



Daycoval Real Estate Multiestratégia FII - DAYM11

RELATÓRIO GERENCIAL - NOVEMBRO 2025

Informações Gerais

Dividend Yield no Mês
0,81%

Retorno Total no Mês
7,23%

Cota a Valor de Mercado
R\$ 4,34

Rend. Distrib. no Mês / cota
R\$ 0,035

Rend. últ. 12 meses / cota
R\$ 0,170

Rend. Acum. início / cota
R\$ 2,196

Patrimônio Líq. (milhões)
R\$ 170,3

Imóveis (milhões)
R\$ 221,9

Cota a Valor Patrimonial
R\$ 9,96


ABL do Fundo
20.864 m²

Vacância Física
8,5%

WALE (anos)
3,6

 [Retornos e Liquidez](#)

 [Rendimentos](#)

 [Portfolio](#)

 [Imóveis](#)

 [Últimas Informações](#)

Informações Gerais

Código de Negociação:

DAYM11

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:

17.100.938

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,

O exercício foi marcado por um importante movimento estratégico na história do DAYM11, que passou a operar como resultado da incorporação dos fundos ASMT11 e DRIT11. Essa reestruturação teve como objetivo central ganho de escala, melhoria na estrutura de capital e fortalecimento da tese do fundo, criando uma plataforma mais eficiente, flexível e preparada para a geração de valor aos cotistas.

Ao longo do ano, a gestão esteve focada na integração dos portfólios, na unificação da estratégia de gestão dos ativos e na padronização de processos e contratos. A consolidação dos fundos resultou em uma estrutura mais simples, com melhor diluição de custos, maior poder de negociação com locatários e uma estratégia mais adaptada à realidade atual do mercado, beneficiando diretamente a previsibilidade de resultados do DAYM11 e possibilitando a retomada do pagamento de rendimentos mensais aos cotistas.

Como primeiro passo concreto dessa estratégia, o fundo já realizou o pré-pagamento de R\$ 10 milhões do CRI CDI, em linha com a proposta apresentada e aprovada pelos cotistas.

Perspectivas para 2026

Para 2026, a gestão mantém uma visão construtiva e focada na estabilidade operacional e melhoria gradual dos resultados. Esperamos a manutenção dos níveis atuais de aluguéis, sustentados por contratos vigentes e pela gestão ativa do portfólio. Além disso, seguimos trabalhando para a concretização da venda de ativos, o que deverá permitir a continuidade do processo de desalavancagem e a redução das despesas financeiras do fundo.

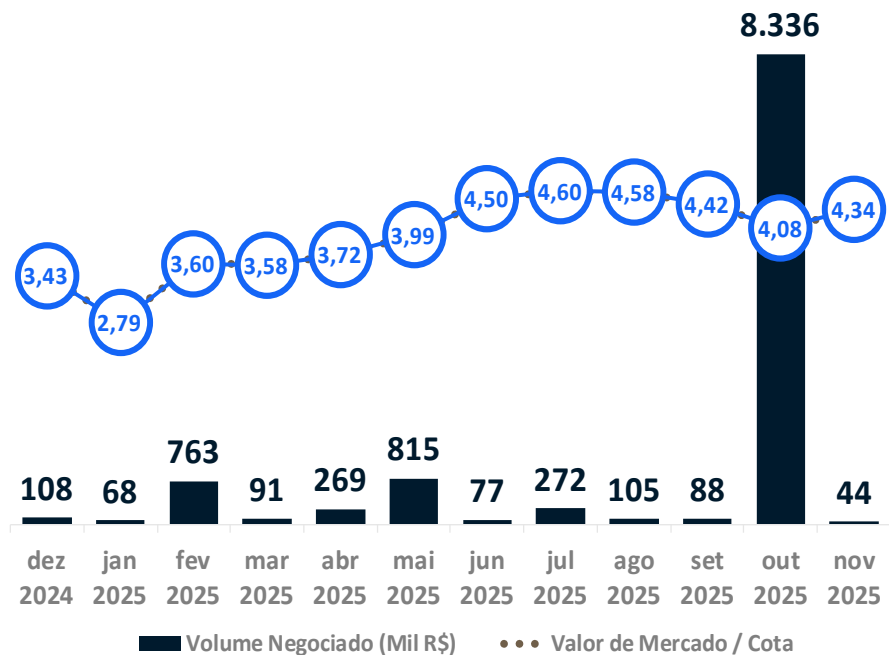
Um cenário de eventual redução das taxas nominais de juros tende a contribuir para o desempenho do DAYM11 pela diminuição do custo da dívida remanescente. A combinação desses fatores — estabilidade das receitas, reciclagem de ativos e menor pressão financeira — deverá contribuir para o aumento gradual dos rendimentos distribuídos aos cotistas ao longo de 2026.

Feliz Ano Novo!

Equipe de Gestão

Retorno e Liquidez do Fundo

Mercado Secundário: Cotações e Volume Negociado



Retorno Total do Fundo e Índices de Mercado

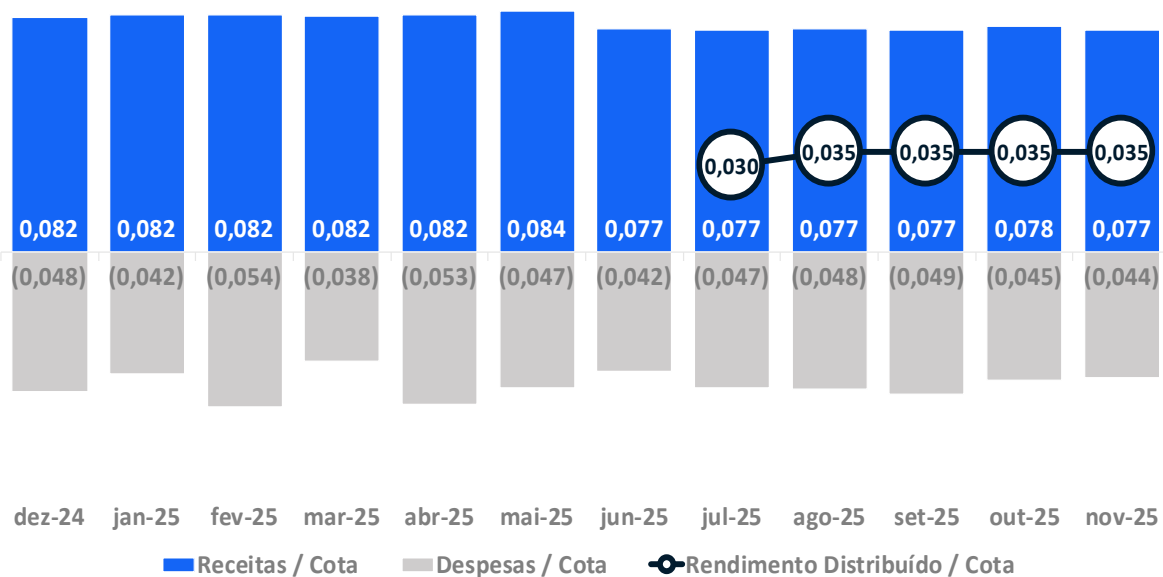
	nov-25	12 meses	2025	2024	Início
Valor de Mercado	7,2%	32,2%	31,5%	-39,0%	-44,0%
Valor Patrimonial	0,4%	10,4%	7,4%	2,4%	25,9%
CDI	1,1%	14,0%	12,9%	10,9%	65,7%
IFIX	1,9%	16,7%	17,5%	-5,9%	26,8%
IBOVESPA	6,4%	26,6%	32,2%	-10,4%	44,6%
IMA-B	2,0%	9,9%	12,8%	-2,4%	37,4%

