

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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025

## **Daycoval Real Estate Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada**

### **Índice**

|                                                                    | <b>Página</b> |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|
| 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 por 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 31 de dezembro de 2025 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 31 de dezembro 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 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 25 de fevereiro a 31 de dezembro 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, aplicáveis a auditorias de demonstrações contábeis de entidades de interesse público no Brasil, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

## **Principais assuntos de auditoria**

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício 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. Existência e valorização dos investimentos em propriedades para investimento**

Conforme balanço patrimonial, em 31 de dezembro de 2025 o Fundo possuía parte substancial de seu patrimônio líquido investido em propriedades para investimento, as quais são avaliadas e registradas conforme práticas descritas na nota explicativa nº 3.f.

Considerando a relevância desses investimentos 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, 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 propriedade do imóvel pelo Fundo e a adequação das divulgações efetuadas nas notas explicativas.

Com base nos resultados dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a existência e valorização dos 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 dos investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário**

Parte relevante do patrimônio líquido do Fundo está representada por investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário. O administrador do Fundo, para a confirmação da existência da aplicação em cotas de fundos, utiliza os correspondentes extratos dos fundos investidos. As aplicações em cotas de fundos são mensuradas considerando os valores das cotas disponibilizados pela B3 (“Brasil, Bolsa e Balcão”) em virtude de possuírem mercado ativo em virtude de possuírem mercado ativo ou pelo valor das cotas divulgados pela administração dos fundos investidos quando não são listados.

Pelo fato desses ativos serem um dos principais elementos que influenciam o patrimônio líquido e o reconhecimento do resultado do Fundo no contexto das demonstrações contábeis como um todo, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.

### **Como nossa auditoria endereçou esse assunto**

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) teste de existência por meio do confronto das posições em aberto na carteira do Fundo, em 31 de dezembro de 2025, com os correspondentes extratos disponibilizados pelos custodiantes; (ii) verificação dos pagamentos e recebimentos relativos as aquisições e alienações de cotas, respectivamente, ocorridos no exercício; (iii) confronto dos valores das cotas dos fundos investidos em aberto na carteira do Fundo, em 31 de dezembro de 2025, com os valores das cotas divulgados pela B3 ou com base nos valores das cotas divulgados pelos administradores dos fundos investidos, quando aplicável; e (iv) procedimentos de auditoria no principal fundo investido na mesma data base.

Com base nos resultados dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a existência e valorização dos investimentos em cotas de fundos 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 à 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, apresentado para fins de comparabilidade, 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 ações tomadas para eliminar ameaças à nossa independência ou salvaguardas aplicadas.

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 exercício 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, 31 de março de 2026.



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 31 de dezembro de 2025 e 2024**  
(Em milhares de reais - R\$)

