

Daycoval Real Estate Multiestratégia Fundo de
Investimento Imobiliário de Responsabilidade
Limitada
(CNPJ 38.293.921/0001-62)

Demonstrações contábeis acompanhadas do
Relatório do Auditor Independente

Período de 25 de fevereiro (data da transferência de
Administração) a 12 de junho de 2025 (data
imediatamente anterior a incorporação pelo Fundo)

Daycoval Real Estate Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

Índice

	Página
Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações contábeis	2
Demonstrações contábeis	7
Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis	11

Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações contábeis

Aos:

Cotistas e Administrador do

Daycoval Real Estate Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do **Daycoval Real Estate Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada** (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 12 de junho de 2025 (data imediatamente anterior a incorporação pelo Fundo) e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 25 de fevereiro (data da transferência de administração) a 12 de junho de 2025, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Daycoval Real Estate Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada** em 12 de junho de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 25 de fevereiro a 12 de junho de 2025, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”. Somos independentes em relação ao Fundo e seu Administrador, 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. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Incorporação pelo Fundo

Conforme mencionado na nota explicativa nº 25 às demonstrações contábeis, em 12 de junho de 2025 foi divulgado por meio de fato relevante a incorporação pelo Fundo, a qual ocorreu em 13 de junho do mesmo ano. Em virtude desse evento, as demonstrações contábeis não são apresentadas de forma comparativa. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

I. Valorização dos investimentos em propriedades para investimento

Conforme balanço patrimonial e nota explicativa nº 7 às demonstrações contábeis, em 12 de junho de 2025, o Fundo possuía parte substancial de sua carteira representada por propriedades para investimento, as quais são avaliadas e registradas ao valor justo conforme nota explicativa nº 3.f.

Considerando a relevância dos investimentos em propriedades para investimento em relação ao patrimônio líquido do Fundo, seus efeitos sobre as demonstrações contábeis tomadas em conjunto, bem com a complexidade existente, inerente ao processo de mensuração do valor justo, consideramos este como principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria endereçou esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de nossos especialistas para nos auxiliarem na: (i) avaliação sobre o método de avaliação adotado pelo avaliador, considerando as características das propriedades para investimento; (ii) revisão da metodologia de avaliação e modelos financeiros utilizados, observando se estes estão de acordo com as metodologias de avaliação e práticas de mercado; (iii) avaliação da razoabilidade das premissas utilizadas pelo avaliador; (iv) revisão da acuracidade matemática dos dados existentes no laudo de avaliação e planilhas suportes; e (v) análise de informações adicionais que pudessem contradizer as premissas mais significativas e as metodologias utilizadas pelo avaliador. Ainda, avaliamos a adequação das divulgações efetuadas nas notas explicativas.

Com base nos resultados dos procedimentos de auditoria efetuados sobre os investimentos em propriedades para investimento, consideramos que as evidências de auditoria obtidas foram suficientes e apropriadas, em todos os aspectos relevantes, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

II. Existência e valorização do investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário

Conforme balanço patrimonial, em 12 de junho de 2025 o Fundo possuía parte substancial de sua carteira investida em cotas de fundo de investimento imobiliário, as quais são avaliadas e registradas conforme práticas descritas na nota explicativa nº 3.d.

Considerando a relevância do investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário em relação ao patrimônio líquido do Fundo, bem como seus efeitos sobre as demonstrações contábeis tomadas em conjunto, consideramos este como um principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria endereçou esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) teste de existência por meio do confronto da posição em aberto na carteira do Fundo, em 12 de junho de 2025, com o correspondente extrato disponibilizado pelo administrador do fundo investido; (ii) confronto do valor das cotas do fundo investido em aberto na carteira do Fundo, em 12 de junho de 2025, com o valor da cota divulgado pelo administrador do fundo investido; e (iii) procedimentos de auditoria no fundo investido na mesma data base.

Com base nos resultados dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a existência e valorização do investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário, consideramos que as evidências de auditoria obtidas foram suficientes e apropriadas, em todos os aspectos relevantes, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Auditoria do período anterior

As demonstrações contábeis do Fundo para o período de 01 de janeiro a 24 de fevereiro de 2025 (data da transferência de administração), foram examinadas por outro auditor independente, o qual emitiu relatório em 27 de junho de 2025 com abstenção de opinião relativa a ausência de evidências de auditoria apropriadas e suficientes sobre o valor justo das propriedades para investimento e cotas de fundo imobiliário na data auditada.

Auditoria do exercício anterior

As demonstrações contábeis do Fundo para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foram examinadas por outro auditor independente, o qual emitiu relatório em 07 de março de 2025 sem ressalva sobre essas demonstrações contábeis.

Responsabilidades da administração do Fundo pelas demonstrações contábeis

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis 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 contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a administração 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 contábeis, a não ser que a administração 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 contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

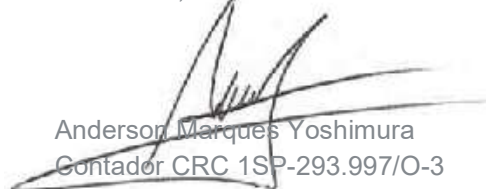
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a administração do Fundo a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também à administração do Fundo declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação à administração do Fundo, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do período corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 01 de dezembro de 2025.



Anderson Marques Yoshimura
Contador CRC 1SP-293.997/O-3

RSM Brasil Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-030.002/O-7

**RSM**

DAYCOVAL REAL ESTATE MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 38.293.921/0001-62
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
CNPJ: 62.232.889/0001-90

Balanço patrimonial
Em 12 de junho de 2025 (data imediatamente anterior ao da incorporação no Fundo)
(Em milhares de reais - R\$)

Ativo	Nota	12/6/2025	
		Valor	% sobre o PL
Circulante		56.588	53,16
Caixa e equivalentes de caixa	4	3.736	3,51
Disponibilidades		1	-
Depósitos bancários - Banco Daycoval S.A. (*)	23	1	-
Aplicações interfinanceiras de liquidez		3.735	3,51
Aplicações em operações compromissadas		3.735	3,51
Ativos financeiros de natureza imobiliária	6	52.346	49,19
Cotas de fundos de investimento imobiliário		51.164	48,08
Flamengo F.I.I. Responsabilidade Limitada		51.164	48,08
Propriedades para investimento		1.182	1,11
Contas a receber de aluguéis	7.1	1.182	1,11
Ativos financeiros de natureza não-imobiliária		506	0,46
Outros valores		506	0,46
Outros valores a receber		488	0,46
Despesas diferidas		18	0,02
Não circulante		106.990	100,53
Ativos não financeiros de natureza imobiliária	7	106.500	100,07
Propriedades para investimento		106.500	100,07
Imóveis	7.1 / 7.2	106.500	100,07
Ativos financeiros de natureza não-imobiliária		490	0,46
Instrumentos financeiros de renda fixa	5	490	0,46
Certificado de Depósito Bancário	5.1	490	0,46
Total do ativo		163.578	153,69
Passivo			
Circulante		5.734	5,37
Passivos financeiros de natureza imobiliária		5.659	5,31
Encargos financeiros da obrigação por captação de recursos		5.659	5,31
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)	8	5.659	5,31
Passivos financeiros de natureza não-imobiliária		75	0,06
Provisões		75	0,06
Demais valores		30	0,02
Valores a pagar à sociedade gestora (*)	23	34	0,03
Valores a pagar à sociedade administradora e custodiante (*)	23	11	0,01
Não circulante		51.422	48,32
Passivos financeiros de natureza imobiliária		488	48,32
Encargos financeiros da obrigação por captação de recursos		50.934	47,86
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)	8	50.934	47,86
Outras contas		488	0,46
Depósito caução		488	0,46
Total do passivo		57.156	53,69
Patrimônio líquido	11	106.422	100,00
Total do passivo e do patrimônio líquido		163.578	153,69

