

Daycoval Real Estate Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade

(Anteriormente denominado Daycoval Metropolis Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ (38.293.921/0001-62)

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)
CNPJ (59.281.253/0001-23)

Demonstrações financeiras em 24 de fevereiro de 2025
e relatório do auditor independente

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

Daycoval Real Estate Multiestratégia Fundo De Investimento Imobiliário De Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Daycoval Metropolis Fundo de Investimento Imobiliário)

Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM (“Administradora do Fundo”)
São Paulo – SP

Abstenção de opinião

Fomos contratados para examinar as demonstrações financeiras do Daycoval Real Estate Multiestratégia Fundo De Investimento Imobiliário De Responsabilidade Limitada (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 24 de fevereiro de 2025 (data de transferência da Administradora do Fundo) e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 1º de janeiro de 2025 a 24 de fevereiro de 2025, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Não expressamos uma opinião sobre as demonstrações financeiras do Daycoval Real Estate Multiestratégia Fundo De Investimento Imobiliário De Responsabilidade Limitada, pois, devido à relevância do assunto descrito na seção a seguir intitulada “Base para abstenção de opinião”, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações financeiras.

Base para abstenção de opinião

Conforme mencionado nas notas explicativas nº 5.2 e nº 8 às demonstrações financeiras, em 24 de fevereiro de 2025 o Fundo possuía investimentos em cotas do Flamengo Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada (“fundo investido”) e nas propriedades para investimento denominadas Edifício Souza Aranha e Edifício Vivo (“imóveis”), mensurados ao seu valor justo no montante de R\$ 42.359 mil e R\$ 109.500 mil respectivamente, representando 147,88% do seu patrimônio líquido. Até a emissão desse relatório, não nos foram disponibilizadas evidências de auditoria apropriadas e suficientes que nos permitissem corroborar sobre o valor justo das cotas do fundo investido e dos imóveis detidos pelo Fundo. Consequentemente, não nos foi possível determinar a necessidade de ajustes em relação ao valor justo dos referidos investimentos do Fundo em 24 de fevereiro de 2025 e o seu reflexo no resultado e no patrimônio líquido do Fundo.

Ênfase

Mudança de administradora do Fundo de Investimento

Conforme mencionado na nota explicativa nº 21.4, em consulta formal aos cotistas no âmbito da Assembleia Geral de Cotistas realizada entre 30 de janeiro de 2025 a 14 de fevereiro de 2025, foi aprovada a transferência da Administradora do Fundo para o Banco Daycoval S.A. a partir do fechamento das operações em 24 de fevereiro de 2025. As demonstrações financeiras referentes ao período de 1º de janeiro de 2025 a 24 de fevereiro de 2025, elaboradas em decorrência do processo de transferência, não apresentam o balanço

patrimonial e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa de forma comparativa com o período anterior.

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossa responsabilidade é a de conduzir uma auditoria das demonstrações financeiras do Fundo de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria e emitir um relatório de auditoria. Contudo, devido ao assunto descrito na seção intitulada “Base para abstenção de opinião”, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações financeiras.

Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas.

São Paulo, 27 de junho de 2025.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP-034519/O



Marília Nascimento Soares
Contadora CRC SP-301194/O

Daycoval Real Estate Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Daycoval Metropolis Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 38.293.921/0001-62

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Balanço patrimonial em 24 de fevereiro de 2025 (data de transferência da Administração)

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	24/02/2025	% do PL
Circulante			
Aplicações financeiras			
De natureza não imobiliária			
Operações compromissadas	5.1	5.123	4,99%
De natureza imobiliária			
Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário - FIIs	5.2	42.359	41,25%
Contas a receber			
Aluguéis a receber	6.1	754	0,73%
Outros valores a receber		357	0,35%
Outros créditos		19	0,02%
		48.612	47,34%
Não circulante			
Aplicações financeiras			
De natureza não imobiliária			
Certificados de depósito bancário	7	474	0,46%
		474	0,46%
Investimento			
Propriedades para investimento			
Imóveis acabados		104.045	101,32%
Ajuste de avaliação ao valor justo		5.455	5,31%
	8	109.500	106,63%
Total do ativo		158.586	154,43%
Passivo	Nota	24/02/2025	% do PL
Circulante			
Provisões e contas a pagar		178	0,17%
Obrigações por captação de recursos	11	9.166	8,93%
		9.344	9,10%
Não Circulante			
Obrigações por depósitos em garantia	7	474	0,46%
Obrigações por captação de recursos	11	46.080	44,87%
		46.554	45,34%
Total do passivo		55.898	54,43%
Patrimônio líquido			
Cotas de investimentos integralizadas	13.1	106.102	103,32%
Gastos com colocação de cotas	13.4	(542)	-0,53%
Prejuízos acumulados		(2.872)	-2,80%
Total do patrimônio líquido		102.688	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		158.586	154,43%

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Daycoval Real Estate Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Daycoval Metropolis Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 38.293.921/0001-62

