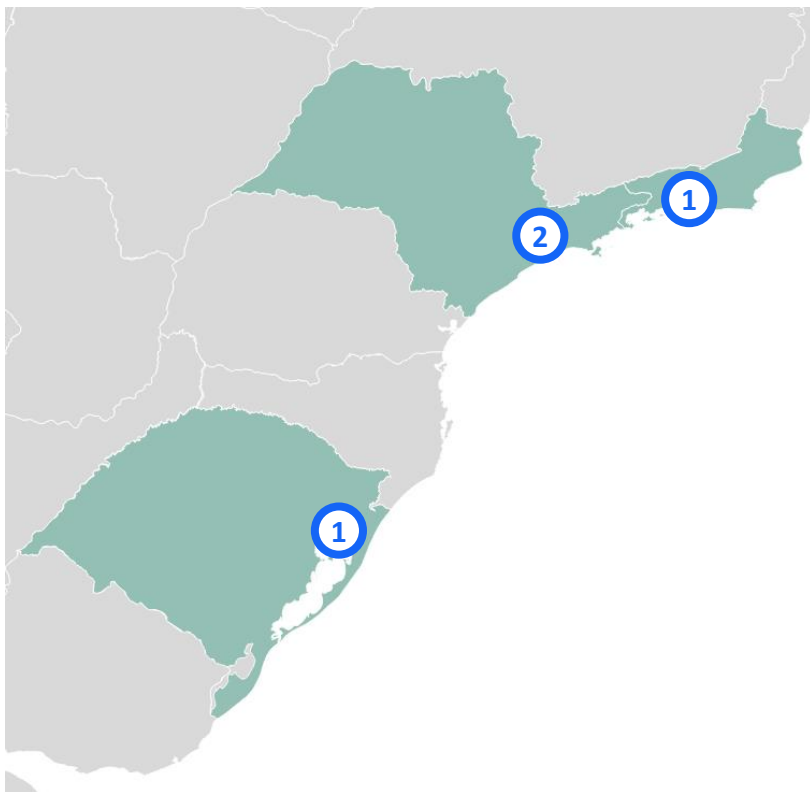


Valores dos laudos de avaliação dos imóveis dos respectivos fundos, data-base dez-24.

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

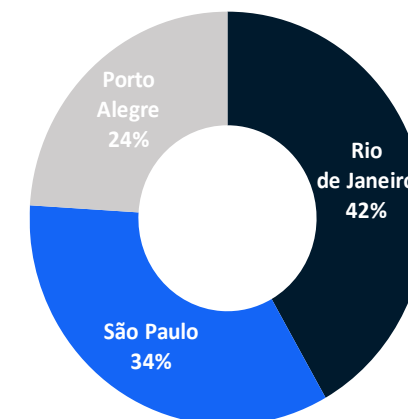


Indicadores Médios dos Imóveis

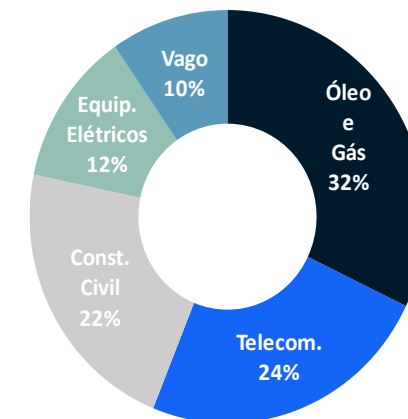
UF	Ativos	Valor (MM R\$)	WALE (anos)	Vacância Física
SP	Ed. Souza Aranha II	57,0	5,3	0%
RS	Ed. Porto Alegre	35,0	5,5	0%
SP	Ed. Souza Aranha I	17,5	3,7	0%
RJ	Ed. Flamengo	72,5	4,8	23%
Total		182,0	4,5	9,6%