(*) Transações com partes relacionadas (conforme nota explicativa nº 23)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

DAYCOVAL REAL ESTATE MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 38.293.921/0001-62

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstração do resultado

Para o período de 1º de janeiro a 12 de junho de 2025 (data imediatamente anterior ao da incorporação no Fundo)

(Em milhares de reais - R\$, exceto a quantidade e o resultado por cota)

	Nota	01/01/2025 a 12/06/2025
Resultados		4.651
<u>Resultado com propriedades para investimento</u>	7	(309)
Receita de aluguéis	7.1	2.691
Ajuste a valor justo	7.2 / 7.3	(3.000)
<u>Instrumentos financeiros de natureza não-imobiliária</u>	4/5	262
Resultado com aplicação em certificado de depósito bancário	5.1	13
Resultado com aplicação em operações compromissadas	4	249
<u>Instrumentos financeiros de natureza imobiliária</u>		4.698
Resultado com aplicação em cotas de fundos de investimento imobiliário	6	6.289
Despesas com captações interfinanceiras - CRI	8	(1.591)
Encargos	18	(515)
<u>Despesas da Administração</u>	17	(411)
Remuneração da Gestão	(a)	(303)
Remuneração da Administração	(a)	(97)
Despesa de Controladoria	(a)	(11)
<u>Despesas de serviços técnicos especializados</u>		(55)
Consultoria especializada		(4)
Auditoria externa		(1)
Estruturação		(42)
Avaliações e laudos		(8)
<u>Despesas de serviços do sistema financeiro</u>		(25)
Taxa CETIP		(6)
Taxas e emolumentos B3		(16)
Taxa de fiscalização CVM		(3)
<u>Despesas diversas</u>		(18)
Outras despesas administrativas		(18)
<u>Despesas tributárias</u>		(6)
Tributos federais		(6)
Resultado líquido do período		4.136
Quantidade de cotas	11	10.812.570,0000
Resultado por cota - valor em R\$		0,3825

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

DAYCOVAL REAL ESTATE MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 38.293.921/0001-62

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstração das mutações do patrimônio líquido**Para o período de 1º de janeiro a 12 de junho de 2025 (data imediatamente anterior ao da incorporação no Fundo)***(Em milhares de reais - R\$)*

	Cotas integralizadas	Custos na emissão de cotas	Resultados acumulados	Patrimônio líquido total
Em 31 de dezembro de 2024	106.102	(542)	(3.274)	102.286
Resultado líquido do período	-	-	4.136	4.136
Em 12 de junho de 2025	106.102	(542)	862	106.422

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

DAYCOVAL REAL ESTATE MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 38.293.921/0001-62

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto

Para o período de 1º de janeiro a 12 de junho de 2025 (data imediatamente anterior ao da incorporação no Fundo)

(Em milhares de reais - R\$)

	Nota	01/01/2025 a 12/06/2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
(+) Resultado com operações compromissadas	4	249
(+) Recebimento de aluguéis		3.829
(-) Pagamento de despesa de taxa de administração		(425)
(-) Pagamento de outras despesas		(74)
(-) Pagamento de IR sobre resgate de títulos de renda fixa		(21)
(-) Pagamento de despesa de taxa de gestão		(265)
(-) Pagamento de Taxa de Custódia		(9)
(-) Pagamento de despesa de consultoria		(4)
(-) Pagamento de despesas de avaliações e laudos		(11)
(-) Pagamento Taxa CVM		(3)
(-) Pagamento Taxa CETIP		(5)
(-) Pagamento de anuidade B3		(16)
Caixa líquido das atividades operacionais		3.245
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
(+) Venda de certificado de depósito bancário		484
(-) Aquisição de certificado de depósito bancário		(486)
(-) Aquisição de cotas de fundo de investimento imobiliário	6	(2.500)
Caixa líquido das atividades de investimento		(2.502)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
(-) Pagamento de juros e atualização monetária por captação de recursos		(1.332)
Caixa líquido das atividades de financiamento		(1.332)
Variação no caixa e equivalentes de caixa		(589)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício		4.325
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	4	3.736
Variação no caixa e equivalentes de caixa		(589)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

DAYCOVAL REAL ESTATE MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 38.293.921/0001-62

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas as demonstrações contábeis

Para o período de 1º de janeiro a 12 de junho de 2025 (data imediatamente anterior ao da incorporação no Fundo)

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

1. Contexto operacional

O Daycoval Real Estate Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Daycoval Metropolis Fundo de Investimento Imobiliário) (“Fundo”) foi constituído em 7 de dezembro de 2020, sob a forma de condomínio de natureza especial fechado, e iniciou suas atividades em 26 de fevereiro de 2021, com prazo indeterminado de duração. O Fundo é constituído com classe única de Cotas, sendo vedada a afetação ou a vinculação, a qualquer título, de parcela do patrimônio do Fundo a qualquer subclasse de Cotas.

A Classe Única de Cotas Daycoval Real Estate Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada (“Classe”) é constituída em regime fechado, de modo que as Cotas somente serão resgatadas ao término do prazo de duração do Fundo ou, ainda, em caso de liquidação do Fundo. A Classe não contará com séries ou subclasses de cotas. A Classe terá prazo de duração indeterminado. As Cotas serão destinadas ao público em geral.

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 renda dos Ativos. O Fundo poderá adquirir os seguintes tipos de ativos imobiliários: (a) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis (“Imóveis”); (b) ações e debêntures de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário, nos termos da regulamentação aplicável; (c) bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, notas comerciais 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, nos termos da regulamentação aplicável; (d) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, nos termos da regulamentação aplicável; (e) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022; (f) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, nos termos da regulamentação aplicável, e de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (g) cotas de outros fundos de investimento imobiliário; (h) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado; (i) letras hipotecárias; (j) letras de crédito imobiliário; e (k) letras imobiliárias garantidas.

DAYCOVAL REAL ESTATE MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 38.293.921/0001-62

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas as demonstrações contábeis

Para o período de 1º de janeiro a 12 de junho de 2025 (data imediatamente anterior ao da incorporação no Fundo)

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

Os investimentos em fundos não são garantidos pelo Administrador, pela Gestora, por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3, através do código DAYM11, cujos preços de fechamento no último dia de negociação estão divulgados na nota explicativa nº 13.

