



Daycoval Real Estate Multiestratégia FII (antigo Daycoval Metropolis FII)

RELATÓRIO GERENCIAL - JANEIRO 2025

Informações Gerais

Dividend
Yield no Mês

0,00%

Retorno
Total no Mês

-18,80%

Cota a Valor
de Mercado

R\$ 27,85

Rend. Distrib.
no Mês / cota

R\$ 0,00

Rend. últ.
12 meses / cota

R\$ 0,00

Rend. Acum.
início / cota

R\$ 20,26

Patrimônio Líq.
(milhões)

R\$ 102,5

Imóveis
(milhões)

R\$ 182,0

Cota a Valor
Patrimonial

R\$ 94,75

ABL do
Fundo

18.421 m²

Vacância
Física

9,6%

WALE
(anos)

4,7



[Retornos e Liquidez](#)



[Rendimentos](#)



[Portfolio](#)



[Imóveis](#)



[Últimas Informações](#)

Informações Gerais

Código de Negociação:

ASMT11 (a ser alterado no evento societário da incorporação)

CNPJ:

38.293.921/0001-62

Taxa de Administração e Gestão:

1,20% a.a. *

Taxa de performance:

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

Gestão, Mandato e Segmento:

Ativa, Híbrido e Híbrido

Quantidade de cotas:

1.081.257

Gestor:

Daycoval Asset Management
Administração de Recursos Ltda

Administrador:

Banco Daycoval S.A.

Início do Fundo:

26/02/2021

Prazo:

Indeterminado

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

Comentários da Gestão

Caros investidores,

No mês de janeiro foi convocada uma consulta formal ([Carta Consulta e Proposta do Administrador](#)) para aprovação dos cotistas sobre a incorporação do Multigestão Renda Comercial FII (DRIT11) pelo Daycoval Metropolis FII (ASMT11). Essa consulta levou para deliberação outros temas relacionados à reestruturação do fundo, como troca do administrador, adaptação do regulamento, e desdobramento das cotas. Todas as pautas foram aprovadas pela maioria das cotas emitidas por ambos os Fundos ([Termo de apuração ASMT11](#) e [Termo de apuração DRIT11](#)).

Maiores detalhes da motivação para a incorporação dos fundos podem ser encontrados na página da gestora Daycoval Asset Management ([link](#)). Durante as próximas semanas teremos alguns eventos relacionados às mudanças aprovadas, os quais serão todos divulgados conforme a necessidade.

O principal impacto no patrimônio do Fundo será a incorporação de três ativos imobiliários (descritos abaixo) e cerca de R\$ 20 milhões em ativos financeiros (LFT e cotas de outros fundos imobiliários).



Torre Sul

Berrini
(São Paulo)

ABL: **866** m²

Valor: R\$ **9,6** milhões

R\$ 11,0 mil/m²

Vacância: **0%**

Inquilinos: **IFC e Nexmuv**
(dez/26 e jun/27)



Pedra Grande

Pinheiros
(São Paulo)

ABL: **1.576** m²

Valor: R\$ **26,3** milhões

R\$ 16,7 mil/m²

Vacância: **0%**

Inquilinos: **CSU, Up Brasil**
(dez/26 e set/25)



Nações Unidas

Santo Amaro
(São Paulo)

ABL: **947** m²

Valor: R\$ **4,5** milhões

R\$ 4,7 mil/m²

Vacância: **100%**

Comentários da Gestão

Após a incorporação do DRIT11 pelo ASMT11, o fundo mudará de nome para Daycoval Real Estate Multiestratégia FII e um novo código de negociação será definido junto à B3. Conforme seu próprio nome diz, o fundo adotará uma estratégia de gestão mais flexível, buscando investir os recursos não somente em imóveis, mas também em CRIs e cotas de FIIs.

Imediatamente após a incorporação, o novo fundo terá uma estrutura de capital muito mais eficiente, com aproximadamente R\$ 248 milhões de ativos, R\$ 163 milhões de patrimônio líquido e um passivo total de R\$ 86 milhões.

O passivo, conforme detalhado adiante neste relatório, é composto por uma parte indexada a CDI + 2,75% que é desejável pré-pagar. Desde o início da 2ª emissão de cotas do fundo, no final de 2021, esta tem sido a recomendação da gestão. Esta parte da alavancagem foi estruturada como uma “ponte”, quando o CDI estava por volta de 2% ao ano e era altamente favorável, mas foi estruturada com uma facilidade maior de pré-pagamento.