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



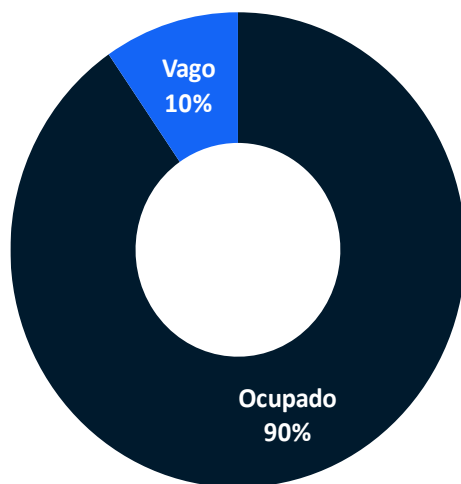
Setor dos Inquilinos



% da ABL

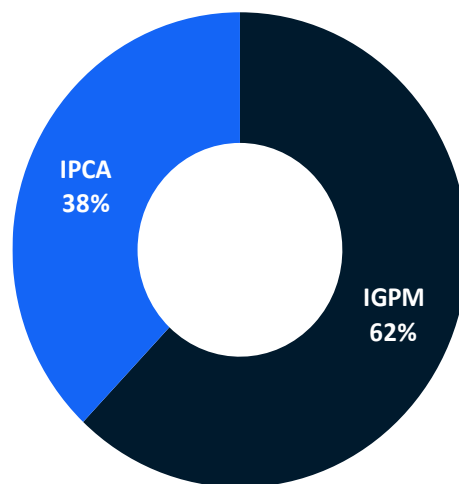


Ocupação da Carteira



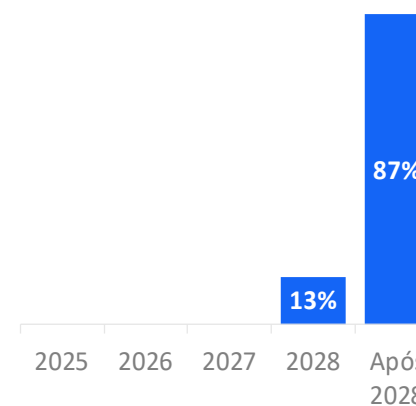
% da ABL

Índice de Reajuste dos Contratos



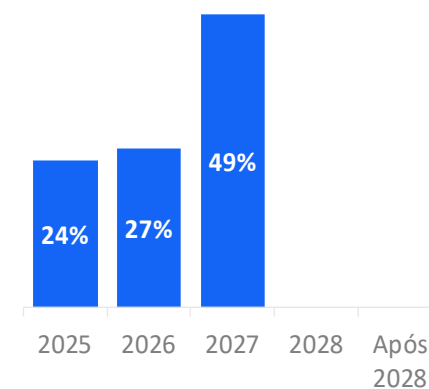
% da ABL ocupada