A administração da carteira do Fundo é realizada pelo Banco Daycoval S.A. ("Administrador") e a gestão da carteira do Fundo é realizada pela Daycoval Asset Management Administração de Recursos Ltda. ("Gestora").

2. Base de elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regulamentados pela Instrução nº 516/11, e pela Resolução CVM 175/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos Fundos de Investimento Imobiliário.

No período de 01 de janeiro de 2025 a 24 de fevereiro 2025 ("Data da transferência da Administração do Fundo"), a administração da Classe pertencia ao BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, sendo transferida para o Banco Daycoval S.A. na abertura do dia 25 de fevereiro de 2025, conforme divulgado na nota explicativa nº 19.

Em decorrência da transferência ocorrida, apresentamos abaixo o resultado apurado na antiga administração:

Composição do resultado do período	01/01/2025 a 24/02/2025
Resultado com propriedades para investimento	607
Resultado com ativos financeiros de natureza imobiliária	(16)
Outros ativos financeiros	83
Encargos e despesas operacionais	(272)
Resultado líquido no período	402

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pelo Administrador do Fundo em 01 de dezembro de 2025, que autorizou sua divulgação.

DAYCOVAL REAL ESTATE MULTIELSTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 38.293.921/0001-62

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas as demonstrações contábeis

Para o período de 1º de janeiro a 12 de junho de 2025 (data imediatamente anterior ao da incorporação no Fundo)

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

a) Base de mensuração

As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico com exceção dos ativos financeiros de natureza imobiliária e não imobiliária, que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela Instrução CVM nº 516/11.

b) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis

Os itens incluídos nas demonstrações contábeis são mensurados usando a moeda do principal ambiente econômico no qual o Fundo atua ("moeda funcional"). As demonstrações contábeis e as respectivas notas estão apresentadas em milhares de reais (R\$), que é a moeda funcional do Fundo e, também, a sua moeda de apresentação.

c) Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações contábeis do Fundo de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos fundos de Investimento Imobiliário exige que o Administrador faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

As informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que tem efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações contábeis do Fundo estão incluídas na nota explicativa nº 7.

3. Descrição das principais práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas destacam-se:

a) Classificação dos ativos e passivos circulantes e não circulantes

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.

DAYCOVAL REAL ESTATE MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 38.293.921/0001-62

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas as demonstrações contábeis

Para o período de 1º de janeiro a 12 de junho de 2025 (data imediatamente anterior ao da incorporação no Fundo)

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

b) Caixa e equivalentes de caixa

São representados por depósitos bancários em instituições financeiras, incluídos na rubrica de disponibilidades e aplicações interfinanceiras de liquidez, com prazo original de vencimento igual ou inferior a 90 dias, sendo o risco de mudança no valor de mercado destes considerada imaterial.

(i) Disponibilidades

Incluem caixa e saldos positivos em conta movimento com liquidez imediata e com risco insignificante de perda de mudança de seu valor de mercado.

(ii) Aplicações interfinanceiras de liquidez

São demonstradas pelo valor de aplicação, acrescido dos rendimentos auferidos.

c) 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 mensurados ao valor justo por meio de resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação;
- Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado: essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o objetivo de receber pagamentos de principal e juros, de acordo com o modelo de negócio adotado. Estes ativos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

DAYCOVAL REAL ESTATE MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 38.293.921/0001-62

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas as demonstrações contábeis

Para o período de 1º de janeiro a 12 de junho de 2025 (data imediatamente anterior ao da incorporação no Fundo)

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

(iv) Mensuração dos ativos financeiros

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado ou 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.

(v) Reconhecimento de variações de valor justo

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

d) Ativos financeiros de natureza imobiliária

• Cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)

Os investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário são valorizados pela cotação de fechamento do último dia em que foram negociados, sendo que o Administrador analisa periodicamente o valor da cotação em comparação com o valor da patrimonial. Caso aplicável, é realizada uma análise de provisão nos cenários de preços com baixa negociação e/ou valores de cotas patrimoniais acima dos preços apresentados no mercado, onde o administrador avalia os últimos três meses das cotações e negociações realizadas.

As valorizações, desvalorizações e apropriações dos investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário estão apresentadas na demonstração do resultado do exercício na rubrica "Resultado com aplicação em cotas de fundo de investimento imobiliário".

• Aluguéis

Estão registrados pelos valores a vencer correspondentes aos períodos de uso pelos locatários conforme contratos de locação dos respectivos imóveis, deduzidas de provisão para perdas, quando aplicável.

DAYCOVAL REAL ESTATE MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 38.293.921/0001-62

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas as demonstrações contábeis

Para o período de 1º de janeiro a 12 de junho de 2025 (data imediatamente anterior ao da incorporação no Fundo)

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

e) Ativos financeiros de natureza não-imobiliária

- **Títulos privados**

Os títulos privados integrantes da carteira são contabilizados pelo custo de aquisição, acrescido diariamente dos rendimentos incorridos (curva) até a data do balanço, e ajustados ao valor justo, quando aplicável, em função da classificação dos títulos prevista na Instrução CVM nº 577/16.

As valorizações, desvalorizações e apropriações dos investimentos em títulos públicos federais estão apresentadas, quando aplicável, na demonstração do resultado do exercício na rubrica “Resultado com aplicação em títulos públicos federais”.

f) Ativos não financeiros de natureza imobiliária

- **Imóveis**

A propriedade para investimento é mensurada pelo custo de aquisição no reconhecimento inicial e deve ser continuamente mensurada pelo valor justo. Alterações no valor justo são reconhecidas no resultado e estão apresentadas na rubrica “Ajuste a valor justo”.

O custo incluiu a despesa que é diretamente atribuível a aquisição de uma propriedade para investimento. O custo da propriedade para investimento construída pelo proprietário incluiu os custos de material e mão de obra direta, qualquer custo diretamente atribuído para colocar essa propriedade para investimento em condição de uso conforme o seu propósito.

Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculado pela diferença entre o valor líquido recebido e o valor contábil) são reconhecidos no resultado do exercício.

g) Hierarquia do valor justo

Conforme pronunciamento técnico CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações 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.

DAYCOVAL REAL ESTATE MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 38.293.921/0001-62

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas as demonstrações contábeis

Para o período de 1º de janeiro a 12 de junho de 2025 (data imediatamente anterior ao da incorporação no Fundo)

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

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 incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11.

h) Outros ativos e passivos

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridos.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

i) Reconhecimento de receitas e despesas

O resultado é apurado de acordo com o regime de competência, que estabelece que as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos em que ocorrem, independente de recebimento ou pagamento, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos.

j) Resultado por cota

O resultado por cota no período é calculado por meio na divisão do lucro ou do prejuízo, ponderando-se o número de cotas em circulação ao final do exercício auditado.

