



Daycoval Real Estate Multiestratégia FII (antigo Daycoval Metropolis FII)

RELATÓRIO GERENCIAL - JUNHO 2025

Informações Gerais

Dividend
Yield no Mês

0,00%

Retorno
Total no Mês

12,78%

Cota a Valor
de Mercado

R\$ 4,50

Rend. Distrib.
no Mês / cota

R\$ 0,00

Rend. últ.
12 meses / cota

R\$ 0,00

Rend. Acum.
início / cota

R\$ 2,03

Patrimônio Líq.
(milhões)

R\$ 169,1

Imóveis
(milhões)

R\$ 221,9

Cota a Valor
Patrimonial

R\$ 9,89

ABL do
Fundo

18.421 m²

Vacância
Física

9,6%

WALE
(anos)

4,3



[Retornos e Liquidez](#)



[Rendimentos](#)



[Portfolio](#)



[Imóveis](#)



[Últimas Informações](#)

Informações Gerais

Código de Negociação:
DAYM11 (antigo ASMT11)

CNPJ:
38.293.921/0001-62

Gestor:
Daycoval Asset Management
Administração de Recursos Ltda

Administrador:
Banco Daycoval S.A.

Taxa de Administração e Gestão:
1,20% a.a. *

Taxa de performance:
20% s/ Benchmark
(Benchmark = IPCA + yield IMA-B 5)

Início do Fundo:
26/02/2021

Prazo:
Indeterminado

Gestão, Mandato e Segmento:
Ativa, Híbrido e Híbrido

Quantidade de cotas:
17.100.938

* 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,

Conforme Fato Relevante divulgado em 12 de junho, a relação de troca final considerada para a incorporação foi de **1,357366656470 cotas do DRIT11 para cada cota do ASMT11**. Essa relação foi definida com base nos valores patrimoniais mais recentes dos fundos, considerando reavaliações dos imóveis conduzidas pelas consultorias Colliers e Binswanger, de acordo com os padrões de mercado e conforme critérios aprovados pelos cotistas de ambos os fundos.

A incorporação foi concluída em 13 de junho e, a partir de 23 de junho, o fundo passou a ser negociado sob o código **DAYM11**, consolidando assim uma nova fase em sua trajetória. Vale destacar que tanto **DRIT11** quanto **ASMT11** apresentavam baixa liquidez e uma limitada base de cotistas individuais. Por esse motivo, na avaliação da gestão, suas cotações em bolsa não eram representativas dos valores econômicos subjacentes aos imóveis dos respectivos portfólios.

Para ilustrar esse ponto, veja a diferença entre os indicadores de desconto patrimonial e de valor implícito em relação aos laudos de avaliação:

Fundo	P/VP	EV/Avaliação
ASMT11	0,43	0,68
DRIT11	0,65	0,40

Apesar de o **ASMT11** aparentar um maior desconto em relação ao valor patrimonial (P/VP), ao se considerar o valor total da firma (Enterprise Value), o **DRIT11** apresentava um desconto mais acentuado sobre o valor dos imóveis. Essa é uma métrica mais adequada para comparar fundos com estruturas de capital diferentes — no caso, o ASMT11 possuía passivo relevante, enquanto o DRIT11 dispunha de caixa líquido.

O Enterprise Value é o valor que um investidor precisaria desembolsar para adquirir todos os ativos do fundo, quitando seus passivos e descontando o caixa disponível. No caso do ASMT11, com cotas a R\$ 4,20, o EV era de R\$ 126,4 milhões, frente a um valor de avaliação de R\$ 185,5 milhões, indicando um desconto de **32%**. Já no DRIT11, com cotas a R\$ 8,68 e EV de R\$ 14,7 milhões, frente a R\$ 36,4 milhões em imóveis, o desconto era de **59,6%**.

Vejam que, apesar do maior desconto P/VP do **ASMT11**, o **DRIT11** possuía, antes da incorporação, um maior desconto entre o valor implícito dos imóveis e os laudos de avaliação. O mercado, ao precificar o **DRIT11**, parecia assumir que uma laje no edifício Pedra Grande, na Av. Brigadeiro Faria Lima, por exemplo, valeria **60% menos** do que seu laudo de avaliação, estimado em cerca de **R\$ 17 mil/m²** — ou seja, aproximadamente **R\$ 6,8 mil/m²**. Não nos parece razoável.

Da mesma forma, não soa plausível que o edifício Souza Aranha II — construído com especificações técnicas elevadas, atualmente locado até 2030 para uma multinacional líder global no setor de engenharia e construção (HTB) — avaliado em **R\$ 13,6 mil/m²**, tenha um valor implícito de apenas **R\$ 9,3 mil/m²**, com cap rate de **13,4%**.

Na visão da Gestão, as cotações dos fundos antes da incorporação foram consequência direta de um mercado secundário com baixa liquidez, refletindo apenas fluxos pontuais de compra e venda, sem qualquer racional econômico consistente. Por isso, entendemos que a métrica mais apropriada para avaliação do fundo é o valor econômico dos ativos e que, mais cedo ou mais tarde, o mercado convergirá para essa realidade, como já ocorreu em ciclos passados.

Em julho, o **DAYM11**, já em sua nova fase, distribuiu rendimentos de **R\$ 0,03 por cota**, o que corresponde a um *yield* de aproximadamente **0,65%** sobre a cotação de fechamento do mês, de **R\$ 4,60**. Essa distribuição está alinhada com o *guidance* apresentado no material de apoio da incorporação ([link](#)), que previa inicialmente **R\$ 0,027 por cota** logo após a incorporação e indicava rendimentos crescentes com a concretização das etapas seguintes, especialmente a venda de imóveis.

A Gestão está trabalhando ativamente nessa frente. Ainda no mês de julho, realizamos o pré-pagamento de **R\$ 10 milhões** do CRI CDI vinculado ao Edifício Flamengo, diminuindo a alavancagem do fundo e fortalecendo sua estrutura de capital.

Cabe destacar que, ao final de junho, antes do pré-pagamento mencionado, o fundo contava com:

- pouco mais de **R\$ 21,2 milhões** aplicados em títulos públicos federais;
- cerca de **R\$ 4,3 milhões** a receber da venda do Edifício Nações Unidas;
- mais de **R\$ 6,2 milhões** investidos em fundos imobiliários (exceto FII Flamengo).

Esse conjunto de recursos garante ao fundo tanto uma compensação parcial entre os rendimentos das aplicações financeiras e os custos da dívida, como também um horizonte de mais de dois anos de capacidade de honrar seus passivos, mesmo no cenário improvável de não se realizar nenhuma nova venda de imóveis no período.

Observamos sinais positivos no mercado de escritórios, com redução gradual das taxas de vacância em regiões consolidadas e estabilização — em alguns casos, até valorização — dos preços de locação, especialmente em edifícios de alta qualidade com boa localização e contratos de longo prazo. Esses movimentos, somados à retomada da confiança no setor imobiliário e à diligência nas estratégias da gestão, reforçam nosso compromisso com cotistas ao longo do tempo.