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstração do resultado do período de 1º de janeiro de 2025 a 24 de fevereiro de 2025 (data de transferência da Administração)

Em milhares de Reais, exceto lucro líquido por cota, quantidade de cotas e valor patrimonial da cota

	Nota	01/01/2025 a 24/02/2025
Receitas de propriedades para investimento		
Receitas de aluguéis	9	1.599
		1.599
Propriedades para investimento		
Despesas de juros e atualização monetária de obrigações por captação de recursos		
Despesas de juros e atualização monetária de obrigações por captação de recursos	11	(992)
		(992)
Resultado líquido de propriedades para investimento		607
Ativos financeiros de natureza imobiliária		
Ajuste ao valor justo de cotas de fundo de investimento imobiliário - FIIs	5.2	(16)
		(16)
Resultado líquido de atividades imobiliárias		(16)
Outros ativos financeiros		
Receitas com operações compromissadas		83
		83
Despesas operacionais		
Taxa de administração	10 e 15	(224)
Despesa com estruturação de obrigações	15	(8)
Outras despesas operacionais	15	(40)
		(272)
Lucro líquido/(Prejuízo) do período		402
Quantidade de cotas integralizadas	13.1	1.081.257
Lucro/(Prejuízo) por cota integralizada - R\$		0,37
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		94,97

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Daycoval Real Estate Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Daycoval Metropolis Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 38.293.921/0001-62
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido do período de 1º de janeiro de 2025 a 24 de fevereiro de 2025 (data de transferência da Administração)

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Lucros/ Prejuízos acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2024		106.102	(542)	(3.274)	102.286
Lucro líquido do período		-	-	402	402
Em 24 de fevereiro de 2025		106.102	(542)	(2.872)	102.688

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Daycoval Real Estate Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Daycoval Metropolis Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 38.293.921/0001-62
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstração do fluxo de caixa (método direto) do período de 1º de janeiro de 2025 a 24 de fevereiro de 2025 (data de transferência da Administração)

Em milhares de reais

	<u>Nota</u>	<u>01/01/2025 a 24/02/2025</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Rendimentos de operações compromissadas		83
Recebimento de receitas de aluguéis		1.689
Pagamento de taxa de administração		(236)
Outros recebimentos / (pagamentos) operacionais		(10)
Pagamento de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(19)
Caixa líquido das atividades operacionais		<u>1.507</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Pagamento de juros e atualização monetária de obrigações por captação de recursos	11.1	(709)
Caixa líquido das atividades de financiamento		<u>(709)</u>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		798
Caixa e equivalentes de caixa - início do período		4.325
Caixa e equivalentes de caixa - fim do período	5.1	<u><u>5.123</u></u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

1. Contexto operacional

O Daycoval Metropolis Fundo de Investimento Imobiliário, anteriormente denominado Asa Metropolis Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela CVM em 7 de dezembro de 2020 e iniciou suas atividades na data de 26 de fevereiro de 2021.

O Fundo tem por objeto a realização de investimentos de longo prazo em ativos imobiliários no mercado brasileiro, por meio da aquisição, preponderantemente, dos ativos listados abaixo ("Ativos Imobiliários"), além de ativos ou valores mobiliários eventualmente incluídos pela CVM em eventuais alterações da regulamentação aplicável a fundos imobiliários, observados os termos e condições do Regulamento: I. quaisquer direitos reais sobre bens imóveis ("Imóveis"); II. ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário ("FII"); III. ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII ("SPE Imobiliárias"); IV. cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; V. certificados de potencial adicional de construção (CEPAC), emitidos com base na regulamentação aplicável; VI. cotas de outros FII; VII. certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; VIII. letras hipotecárias; IX. letras de crédito imobiliário; e X. letras imobiliárias garantidas.

O Fundo tem por objetivo fundamental obter, no longo prazo, a valorização de suas cotas, além de proporcionar a seus cotistas retorno do investimento através de ganho de capital e obtenção de renda na exploração dos Ativos.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota Explicativa nº 4.

Conforme Termo de Apuração do Procedimento de Consulta Formal, no âmbito da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo realizada por meio de consulta formal enviada aos Cotistas pela Administradora em 30 de janeiro de 2025, encerrada 14 de fevereiro de 2025 e publicada em 19 de fevereiro de 2025, foi aprovada pelos Cotistas do Fundo a substituição da atual Administradora do Fundo, a BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, pelo BANCO DAYCOVAL S.A., instituição financeira com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, 2º andar, CEP 01311-200, inscrito no CNPJ sob o nº 62.232.889/0001-90, habilitado para a administração de fundos de investimento conforme ato declaratório nº 17.552, de 5 de dezembro de 2019, expedido pela CVM ("Novo Administrador" e "Banco Daycoval"), a partir da abertura dos mercados de 25 de fevereiro de 2025 ("Data de Transferência").

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do período findo em 24 de fevereiro de 2025:

ASMT11 (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento
Janeiro	27,85
Fevereiro (*)	34,98

(*) Cotação referente ao dia 24 de fevereiro de 2025 ("Data de Transferência").