DAYCOVAL REAL ESTATE MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 38.293.921/0001-62

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas as demonstrações contábeis

Para o período de 1º de janeiro a 12 de junho de 2025 (data imediatamente anterior ao da incorporação no Fundo)

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

4. Caixa e equivalentes de caixa

Abaixo apresentamos a posição de caixa e equivalentes de caixa em 12 de junho de 2025:

Ativos - sem vencimento	12/06/2025		
	Valor unitário	Quantidade	Valor justo
Disponibilidades (*)	-	-	1
Aplicações Interfinanceiras de liquidez (**)	758,7356	4.923	3.735
Total		4.923	3.736

(*) Em 12 de junho de 2025, o Fundo possui o montante de R\$ 1 representado por depósitos à vista no Banco Daycoval S.A. (Administrador e Custodiante do Fundo);

(**) O investimento em operações compromissadas não possui prazo de carência para resgate e conversibilidade, tanto para aplicação quanto para resgate é imediata, ocorrendo a liquidação financeira no mesmo dia.

No período de 1º de janeiro a 12 de junho de 2025 (data imediatamente anterior ao da incorporação no Fundo), as aplicações interfinanceiras de liquidez geraram resultado positivo para o Fundo no montante de R\$ 249.

5. Ativos financeiros de natureza não-imobiliária

• Títulos privados

5.1 Descrição do investimento

O montante, a natureza, os prazos de vencimento, os valores de custo atualizado e o valor justo dos instrumentos financeiros classificados como títulos para negociação, em 12 de junho de 2025, estão demonstrados no quadro abaixo.

Títulos para negociação	Natureza	12/06/2025		Vencimento		
		Custo atualizado	Valor justo	Sem vencimento	Até 365 dias	Acima de 365 dias
Certificado de depósito bancário	Privada	490	490	-	-	490
Total		490	490	-	-	490

No período de 1º de janeiro a 12 de junho de 2025 (data imediatamente anterior ao da incorporação no Fundo), as aplicações em títulos privados geraram resultado positivo para o Fundo no montante de R\$ 13.

DAYCOVAL REAL ESTATE MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 38.293.921/0001-62

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas as demonstrações contábeis

Para o período de 1º de janeiro a 12 de junho de 2025 (data imediatamente anterior ao da incorporação no Fundo)

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

6. Ativos financeiros de natureza imobiliária

• Cotas de fundo de investimento imobiliário (FII)

Em 12 de junho de 2025, o Fundo mantém em sua carteira cotas de fundo de investimento imobiliário no montante de R\$ 51.164, classificadas como títulos para negociação, conforme descrito abaixo:

Cotas de fundos de investimento	Segmento	12/06/2025		
		Quantidade	Valor justo	% PL
Flamengo F.I.I. Responsabilidade Limitada	(1)	49.000	51.164	48,08
Total		49.000	51.164	48,08

Legendas (padrão):

(1) Corporativo

No período de 1º de janeiro a 12 de junho de 2025 (data imediatamente anterior ao da incorporação no Fundo), as aplicações em cotas de fundo de investimento imobiliário geraram resultado positivo para o Fundo no montante de R\$ 6.289.

• Movimentações dos investimentos

As movimentações das cotas de fundo de investimento imobiliário ocorridas no período de 1º de janeiro a 12 de junho de 2025 (data imediatamente anterior ao da incorporação no Fundo), estão demonstradas abaixo:

Descrição	01/01/2025 a 12/06/2025
Saldo inicial	42.375
Compras	2.500
Resultados	6.289
Saldo final	51.164

DAYCOVAL REAL ESTATE MULTIELABRATGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 38.293.921/0001-62

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas as demonstrações contábeis

Para o período de 1º de janeiro a 12 de junho de 2025 (data imediatamente anterior ao da incorporação no Fundo)

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

7. Ativos não financeiros de natureza imobiliária

• Propriedades para investimento (imóveis)

7.1 Descrição dos investimentos

Em 12 de junho de 2025, o Fundo possui investimentos em propriedades imobiliárias, conforme descritas abaixo:

Nome	Logradouro	Área (m²)	12/06/2025
			Valor justo
Edifício Sousa Aranha I	(i)	2.231,27	16.750
Edifício Sousa Aranha I	(ii)	4.078,62	55.500
Edifício Corporativo Vivo	(iii)	4.421,00	34.250
Totais			106.500

Legendas:

- (i) Avenida Alfredo Egídio de Souza Aranha, 145 – Vila Cruzeiro, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo – Bloco I – Legrand – Matrícula 453.286;
- (ii) Avenida Alfredo Egídio de Souza Aranha, 145 – Vila Cruzeiro, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo – Bloco II - Hochtief – Matrícula 453.287;
- (iii) Avenida Independência, 579 – Independência – Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul – Matrícula 148.453.

• Aluguéis

Durante o período de 1º de janeiro a 12 de junho de 2025 (data imediatamente anterior ao da incorporação no Fundo), foi reconhecido, a título de receita com aluguéis, o montante de R\$ 2.691. Na mesma data, existia saldo de aluguéis a receber no montante de R\$ 1.182, referente a valores ainda não recebidos até aquela data, os quais serão baixados em período subsequente, conforme a efetiva liquidação.

DAYCOVAL REAL ESTATE MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 38.293.921/0001-62

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas as demonstrações contábeis

Para o período de 1º de janeiro a 12 de junho de 2025 (data imediatamente anterior ao da incorporação no Fundo)

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

7.2 Movimentações dos investimentos

O resultado apurado com os investimentos nos imóveis e as movimentações ocorridas no período de 1º de janeiro a 12 de junho de 2025 (data imediatamente anterior ao da incorporação no Fundo) estão apresentados abaixo:

Descrição	01/01/2025 a 12/06/2025
Saldo inicial	109.500
Ajuste a valor justo	(3.000)
Saldo final	106.500

7.3 Método de avaliação do valor justo

O Fundo contratou a Colliers Technical Services Ltda. ("Colliers") para as avaliações para marcação a valor justo de mercado dos imóveis de propriedade do Fundo na data base abril de 2025.

A Colliers 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.

As avaliações foram realizadas pelo **Método da Capitalização da Renda**, analisando-se os contratos atuais e ao final deles, considerou-se que os imóveis seriam levados a mercado. Por este método determina-se os valores de venda dos imóveis através da capitalização da renda líquida possível de ser auferida por eles, através da análise de fluxos de caixa descontados, no qual foram consideradas todas as receitas e despesas para as operações dos imóveis, descontados às taxas compatíveis com o mercado.

Imóvel	Taxa de desconto real (sem inflação)
Edifício Sousa Aranha I	9,00% a.a.
Edifício Sousa Aranha I	8,75% a.a.
Edifício Corporativo Vivo	9,00% a.a.

Foram adotadas as taxas de desconto reais indicadas na tabela acima, que levam em conta os custos dos capitais e os riscos das propriedades e das locações, sobre os fluxos de caixa mensais e, nas avaliações dos peritos terceirizados e das instituições administradoras, refletem as avaliações atuais do mercado quanto às incertezas nos valores e prazos dos fluxos de caixa.

DAYCOVAL REAL ESTATE MULTIELABRATGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 38.293.921/0001-62

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas as demonstrações contábeis

Para o período de 1º de janeiro a 12 de junho de 2025 (data imediatamente anterior ao da incorporação no Fundo)

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

As despesas de conservação e manutenção dos imóveis locados são de responsabilidade dos locatários e, portanto, não foram considerados nos laudos de avaliação. Foram considerados nos fluxos de caixa as despesas de conservação e manutenção dos imóveis durante o período de vacância, assim como os valores a serem gastos com a recolocação dos imóveis.