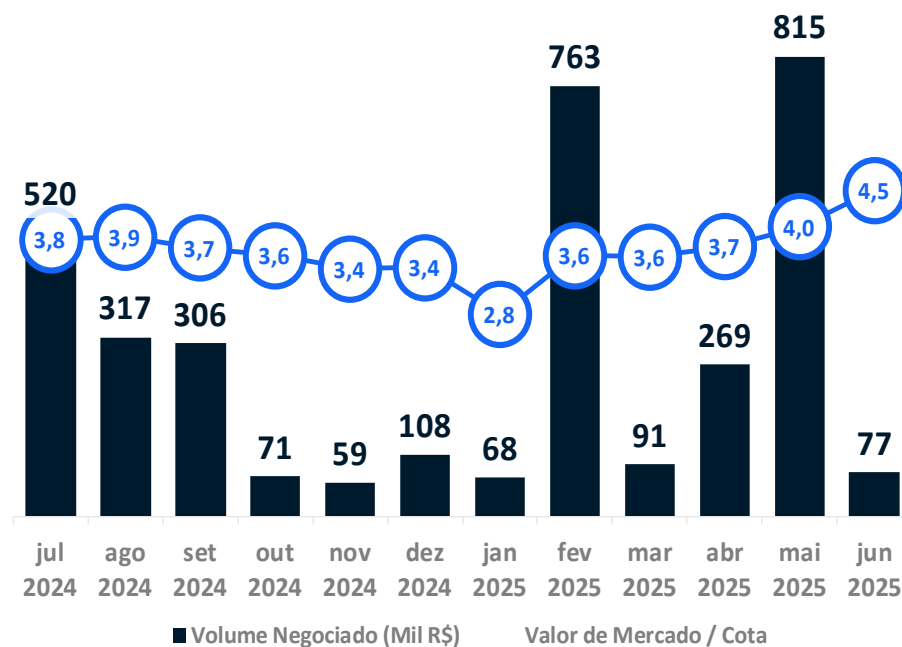
Seguiremos trabalhando com disciplina na gestão dos ativos e na execução das próximas etapas do plano estratégico do fundo.

Atenciosamente,

Equipe de Gestão

Retorno e Liquidez do Fundo

Mercado Secundário: Cotações e Volume Negociado



Retorno Total do Fundo e Índices de Mercado

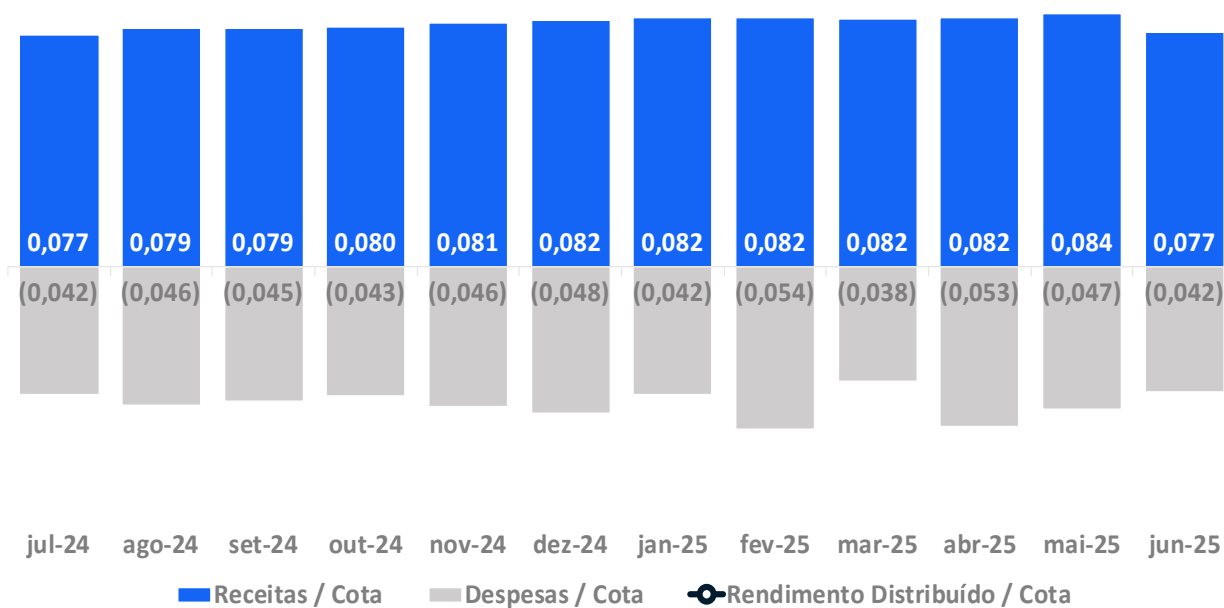
	jun-25	12 meses	2025	2024	Início
Valor de Mercado	12,8%	13,9%	31,2%	-39,0%	-44,1%
Valor Patrimonial	0,5%	8,9%	4,9%	2,4%	22,9%
CDI	1,1%	12,1%	6,4%	10,9%	56,1%
IFIX	0,6%	4,1%	11,8%	-5,9%	20,7%
IBOVESPA	1,3%	12,1%	15,4%	-10,4%	26,2%
IMA-B	1,3%	7,3%	8,8%	-2,4%	32,5%

Data de início: 26/02/2021



Rendimentos do Fundo

Histórico de Receitas, Despesas e Distribuição de Rendimentos



Base de Cálculo dos Rendimentos

Valores em R\$	Jun-2025	1ºS 2025
Total de Receitas	1.323.003	5.785.233
Locação	1.207.978	5.439.162
FII	8.069	8.069
Financeiras	106.956	338.001
Total de Despesas	(711.003)	(3.237.193)
Imobiliárias	-	-
Administrativas	(163.963)	(863.809)
Financeiras	(547.040)	(2.373.384)
Resultado Disponível	612.000	2.548.039
Reserva	612.000	2.548.039
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.



Portfólio

Balço do Fundo Daycoval Real Estate Multiestratégia FII

Valor do PL do FII Flamengo incluído nos ativos do Multiestratégia FII.

Carteira	Valor	% do PL
Imóveis	142,9	84,5%
Fundos Imobiliários	57,5	34,0%
Renda Fixa	19,4	11,5%
Passivo	(56,8)	-33,6%
Valores a receber	6,1	3,6%
Patrimônio Líquido	169,1	100,0%

Data-Base: 30/06/2025 | Valores em milhões de reais

Carteira	Valor	% do PL
Imóveis	221,9	131,2%
Fundos Imobiliários	6,2	3,7%
Renda Fixa	21,7	12,8%
Passivo	(87,4)	-51,7%
Valores a receber	6,6	3,9%
Patrimônio Líquido	169,1	100,0%