Data de início: 26/02/2021



Rendimentos do Fundo

Histórico de Receitas, Despesas e Distribuição de Rendimentos



Base de Cálculo dos Rendimentos

Valores em R\$	DAYM11		Flamengo	
	Nov-2025	2ºS 2025	Nov-2025	2ºS 2025
Total de Receitas	1.318.409	6.624.504	514.162	2.585.432
Locação	1.162.226	5.803.548	509.661	2.548.307
FII	74.901	322.358	-	-
Financeiras	81.283	498.597	4.500	37.126
Total de Despesas	(749.620)	(3.980.037)	(426.554)	(4.277.792)
Imobiliárias	(18.693)	(258.372)	(98.002)	(469.996)
Administrativas	(177.967)	(1.027.497)	(22.309)	(129.085)
Financeiras	(552.960)	(2.694.168)	(306.243)	(3.678.711)
Resultado Disponível	568.789	2.644.466	87.608	(1.692.359)
Reserva	(29.744)	(262.693)	87.608	(1.692.359)
Rendimento Distribuído	598.533	2.907.159	-	-



Portfólio

Balanço do Fundo Daycoval Real Estate Multiestratégia FII

Carteira	Valor	% do PL
Imóveis	142,9	83,9%
Fundos Imobiliários	65,0	38,2%
Renda Fixa	9,9	5,8%
Passivo	(53,5)	-31,4%
Valores a receber	6,0	3,5%
Patrimônio Líquido	170,3	100,0%

Data-Base: 28/11/2025 | Valores em milhões de reais

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



Balanço do Fundo Flamengo FII

Carteira	Valor	% do PL
Imóveis	79,0	46,4%
Fundos Imobiliários	-	0,0%
Renda Fixa	0,6	0,4%
Passivo	(20,2)	-11,9%
Valores a receber	0,5	0,3%
Patrimônio Líquido	60,0	35,2%

Data-Base: 28/11/2025 | Valores em milhões de reais



Balanço do Fundo Consolidado

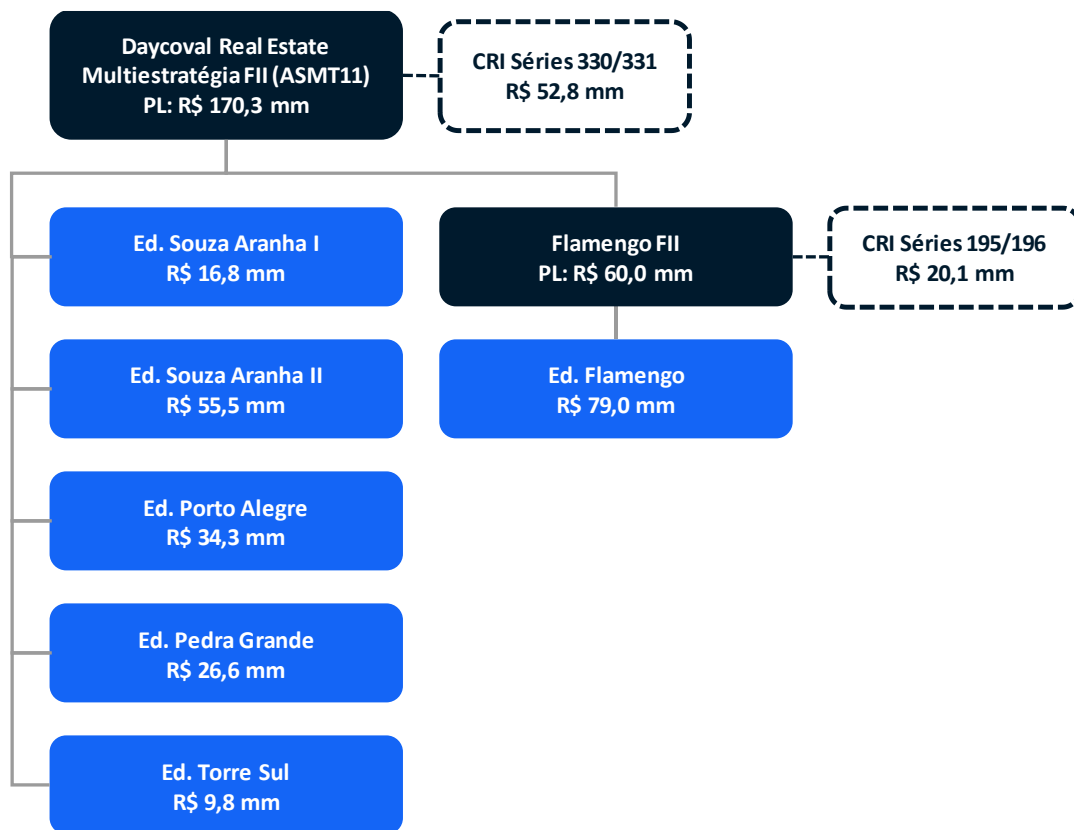
Carteira	Valor	% do PL
Imóveis	221,9	130,3%
Fundos Imobiliários	5,0	2,9%
Renda Fixa	10,6	6,2%
Passivo	(73,7)	-43,3%
Valores a receber	6,5	3,8%
Patrimônio Líquido	170,3	100,0%

Data-Base: 28/11/2025 | Valores em milhões de reais

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



Estrutura de Capital



Informações do Passivo: CRI

Série do CRI	330	331	195 / 196
Fundo	Daycoval RE Multiest.	Daycoval RE Multiest.	Flamengo
Securitizadora	Opea	Opea	Opea
Emissão / Repactuação	01/04/2021	01/04/2021	21/06/2022
Vencimento	17/03/2031	17/03/2031	16/06/2031
Remuneração	CDI + 2,75%	IPCA + 6,20%	CDI + 2,75%
Carência de Juros	-	-	-
Carência de Principal	Até mai-2025	Até mai-2025	Até jul-2027
Juros em dez-25	0,12	0,35	0,25
Amortização próximos 12 meses	1,44	5,20	-
Saldo Atualizado	9,30	43,53	20,13

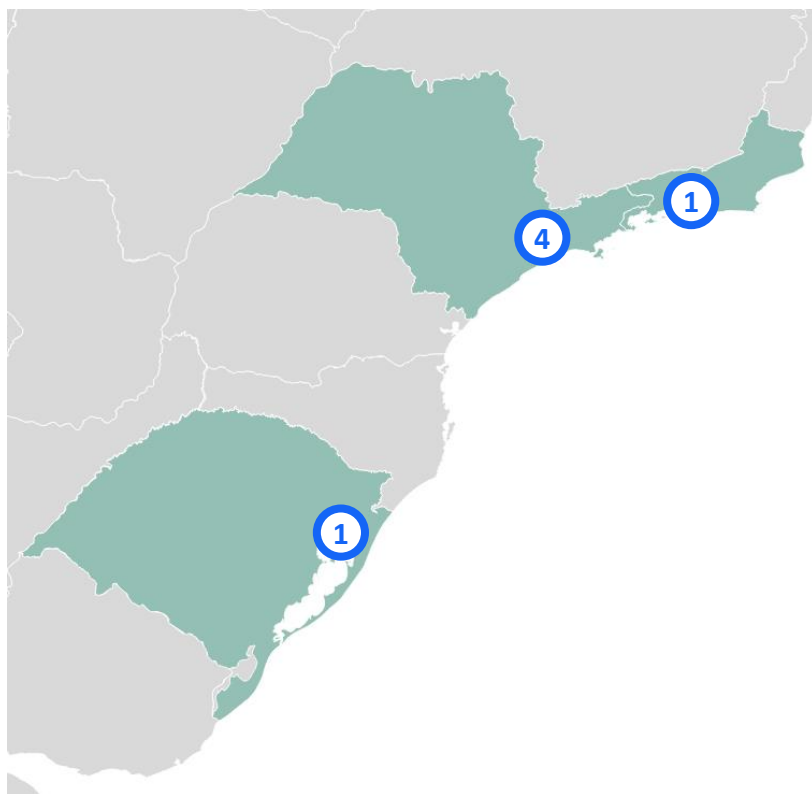
Data-Base: 28/11/2025 | Valores em milhões de reais | Fonte: <https://opeacapital.com>