Durante o período de 1º de janeiro a 12 de junho de 2025 (data imediatamente anterior ao da incorporação no Fundo), totalizou-se o montante negativo de R\$ 3.000 referente aos ajustes a valor justo dos imóveis de propriedade do Fundo.

8. Passivos financeiros de natureza imobiliária

- Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)

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 temporis. Em garantia desta obrigação, o Fundo cedeu fiduciariamente os fluxos futuros de aluguel dos imóveis ao vendedor.

Em 12 de junho de 2025, o Fundo mantinha em sua carteira certificados de recebíveis imobiliário no montante de R\$ 56.593.

O resultado apurado com CRI no período de 1º de janeiro a 12 de junho de 2025 (data imediatamente anterior ao da incorporação no Fundo) foi de R\$ 1.591 negativo.

9. Instrumentos financeiros derivativos

É vedado ao Fundo a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações sejam realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial (*hedge*) e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido.

No período de 1º de janeiro a 12 de junho de 2025 (data imediatamente anterior ao da incorporação no Fundo), o Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos.

DAYCOVAL REAL ESTATE MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 38.293.921/0001-62

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas as demonstrações contábeis

Para o período de 1º de janeiro a 12 de junho de 2025 (data imediatamente anterior ao da incorporação no Fundo)

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

10. Principais fatores de risco

Os investimentos do Fundo são, por sua natureza, sujeitos a oscilações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados, e não há nenhuma garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o cotista.

Os recursos listados na carteira do Fundo e os cotistas estão sujeitos aos seguintes fatores de riscos, entre outros:

Riscos relacionados à rentabilidade do investimento: o investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável. Os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do Fundo que, por sua vez, dependerá das receitas provenientes das locações dos imóveis do Fundo.

Risco de liquidez: o Fundo é um condomínio fechado, o que pressupõe que os seus cotistas somente poderão resgatar suas cotas ao seu final, no momento de sua liquidação, considerando que o Fundo tem prazo indeterminado. Assim sendo, espera-se que os cotistas estejam conscientes de que o investimento no Fundo possui características peculiares e específicas quanto à liquidez das cotas, consistindo, portanto, como um investimento de médio a longo prazo. Pode haver, inclusive, alguma oscilação do valor da cota no curto prazo, que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo.

Riscos tributários: o risco tributário consiste basicamente na possibilidade de perdas decorrentes de eventual alteração da legislação tributária, mediante a 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.

Risco de desapropriação: há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, dos imóveis que compõem a carteira de investimentos do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público. Tal desapropriação pode acarretar a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do Fundo. Não existe garantia de que tal indenização paga ao Fundo pelo poder expropriante seja suficiente para o pagamento da rentabilidade pretendida pelo Fundo.

Risco de sinistro: em caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis do Fundo, os recursos obtidos pelas indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, bem como o atraso no seu pagamento pode impactar no desenvolvimento dos negócios e consequentemente na rentabilidade do Fundo.

DAYCOVAL REAL ESTATE MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 38.293.921/0001-62

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas as demonstrações contábeis

Para o período de 1º de janeiro a 12 de junho de 2025 (data imediatamente anterior ao da incorporação no Fundo)

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

Riscos macroeconômicos gerais: é característica das locações sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Assim, o Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações dos mercados de capitais e a conjuntura econômica do Brasil, tais como: **(a)** desaquecimento da economia; **(b)** taxas de juros; **(c)** alteração nas políticas monetária e/ou cambial; **(d)** inflação; **(e)** liquidez dos mercados financeiros; **(f)** riscos tributários; **(g)** outros acontecimentos políticos e econômicos que venham afetar o mercado imobiliário.

Caso não seja observadas as condições previstas na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, e suas alterações, e no regulamento; e/ou o Fundo deixe de ser enquadrado nas condições previstas na lei, não é possível assegurar que o Fundo continuará a receber o tratamento tributário que garanta a isenção do imposto sobre a renda.

A rentabilidade das cotas não coincide com a rentabilidade dos ativos que compõem a carteira do Fundo em decorrência dos encargos do Fundo, dos tributos incidentes sobre os recursos investidos e da forma de apuração do valor dos imóveis que compõem a carteira do Fundo.

A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o Fundo e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no informe anual elaborado em conformidade com Resolução CVM nº 175/22, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

Gerenciamento de riscos

O gerenciamento de riscos do Fundo é realizado pela Gestora, nos termos de sua política de gestão de riscos, e sua implementação é supervisionada pelo Administrador por meio de seus comitês internos.

11. Patrimônio líquido

O Fundo consiste em cotas de uma única classe que corresponde a frações ideais de seu patrimônio e que tem a forma nominativa e escritural, conferindo a todos os cotistas os mesmos direitos e deveres patrimoniais e econômicos.

Em 12 de junho de 2025, o patrimônio líquido do Fundo é composto conforme abaixo, observado o valor patrimonial unitário das cotas de R\$ 9,8423, respectivamente:

12/06/2025		
Classe	Quantidade	Patrimônio líquido
Única	10.812.570,0000	106.422
Total	10.812.570,0000	106.422

DAYCOVAL REAL ESTATE MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 38.293.921/0001-62

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas as demonstrações contábeis

Para o período de 1º de janeiro a 12 de junho de 2025 (data imediatamente anterior ao da incorporação no Fundo)

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

12. Emissão, resgate e amortização de cotas

O Fundo consiste em cotas de uma única classe que corresponde a frações ideais de seu patrimônio e que tem a forma nominativa e escritural, conferindo a todos os cotistas os mesmos direitos e deveres patrimoniais e econômicos, sendo seu valor determinado com base na divisão do valor do patrimônio líquido pelo número de cotas emitidas e integralizadas.

a) Emissão de cotas

O Fundo somente poderá realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da assembleia geral de cotistas, que definirá os termos e condições de tais emissões, incluindo, sem limitação, a modalidade e o regime da oferta pública de tais novas cotas.

Exceto se de outra forma aprovado em assembleia geral de cotistas, será outorgado aos cotistas o direito de preferência na subscrição de novas cotas.

As cotas de cada emissão do Fundo serão objeto **(i)** oferta pública de distribuição, nos termos da Resolução CVM nº 160/22; **(ii)** oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da referida Resolução CVM nº 160/22, respeitadas, ainda, em ambos os casos, as disposições da Resolução CVM nº 175/22; **(iii)** ou quaisquer ofertas.

Durante o período de 1º de janeiro a 12 de junho de 2025 (data imediatamente anterior ao da incorporação no Fundo), não houve emissão e subscrição de novas cotas.

b) Resgate de cotas

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e da Resolução CVM nº 175/22, não é permitido o resgate das cotas.

Durante o período de 1º de janeiro a 12 de junho de 2025 (data imediatamente anterior ao da incorporação no Fundo), não houve resgate de cotas.

c) Amortização de cotas

As distribuições a título de amortização de cotas deverão abranger todas as cotas integralizadas, em benefício de todos os cotistas, de forma proporcional.