Vencimento dos Contratos



% da ABL ocupada

Revisão dos Contratos



% da ABL ocupada



Ed. Flamengo

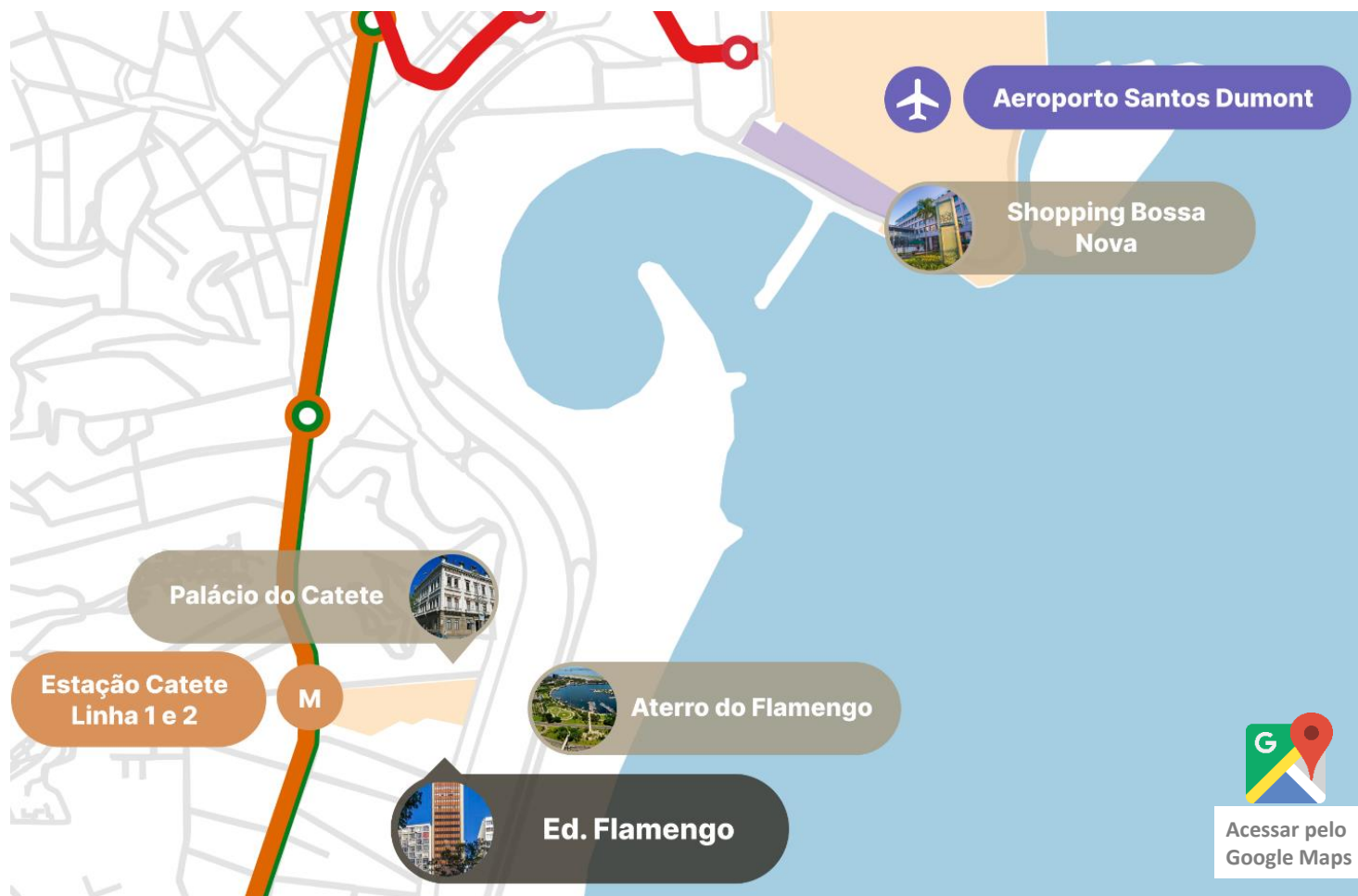
Abril - 2025



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



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

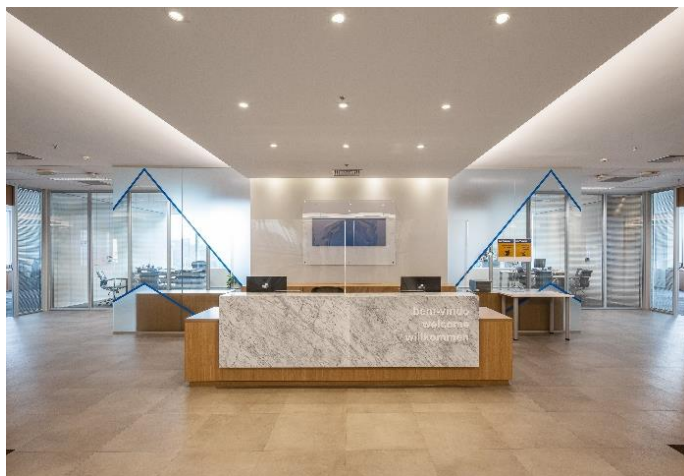
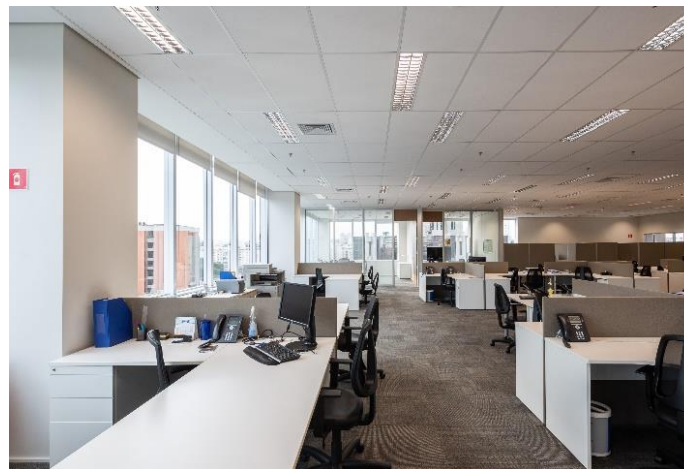