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

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



Distribuição dos Imóveis

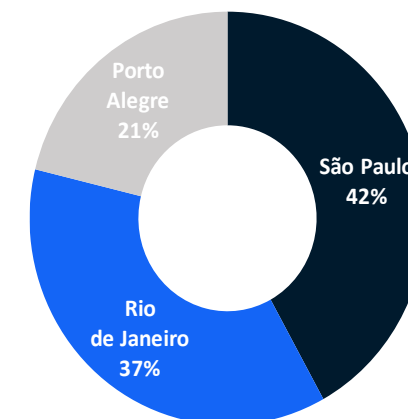


Indicadores Médios dos Imóveis

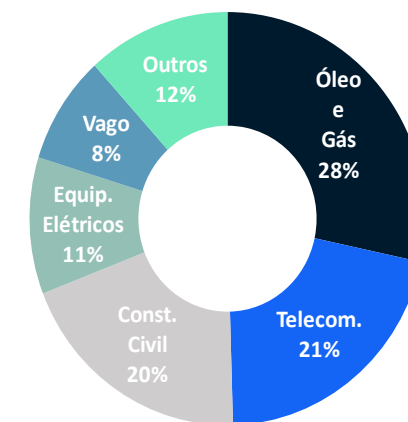
UF	Ativos	Valor (MM R\$)	WALE (anos)	Vacância Física
SP	Ed. Souza Aranha II	55,5	4,7	0%
RS	Ed. Porto Alegre	34,3	4,9	0%
SP	Ed. Souza Aranha I	16,8	3,1	0%
RJ	Ed. Flamengo	79,0	4,3	23%
SP	Ed. Pedra Grande	26,6	0,7	0%
SP	Ed. Torre Sul	9,8	1,3	0%
Total		221,9	3,6	8,5%