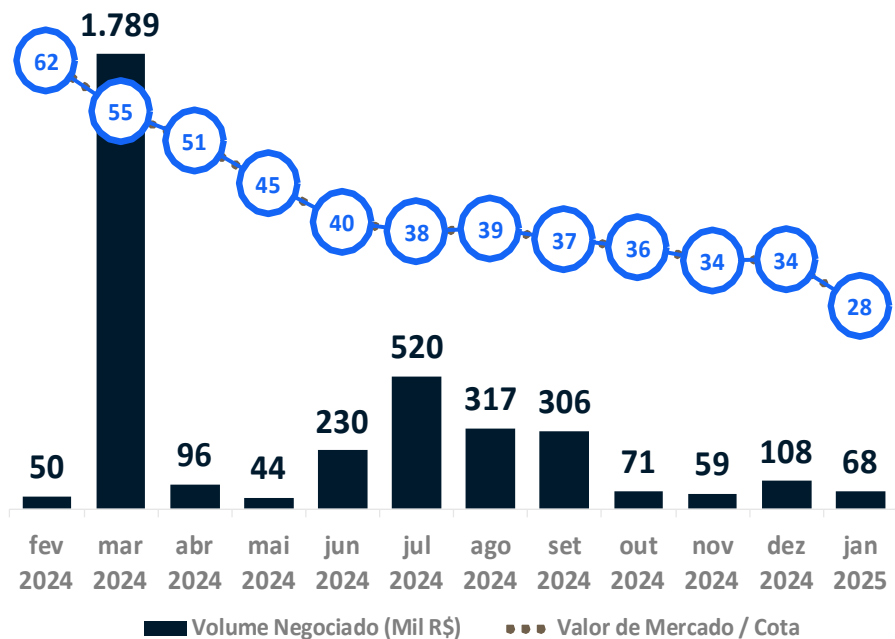
A segunda parte do passivo é reajustada por IPCA + 6,2% ao ano. Esta, sim, muito mais correlacionada com os ativos, adiciona valor ao patrimônio do fundo ao longo do tempo. Este é um passivo que a gestão se sente confortável em manter, especialmente agora que custa aproximadamente 160 bps a menos do que a NTN-B 2035.

Com o caixa disponível e o aumento dos ativos imobiliários, os índices de alavancagem do fundo serão significativamente reduzidos. O plano é seguir vendendo imóveis que não são estratégicos e que possuam propostas a preços razoáveis, como o Ed. Nações Unidas, atualmente vago e em processo avançado de negociação, para seguir pré-pagando a parcela mais cara da dívida ou alocando em outros ativos com melhores relações de risco e retorno. Pré-pagar os passivos indexados a CDI, por exemplo, ou comprar outros CRI com taxas semelhantes causa um efeito financeiro equivalente na carteira do fundo, embora os riscos sejam diversos e isso certamente será levado em conta pela equipe de gestão.

Estamos animados com a nova fase da vida do fundo e empenhados em torná-lo um fundo mais líquido, diversificado, com melhor estrutura de capital e maior flexibilidade na gestão em benefícios de todos os cotistas.

Retorno e Liquidez do Fundo

Mercado Secundário: Cotações e Volume Negociado



Retorno Total do Fundo e Índices de Mercado

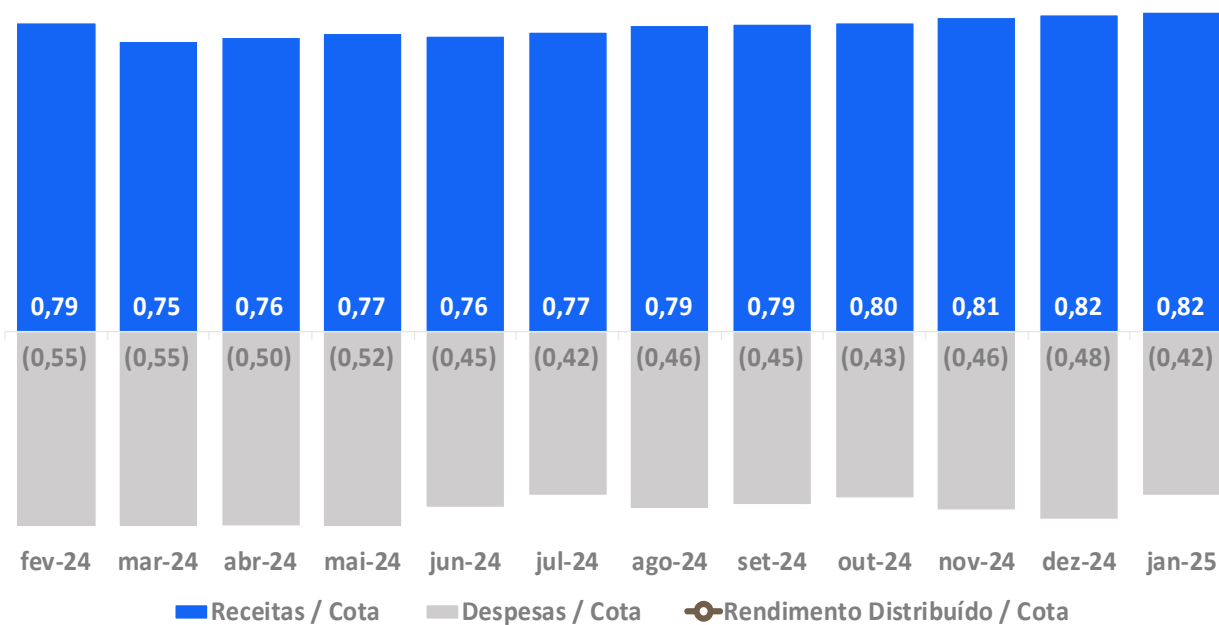
	jan-25	12 meses	2025	2024	Início
Valor de Mercado	-18,8%	-55,8%	-18,8%	-39,0%	-65,4%
Valor Patrimonial	0,5%	3,1%	0,5%	2,4%	17,7%
CDI	1,0%	10,9%	1,0%	10,9%	48,2%
IFIX	-3,0%	-9,4%	-3,1%	-5,9%	4,6%
IBOVESPA	4,9%	-1,3%	4,9%	-10,4%	14,6%
IMA-B	1,1%	-1,0%	1,1%	-2,4%	23,1%