Data-Base: 30/06/2025 | Valores em milhões de reais

Balço do Fundo Consolidado

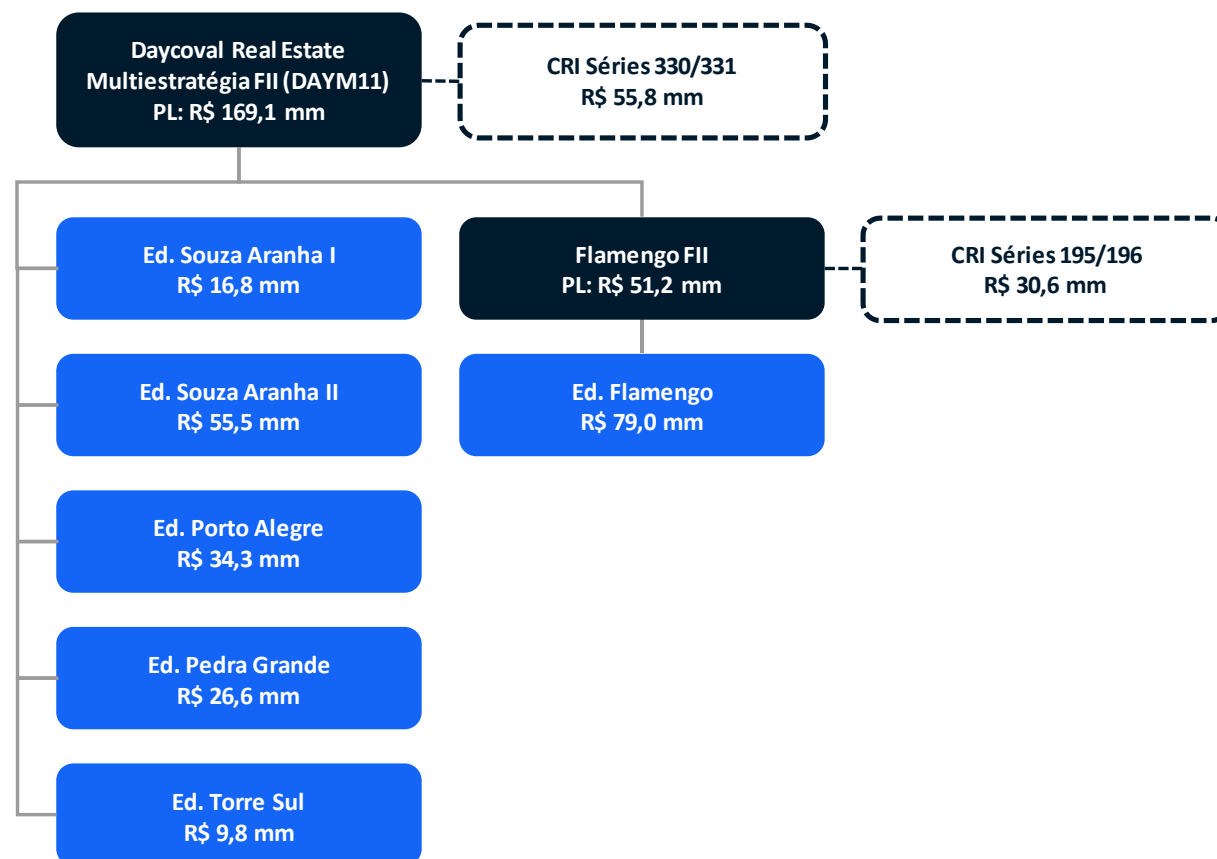
Valores totais dos ativos e passivos do FII Flamengo incluídos nos ativos e passivos do Multiestratégia FII.

Série do CRI	330	331	195 / 196
Fundo	Daycoval RE Multiest.	Daycoval RE Multiest.	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 jul-25	0,14	0,37	2,42
Amortização próximos 12 meses	1,40	5,07	8,62
Saldo Atualizado	9,92	45,90	30,55

Data-Base: 30/06/2025 | Valores em milhões de reais | Fonte: <https://opeacapital.com>



Estrutura de Capital

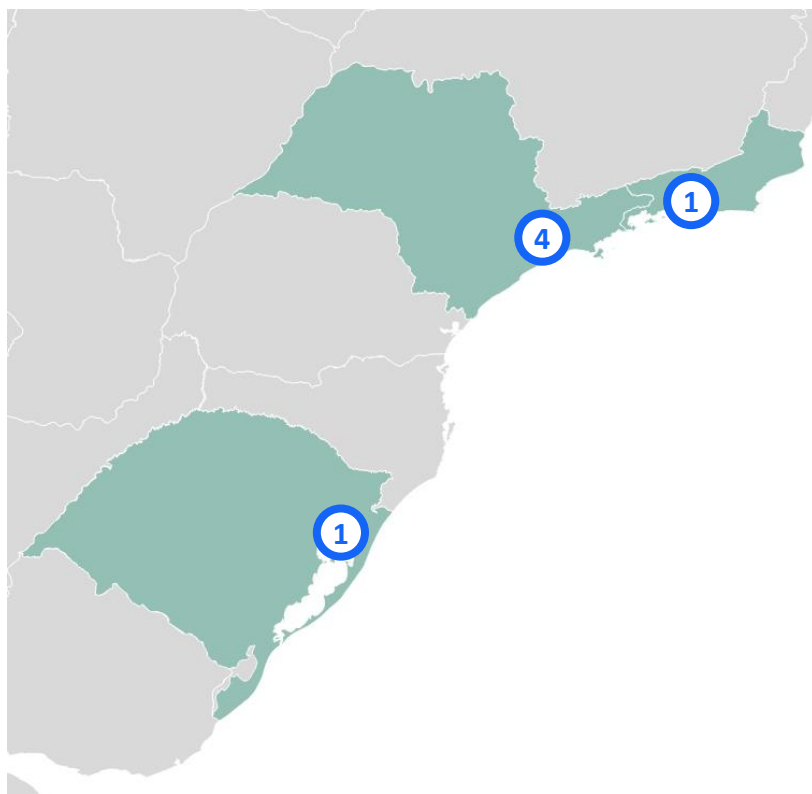


Valores dos laudos de avaliação dos imóveis dos respectivos fundos, data-base mai-25.

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

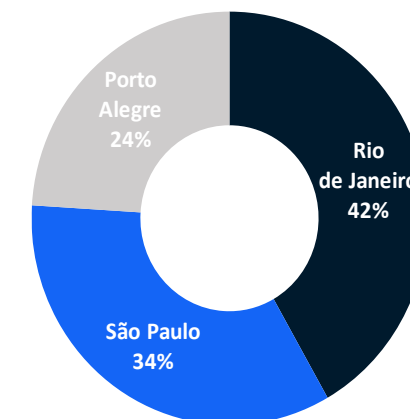


Indicadores Médios dos Imóveis

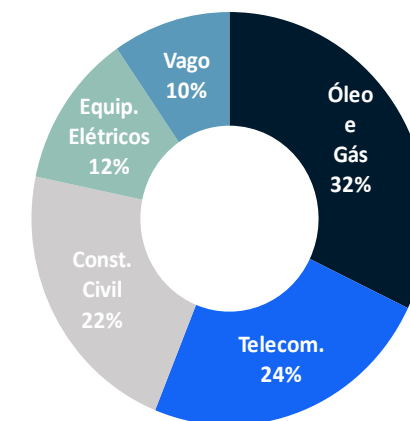
UF	Ativos	Valor (MM R\$)	WALE (anos)	Vacância Física
SP	Ed. Souza Aranha II	55,5	5,1	0%
RS	Ed. Porto Alegre	34,3	5,3	0%
SP	Ed. Souza Aranha I	16,8	3,5	0%
RJ	Ed. Flamengo	79,0	4,7	23%
SP	Ed. Pedra Grande	26,6	1,0	0%
SP	Ed. Torre Sul	9,8	1,7	0%
Total		221,9	4,0	8,5%