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

Imóveis por Cidade



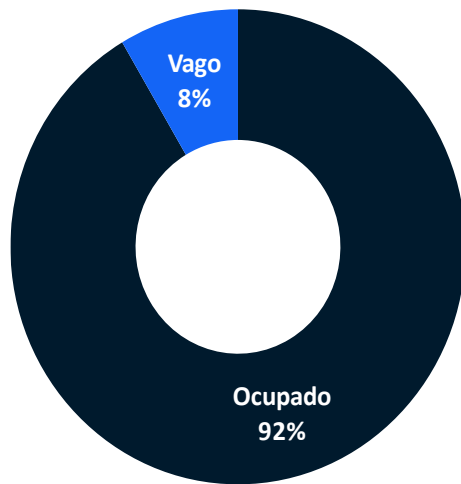
Setor dos Inquilinos



% da ABL

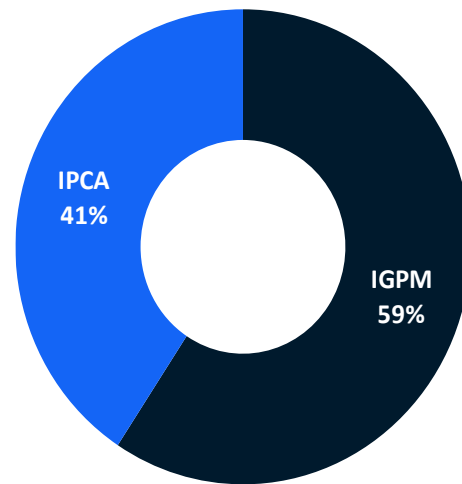


Ocupação da Carteira



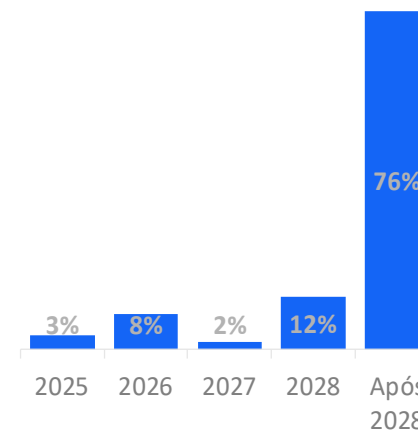
% da ABL

Índice de Reajuste dos Contratos



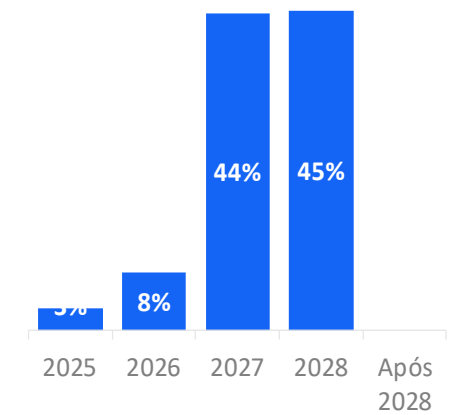
% da ABL ocupada

Vencimento dos Contratos



% da ABL ocupada

Revisional dos Contratos

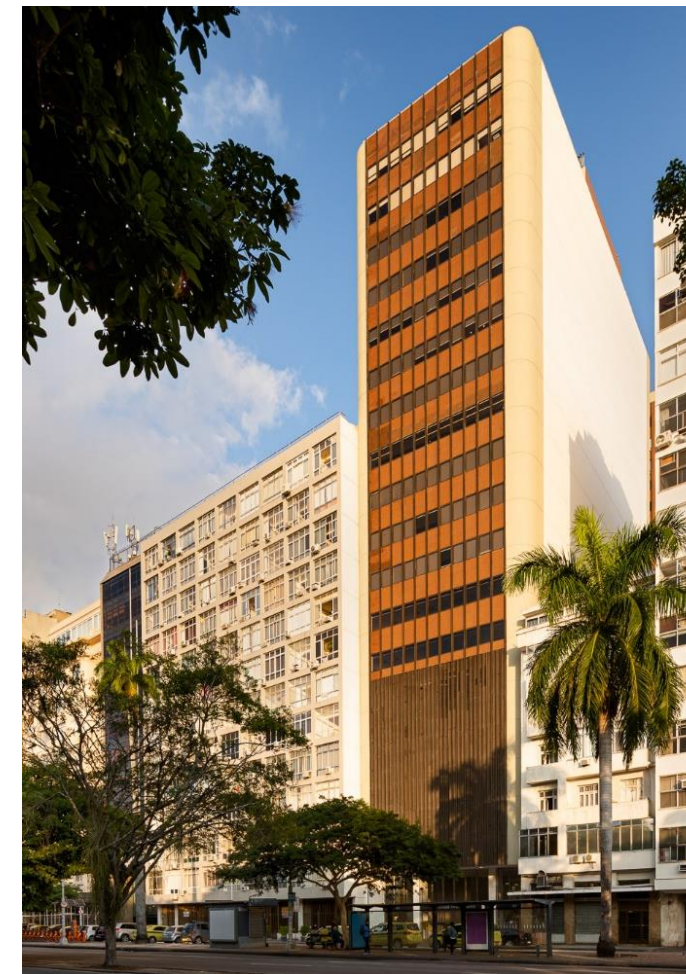


% da ABL ocupada

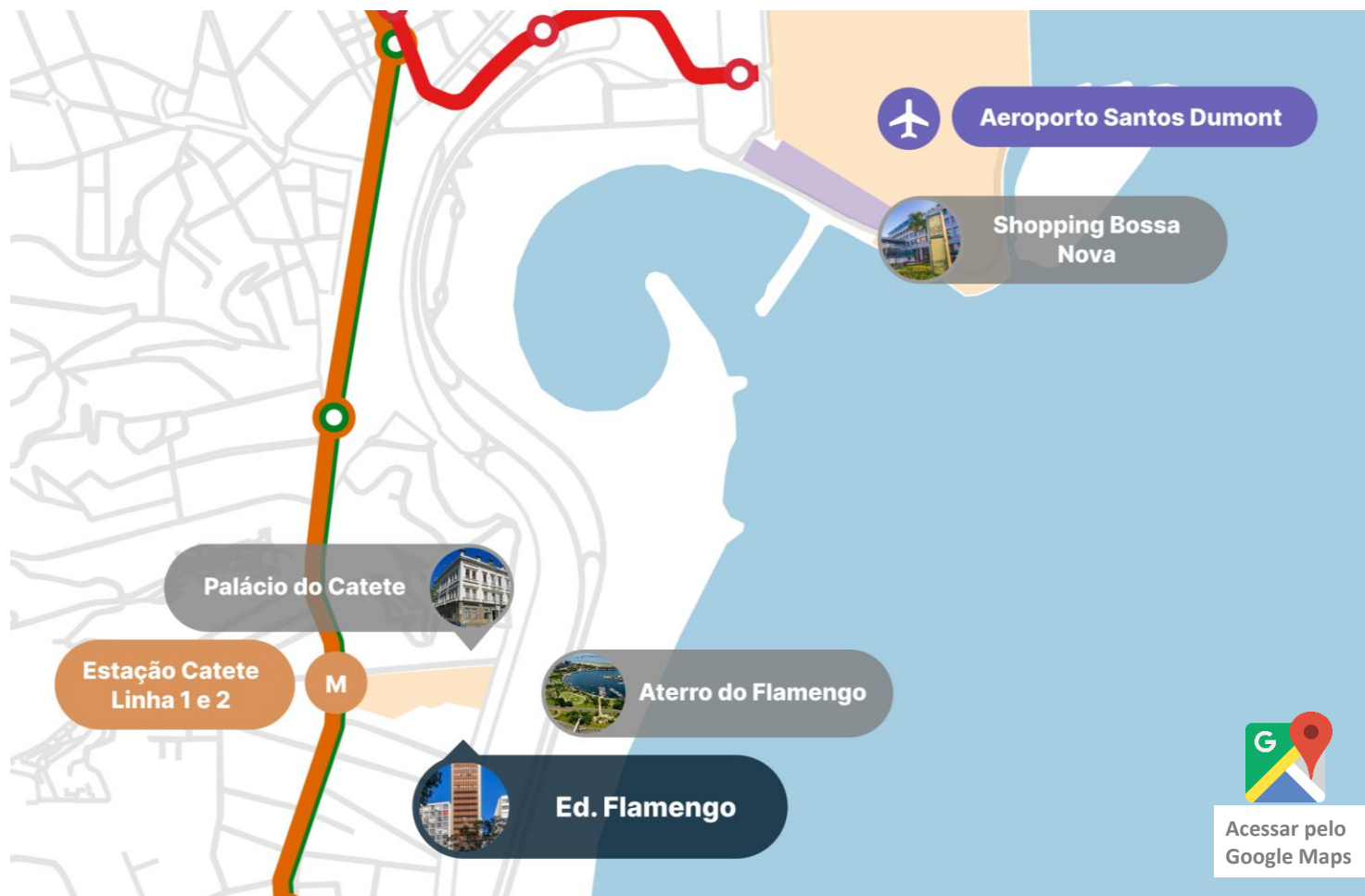


Ed. Flamengo

Edifício corporativo com retrofit realizado em 2010, na orla do Aterro do Flamengo, bem servido de transportes públicos (próximo às linhas 1 e 2 do metrô). Localização privilegiada com vista para os dois principais cartões- postais do Rio de Janeiro (Pão de Açúcar e Cristo Redentor).



Ed. Flamengo



Total: 7.690 m²

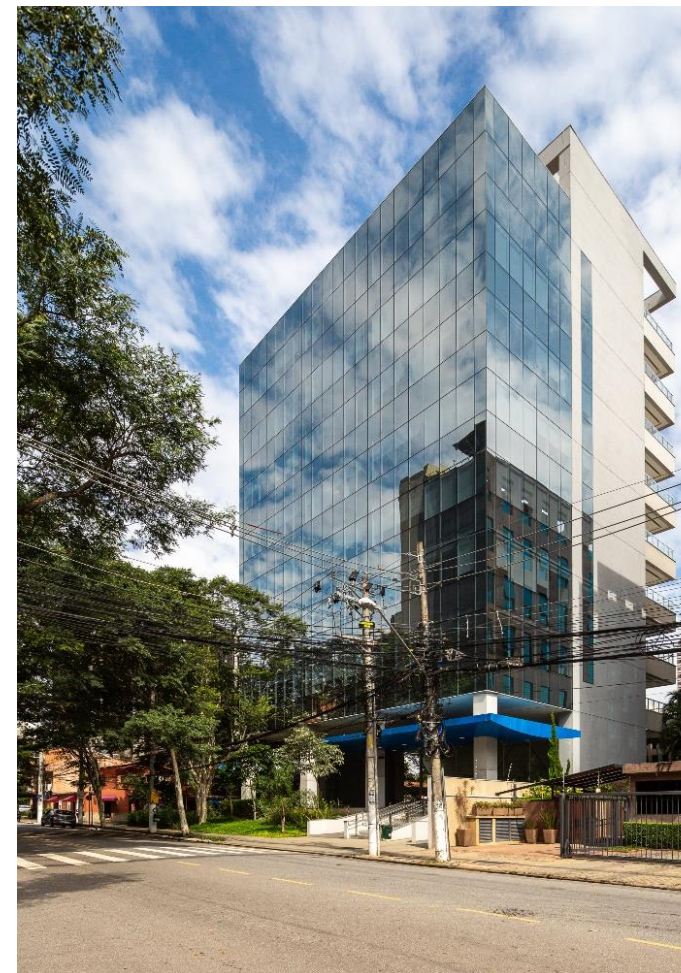
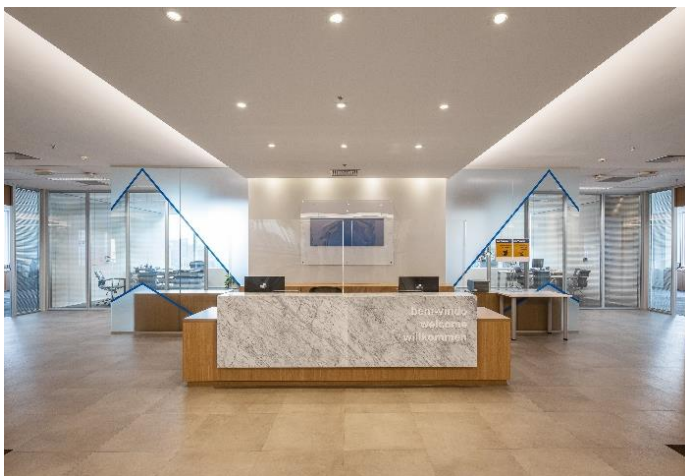
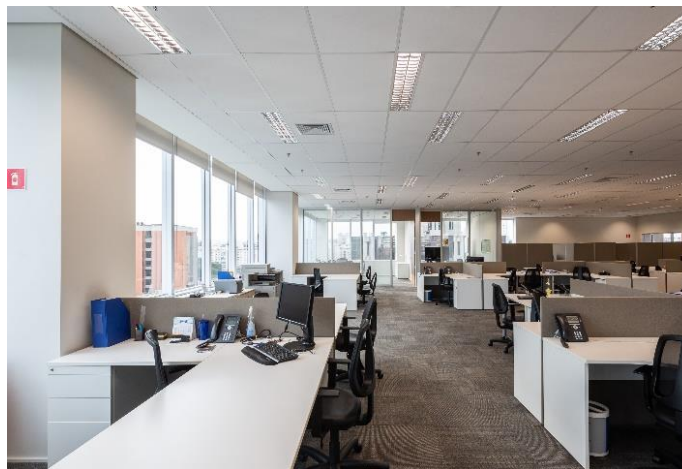
Cobertura		
18°	Vago	590
17°	Vago	590
16°	Ocupado	592
15°	Ocupado	592
14°	Ocupado	592
13°	Ocupado	592
12°	Ocupado	592
11°	Ocupado	592
10°	Ocupado	592
9°	Ocupado	592
8°	Ocupado	592
7°	Ocupado	590
6°	Vago	592
5°	Estacionamento	
4°	Estacionamento	
3°	Estacionamento	
2°	Estacionamento	
1°	Estacionamento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