Data de início: 26/02/2021



Rendimentos do Fundo

Histórico de Distribuição de Rendimentos



Base de Cálculo dos Rendimentos

Valores em R\$	Jan-2025	1ºS 2025
Total de Receitas	889.805	889.805
Locação	844.562	844.562
FII	-	-
Financeiras	45.244	45.244
Total de Despesas	(456.886)	(456.886)
Imobiliárias	-	-
Administrativas	(121.490)	(121.490)
Financeiras	(335.396)	(335.396)
Resultado Disponível	432.919	432.919
Reserva	432.919	432.919
Rendimento Distribuído	-	-



Portfólio

Janeiro - 2025



Balanço do Fundo Daycoval Metropolis FII

Carteira	Valor	% do PL
Imóveis	109,5	106,9%
Fundos Imobiliários	42,4	41,3%
Renda Fixa	5,2	5,1%
Passivo	(55,8)	-54,5%
Valores a receber	1,2	1,2%
Patrimônio Líquido	102,5	100,0%

Data-Base: 31/01/2025 | Valores em milhões de reais

Balanço do Fundo Consolidado

Carteira	Valor	% do PL
Imóveis	182,0	177,6%
Fundos Imobiliários	-	0,0%
Renda Fixa	5,6	5,5%
Passivo	(86,8)	-84,7%
Valores a receber	1,7	1,6%
Patrimônio Líquido	102,5	100,0%

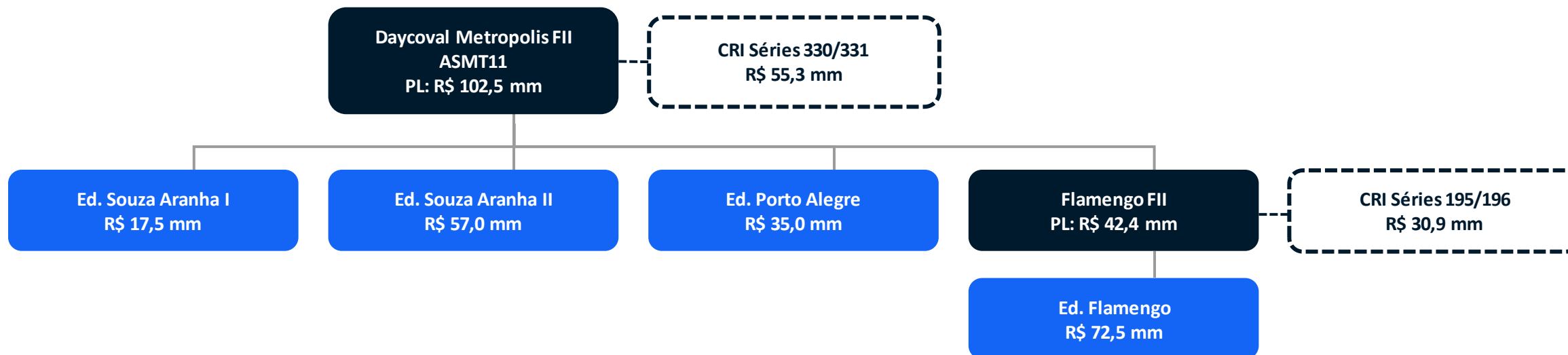
Data-Base: 31/01/2025 | Valores em milhões de reais