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

Imóveis por Cidade



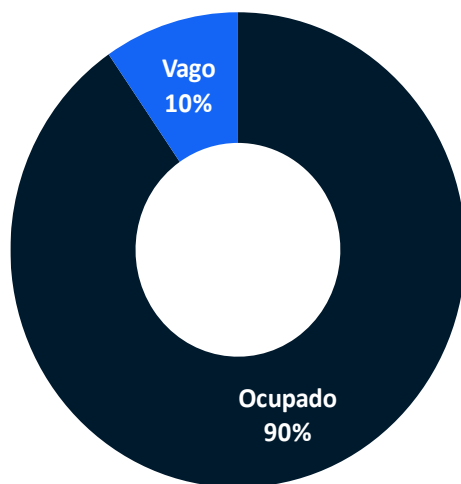
Setor dos Inquilinos



% da ABL

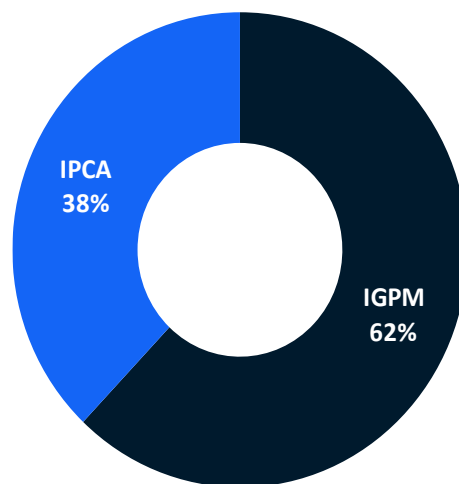


Ocupação da Carteira



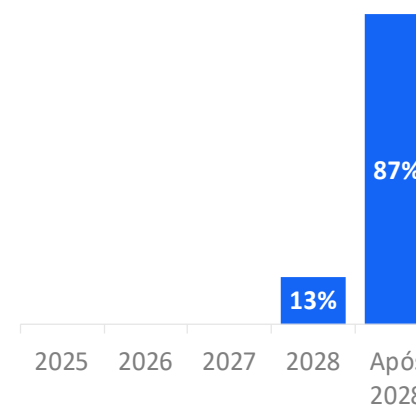
% da ABL

Índice de Reajuste dos Contratos



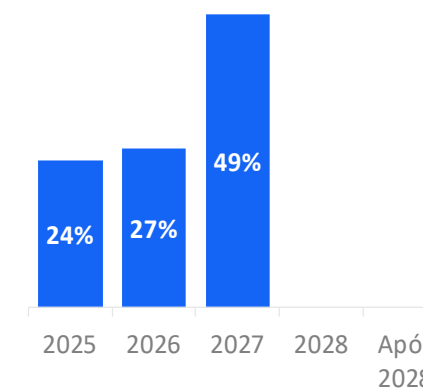
% da ABL ocupada

Vencimento dos Contratos



% da ABL ocupada

Revisional dos Contratos

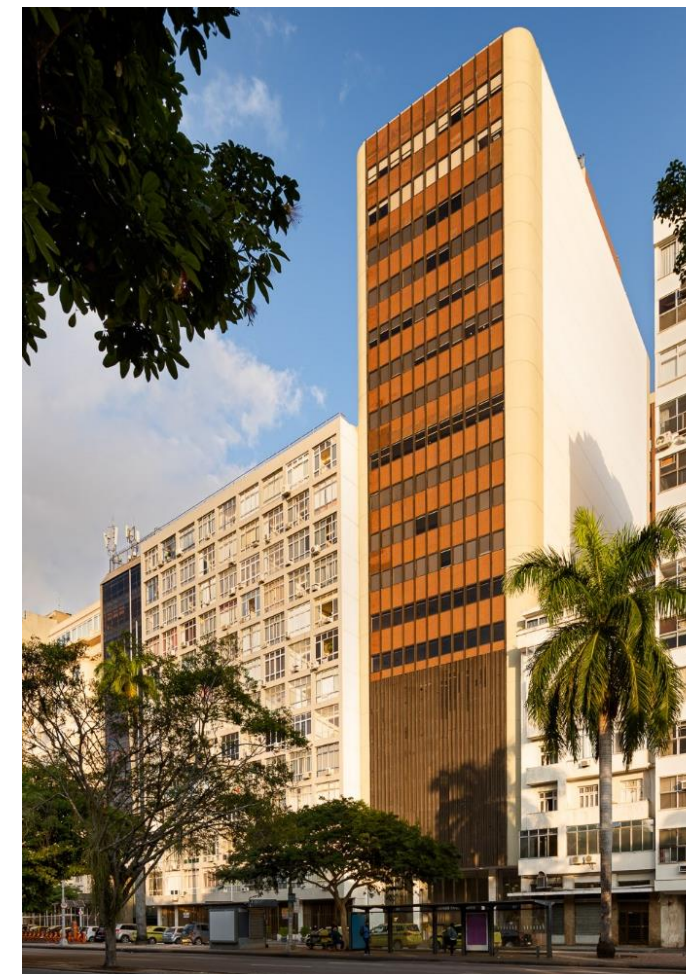


% da ABL ocupada



Ed. Flamengo

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

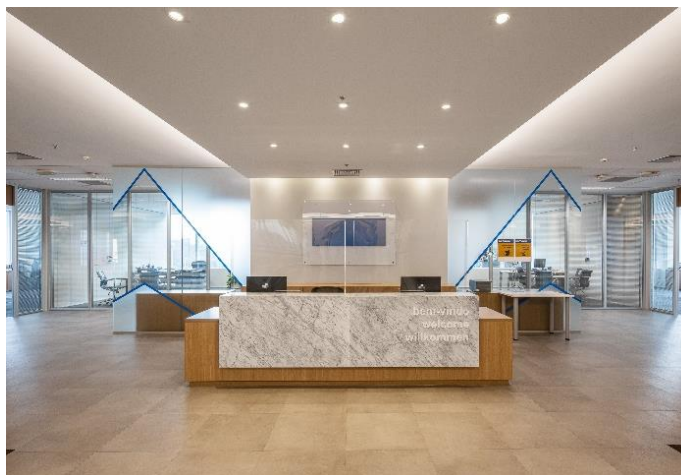
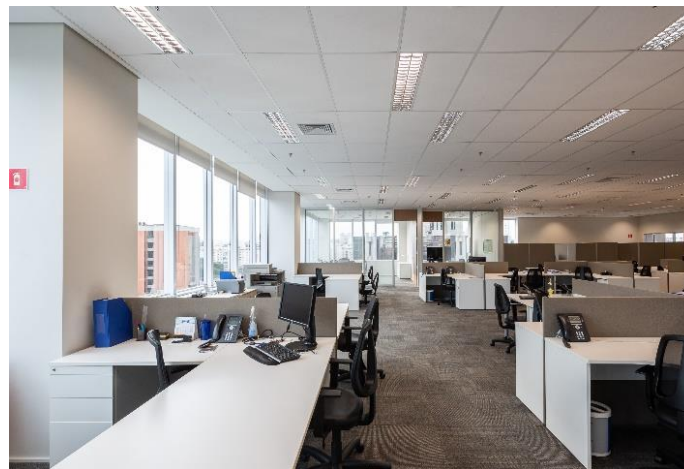
Cobertura		
18°	Vago	590
17°	Vago	590
16°	Ocupado	592
15°	Ocupado	592
14°	Ocupado	592
13°	Ocupado	592
12°	Ocupado	592
11°	Ocupado	592
10°	Ocupado	592
9°	Ocupado	592
8°	Ocupado	592
7°	Ocupado	590
6°	Vago	592
5°	Estacionamento	
4°	Estacionamento	
3°	Estacionamento	
2°	Estacionamento	
1°	Estacionamento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