Durante o período de 1º de janeiro a 12 de junho de 2025 (data imediatamente anterior ao da incorporação no Fundo), não houve amortização de cotas.

DAYCOVAL REAL ESTATE MULTIELSTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 38.293.921/0001-62

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas as demonstrações contábeis

Para o período de 1º de janeiro a 12 de junho de 2025 (data imediatamente anterior ao da incorporação no Fundo)

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

13. Negociação das cotas

O Fundo tem as suas cotas admitidas à negociação na B3 através do código ASMT11 e, no período de 1º de janeiro a 12 de junho de 2025 (data imediatamente anterior ao da incorporação no Fundo), foram negociadas aos preços de fechamento médio no último dia de negociação.

Mês	Preço de fechamento
Janeiro	27,85
Fevereiro	36,00
Março	35,80
Abril	37,20
Maio	39,90
Junho (*)	4,14

(*) Data imediatamente anterior ao da incorporação no Fundo

14. Evolução do valor da cota e rentabilidade

Apresentamos abaixo a rentabilidade, o patrimônio líquido médio e o valor da cota do Fundo no período de 1º de janeiro a 12 de junho de 2025:

Data	Patrimônio líquido médio	Valor da cota	Rentabilidade do Fundo
Período de 1º de janeiro a 12 de junho de 2025	103.219	9,8423	0,30

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

15. Política de distribuição dos resultados

A política de distribuição de rendimentos está de acordo com as disposições do parágrafo único do artigo 10 da lei 8.668/93, incluído pela Lei nº 9.779/99, que estabelece que o Fundo deve efetuar a distribuição em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos apurados segundo regime de caixa.

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas estão sujeitos à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20%, quando do seu efetivo pagamento.

Como definido no OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SIN/SNC/Nº01/2015, a base de distribuição de rendimentos prevista no art. 10º da Lei 8.668/93, é obtida por meio da identificação das receitas/despesas reconhecidas contabilmente no período de apuração e que foram efetivamente recebidas/pagas no mesmo período.

DAYCOVAL REAL ESTATE MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 38.293.921/0001-62

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas as demonstrações contábeis

Para o período de 1º de janeiro a 12 de junho de 2025 (data imediatamente anterior ao da incorporação no Fundo)

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

O Administrador deverá partir do resultado contábil (lucro ou prejuízo) apurado pelo regime de competência em um determinado período e ajustá-lo pelos efeitos das receitas/despesas contabilizadas e ainda não recebidas/pagas no mesmo período de apuração. As receitas/despesas contabilizadas em períodos anteriores, mas recebidas/pagas posteriormente, devem compor a base de distribuição do período em que forem efetivamente recebidas/pagas. Da mesma forma, qualquer receita/despesa recebida/paga antecipadamente pelo Fundo não poderá compor a base de distribuição enquanto tal receita/despesa ainda não tiver transitado pelo resultado contábil (lucro/prejuízo) apurado segundo o regime de competência.

O Administrador do Fundo é o responsável pelos cálculos dos rendimentos a distribuir aos cotistas.

Conforme mencionado na nota explicativa 25, no período, foi aprovada a distribuição dos rendimentos gerados pelo Fundo no primeiro semestre de 2025 em montante inferior a 95% (noventa e cinco por cento), com base em balanço semestral a ser encerrado em 30 de junho de 2025. Dessa forma, os rendimentos serão retidos para manutenção de liquidez e/ou possíveis reinvestimentos em ativos alvo, bem como novos investimentos, conforme o caso. Os rendimentos retidos poderão ser, a critério da Gestora, aplicados e/ou reinvestidos em Ativos Imobiliários e/ou Ativos de Liquidez, nos termos do Regulamento, para posterior distribuição aos Cotistas.

16. Serviços de tesouraria e escrituração

O serviço de tesouraria do Fundo e de escrituração das cotas são prestados pelo próprio Administrador do Fundo.

17. Remuneração da administração, gestão e custodiante

a) Taxa de administração, gestão e custódia

Será devida pelo Fundo à Administradora uma Taxa de Administração pela prestação dos serviços de administração fiduciária do Fundo, incluindo as atividades de gestão de Imóveis, bem como pelos serviços de tesouraria, controladoria e processamento de ativos e escrituração de Cotas, correspondente ao percentual de 0,2% a.a. (zero vírgula dois por cento ao ano), com mínimo mensal de R\$ 27 (vinte e sete mil reais), com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas sobre (a) o valor contábil do Patrimônio Líquido; ou (b) sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas no mês anterior ao do pagamento, caso referidas Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, como, por exemplo, o IFIX, 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, sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início da vigência do Regulamento, pela variação do IGPM/FGV.

DAYCOVAL REAL ESTATE MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 38.293.921/0001-62

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas as demonstrações contábeis

Para o período de 1º de janeiro a 12 de junho de 2025 (data imediatamente anterior ao da incorporação no Fundo)

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

Será devida pelo Fundo ao Custodiante uma Taxa de Custódia pela prestação dos serviços de custódia de ativos financeiros que integrem a carteira do Fundo, correspondente ao percentual de 0,02% a.a. (zero vírgula zero dois por cento ao ano), com mínimo mensal de R\$ 3.000,00 (três mil reais), com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas sobre (a) o valor contábil do Patrimônio Líquido; ou (b) sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas no mês anterior ao do pagamento, caso referidas Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, como, por exemplo, o IFIX, 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, sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início vigência do Regulamento, pela variação do IGPM/FGV.

Para fins do cálculo da Taxa de Administração e da Taxa de Custódia no período em que as Cotas ainda não tenham integrado índice de mercado, utilizar-se-á o valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

Pela prestação dos serviços de gestão de Ativos do Fundo, o Fundo pagará à Gestora a Taxa de Gestão, equivalente a 1,00% (um por cento) ao ano incidente sobre o Patrimônio Líquido, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

A Taxa de Administração, a Taxa de Custódia e a Taxa de Gestão serão calculadas e provisionadas todo Dia Útil e pagas no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês da prestação dos serviços.

As remunerações citadas acima são calculadas e provisionadas à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), por dia útil, como despesa e são pagas pelo Fundo, mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido.

No período de 1º de janeiro a 12 de junho de 2025 (data imediatamente anterior ao da incorporação no Fundo), a despesa com taxa de administração registrada foi de R\$ 97 e encontra-se apresentada na rubrica de “Remuneração da Administração” na demonstração do resultado.

No período de 1º de janeiro a 12 de junho de 2025 (data imediatamente anterior ao da incorporação no Fundo), a despesa com taxa de gestão registrada foi de R\$ 303 e encontra-se apresentada na rubrica de “Remuneração da Gestão” na demonstração do resultado.

No período de 1º de janeiro a 12 de junho de 2025 (data imediatamente anterior ao da incorporação no Fundo), a despesa com taxa de custódia registrada foi de R\$ 11 e encontra-se apresentada na rubrica de “Despesa de Controladoria” na demonstração do resultado.