Série do CRI	330	331	195 / 196
Fundo	Daycoval Metropolis	Daycoval Metropolis	Flamengo
Securitizadora	Opea	Opea	Opea
Emissão / Repactuação	01/04/2021	01/04/2021	21/06/2022
Vencimento	17/03/2031	17/03/2031	16/06/2031
Remuneração	CDI + 2,75%	IPCA + 6,20%	CDI + 2,75%
Carência de Juros	-	-	-
Carência de Principal	Até mai-2025	Até mai-2025	Até mai-2025
Juros em fev-25	0,13	0,25	0,41
Amortização próximos 12 meses	0,92	3,33	2,29
Saldo Atualizado	10,05	45,20	30,93

Data-Base: 31/01/2025 | Valores em milhões de reais | Fonte: <https://opecapital.com>



Estrutura de Capital

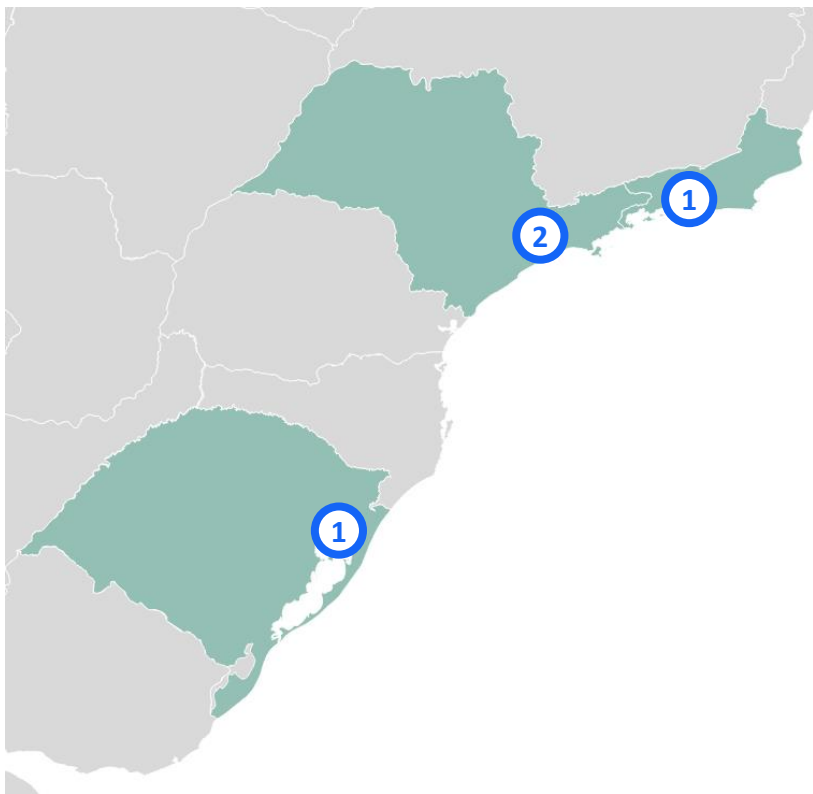


Valores dos laudos de avaliação dos imóveis dos respectivos fundos, data-base dez-24.

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



Distribuição dos Imóveis

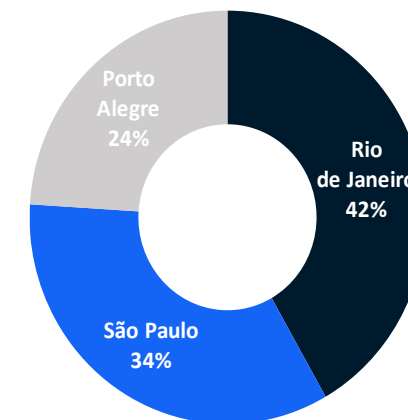


Indicadores Médios dos Imóveis

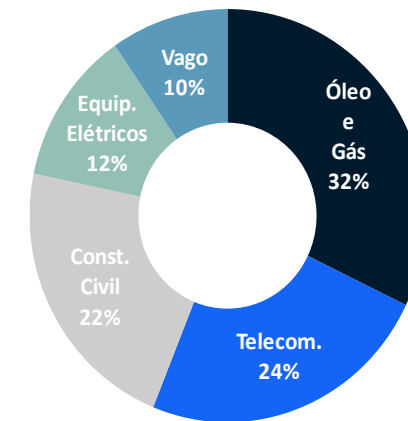
UF	Ativos	Valor (MM R\$)	WALE (anos)	Vacância Física
SP	Ed. Souza Aranha II	57,0	5,5	0%
RS	Ed. Porto Alegre	35,0	5,8	0%
SP	Ed. Souza Aranha I	17,5	3,9	0%
RJ	Ed. Flamengo	72,5	5,1	23%
Total		182,0	4,7	9,6%