Rua Ferreira Viana Palácio do Catete

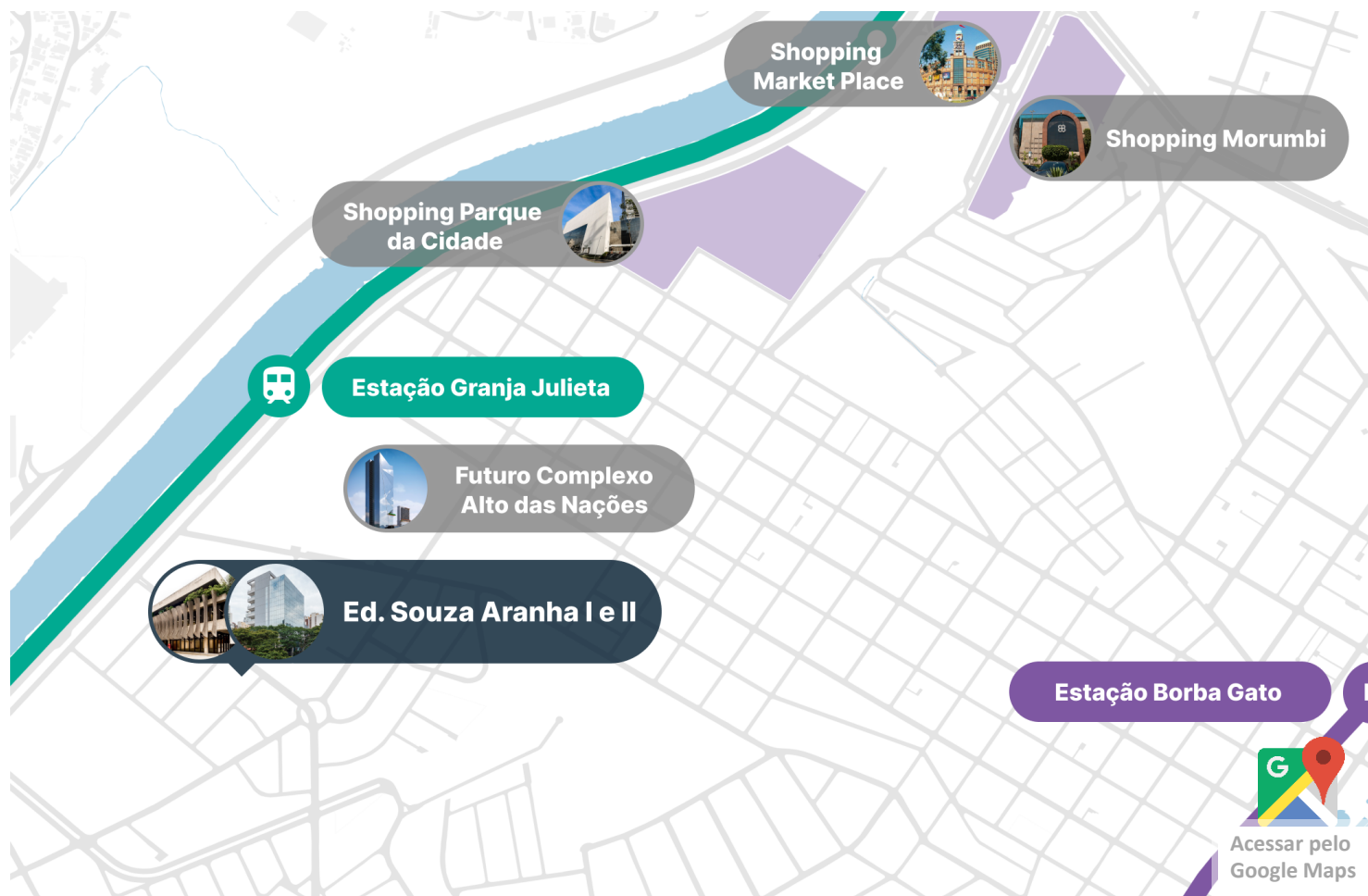


Ed. Souza Aranha II

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



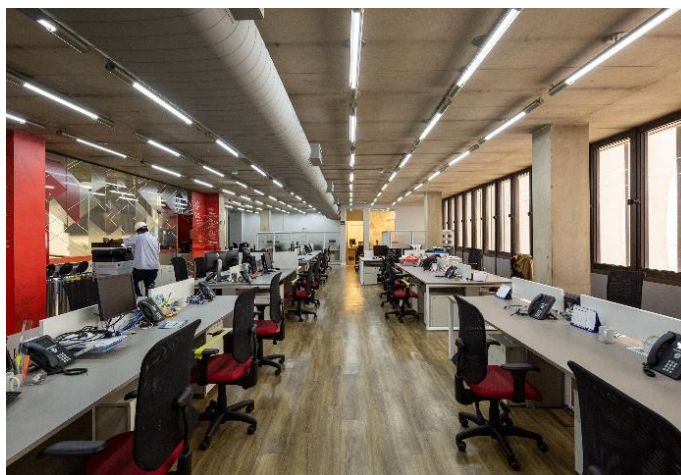
Cobertura		Total: 4.079 m ²
7°	Ocupado	583
6°	Ocupado	583
5°	Ocupado	583
4°	Ocupado	583
3°	Ocupado	583
2°	Ocupado	583
1°	Ocupado	583
T	Recepção	
1° SS	Estacionamento	
2° SS	Estacionamento	

Av. A. E. de Souza Aranha

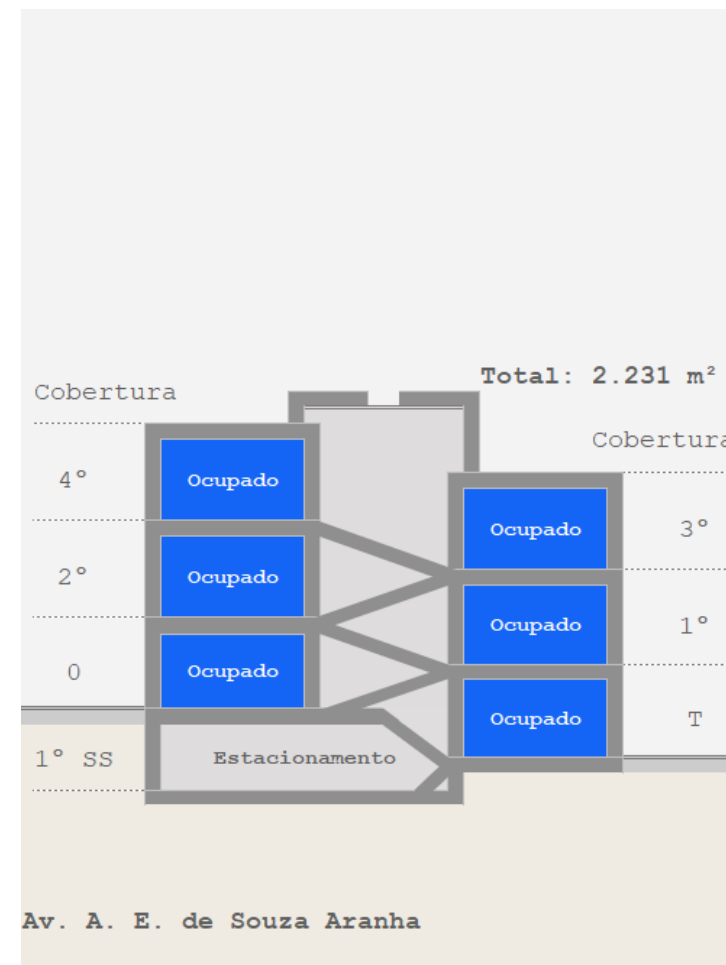
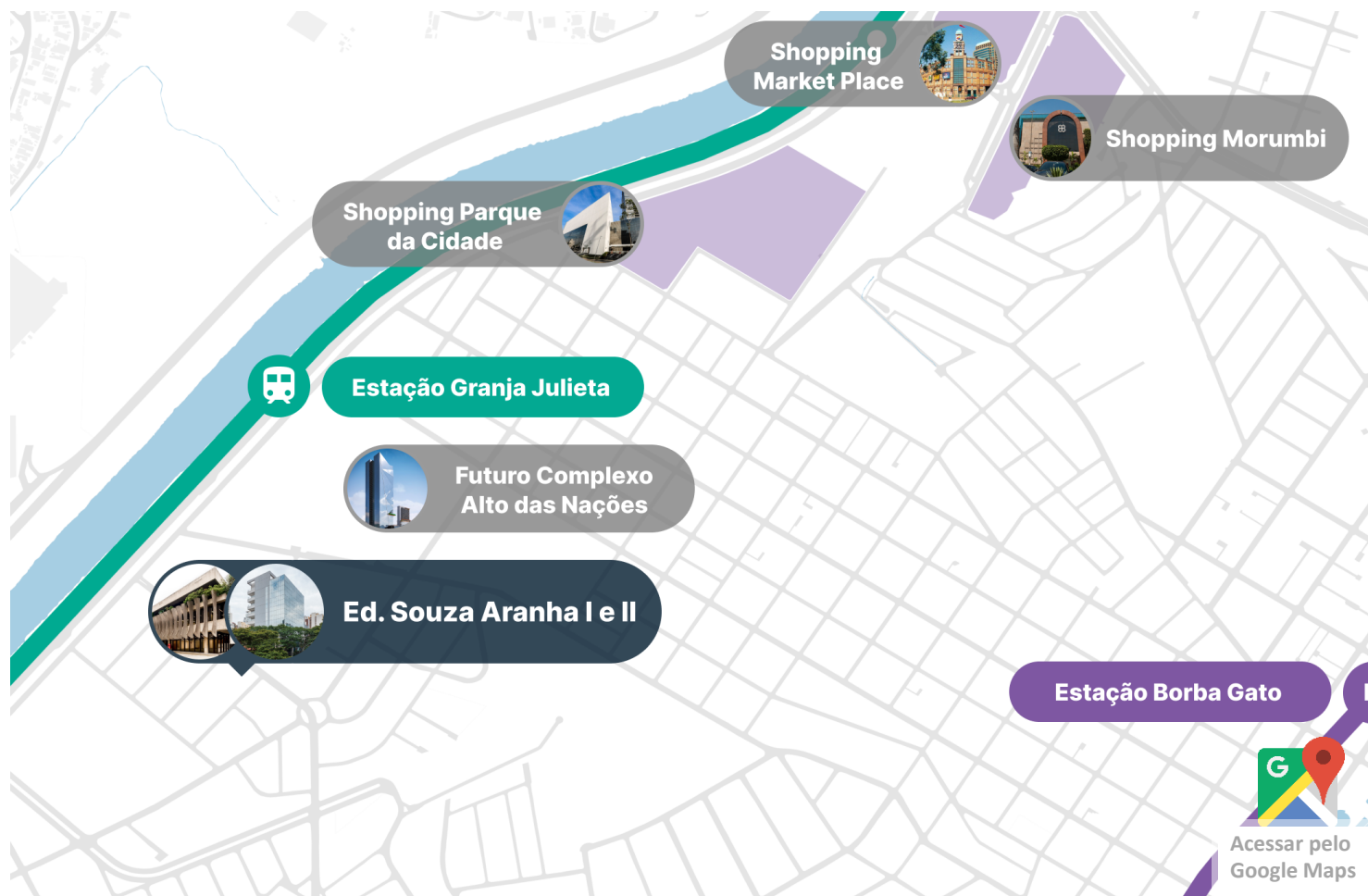