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários conforme orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários - CVM, especialmente pela Resolução CVM nº 175/22 e alterações posteriores

As demonstrações financeiras foram apresentadas para o período de 1º de janeiro de 2025 a 24 de fevereiro de 2025 em virtude da transferência do Fundo, conforme mencionado na Nota 1.

As demonstrações financeiras em 24 de fevereiro de 2025 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 27 de junho de 2025.

3. Resumo das políticas contábeis materiais e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício do relatório.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

- Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.
- Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificadas nessa categoria as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

Daycoval Real Estate Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Daycoval Metropolis Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 38.293.921/0001-62

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do período de 1º de janeiro de 2025 a 24 de fevereiro de 2025 (data de transferência da Administração).

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.
- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- Aplicações financeiras representadas por Instrumentos de patrimônio: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, tais como cotas de fundos de investimento imobiliário, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.
- Contas a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.
- Rendimentos a receber: representadas por aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliários.

V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

- Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de aquisição de propriedades para investimentos realizados pelo Fundo.

VI. Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

- Obrigações por captação de recursos: representam recursos obtidos com o objetivo de financiar a aquisição de propriedades para investimento, sendo avaliados pelo custo amortizado, consoante a taxa contratada.

b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

II. Mensuração dos passivos financeiros

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A "taxa efetiva de juros" é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

III. Reconhecimento de variações de valor justo

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados ao valor justo, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.3 Aplicações financeiras

Aplicações financeiras de natureza imobiliária (cotas de fundos imobiliários)

As cotas de fundos de investimento imobiliários são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor patrimonial da cota do fundo investido.

Os rendimentos são contabilizados em receita quando as cotas correspondentes são consideradas "ex-direito" na bolsa de valores.

3.4 Propriedades para investimentos

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.5 Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.
- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.6 Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

3.7 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

Daycoval Real Estate Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Daycoval Metropolis Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 38.293.921/0001-62

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do período de 1º de janeiro de 2025 a 24 de fevereiro de 2025 (data de transferência da Administração).

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

3.8 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na nota explicativa 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

II) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na nota explicativa 3.4, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na nota explicativa 8.

III) Provisão para créditos de liquidação duvidosa: a provisão é constituída para 100% dos saldos em aberto de clientes com alguma parcela de aluguel vencida acima de 120 dias e também para todos os valores de recebíveis renegociados.

3.9 Lucro / (prejuízo) por cota

O lucro / (prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro (prejuízo) do período dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício.

4. Riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos de mercado

4.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, ou ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- a. taxas de juros;
- b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c. flutuações cambiais;
- d. inflação;
- e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f. política fiscal;
- g. instabilidade social e política; e
- h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

4.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

4.1.4 Riscos jurídicos

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

4.1.5 Risco de mercado

O valor dos Imóveis que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

4.1.6 Risco de desvalorização do imóvel

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as Cotas.

4.1.7 Riscos relativos às receitas mais relevantes

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

(i) Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

(ii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, bem como durante o período de vacância do imóvel, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

4.1.8 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

4.1.9 Risco tributário

De acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

4.1.10 Risco de liquidez

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento ainda em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Nesse sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimentos imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Mesmo sendo as Cotas objeto de negociação no mercado de bolsa, balcão organizado e não organizado (particular), o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Além disso, o risco de liquidez consiste também na eventualidade do Fundo não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos nas datas previstas.

4.2 Gerenciamento de riscos

Os ativos do Fundo envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações de valor dos imóveis e das cotas de FII, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

4.2.1 Risco de crédito

A Administradora utiliza no gerenciamento dos riscos de crédito, sistemas e métricas para mitiga-los, por meio de acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado.

4.2.2 Risco de liquidez

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

4.2.3 Risco de mercado

Os processos e serviços operacionais são interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma atuação preventiva em relação aos riscos do Fundo.

Apesar dos métodos e processos internos empregados pela Administradora, não há qualquer tipo de garantia de eliminação de perdas aos cotistas.

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

5.1 De caráter não imobiliário

Operações compromissadas

24/02/2025
5.123
5.123

Está composto por operações compromissadas de curto prazo vinculadas a Letras do Tesouro Nacional ("LTN") com recompra em 26/02/2025, sendo a contraparte o Banco BTG Pactual S.A.

5.2 De caráter imobiliário

Cotas de fundos de investimento imobiliários - FII's

24/02/2025
42.359
42.359

Cotas de fundo de investimento imobiliários

Cotas em Fundos de Investimentos Imobiliários são classificados como ativos financeiros para negociação e são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor da patrimonial do fundo investido.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do período de 1º de janeiro de 2025 a 24 de fevereiro de 2025 (data de transferência da Administração).