Ed. Souza Aranha II

Abril - 2025



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

Abril - 2025



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

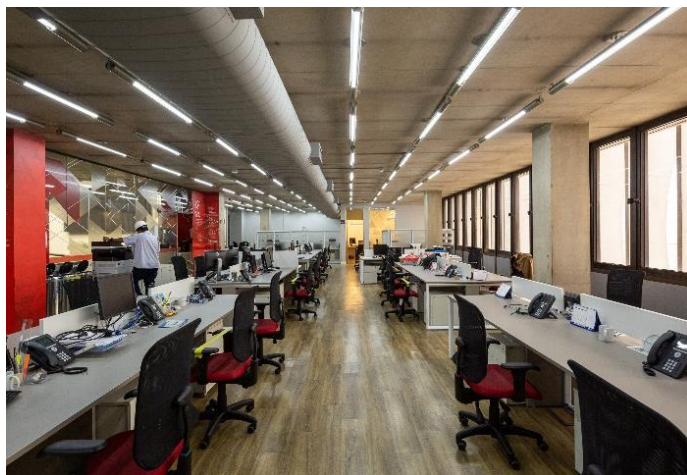


Ed. Souza Aranha I

Abril - 2025

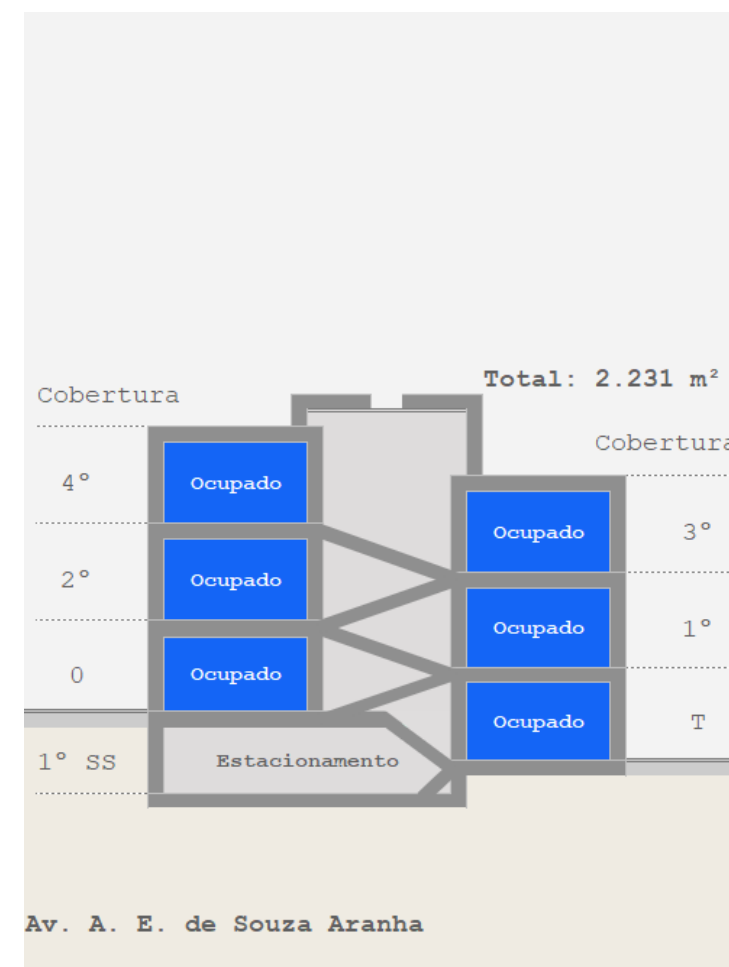


Imóvel construído nos anos 80 com técnicas de engenharia visionárias para a época. Baixo custo de manutenção, teto retrátil que facilita a circulação de ar natural e infraestrutura atualizada. Próximo à linha esmeralda da CPTM, no eixo sul de expansão da cidade de São Paulo, com boa oferta de serviços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