Ed. Souza Aranha I

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.

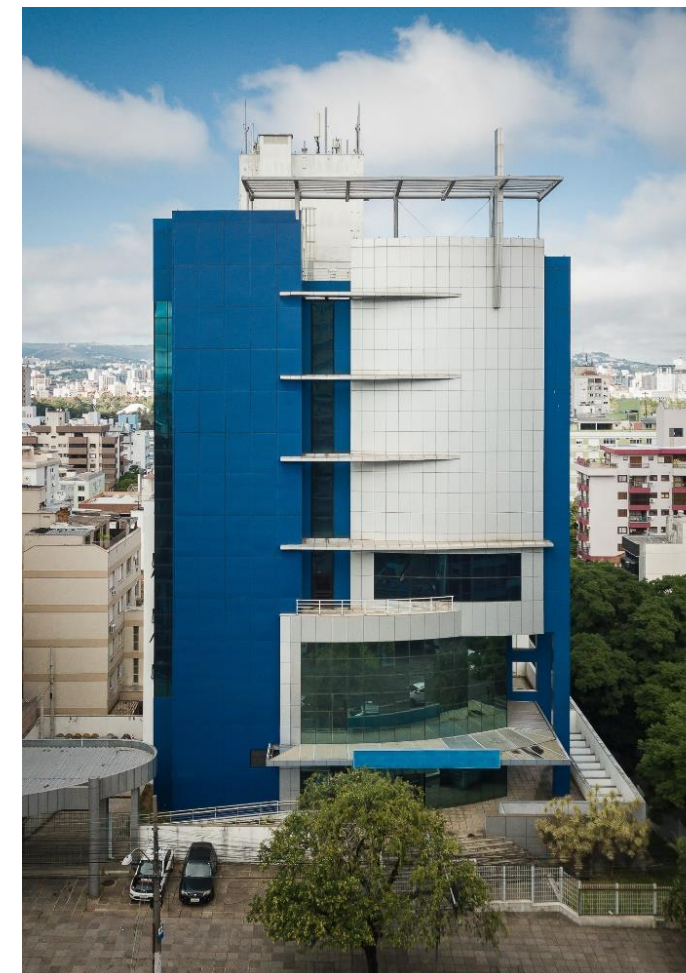
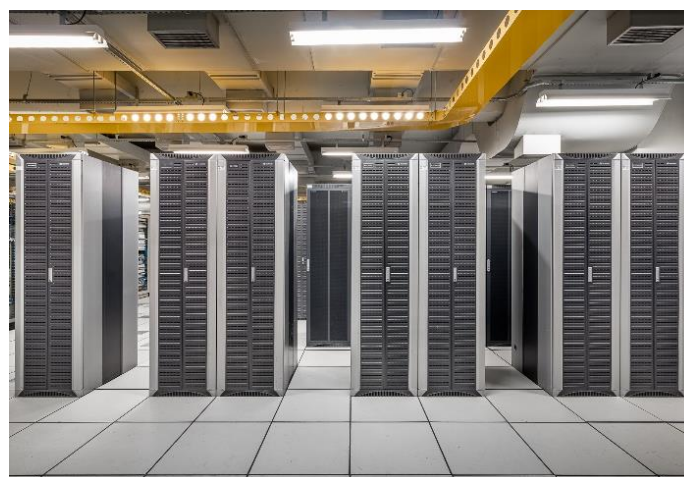
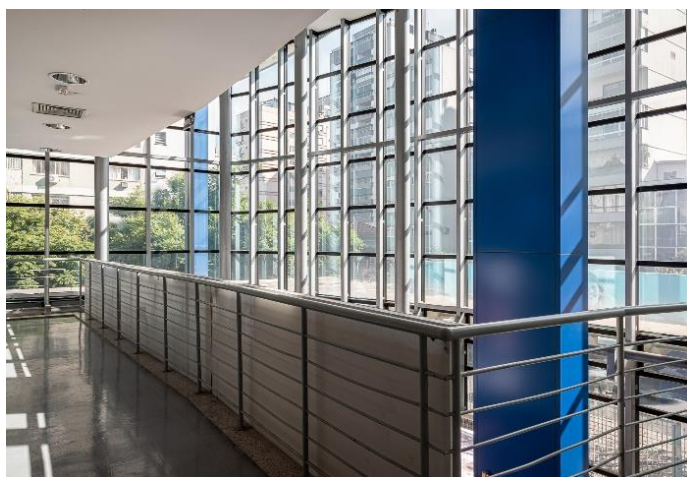