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

Imóveis por Cidade



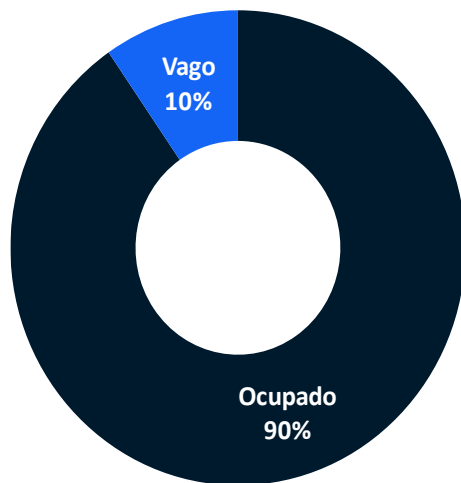
Setor dos Inquilinos



% da ABL

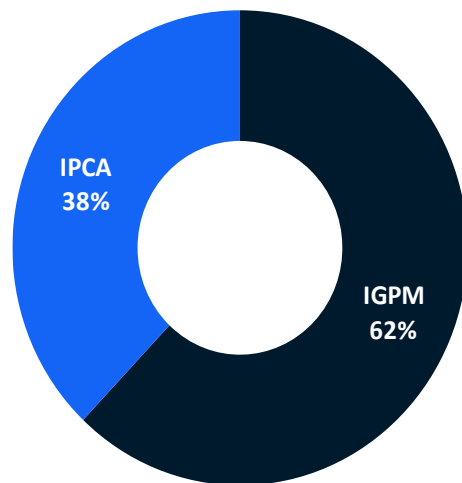


Ocupação da Carteira



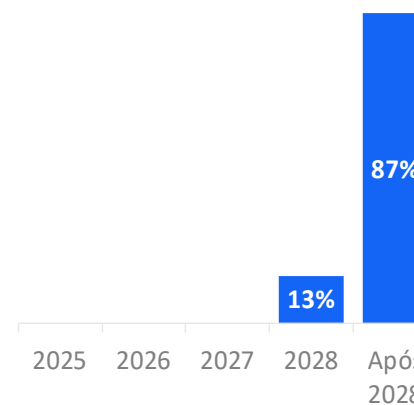
% da ABL

Índice de Reajuste dos Contratos



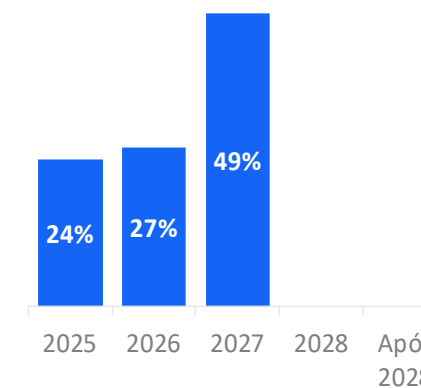
% da ABL ocupada

Vencimento dos Contratos



% da ABL ocupada

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

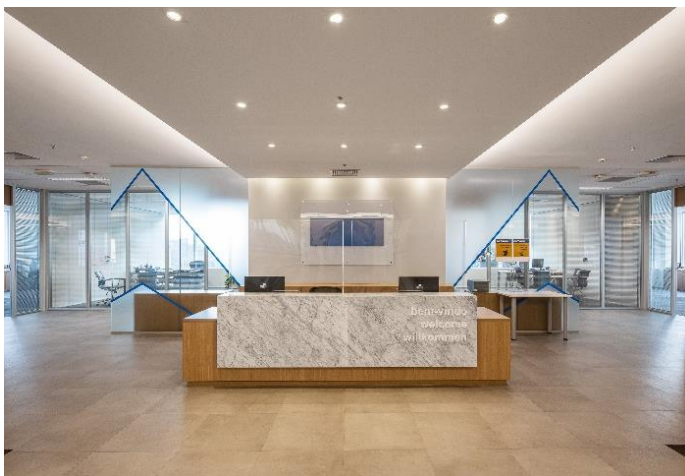
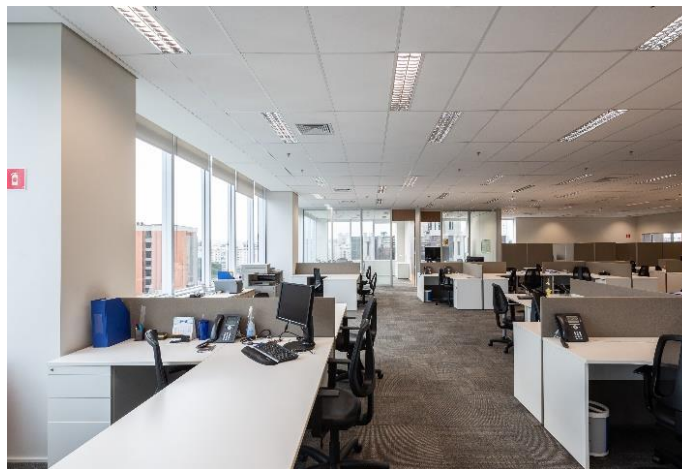
Cobertura		
18°	Vago	590
17°	Vago	590
16°	Ocupado	592
15°	Ocupado	592
14°	Ocupado	592
13°	Ocupado	592
12°	Ocupado	592
11°	Ocupado	592
10°	Ocupado	592
9°	Ocupado	592
8°	Ocupado	592
7°	Ocupado	590
6°	Vago	592
5°	Estacionamento	
4°	Estacionamento	
3°	Estacionamento	
2°	Estacionamento	
1°	Estacionamento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