Rua Ferreira Viana Palácio do Catete

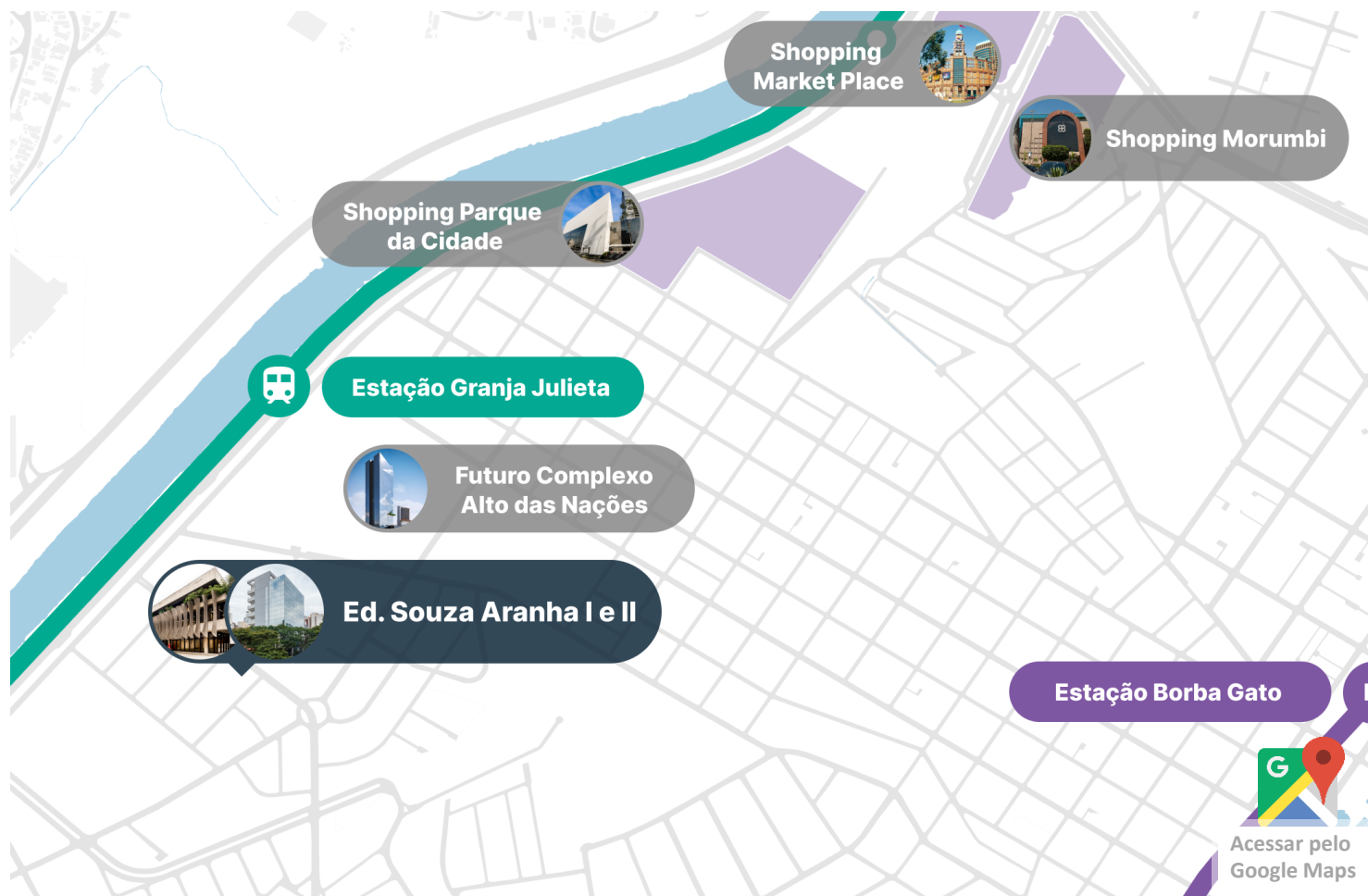


Ed. Souza Aranha II

Edifício corporativo construído sob encomenda (BTS) em 2016 com características construtivas de alto padrão, laje com amplo vão livre e utilização flexível por um ou mais locatários. Próximo à linha esmeralda da CPTM, no eixo sul de expansão da cidade de São Paulo, com boa oferta de serviços no entorno.