| Ativo                                                             | Nota      | 2025           |               | 2024           |               |
|-------------------------------------------------------------------|-----------|----------------|---------------|----------------|---------------|
|                                                                   |           | Valor          | % sobre o PL  | Valor          | % sobre o PL  |
| <b>Circulante</b>                                                 |           | <b>76.954</b>  | <b>45,42</b>  | <b>47.931</b>  | <b>46,87</b>  |
| <b>Caixa e equivalentes de caixa</b>                              | <b>4</b>  | <b>8.851</b>   | <b>5,22</b>   | <b>4.325</b>   | <b>4,23</b>   |
| <b>Disponibilidades</b>                                           |           | <b>1</b>       | -             | -              | -             |
| Depósitos bancários - Banco Daycoval S.A. (*)                     | 23        | 1              | -             | -              | -             |
| <b>Aplicações interfinanceiras de liquidez</b>                    |           | <b>8.850</b>   | <b>5,22</b>   | <b>4.325</b>   | <b>4,23</b>   |
| Aplicações em operações compromissadas                            |           | 8.850          | 5,22          | 4.325          | 4,23          |
| <b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>                 |           | <b>66.849</b>  | <b>39,46</b>  | <b>43.220</b>  | <b>42,64</b>  |
| <b>Cotas de fundos de investimento imobiliário</b>                | <b>6</b>  | <b>62.140</b>  | <b>36,68</b>  | <b>42.375</b>  | <b>41,43</b>  |
| Flamengo F.I.I. Responsabilidade Limitada                         |           | 56.911         | 33,59         | 42.375         | 41,43         |
| Kinea Rendimentos Imobiliários F.I.I. RL - KNCR11                 |           | 1.828          | 1,08          | -              | -             |
| Rio Bravo Renda Corporativa F.I.I. RL - RCRB11                    |           | 1.703          | 1,01          | -              | -             |
| Kinea Securities F.I.I. RL - KNSC11                               |           | 1.380          | 0,81          | -              | -             |
| Devant Properties F.I.I. RL - DPR011                              |           | 318            | 0,19          | -              | -             |
| <b>Propriedades para investimento</b>                             |           | <b>4.709</b>   | <b>2,78</b>   | <b>845</b>     | <b>0,83</b>   |
| Contas a receber de aluguéis                                      | 7.1       | 1.151          | 0,68          | 845            | 0,83          |
| Venda de imóveis a receber                                        |           | 3.558          | 2,10          | -              | -             |
| <b>Ativos financeiros de natureza não-imobiliária</b>             |           | <b>1.254</b>   | <b>0,74</b>   | <b>386</b>     | <b>0,38</b>   |
| <b>Outros valores</b>                                             |           | <b>1.254</b>   | <b>0,74</b>   | <b>386</b>     | <b>0,38</b>   |
| Outros valores a receber                                          |           | 1.253          | 0,74          | 386            | 0,38          |
| Despesas diferidas                                                |           | 1              | -             | -              | -             |
| <b>Não circulante</b>                                             |           | <b>145.502</b> | <b>85,87</b>  | <b>109.965</b> | <b>107,50</b> |
| <b>Ativos financeiros de natureza não-imobiliária</b>             |           | <b>522</b>     | <b>0,30</b>   | <b>465</b>     | <b>0,45</b>   |
| <b>Instrumentos financeiros de renda fixa</b>                     | <b>5</b>  | <b>522</b>     | <b>0,30</b>   | <b>465</b>     | <b>0,45</b>   |
| Certificado de Depósito Bancário                                  | 5.1       | 522            | 0,30          | 465            | 0,45          |
| <b>Ativos não financeiros de natureza imobiliária</b>             | <b>7</b>  | <b>144.980</b> | <b>85,57</b>  | <b>109.500</b> | <b>107,05</b> |
| <b>Propriedades para investimento</b>                             |           | <b>144.980</b> | <b>85,57</b>  | <b>109.500</b> | <b>107,05</b> |
| Imóveis                                                           | 7.1 / 7.2 | 144.980        | 85,57         | 109.500        | 107,05        |
| <b>Total do ativo</b>                                             |           | <b>222.456</b> | <b>131,29</b> | <b>157.896</b> | <b>154,37</b> |
| <b>Passivo</b>                                                    |           |                |               |                |               |
| <b>Circulante</b>                                                 |           | <b>8.241</b>   | <b>4,87</b>   | <b>8.193</b>   | <b>8,01</b>   |
| <b>Passivos financeiros de natureza imobiliária</b>               |           | <b>8.011</b>   | <b>4,73</b>   | <b>8.011</b>   | <b>7,83</b>   |
| <b>Encargos financeiros da obrigação por captação de recursos</b> |           | <b>8.011</b>   | <b>4,73</b>   | <b>8.011</b>   | <b>7,83</b>   |
| Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)                     | 8         | 8.011          | 4,73          | 8.011          | 7,83          |
| <b>Passivos financeiros de natureza não-imobiliária</b>           |           | <b>230</b>     | <b>0,14</b>   | <b>182</b>     | <b>0,18</b>   |
| <b>Provisões</b>                                                  |           | <b>230</b>     | <b>0,14</b>   | <b>182</b>     | <b>0,18</b>   |
| Demais valores                                                    |           | 48             | 0,03          | 182            | 0,18          |
| Valores a pagar à sociedade gestora (*)                           | 23        | 149            | 0,09          | -              | -             |
| Valores a pagar à sociedade administradora e custodiante (*)      | 23        | 33             | 0,02          | -              | -             |
| <b>Não circulante</b>                                             |           | <b>44.782</b>  | <b>26,42</b>  | <b>47.417</b>  | <b>46,36</b>  |
| <b>Passivos financeiros de natureza imobiliária</b>               |           | <b>44.782</b>  | <b>26,42</b>  | <b>47.417</b>  | <b>46,36</b>  |
| <b>Encargos financeiros da obrigação por captação de recursos</b> |           | <b>44.251</b>  | <b>26,12</b>  | <b>46.952</b>  | <b>45,90</b>  |
| Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)                     | 8         | 44.251         | 26,12         | 46.952         | 45,90         |
| <b>Outras contas</b>                                              |           | <b>531</b>     | <b>0,30</b>   | <b>465</b>     | <b>0,45</b>   |
| Depósito caução                                                   |           | 531            | 0,30          | 465            | 0,45          |
| <b>Total do passivo</b>                                           |           | <b>53.023</b>  | <b>31,29</b>  | <b>55.610</b>  | <b>54,37</b>  |
| <b>Patrimônio líquido</b>                                         | <b>11</b> | <b>169.433</b> | <b>100,00</b> | <b>102.286</b> | <b>100,00</b> |
| <b>Total do passivo e do patrimônio líquido</b>                   |           | <b>222.456</b> | <b>131,29</b> | <b>157.896</b> | <b>154,37</b> |