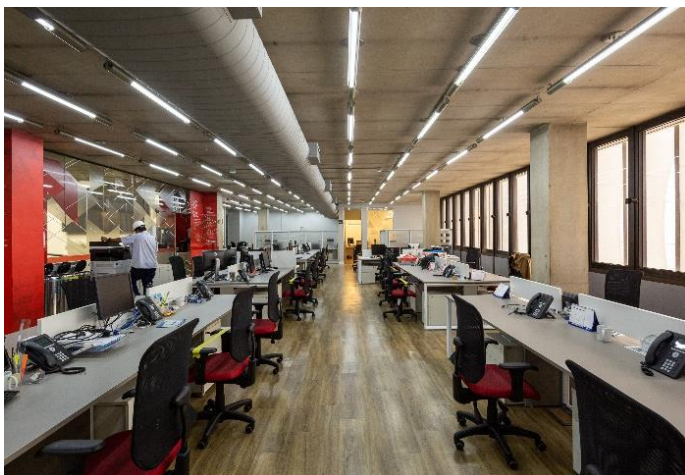
Cobertura		Total: 4.079 m ²
7°	Ocupado	583
6°	Ocupado	583
5°	Ocupado	583
4°	Ocupado	583
3°	Ocupado	583
2°	Ocupado	583
1°	Ocupado	583
T	Recepção	
1° SS	Estacionamento	
2° SS	Estacionamento	

Av. A. E. de Souza Aranha

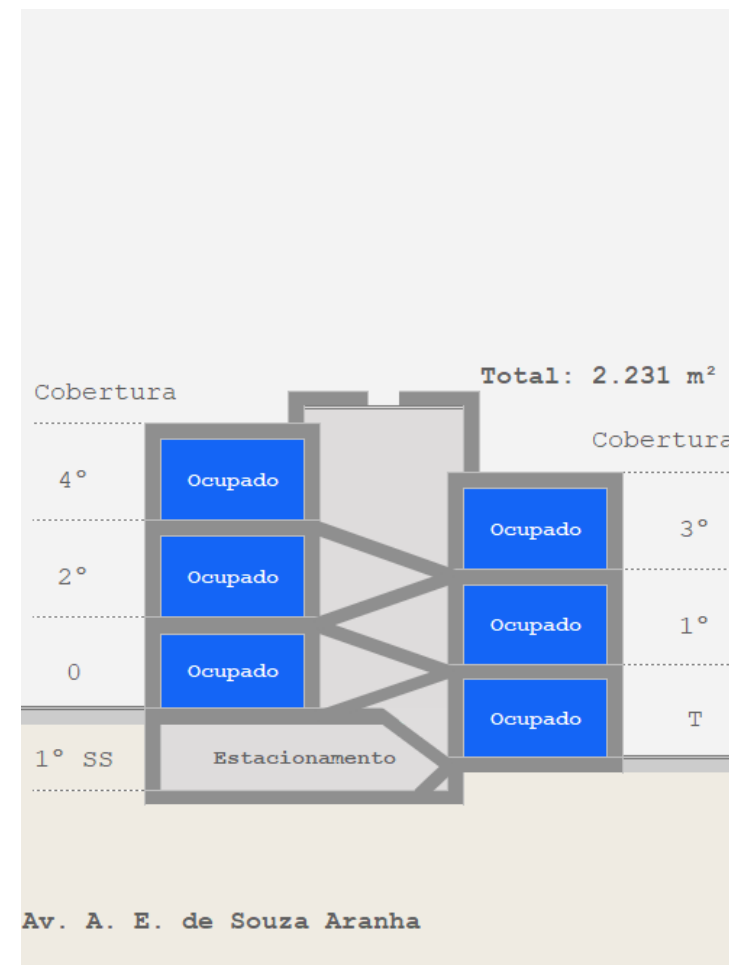


Ed. Souza Aranha I

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.