Ed. Souza Aranha II



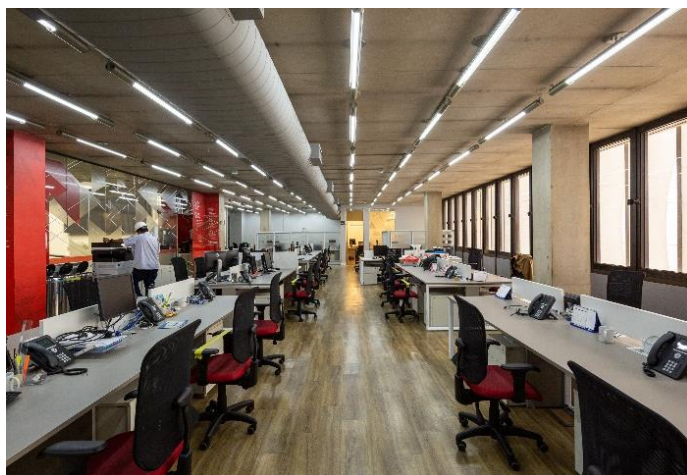
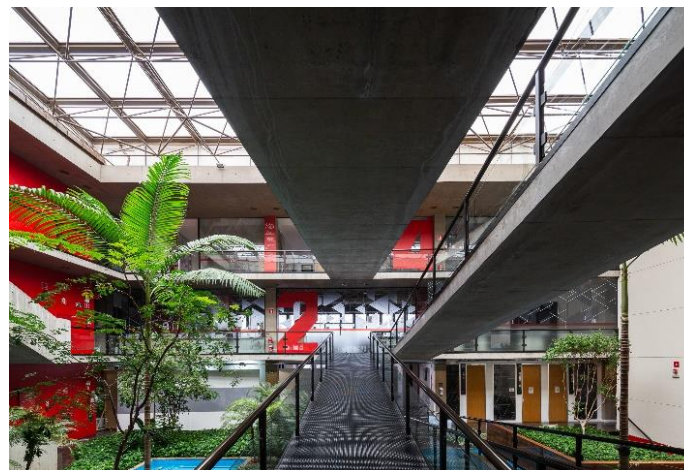
Cobertura		Total: 4.079 m ²
7°	Ocupado	583
6°	Ocupado	583
5°	Ocupado	583
4°	Ocupado	583
3°	Ocupado	583
2°	Ocupado	583
1°	Ocupado	583
T	Recepção	
1° SS	Estacionamento	
2° SS	Estacionamento	

Av. A. E. de Souza Aranha

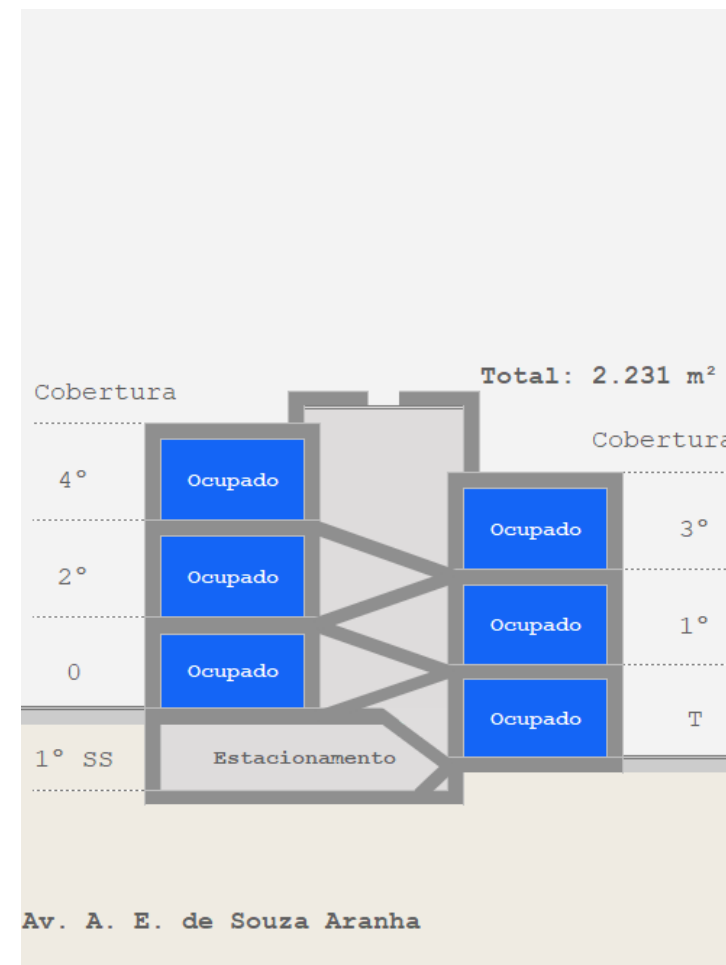
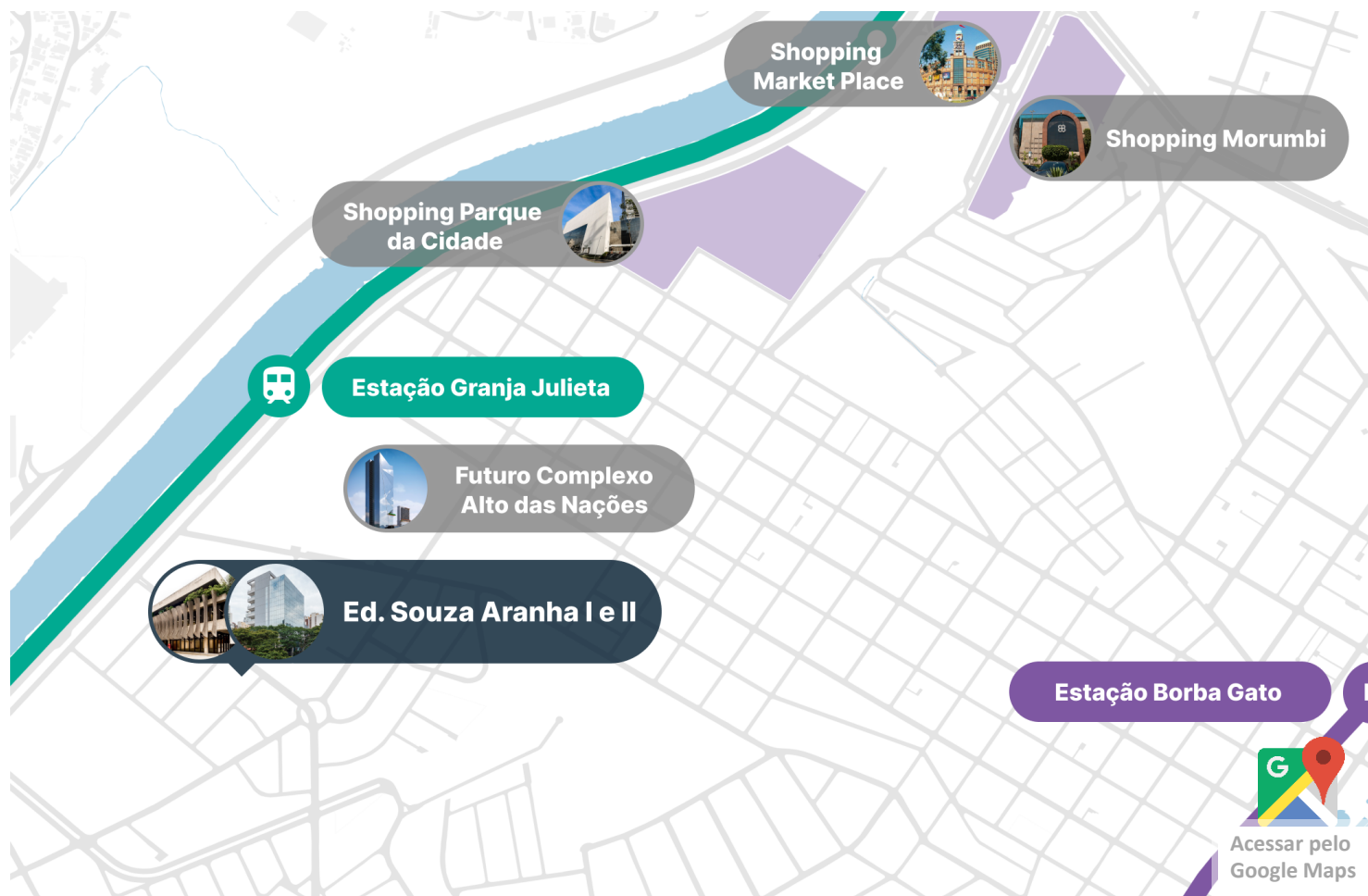