Ed. Souza Aranha I

Abril - 2025

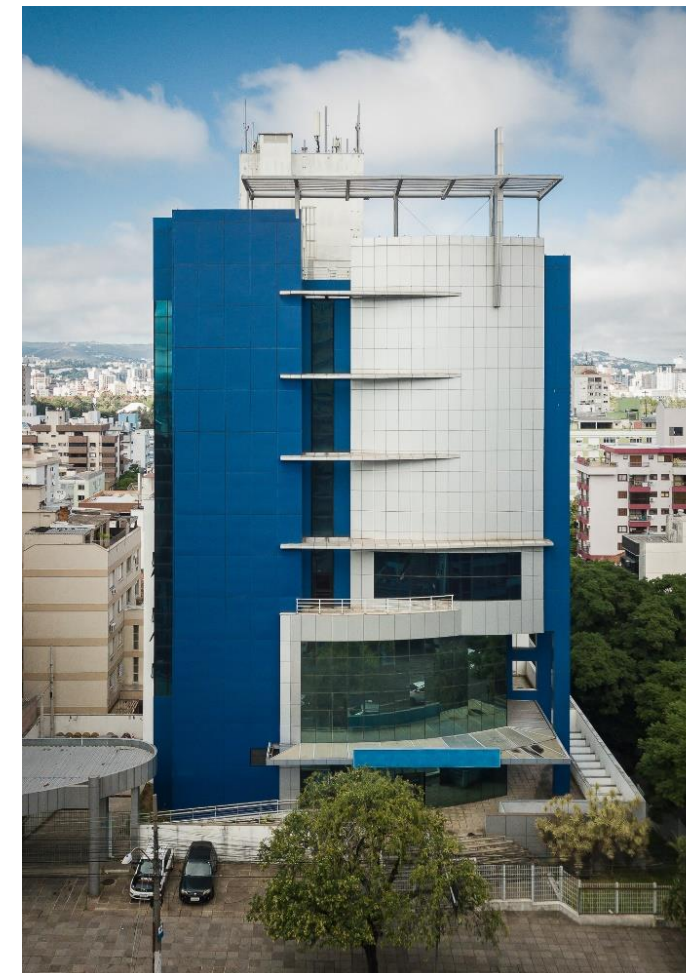
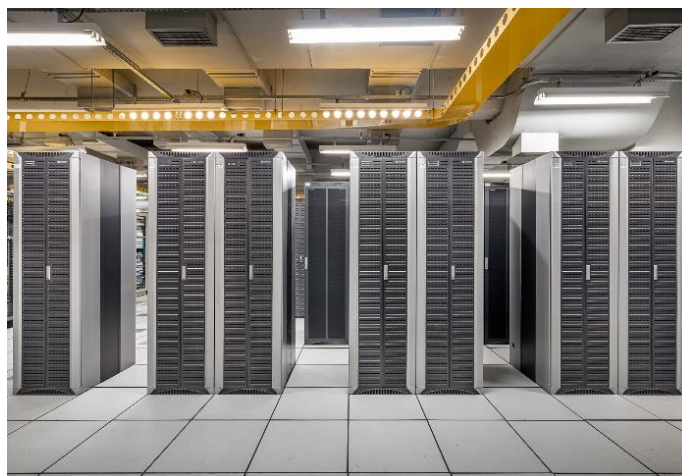
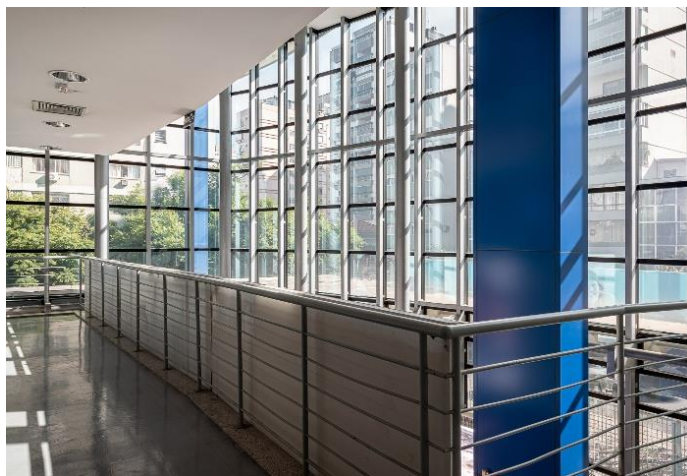