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

Composição da carteira

As aplicações em fundo de investimento imobiliário estão compostas como a seguir:

24/02/2025						
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Percentual das cotas detidas	Quantidade de cotas detidas	Valor de cota	Total
Flamengo Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada (*)	Sim	Renda	100%	46.500.000	0,9109	42.359
						42.359

Legendas

(*) Fundos administrados pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Movimentação do exercício

Saldo em 31 de dezembro de 2023	37.844
Aquisição de cotas de Fundo de Investimento Imobiliário - FIs	2.525
Amortização de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)	(300)
Ajuste ao valor justo de cotas de Fundo de Investimento Imobiliário - FIs	2.306
Saldo em 31 de dezembro de 2024	42.375
Ajuste ao valor justo de cotas de Fundo de Investimento Imobiliário - FIs	(16)
Saldo em 24 de fevereiro de 2025	42.359

6. Contas a receber

6.1 Aluguéis a receber

Os valores que compõem o contas a receber compreendem aluguéis vincendos e a vencer relativos às áreas ocupadas e possuem os seguintes vencimentos:

Prazo	24/02/2025
A vencer	754
	754

7. Aplicações vinculadas a depósitos em garantia / Obrigações por depósitos em garantia

São valores garantidos através de depósito caução, equivalentes a 3 (três) meses de aluguéis, conforme descrito nos contratos de locação, cujos recursos estão aplicados em certificados de depósitos bancários sendo remunerados a um percentual do CDI (97,50%).

Aplicação	24/02/2025
Certificado de depósito bancário	474
	474

Caso não seja necessária a utilização da garantia até a devolução do imóvel pelo locatário, estes valores serão revertidos, devidamente corrigidos, em benefício dos locatários.

8. Propriedades para investimento

8.1 Descrição do empreendimento	Valor justo de 25/02/2025
(1) Edifício comercial corporativo Souza Aranha localizado na Avenida Alfredo Egídio de Souza Aranha, 145 - Vila Cruzeiro, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. O imóvel possui no Bloco I - Legrand - Área BOMA de 2.231,27 m² / Área Privativa de 2.230,98 m² e no Bloco II - Hochtief - Área BOMA de 4.078,62 m²/ Área Privativa de 4.081,00 m² . Matrículas 453.286 e 453.287	74.500
(2) Edifício comercial corporativo Vivo localizado na Avenida Independencia, 579 - Independência, na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul. O imóvel possui Área BOMA de 4.421,00 m², Área Construída de 5.594,00 m² e Área Privativa de 3.690,00 m². Matrícula 148.453.	35.000
	109.500
8.2 A movimentação ocorrida na conta propriedades para investimento está descrita a seguir:	
Saldo em 31 de dezembro de 2023	109.900
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	(400)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	109.500
Saldo em 24 de fevereiro de 2025	109.500

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

8.3 Avaliação a valor justo

Empreendimento	25/02/2025			
	Vacância	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
(1) Souza Aranha	0,00%	10 anos - 11 anos	8,50%-8,75%a.a	8,00%-8,25% a.a
(2) Vivo	0,00%	10 anos	8,75%a.a	8,25% a.a

O valor justo correspondente ao imóvel está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa Colliers Technical Services na data de avaliação de outubro de 2024, e formalmente aprovado pela Administração em janeiro de 2025. O valor justo que foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa descontado do empreendimento (i), método comparativo direto de dados do mercado (ii) e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.

Para esta avaliação, entendemos que o melhor método que se aplica para obtenção do valor justo para venda é o Método da Capitalização de Renda através do Fluxo de Caixa Descontado, pois trata-se de um imóvel que gera renda através da locação. Este método alcança o valor presente líquido do imóvel tendo como base de receita a locação do empreendimento no período de 10//11 anos, bem como as despesas operacionais incorridas sobre ele, também em períodos de vacância, e sua venda no final deste período. Trata-se do método mais indicado para avaliação de imóveis de base imobiliária, ou seja, que geram renda para possíveis investidores.

A Colliers International do Brasil ("especialistas") possui equipe técnica qualificada e dedicada ao segmento de avaliação imobiliária, com credenciais do Appraisal Institute e o Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). Os especialistas contratados pelo Fundo realizaram aproximadamente 180 avaliações no setor, abrangendo escritórios, salas comerciais e lajes corporativas.

9. Receita de aluguéis

Receita de aluguéis	24/02/2025
	1.599
	1.599

A unidades de locações da propriedade para investimento são lajes corporativas, pela qual os inquilinos pagam o valor contratual mensal, corrigida pela inflação dos doze meses anteriores. A receita de aluguéis do Fundo é reconhecida pela competência com base no prazo dos contratos e leva em consideração reajustes, além dos efeitos de descontos, abatimentos e carências concedidas.