Ed. Souza Aranha I

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

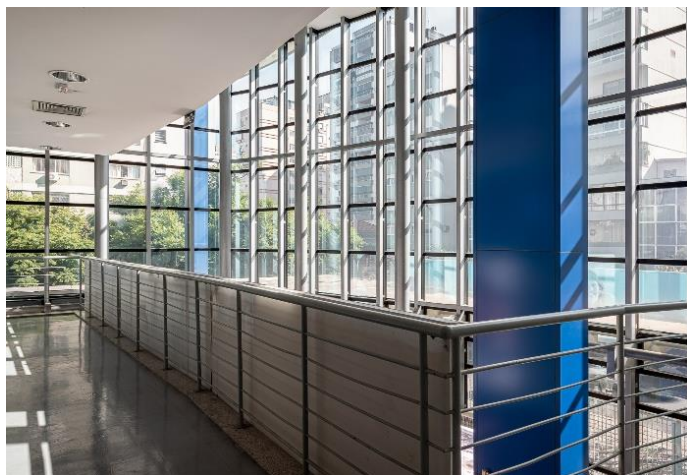
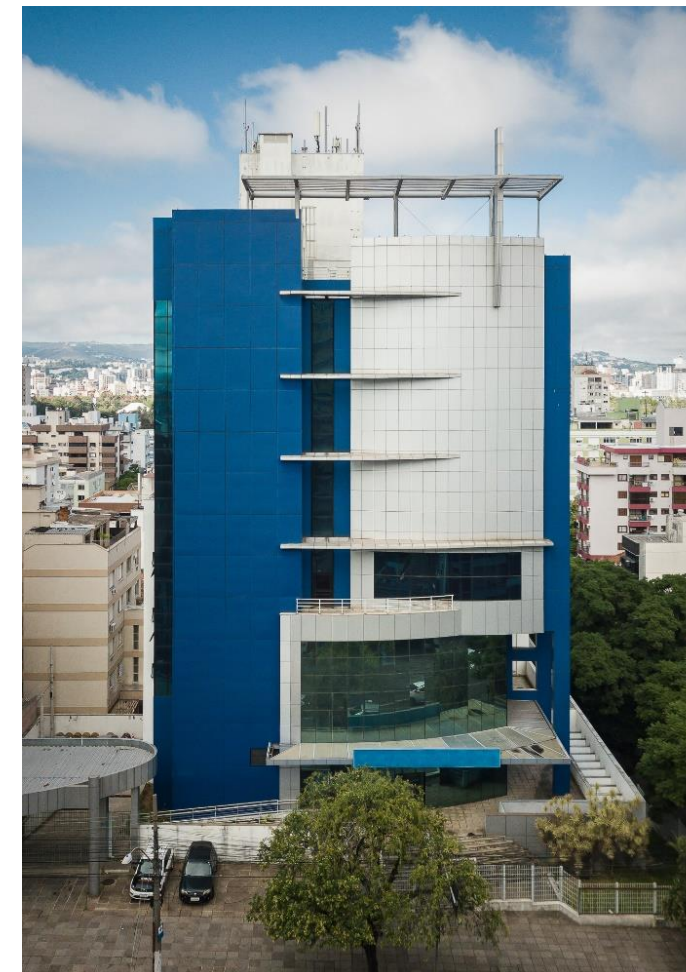