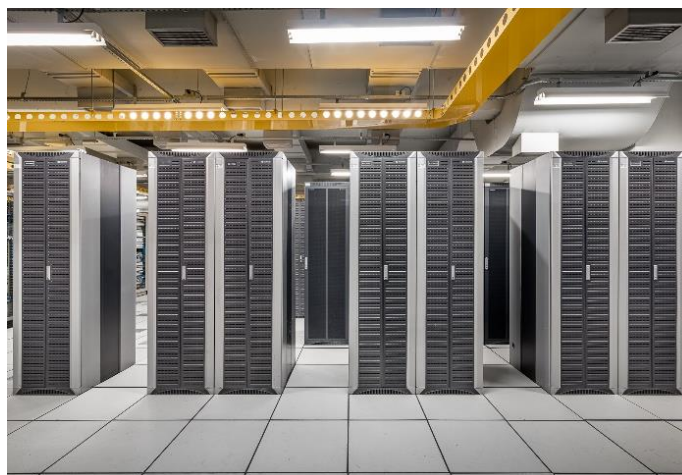
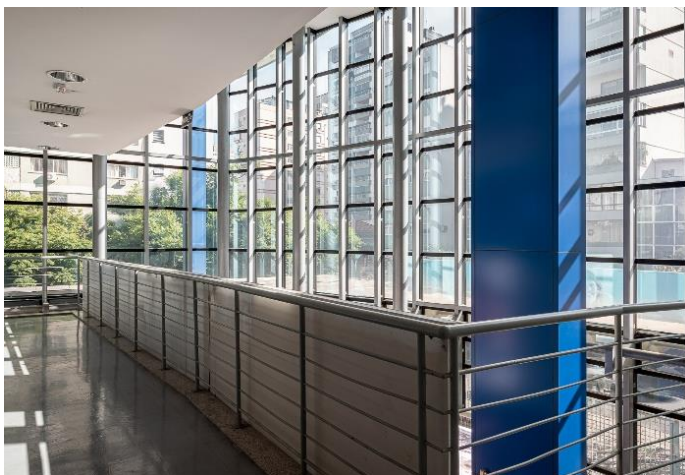
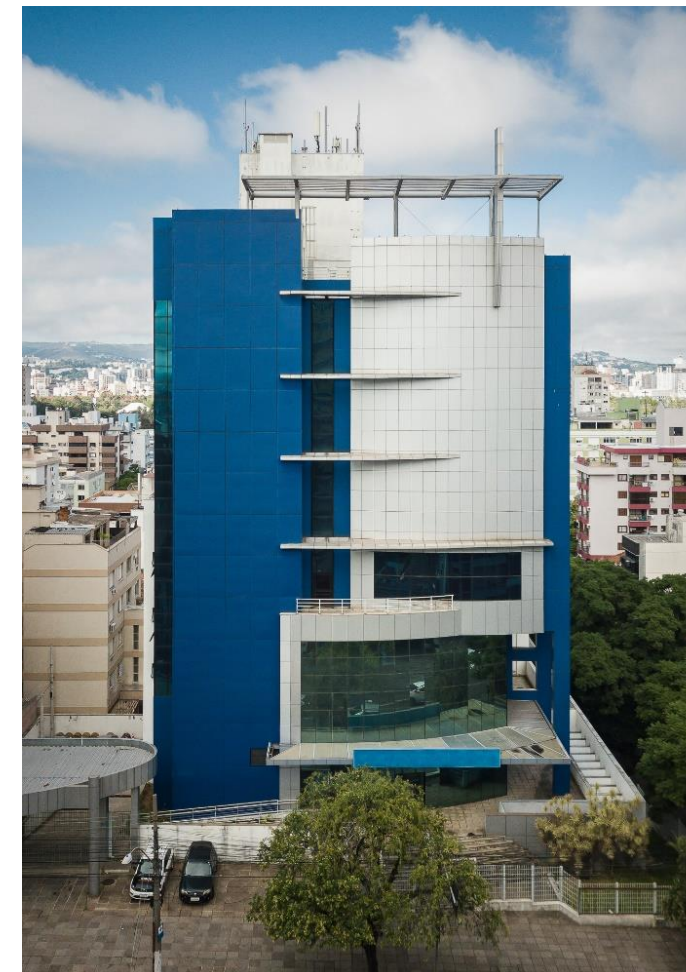