10. Encargos, taxa de administração e taxa de performance

Taxa de administração	24/02/2025
	224
	224

Pelos serviços de administração, gestão, custódia, controladoria e escrituração de cotas, o Fundo paga à Administradora e demais prestadores de serviços, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo, uma taxa de administração ("Taxa de Administração"), calculada mensalmente sobre (a) o valor contábil do patrimônio líquido total do Fundo, ou (b) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"), a qual corresponde à soma dos seguintes montantes: a) O equivalente a 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 avos, observado o valor mínimo de: (i) R\$ 20 (vinte mil reais) mensais do 1º (primeiro) ao 12º (décimo segundo) mês contado a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas (inclusive); e (ii) R\$ 25 (vinte e cinco mil reais), a partir do 13º (décimo terceiro) contado a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas (inclusive), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M a partir do mês subsequente à data de funcionamento do Fundo; e b) Taxa equivalente a 1,00% (um por cento) ao ano, à razão de 1/12 avos. Enquanto o Fundo seja listado na B3 e suas cotas estejam registradas na central depositária, pelos serviços de escrituração de cotas do Fundo, a Taxa de Administração será acrescida do valor equivalente a 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano multiplicado pelo volume do patrimônio líquido/valor de mercado correspondente ("Taxa de Escrituração"), observado o valor mínimo mensal de R\$ 5 (cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo.

A Taxa de Administração é calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

Além da parcela da Taxa de Administração que lhe é devida, nos termos do Contrato de Gestão, a Gestora faz jus a uma taxa de performance ("Taxa de Performance"), a partir do dia em que ocorrer a primeira integralização de cotas, a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o dia 15 (quinze) do 1º (primeiro) mês subsequente ao encerramento do semestre, diretamente pelo Fundo à Gestora. A Taxa de Performance conforme abaixo. As datas de apuração da Taxa de Performance correspondem sempre ao último dia dos meses de junho e dezembro.

$$VT\ Performance = 0,20 \times [(Va) - (Índice\ de\ Correção \times Vb)]$$

Va = rendimento efetivamente distribuído aos cotistas no semestre (caso não tenha atingido performance, adiciona o valor distribuído do(s) semestre(s) anteriores, corrigido pelo Índice de Correção), atualizado e apurado conforme fórmula abaixo:

$$Va = \sum_{M}^{N} Rendimento\ mês \times Índice\ de\ Correção\ (M)$$

M = Mês referência;

N = Mês subsequente ao encerramento da oferta ou mês subsequente ao último mês em que houve pagamento de Taxa de Performance (desconsiderando o efeito de possíveis parcelamentos);

Índice de Correção = Variação do Benchmark (IPCA + X, sendo que o "X" é a média aritmética do Yield IMA-B 5 (títulos com prazo para o vencimento de até cinco anos), divulgado diariamente pela ANBIMA);

Vb = somatório do valor total integralizado pelos investidores desde a primeira integralização de cotas durante o prazo de duração do fundo pelos investidores deduzido eventuais amortizações de cotas.

Durante o período de 1º de janeiro de 2025 a 24 de fevereiro de 2025 (data de transferência da Administração), o Fundo não incorreu em despesa com taxa de performance.

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

11. Obrigações por captação de recursos

Em 24 de março de 2021, o Fundo adquiriu 50% do Edifício Souza Aranha I e II e 100% do Imóvel Porto Alegre da BR Properties S.A e Lecrec Participações Ltda., ao valor total de R\$ 98.252 conforme contrato de compra e venda, tendo sido pago R\$ 45.953 em única parcela e R\$ 53.000 através dos CRIs nº 330 e 331 a serem pagos em 120 parcelas mensais e consecutivas, atualizadas pelo CDI+2,75% e IPCA+6,20% ao ano, calculadas com base exponencial e cumulativa na forma de pro rata temporais. Em garantia desta obrigação, o Fundo cedeu fiduciariamente os fluxos futuros de aluguel dos imóveis ao vendedor.

No período findo em 24 de fevereiro de 2025, o saldo de obrigações por captação de recursos monta a R\$ 55.246.

Para viabilizar o recebimento imediato dos recursos provenientes da venda do imóvel pelo vendedor, foi realizada pelo vendedor a securitização do valor financiado, sendo que o Fundo assumiu, em nome do vendedor, o pagamento dos custos relacionados a securitização junto à Brazilian Securities Companhia de Securitização. Tais custos foram registrados como custos incrementais da obrigação e estão sendo amortizados linearmente pelo prazo da operação de securitização.

No período findo em 24 de fevereiro de 2025, o saldo de custos incrementais a amortizar monta a R\$ 44.