Ed. Porto Alegre

Abril - 2025

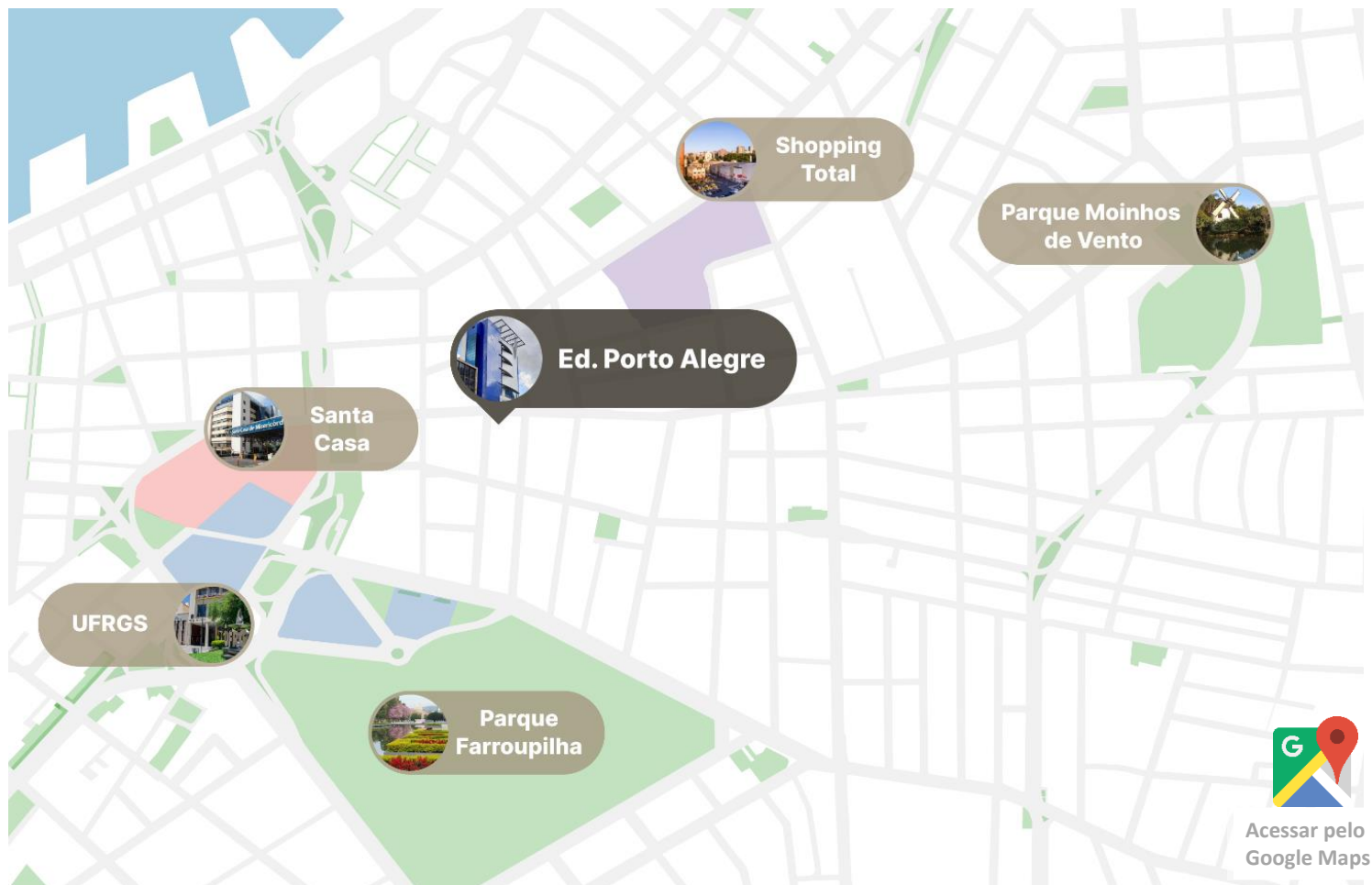


Edifício construído sob encomenda (BTS) para empresa do setor de telecomunicações, utilizado como centro de monitoramento e distribuição de infraestrutura na região de Porto Alegre. Localizado na região central da cidade, entre o Parque Farroupilha e o bairros Moinhos de Vento.



Ed. Porto Alegre

Abril - 2025



Total: 4.421 m ²		
Cobertura	Ocup.	
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



- **26/05/2025:** consulta para provação de retenção de rendimentos no 1º semestre de 2025 (Consulta Formal)
- **06/05/2025:** AGO para aprovação das demonstrações financeiras de 2024 (Editais de convocação)
- **08/03/2025:** demonstrações financeiras de 2024 (Demonstrações)
- **26/02/2025:** Transferência da Administração fiduciária do Fundo (Fato Relevante)
- **26/02/2025:** Novo regulamento do Fundo, já adaptado à ICVM 175 (Regulamento)
- **24/02/2024:** Transferência do serviço de escrituração da cotas (Fato Relevante)



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: adm.fii@bancodaycoval.com.br

Site: <https://www.daycoval.com.br/investimentos/mercado-capitais>

ESCRITURADOR

Email: fundosimobiliarios@bancodaycoval.com.br