DAYCOVAL REAL ESTATE MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 38.293.921/0001-62

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas as demonstrações contábeis

Para o período de 1º de janeiro a 12 de junho de 2025 (data imediatamente anterior ao da incorporação no Fundo)

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

b) Taxa de performance

Adicionalmente à Taxa de Gestão, a Gestora fará jus à Taxa de Performance, equivalente a 20% (vinte por cento) sobre o resultado que exceder a variação do IPCA somado ao “yield” do IMA-B5, divulgado diariamente pela ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, em seu website.

O detalhamento do cálculo e da forma de pagamento da Taxa de Performance consta no Suplemento A do Regulamento.

No período de 1º de janeiro a 12 de junho de 2025 (data imediatamente anterior ao da incorporação no Fundo), não houve despesa com taxa de performance.

c) Demais taxas

Não serão devidas, pelos cotistas, ingresso e/ou de saída em razão, respectivamente, do desempenho do Fundo, de aplicações de recursos no Fundo e quando do resgate de suas cotas.

18. Encargos e despesas debitadas ao Fundo

Os encargos debitados ao Fundo no período de 1º de janeiro a 12 de junho de 2025 (data imediatamente anterior ao da incorporação no Fundo) e os respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio de R\$ 103.219, respectivamente, são os seguintes:

Encargos	01/01/2025 a 12/06/2025	% sobre o PL médio
Remuneração da Gestão	(303)	(0,29)
Remuneração da Administração	(97)	(0,09)
Estruturação	(42)	(0,04)
Outras despesas administrativas	(18)	(0,02)
Taxas e emolumentos B3	(16)	(0,02)
Despesa de Controladoria	(11)	(0,01)
Avaliações e laudos	(8)	(0,01)
Taxa CETIP	(6)	(0,01)
Tributos federais	(6)	(0,01)
Consultoria especializada	(4)	-
Taxa de fiscalização CVM	(3)	-
Auditoria externa	(1)	-
Total	(515)	(0,50)

DAYCOVAL REAL ESTATE MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 38.293.921/0001-62

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas as demonstrações contábeis

Para o período de 1º de janeiro a 12 de junho de 2025 (data imediatamente anterior ao da incorporação no Fundo)

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

19. Divulgação de informações

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

20. Demonstrativo a valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11 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, conforme mencionado na nota explicativa nº 3:

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nota	12/06/2025		
		Nível 1	Nível 2	Nível 3
Propriedades para investimento (imóveis)	7	-	-	106.500
Certificado de Depósito Bancário	5	-	490	-
Total		-	490	106.500

21. Legislação tributária

• Fundo

O Fundo, por ser constituído sem personalidade jurídica e sob a forma de condomínio fechado, nos termos dos artigos 1º e 2º da Lei 8.668/93, não é contribuinte de impostos tais como PIS, COFINS, CSLL e Imposto de Renda, estando porém sujeito à retenção do imposto de renda na fonte ou, conforme o caso, responsável pelo pagamento do tributo incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa ou renda variável, do saldo de caixa do fundo nos termos do artigo 36 de Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.585/2015, que poderá ser compensado quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas.

Conforme o art. 2º da Lei 9.779/99, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do Fundo. Para efeito do disposto no caput, considera-se pessoa ligada ao cotista:

DAYCOVAL REAL ESTATE MULTIELABRATGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 38.293.921/0001-62

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas as demonstrações contábeis

Para o período de 1º de janeiro a 12 de junho de 2025 (data imediatamente anterior ao da incorporação no Fundo)

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

I - Pessoa física:

- (a) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e
- (b) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau.

II - Pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do art. 243 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

• Cotista

Os rendimentos e ganhos de capital quando: (a) distribuídos a qualquer beneficiário, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento); (b) auferidos na alienação ou no resgate de cotas por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

• Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

Exceção à regra, em relação aos cotistas (pessoas físicas), a Lei 11.033/04 estabelece que os rendimentos distribuídos pelos FIs estão isentos do imposto sobre a renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, desde que atenda as seguintes condições:

- i. as cotas do fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.
- ii. o benefício será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 100 (cem) cotistas;
- iii. não será concedido ao cotista, pessoa física titular de cotas, que represente 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo de Investimento Imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.
- iv. não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas (definidas na forma da alínea "a" do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779/99), titulares de cotas que representem 30% ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% do total de rendimentos auferidos pelo fundo de investimento imobiliário.

DAYCOVAL REAL ESTATE MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 38.293.921/0001-62

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas as demonstrações contábeis

Para o período de 1º de janeiro a 12 de junho de 2025 (data imediatamente anterior ao da incorporação no Fundo)

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

Tributação periódica ("come-cotas") - Lei 14.754/2023

Por força dos art. 39 e 40 da Lei 14.754/23, os fundos de investimento imobiliários (FIIs), e os fundos de investimento que investirem (direta ou indiretamente), pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) do seu patrimônio líquido em FIIs não sofrerão a incidência come-cotas.

22. Contingências

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais no exercício auditado, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra o Administrador do Fundo.

23. Transações com partes relacionadas

- a) Em 12 de junho de 2025, o Fundo possui depositado o montante de R\$ 1, junto ao Banco Daycoval S.A., Administrador, Controlador da Gestora e Custodiante do Fundo.
- b) Em 12 de junho de 2025, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de administração e de custódia junto ao Banco Daycoval S.A., no montante de R\$ 11. As despesas registradas no período de 1º de janeiro a 12 de junho de 2025 (data imediatamente anterior ao da incorporação no Fundo), a título de taxa de administração e de custódia, encontram-se divulgadas na nota explicativa nº 17.
- c) Em 12 de junho de 2025, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de gestão, junto à Daycoval Asset Management Administração de Recursos Ltda., no montante de R\$ 34. A despesa registrada no período de 1º de janeiro a 12 de junho de 2025 (data imediatamente anterior ao da incorporação no Fundo), a título de taxa de gestão, encontra-se divulgada na nota explicativa nº 17.

24. Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

Em atendimento à Resolução CVM nº 162/22, registre-se que o Administrador, no exercício auditado, não contratou nem teve serviços prestados pela RSM Brasil Auditores Independentes Ltda. relacionados a este Fundo por ele administrado que não os serviços de auditoria externa das demonstrações contábeis do Fundo.