	24/02/2025
Valor presente da obrigação	55.290
Custos incrementais a amortizar	(44)
	55.246
Obrigações por captação de recursos (circulante)	9.166
Obrigações por captação de recursos (não circulante)	46.080

11.1 Obrigações por captação de recursos - movimentação

	24/02/2025
Saldo inicial	54.963
Despesas de juros e atualização monetária de obrigações por captação de recursos	992
Pagamento de juros e atualização monetária de obrigações por captação de recursos	(709)
Saldo final	55.246

12. Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período poderá ser distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre no 15º (décimo quinto) Dia Útil do mês subsequente ao do provisionamento das receitas pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação poderá ser pago no 15º (décimo quinto) Dia Útil dos meses de fevereiro e agosto ou terá a destinação que lhe der a assembleia geral de cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela Administradora. O montante que (i) exceder a distribuição mínima de 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos no semestre, nos termos da Lei nº 8.668/93, conforme alterada, e (ii) não seja destinado à Reserva de Contingência poderá ser, a critério da Administradora, investido em Ativos Financeiros para posterior distribuição aos cotistas, ou reinvestido na aquisição de Ativos Imobiliários.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	24/02/2025
Lucro líquido/(Prejuízo) do período	402
Ajuste ao valor justo de cotas de Fundo de Investimento Imobiliário - FII's	16
Despesas de juros e atualização monetária de obrigações por captação de recursos	283
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da Lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	701
Rendimentos declarados	701

% do resultado exercício declarados (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	100,00%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos declarados	-

13. Patrimônio líquido

13.1 Cotas de investimentos integralizadas

Cotas de investimentos subscritas	24/02/2025
Cotas de investimentos integralizadas	QuantidadeR\$
	1.081.257106.102
Valor por cota (valor expresso em reais)	1.081.257106.102
	98,13

13.2 Emissão de novas cotas

De acordo com o regulamento vigente, por proposta da Administradora o Fundo poderá realizar novas emissões de Cotas, mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e depois de obtida a autorização da CVM, caso aplicável. A deliberação da emissão de novas Cotas deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das Cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado as disposições do Regulamento.

Daycoval Real Estate Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Daycoval Metropolis Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 38.293.921/0001-62
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do período de 1º de janeiro de 2025 a 24 de fevereiro de 2025 (data de transferência da Administração).

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

A primeira emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 91.730 com valor unitário de R\$ 100,00, totalizando 917.304 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 7 de dezembro de 2020 e encerrada em 11 de fevereiro de 2021.

Em 10 de novembro de 2021 e 26 de outubro de 2021 foi encerrado o prazo para exercício pelos cotistas do Fundo do direito de subscrição de cotas não subscritas e integralizadas em virtude do exercício do Direito de Preferência no âmbito da oferta da 2ª emissão do Fundo. Durante o período de exercício do Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional foram subscritas e integralizadas 72.950 Novas Cotas no montante de R\$ 7.303 e não houve pedidos de subscrição de Novas Cotas no período do Direito de Subscrição de Montante Adicional. Em 31 de dezembro de 2021 o montante de R\$ 7.303 não representava o valor mínimo requerido da oferta e estava portanto permaneceu registrado na rubrica "Captação de recursos - novas emissões" até Março 2022, quando foi recebido o valor complementar da oferta no montante de R\$ 2.709. Dessa forma, o valor total da segunda emissão de cotas no total de R\$ 10.012 com valor unitário de R\$ 100,10, totalizando 100.012 cotas foi transferido ao patrimônio líquido do Fundo;

Na Assembleia Geral de Cotistas de 30 de outubro de 2023 foi deliberada a 3ª emissão de cotas do Fundo, a serem distribuídas publicamente sob o rito de registro automático junto à CVM, nos termos do Art. 26, da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160"), o montante total da emissão é de R\$ 50.000. No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foram integralizadas 63.941 cotas no total R\$ 4.360.

Durante o período de 1º de janeiro de 2025 a 24 de fevereiro de 2025 (data de transferência da Administração) não houve emissão de novas cotas.

13.3 Amortização de cotas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo pode amortizar parcialmente as suas cotas para redução do patrimônio e implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

Durante o período de 1º de janeiro de 2025 a 24 de fevereiro de 2025 (data de transferência da Administração) não houve amortização de cotas

13.4 Gastos com colocação de cotas

	24/02/2025
Gastos com colocação de cotas	(542)
	(542)

Durante o período de 1º de janeiro de 2025 a 24 de fevereiro de 2025 (data de transferência da Administração), o Fundo não incorreu em gastos com colocação de cotas.

13.5 Reserva de contingência

Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber do Fundo e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados ao Fundo. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima. Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

Durante o período de 1º de janeiro de 2025 a 24 de fevereiro de 2025 (data de transferência da Administração) não houve constituição de Reserva de Contingência.

14. Retorno sobre patrimônio líquido

	24/02/2025
Lucro líquido/(Prejuízo) do período	402
Patrimônio líquido inicial	102.286
Adições/deduções	
Total das adições/deduções	-
Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)	0,39%

(*) Apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas, deduzido das amortizações e gastos com colocação de cotas, caso esses eventos tenham ocorrido.

15. Encargos debitados ao Fundo

	24/02/2025	
	Valores	Percentual
Taxa de administração	224	0,22%
Despesa com estruturação de obrigações	8	0,01%
Outras despesas operacionais	40	0,04%
	272	0,27%
Patrimônio líquido médio do exercício		102.569

16. Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, observados os requisitos previstos no art. 3º da Lei 11.033/04, conforme atualizados pela Lei 14.754/23.

17. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a Administração do Fundo cuja probabilidade de perda para o Fundo seja possível ou provável.

18. Serviços de custódia e tesouraria

Os serviços de tesouraria, escrituração e custódia das cotas do Fundo são prestados pela própria Administradora.

Daycoval Real Estate Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Daycoval Metropolis Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 38.293.921/0001-62

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do período de 1º de janeiro de 2025 a 24 de fevereiro de 2025 (data de transferência da Administração).

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

19. Partes relacionadas

Durante o exercício, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas Explicativas nº 5.1, 5.2, 10 e 18.

20. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

. Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

. Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

. Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

Ativos	24/02/2025			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Operações compromissadas	5.123	-	-	5.123
Certificados de depósito bancário - vinculadas a depósitos em garantia	474	-	-	474
Cotas de fundo de investimento imobiliário - FII's	-	42.359	-	42.359
Propriedades para investimento	-	-	109.500	109.500
Total do ativo	5.597	42.359	109.500	157.456

21. Outras informações

21.1 Em atendimento à Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que o Fundo, no período findo em 24 de fevereiro de 2025, contratou a Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

21.2 A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do exercício e do patrimônio do Fundo e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

21.3 A CVM publicou a Resolução CVM nº 175/2022, bem como suas respectivas alterações que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento e sobre a prestação de serviços para os fundos de investimento.

A alterações introduzidas pela nova resolução entraram em vigor a partir de 2 de outubro de 2023, devendo todos os fundos de investimento em funcionamento ser adaptados até 30 de junho de 2025.

Em 31 de maio de 2023, a CVM publicou a Resolução CVM nº 184/2023, que dispõe sobre as regras específicas para os fundos de investimento imobiliários - FII's, sendo certo que esta Administradora seguirá acompanhando as evoluções do novo marco regulatório.

21.4 Por meio do Termo de Apuração do Procedimento de Consulta Formal, no âmbito da Assembleia Geral de Cotistas realizada por meio de consulta formal enviada aos Cotistas pela Administradora em 30 de janeiro de 2025, encerrada em 14 de fevereiro de 2025 e publicada em 19 de fevereiro de 2025, apresentou as seguintes deliberações:

(I) Substituir, a partir da abertura dos mercados de 25 de fevereiro de 2025, inclusive, utilizando por base a posição de 24 de fevereiro de 2025 ("Data-Base"), a atual administradora do Fundo, a BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, pelo BANCO DAYCOVAL S.A.

(ii) permitir que partes relacionadas ao Banco Daycoval, cotistas do Fundo, possam votar nas deliberações objeto da presente consulta formal, nos termos do art. 24, parágrafo segundo, inciso II, da Instrução CVM 472, bem como do art. 78, parágrafo primeiro, inciso II, da Resolução CVM 175;

(iii) aprovar o desdobramento das cotas do Fundo, à razão de 1:10;

(iv) aprovar o novo regulamento do Fundo, que será adaptado à Resolução CVM 175 no formato padrão do novo administrador fiduciário, incluindo a aprovação para que o Fundo passe a ser de responsabilidade limitada e a alteração da sua denominação para Daycoval Real Estate Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada;

(v) aprovar a criação de capital autorizado para o Fundo, no valor de R\$ 10.000.000, conforme cláusula "8.7" do Anexo Descritivo constante da minuta de Novo Regulamento do Fundo mencionada no item anterior;

(vi) nos termos do art. 12, inciso IV c/c o art. 31, aprovar o voto a ser proferido pela Gestora, na qualidade de gestora do Fundo, em Assembleia Geral de Cotistas do Flamengo Fundo de Investimento Imobiliário (CNPJ 40.414.001/0001-05) ("FII Flamengo"), no sentido de aprovar a transferência da administração fiduciária do FII Flamengo para o Banco Daycoval, sendo certo que referida substituição do prestador de serviços não poderá representar aumento na taxa de administração atualmente paga pelo FII Flamengo ao seu administrador atual;

(vii) autorizar o Fundo a adquirir/resgatar cotas de fundos de investimento administrados e/ou geridos pelo Banco Daycoval, pela Gestora ou por outras sociedades do grupo econômico do Banco Daycoval, exclusivamente para fins de gestão de caixa e liquidez do Fundo, situação essa que caracteriza potencial conflito de interesses, observadas as demais disposições do regulamento do Fundo (ou do Novo Regulamento, após a adaptação) e da regulamentação aplicável;

(viii) autorizar o Fundo a adquirir/vender ativos financeiros e valores mobiliários que tenham como contraparte veículos de investimento administrados e/ou geridos pelo Banco Daycoval, pela Gestora ou por outras sociedades do grupo econômico do Banco Daycoval;

(ix) autorizar o Fundo a adquirir/vender cotas de fundos de investimento imobiliário administrados e/ou geridos pelo Banco Daycoval, pela Gestora ou por outras sociedades do grupo econômico do Banco Daycoval ("FII Conflitados"), desde que atendam os critérios especificados abaixo: (a) seja listado em bolsa ou mercado de balcão organizado; e (b) tenha patrimônio líquido superior a R\$ 10 milhões;

Daycoval Real Estate Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Daycoval Metropolis Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 38.293.921/0001-62
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do período de 1º de janeiro de 2025 a 24 de fevereiro de 2025 (data de transferência da Administração).