Ed. Souza Aranha I

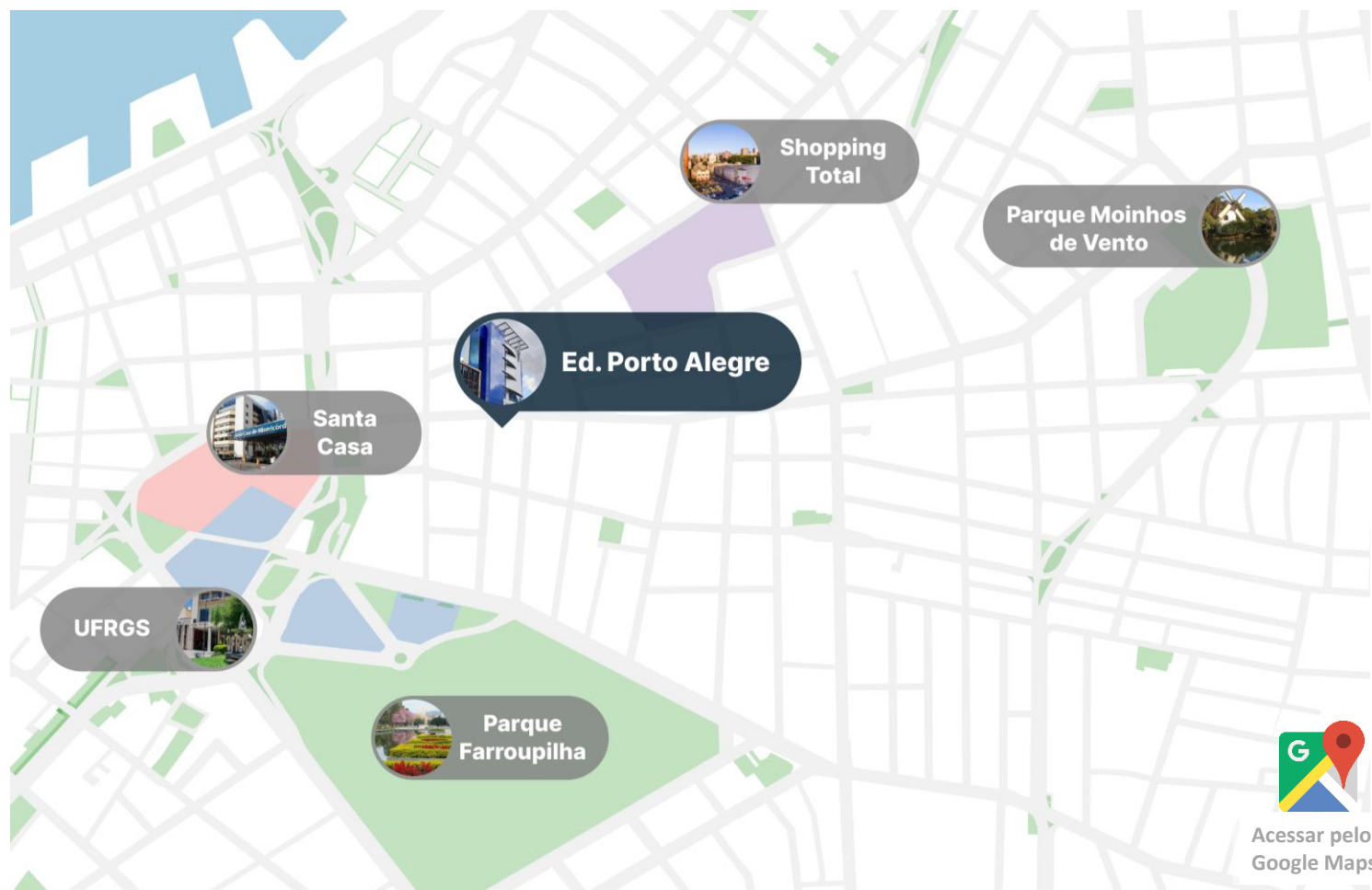


Ed. Porto Alegre

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



Total: 4.421 m²

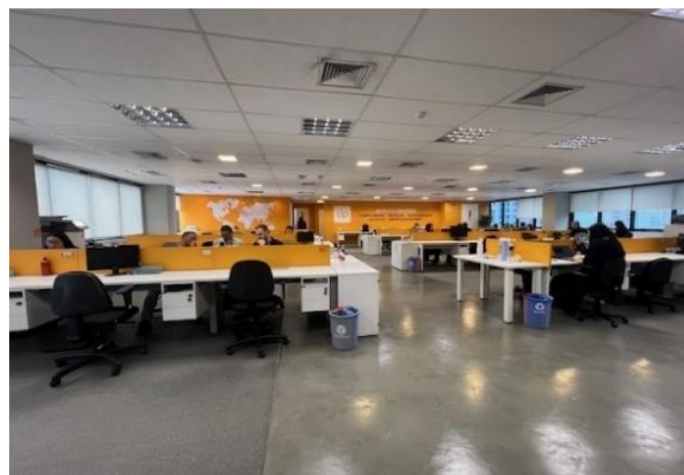
Cobertura	Ocup.	150
6°	Ocupado	512
5°	Ocupado	512
4°	Ocupado	512
3°	Ocupado	532
2°	Ocupado	236
1°	Ocupado	456
T	Ocupado	780
1° SS	Ocupado	472
2° SS	Ocupado	259