A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

DAYCOVAL REAL ESTATE MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 38.293.921/0001-62

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas as demonstrações contábeis

Para o período de 1º de janeiro a 12 de junho de 2025 (data imediatamente anterior ao da incorporação no Fundo)

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

25. Alterações estatutárias

Conforme fato relevante divulgado pelo Fundo em 12 de junho de 2025, em complemento ao Fato Relevante divulgado no dia 09 de junho de 2025, informou aos Cotistas e ao mercado em geral que:

- I. 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”), de forma que:
 - (i) a Incorporação levará em conta a relação de troca de cotas de emissão do Fundo Incorporado e do Fundo Incorporador, bem como o critério para sua definição, de modo que cada cota do Fundo Incorporado será substituída e convertida em 1,357366656470 cotas do Fundo;
 - (ii) a relação de troca, estabelecida com base no valor patrimonial do Fundo Incorporado e do Fundo Incorporador no fechamento mensal de 30 de maio de 2025, considera o valor de R\$13,356230 por cota do Fundo Incorporado e o valor de R\$ 9,839810 por cota do Fundo Incorporador (“Relação de Troca”), conforme ilustrada abaixo:

Fundo	Fundo Incorporado	Fundo Incorporador
Ticker	DRIT11	ASMT11
Patrimônio Líquido em 30 de maio de 2025 (em R\$)	R\$ 61.876.341,24	R\$ 106.389.587,23
Quantidade de Cotas em 12 de junho de 2025*	4.632.770	10.812.570
Valor por cota considerada na Relação de Troca	R\$ 13,36	R\$ 9,84
Percentual do Patrimônio Líquido considerado na Incorporação	100%	100%
Quantidade de cotas do Fundo a serem entregues aos cotistas do Fundo Incorporado	-	6.288.368
Patrimônio Líquido estimado após a Incorporação (em R\$)	-	R\$ 168.265.928,47
Quantidade de cotas após a Incorporação	-	17.100.938
Relação de Troca	1,00000000	1,357366656

* Já considerando os desdobramentos de cotas do Fundo Incorporador e do Fundo Incorporado, na proporção de 1:10, realizados em junho de 2025.

DAYCOVAL REAL ESTATE MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 38.293.921/0001-62

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas as demonstrações contábeis

Para o período de 1º de janeiro a 12 de junho de 2025 (data imediatamente anterior ao da incorporação no Fundo)

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

I O Administrador destaca que:

- (i) as frações de cotas do Fundo Incorporador decorrentes da Relação de Troca serão agregadas e levadas a leilão, a ser realizado na B3 para pagamento aos detentores de tais frações, de acordo com os procedimentos regulamentados pela B3;
- (ii) as cotas do Fundo Incorporado de titularidade dos cotistas serão devidamente substituídas por cotas do Fundo Incorporador na abertura do mercado do dia útil subsequente à data da Incorporação, ou seja, a incorporação será implementada na abertura do mercado de 13 de junho de 2025; e
- (iii) dados os prazos operacionais de liquidação da B3, os cotistas do Fundo deverão procurar os seus custodiantes para verificar o prazo para transformação das cotas em sua carteira.

Informações adicionais a respeito do tratamento das frações, a realização do leilão e crédito de valores, bem como quaisquer demais impactos aos cotistas do Fundo decorrentes da Incorporação, serão divulgados oportunamente de maneira uniforme ao mercado. Adicionalmente, informamos que o Fundo Incorporador passará a ser negociado com o ticker “DAYM11” e nome de pregão “FII DAYC REM”, a partir da abertura de 23 de junho de 2025.

Conforme termo de apuração de consulta formal iniciado em 26 de maio de 2025 e finalizado em 10 de junho de 2025, foi aprovada a distribuição dos rendimentos gerados pelo Fundo no primeiro semestre de 2025 em montante inferior a 95% (noventa e cinco por cento), com base em balanço semestral a ser encerrado em 30 de junho de 2025. Dessa forma, os rendimentos serão retidos para manutenção de liquidez e/ou possíveis reinvestimentos em ativos alvo, bem como novos investimentos, conforme o caso. Os rendimentos retidos poderão ser, a critério da Gestora, aplicados e/ou reinvestidos em Ativos Imobiliários e/ou Ativos de Liquidez, nos termos do Regulamento, para posterior distribuição aos Cotistas.

DAYCOVAL REAL ESTATE MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 38.293.921/0001-62

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas as demonstrações contábeis

Para o período de 1º de janeiro a 12 de junho de 2025 (data imediatamente anterior ao da incorporação no Fundo)

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

26. Eventos subsequentes

Houve o Termo de Apuração de Consulta Formal iniciado em 25 de julho de 2025 e finalizado em 11 de agosto de 2025 que resolveu:

Os Cotistas foram convocados a deliberar quanto:

- (i) A criação do mecanismo de recompra das suas próprias cotas para a exclusiva finalidade de cancelamento e, conseqüentemente, alteração do Regulamento para inclusão do item 8.24, conforme abaixo:

“Recompra de Cotas

A Classe de Cotas, representada pela Gestora, poderá recomprar parte ou a totalidade das cotas desta Classe de Cotas, exclusivamente para cancelamento, desde que obedeça às regras e procedimentos operacionais estabelecidos pela legislação aplicável, bem como pelas eventuais regras da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas estejam admitidas à negociação.

A recompra de Cotas pela Classe de Cotas estará sujeita a, sem prejuízo de outros critérios definidos em regulamentação:

- (a) o valor de recompra da Cota seja inferior ao valor patrimonial da Cota do dia imediatamente anterior ao da recompra;
- (b) as Cotas recompradas sejam canceladas; e
- (c) o volume de recompras não ultrapasse, em um período de 12 (doze) meses, 10% (dez por cento) do total das cotas do Fundo.

Possuindo a intenção de recomprar Cotas a Gestora deverá comunicar a Administradora tempestivamente, de forma a viabilizar que a Administradora comunique ao mercado tal intenção com, no mínimo, 14 (quatorze) dias de antecedência da data pretendida, o qual conterá informações sobre o programa de recompras e a quantidade de cotas efetivamente recompradas nos 3 (três) últimos exercícios.”

- (ii) A alteração da data de corte para determinação da elegibilidade da base de cotistas que poderá receber rendimentos do Fundo, constante da cláusula 9.4., do último Dia Útil de cada mês, para o 10º (décimo) Dia Útil de cada mês;
- (iii) em caso de aprovação dos itens acima, realizar a consolidação do Regulamento do Fundo, cuja versão final entrará em vigor a partir da data de divulgação do Termo de Apuração; e

DAYCOVAL REAL ESTATE MULTIELSTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 38.293.921/0001-62

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas as demonstrações contábeis

Para o período de 1º de janeiro a 12 de junho de 2025 (data imediatamente anterior ao da incorporação no Fundo)

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

(iv) autorização para que o Administrador e o Gestor do Fundo adotem todas as medidas necessárias para implementar as matérias eventualmente aprovadas no âmbito desta Assembleia.

Diante das respostas recepcionadas, AS MATÉRIAS FORAM APROVADAS pelos votos que superaram o quórum mínimo de 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, através de aquiescência expressa manifestada favoráveis dos votos dos Cotistas que responderam a Consulta Formal.

O Administrador esclarece que as cotas de titularidade dos Cotistas que se declararam em situação de conflito de interesse para exercer seu direito de voto nas deliberações da Consulta Formal não foram consideradas para no cálculo dos quóruns acima.

27. Outros assuntos

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou em 23 de dezembro de 2022 a Resolução CVM nº175, alterada pelas Resoluções CVM nº 181/23, 184/23, 187/23, 200/24 e alterações posteriores, que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos de investimento. A referida Resolução revoga, dentre outras, a Instrução CVM nº 472/08, em vigor desde 02 de outubro de 2023.

Erick Warner de Carvalho

Diretor responsável

Luiz Alexandre Cadorin

Contador CRC - 1SP243564/O-2