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

(x) condicionado à aprovação do item "(i)" acima, aprovar a incorporação, pelo Fundo, do Multigestão Renda Comercial Fundo de Investimento Imobiliário – FII (CNPJ 10.456.810/0001-00), fundo de investimento imobiliário também administrado pelo Banco Daycoval e gerido pela Gestora ("Fundo Incorporado"), a ser realizada em data futura a ser comunicada pelo Banco Daycoval por meio de fato relevante, no qual deverá constar a relação de conversão de cotas, que será baseada no valor patrimonial das cotas do Fundo e do Fundo Incorporado em 31 de dezembro de 2024 ("Incorporação"), ou fechamento contábil mensal mais próximo da data da Incorporação, se for o caso, sendo a Incorporação condicionada, de maneira suspensiva, à sua aprovação também pelos cotistas do Fundo Incorporado.

22. Eventos subsequentes

Conforme informado no Fato Relevante datado de 26 de fevereiro de 2024, com a transferência, o Fundo passa a adotar a denominação "DAYCOVAL REAL ESTATE MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA" sendo que, neste momento, não haverá alteração no nome de pregão e código de negociação (ticker) do Fundo. Adicionalmente, conforme divulgado no Termo de Apuração, os Cotistas do Fundo aprovaram o desdobramento da totalidade das Cotas, na proporção de 1:10. Os Cotistas aprovaram, ainda, a incorporação, pelo Fundo, do Multigestão Renda Comercial Fundo de Investimento Imobiliário – FII, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ sob o nº 10.456.810/0001-00 e negociado no mercado de bolsa da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão sob o ticker "DRIT" ("Fundo Incorporado"), a qual também foi aprovada pelos cotistas do Fundo Incorporado ("Incorporação"). A data da Incorporação será comunicada pelo Administrador por meio de novo fato relevante, no qual deverá constar a relação de conversão de cotas, que será baseada no valor patrimonial das cotas do Fundo e do Fundo Incorporado em 31 de dezembro de 2024, ou fechamento contábil mensal mais próximo da data da Incorporação.

Através do Fato Relevante publicado em 02 de junho de 2025, o Fundo comunicou aos cotistas e ao mercado em geral, o desdobramento das cotas do Fundo ("Cotas"), aprovado em Assembleia Geral Extraordinária do Fundo realizada por meio de consulta formal iniciada em 30 de janeiro de 2025 e encerrada em 14 de fevereiro de 2025, cujo resultado foi apurado por meio do Termo de Apuração do Procedimento de Consulta Formal divulgado ao mercado em 19 de fevereiro de 2025 ("Consulta Formal"), será realizado, na proporção de 1:10, utilizando por base a posição de fechamento do Fundo em 05 de junho de 2025 ("Data Base" e "Desdobramento"). Sendo assim, a partir de 06 de junho de 2025, cada Cota existente passará a ser representada por dez novas cotas, que possuem os mesmos direitos das cotas previamente existentes, e, para cada Cota existente serão atribuídas ao respectivo titular nove novas cotas, totalizando dez cotas. Desta forma, o Fundo – que, previamente ao Desdobramento, contava com 1.081.257 (um milhão oitenta e um mil duzentos e cinquenta e sete) cotas – após o Desdobramento, passará a contar com 10.812.570 (dez milhões oitocentos e doze mil quinhentos e setenta) cotas. As cotas passarão a ser negociadas na forma desdobrada a partir da abertura do mercado do dia 06 de junho de 2025, considerando os prazos e procedimentos do mercado de bolsa da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, sendo certo que as cotas decorrentes do Desdobramento serão creditadas aos respectivos titulares até o dia 10 de junho de 2025.

Através do Fato Relevante publicado em 12 de junho de 2025, o Fundo comunicou aos cotistas e ao mercado em geral, a incorporação, pelo Fundo, do Multigestão Renda Comercial Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ sob o nº 10.456.810/0001-00 e negociado no mercado de bolsa da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão sob o ticker "DRIT" ("Fundo Incorporado"), aprovada em Assembleia Geral Extraordinária do Fundo realizada por meio de consulta formal iniciada em 30 de janeiro de 2025 e encerrada em 14 de fevereiro de 2025, cujo resultado foi apurado por meio do Termo de Apuração do Procedimento de Consulta Formal divulgado ao mercado em 19 de fevereiro de 2025 ("Consulta Formal"), terá como data de corte o fechamento do mercado do dia 12 de junho de 2025 ("Incorporação").

Mayara Lopes
Contadora
CRC: SP- 292201/O-0

Gustavo Piersanti
Diretor
CPF: 016.697.087-56

* * *