Rua Garibaldi Rua Tomaz Flores

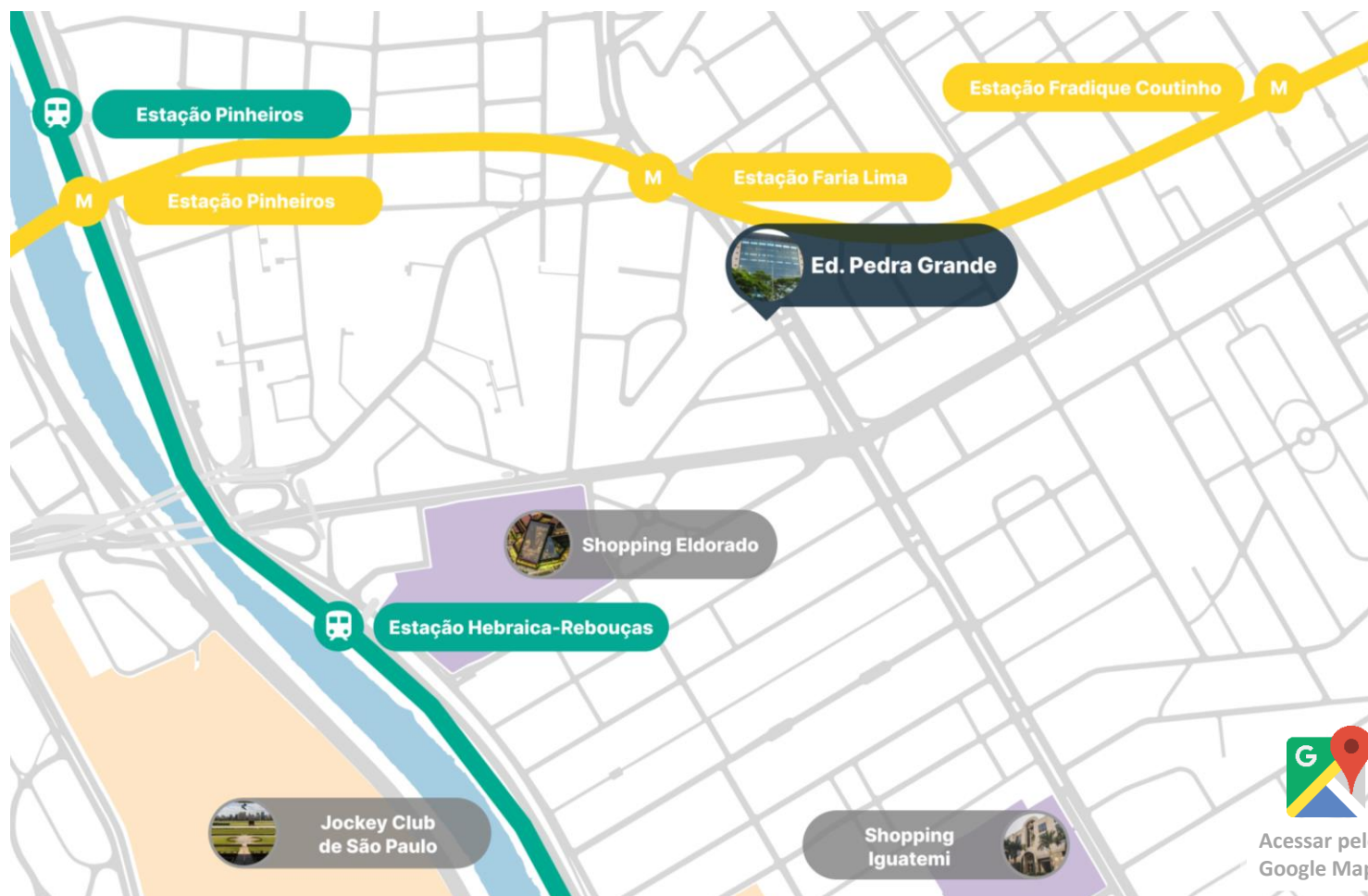


Ed. Pedra Grande

Edifício localizado na Avenida Brigadeiro Faria Lima, a endereço de maior referência do centro financeiro de São Paulo. Além disso conta uma estação de metrô a 300m e shopping center próximo. A região de Pinheiros onde o imóvel está inserido, recebeu diversos investimentos para novos empreendimentos na Av. Rebouças o que trouxe maior destaque para o mercado de escritórios da região nos últimos anos.

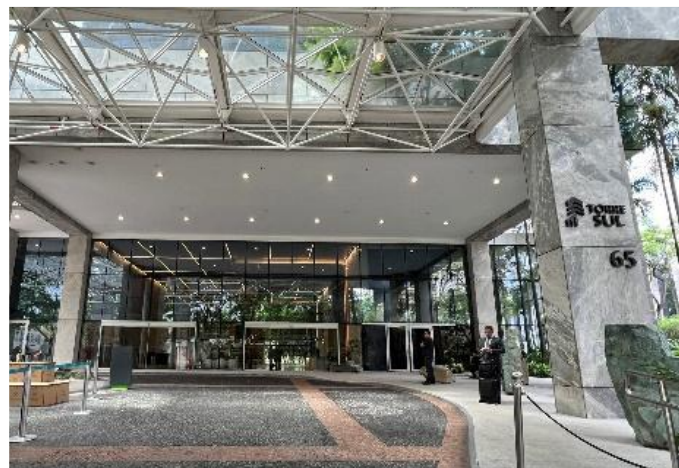


Ed. Pedra Grande

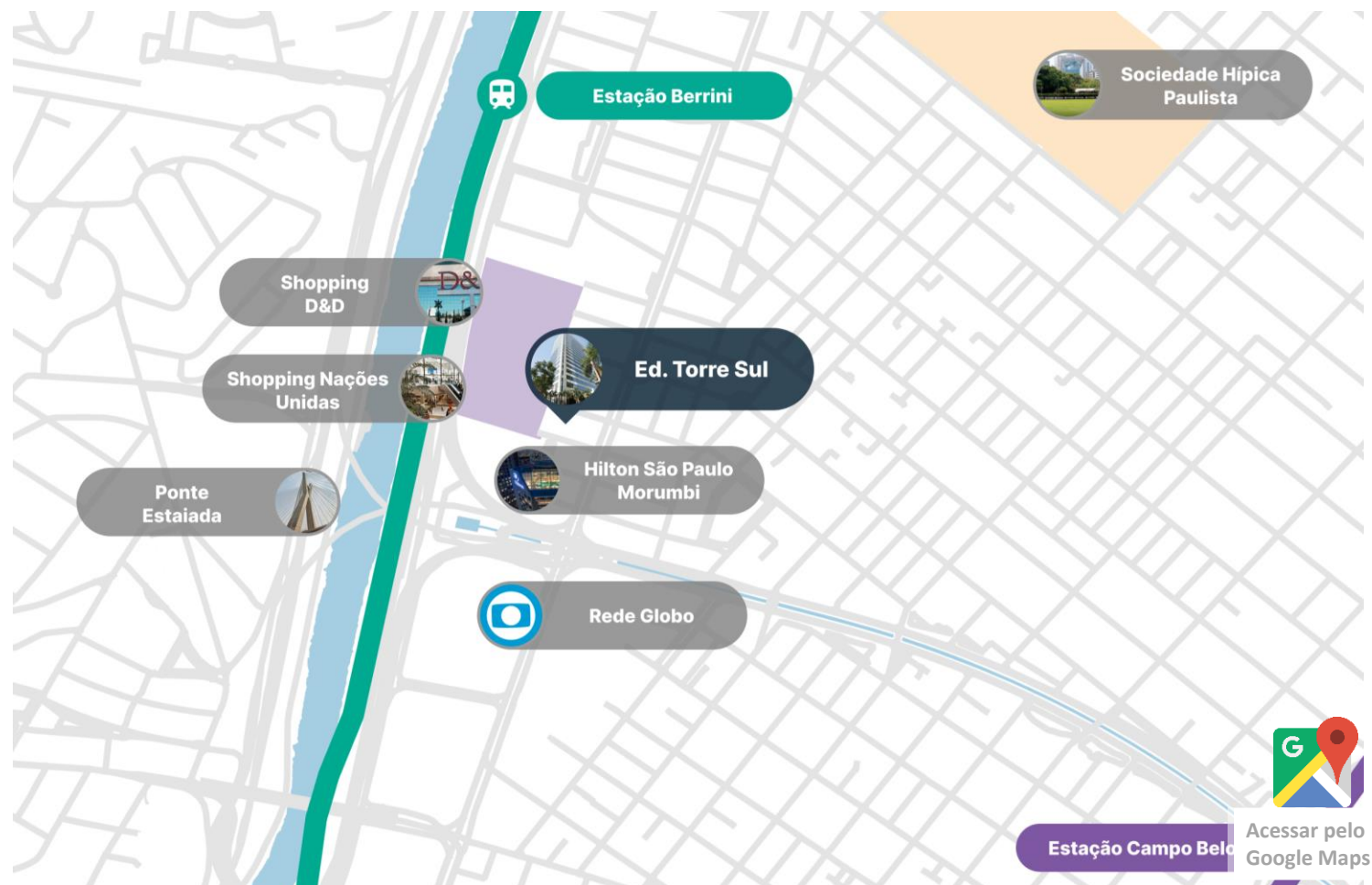


Ed. Torre Sul

Edifício localizado em região que é cartão postal da cidade de São Paulo com a ponte estaiada ao fundo. Os arredores são muito bem servidos de transporte público e serviços. Ao lado é possível encontrar 2 shoppings centers, além de ser atendido por com uma estação de trem da linha esmeralda (Berrini) a 850m.



Ed. Torre Sul



Últimas informações

- **25/07/2025:** consulta para mecanismo de recompra e mudança da data base dos rendimentos ([Consulta Formal](#))
- **30/06/2025:** demonstrações financeiras da transferência de administração ([Demonstrações](#))
- **12/06/2025:** incorporação de fundos ([Fato Relevante da Incorporação](#))
- **10/06/2025:** consulta para aprovação de retenção de rendimentos no 1º semestre de 2025 ([Termo de apuração](#))
- **09/06/2025:** incorporação de fundos ([Comunicado da data](#))
- **05/06/2025:** assembleia ordinária de aprovação de DFs 2024 ([Ata](#) e [Resumo](#))
- **02/06/2025:** fato relevante sobre desdobramento das 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 conseqüentemente 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