Ed. Souza Aranha I

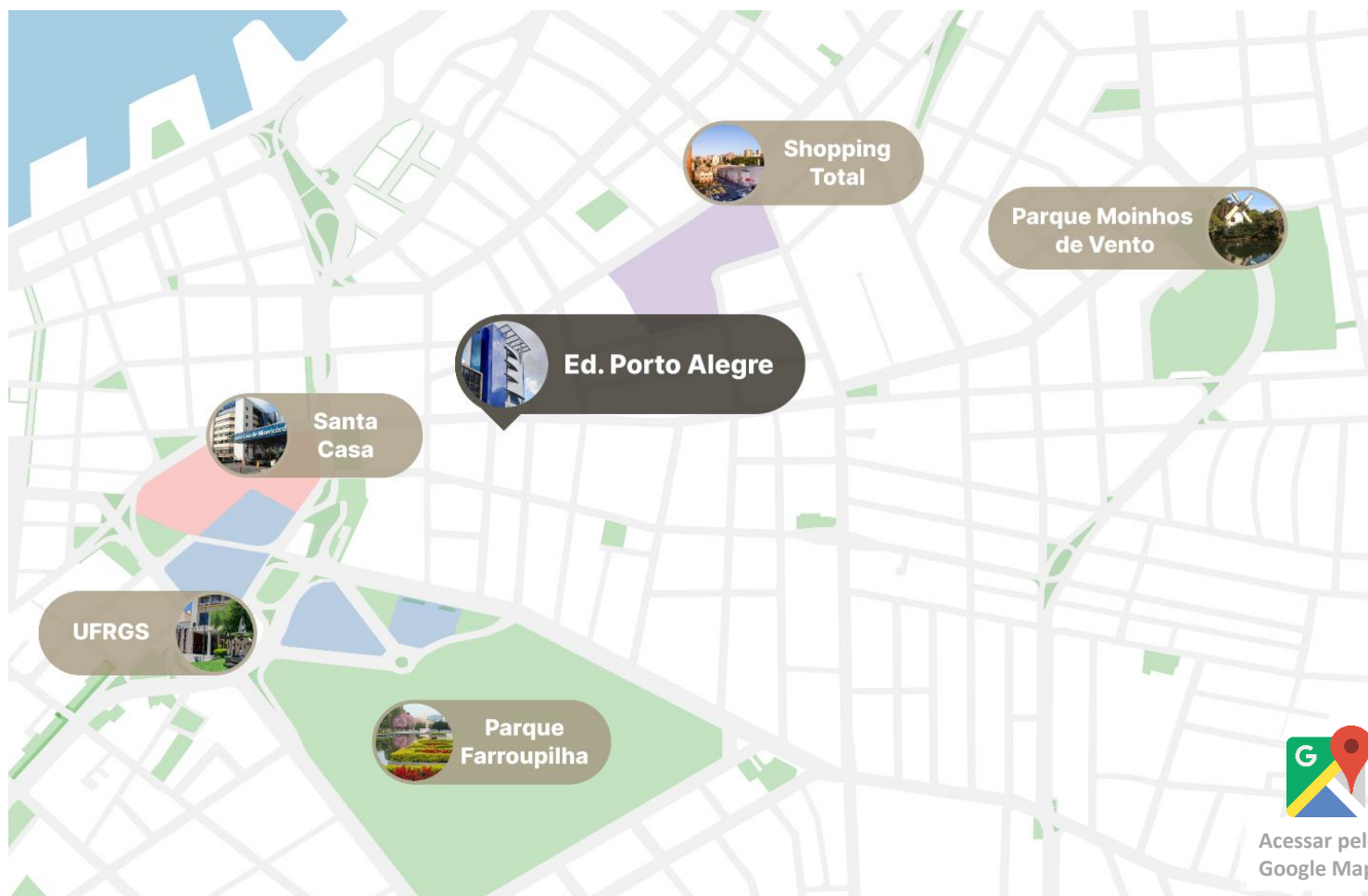


Ed. Porto Alegre

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

Rua Garibaldi Rua Tomaz Flores



Últimas informações

- **17/02/2025:** AGE – Incorporação de fundos entre outros itens (Termo de apuração)
- **30/01/2025:** AGE – Incorporação de fundos entre outros itens (Carta Consulta e Proposta do Administrador)
- **19/12/2024:** AGE - Retenção de rendimentos (Ata da Assembleia)
- **26/11/2024:** AGE - Retenção de rendimentos (Carta Consulta e Proposta do Administrador)
- **21/10/2024:** Regulamento – Transferência de Gestão (Regulamento)
- **19/09/2024:** AGE – Transferência de Gestão (Carta Consulta e Proposta do Administrador)



Glossário

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

Daycoval

Asset Management

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

Contato

GESTOR

Email: daycoval.asset@bancodaycoval.com.br

Telefone: +55 (11) 3138-4092

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

ADMINISTRADOR / ESCRITURADOR

Email: passivo.fundos@bancodaycoval.com.br

Site: <https://www.bancodaycoval.com.br>