Ed. Souza Aranha I

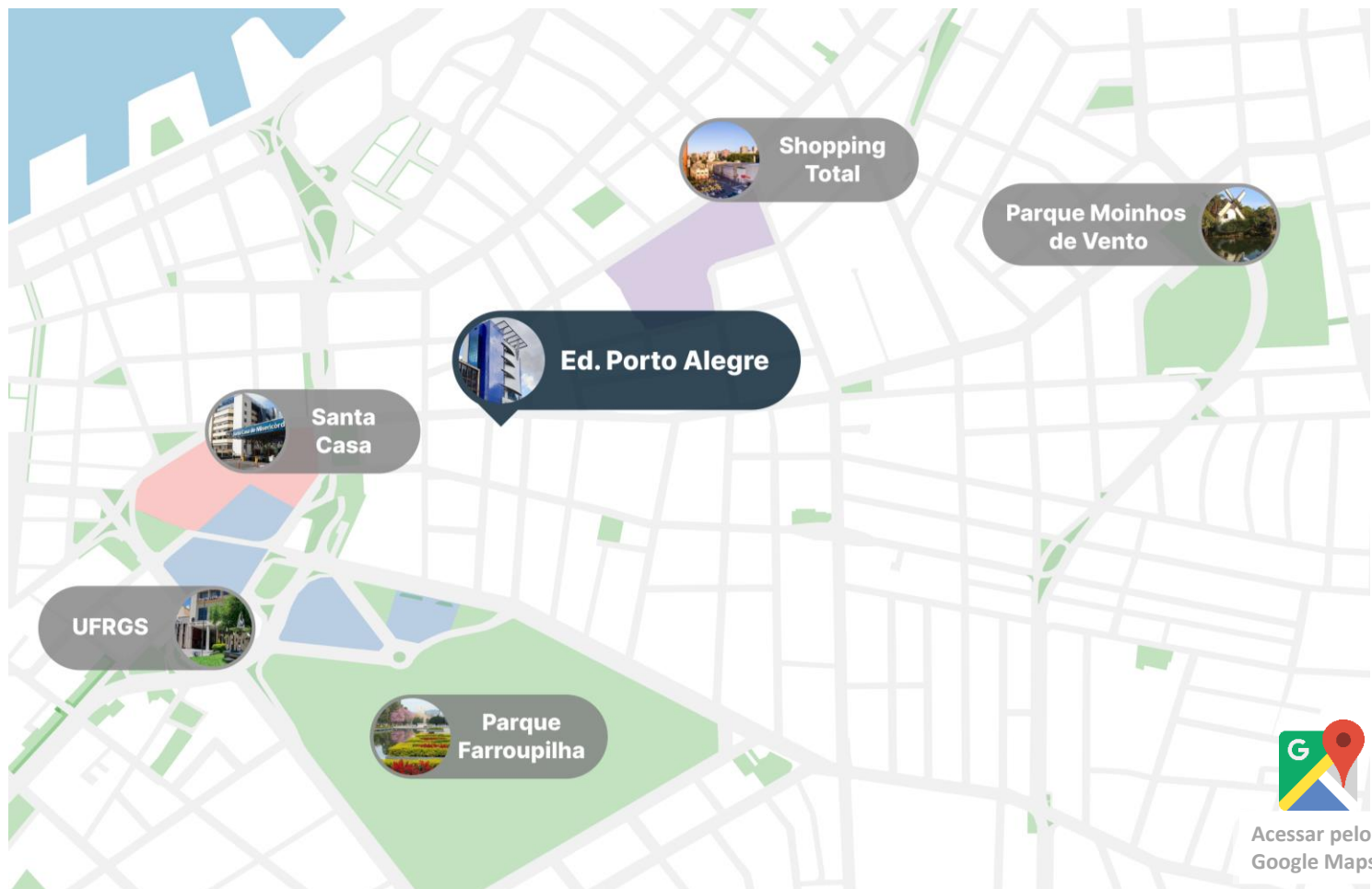


Ed. Porto Alegre

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



Ed. Porto Alegre



Total: 4.421 m²

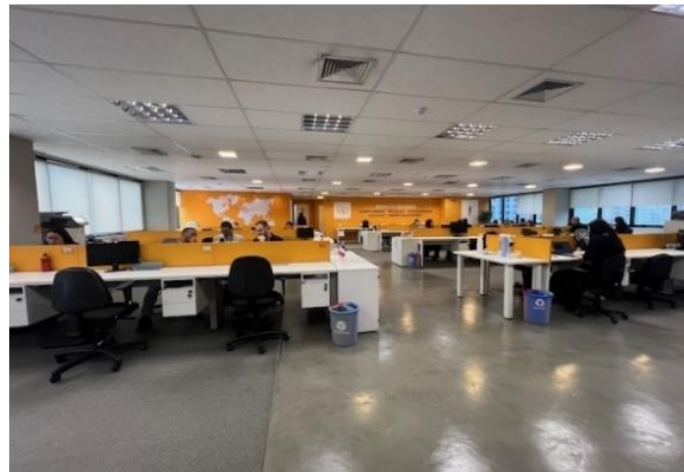
Cobertura	Ocup.	
	Ocupado	150
6°	Ocupado	512
5°	Ocupado	512
4°	Ocupado	512
3°	Ocupado	532
2°	Ocupado	236
1°	Ocupado	456
T	Ocupado	780
1° SS	Ocupado	472
2° SS	Ocupado	259

Rua Garibaldi Rua Tomaz Flores



Ed. Pedra Grande

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

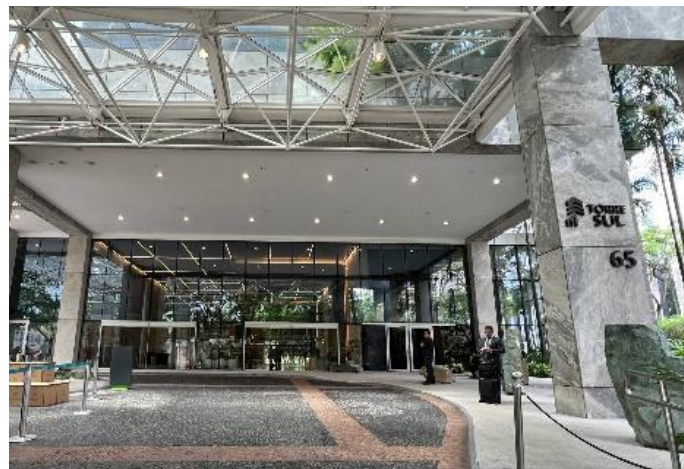


Ed. Pedra Grande

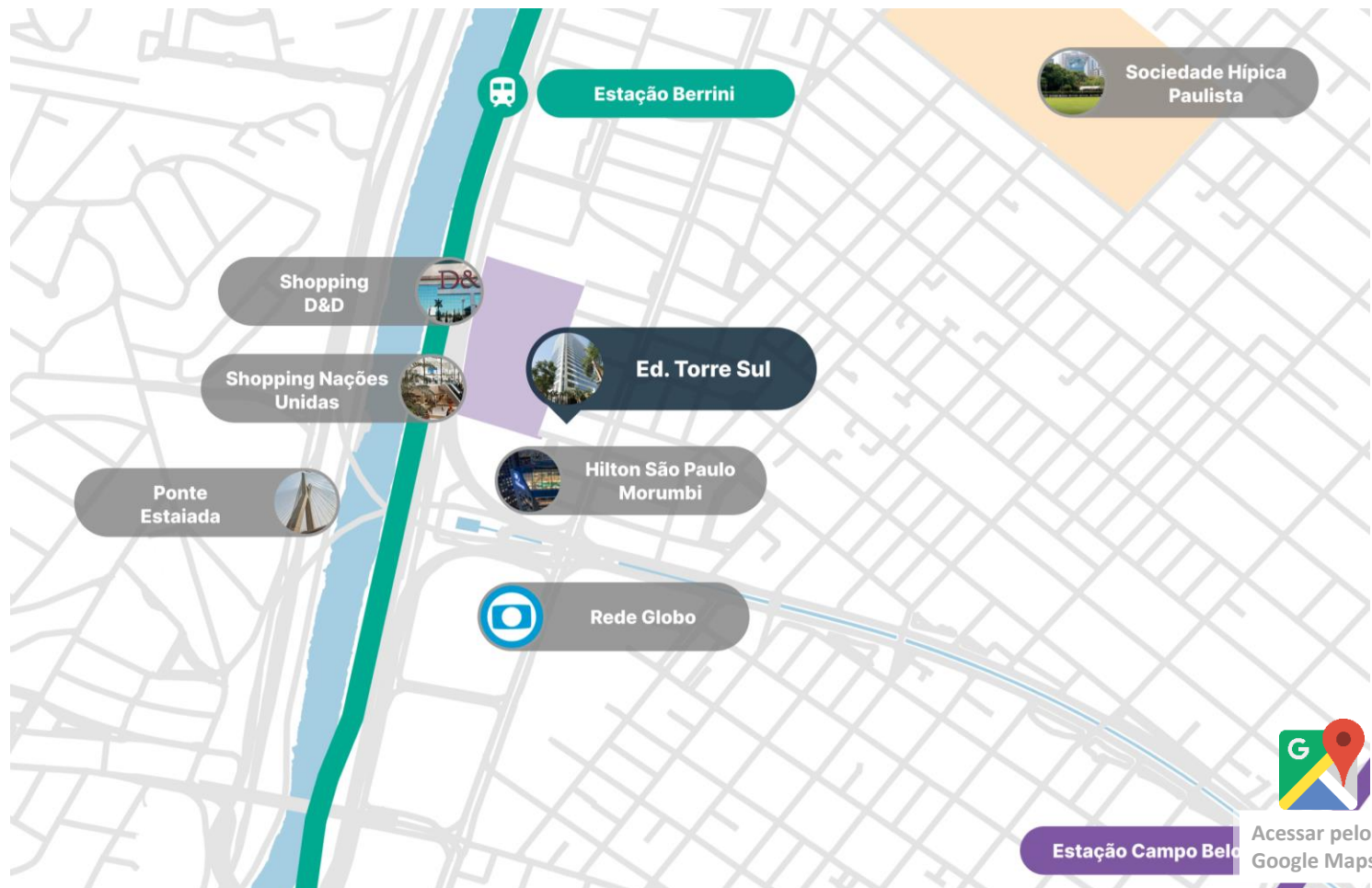


Ed. Torre Sul

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



Ed. Torre Sul



Últimas informações

- **01/12/2025:** Demonstrações Financeiras
- **06/11/2025:** leilão de frações de cotas do Fundo (comunicado ao mercado)
- **18/08/2025:** consulta formal submetida em 25/07/2025 (Termo de Apuração e Regulamento)
- **25/07/2025:** consulta para mecanismo de recompra e mudança da data base dos rendimentos (Consulta Formal)
- **30/06/2025:** demonstrações financeiras da transferência de administração (Demonstrações)
- **12/06/2025:** incorporação de fundos (Fato Relevante da Incorporação)



Glossário

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

Daycoval

Asset Management

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



Contato

GESTOR

Email: daycoval.asset@bancodaycoval.com.br

Telefone: +55 (11) 3138-4092

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

ADMINISTRADOR

Email: adm.fii@bancodaycoval.com.br

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

ESCRITURADOR

Email: fundosimobiliarios@bancodaycoval.com.br