(\*) 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 os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024***(Em milhares de reais - R\$, exceto a quantidade e o resultado por cota)*

|                                                                        | Nota       | 2025            | 2024           |
|------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------|----------------|
| <b>Resultados</b>                                                      |            | <b>10.167</b>   | <b>6.015</b>   |
| <b><u>Resultado com propriedades para investimento</u></b>             | <b>7</b>   | <b>13.851</b>   | <b>9.426</b>   |
| Receita de aluguéis                                                    | 7.1        | 11.220          | 9.826          |
| Lucro na alienação com propriedades para investimento                  |            | 558             | -              |
| Ajuste a valor justo                                                   | 7.2 / 7.3  | 2.073           | (400)          |
| <b><u>Instrumentos financeiros de natureza não-imobiliária</u></b>     | <b>4/5</b> | <b>1.837</b>    | <b>230</b>     |
| Resultado com aplicação em operações compromissadas                    | 4          | 1.791           | 230            |
| Resultado com aplicação em certificado de depósito bancário            | 5.1        | 46              | -              |
| <b><u>Instrumentos financeiros de natureza imobiliária</u></b>         |            | <b>(5.565)</b>  | <b>(3.641)</b> |
| Resultado com aplicação em cotas de fundos de investimento imobiliário | 6          | 4.171           | 2.306          |
| Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário   | 6          | -               | 154            |
| Despesas com captações interfinanceiras - CRI                          | 8          | (9.736)         | (6.101)        |
| <b><u>Outras receitas operacionais</u></b>                             |            | <b>44</b>       | <b>-</b>       |
| Reversão de despesas                                                   |            | 44              | -              |
| <b>Encargos</b>                                                        | <b>18</b>  | <b>(1.989)</b>  | <b>(1.713)</b> |
| <b><u>Despesas da Administração</u></b>                                | <b>17</b>  | <b>(1.568)</b>  | <b>(1.383)</b> |
| Remuneração da Gestão                                                  | (a)        | (1.251)         | -              |
| Remuneração da Administração                                           | (a)        | (286)           | (1.383)        |
| Despesa de Controladoria                                               | (a)        | (31)            | -              |
| <b><u>Despesas de serviços técnicos especializados</u></b>             |            | <b>(329)</b>    | <b>(149)</b>   |
| Auditoria externa                                                      |            | (69)            | -              |
| Avaliações e laudos                                                    |            | (43)            | -              |
| Estruturação                                                           |            | (42)            | (149)          |
| Consultoria especializada                                              |            | (41)            | -              |
| Consultoria jurídica                                                   |            | (134)           | -              |
| <b><u>Despesas de serviços do sistema financeiro</u></b>               |            | <b>(84)</b>     | <b>(20)</b>    |
| Taxas e emolumentos B3                                                 |            | (45)            | -              |
| Taxa de fiscalização CVM                                               |            | (20)            | (20)           |
| Taxa CETIP                                                             |            | (15)            | -              |
| Taxa Anbima                                                            |            | (2)             | -              |
| Taxa Selic                                                             |            | (1)             | -              |
| Outras despesas do serviços do sistema financeiro                      |            | (1)             | -              |
| <b><u>Despesas diversas</u></b>                                        |            | <b>-</b>        | <b>(109)</b>   |
| Outras despesas operacionais                                           |            | -               | (109)          |
| <b><u>Despesas tributárias</u></b>                                     |            | <b>(8)</b>      | <b>(52)</b>    |
| Tributos federais                                                      |            | (8)             | (52)           |
| <b>Resultado líquido do exercício</b>                                  |            | <b>8.178</b>    | <b>4.302</b>   |
| Quantidade de cotas                                                    | 11         | 17.100.937,0000 | 1.081.257,0000 |
| Resultado por cota - valor em R\$                                      |            | 0,4782          | 3,9787         |

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 das mutações do patrimônio líquido****Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024**

(Em milhares de reais - R\$)

|                                          | Notas | Cotas<br>integralizadas | Custos na<br>emissão de<br>cotas | Resultados<br>acumulados | Distribuição de<br>resultados | Patrimônio<br>líquido total |
|------------------------------------------|-------|-------------------------|----------------------------------|--------------------------|-------------------------------|-----------------------------|
| <b>Em 31 de dezembro de 2023</b>         |       | <b>101.742</b>          | <b>(502)</b>                     | <b>(7.564)</b>           | <b>-</b>                      | <b>93.676</b>               |
| Resultado líquido do exercício           |       | -                       | -                                | 4.302                    | -                             | 4.302                       |
| Integralização de cotas                  | 12    | 4.360                   | -                                | -                        | -                             | 4.360                       |
| Distribuição de rendimentos              | 15    | -                       | -                                | -                        | (12)                          | (12)                        |
| Custo de emissão                         | 12    | -                       | (40)                             | -                        | -                             | (40)                        |
| <b>Em 31 de dezembro de 2024</b>         |       | <b>106.102</b>          | <b>(542)</b>                     | <b>(3.262)</b>           | <b>(12)</b>                   | <b>102.286</b>              |
| Resultado líquido do exercício           |       | -                       | -                                | 8.178                    | -                             | 8.178                       |
| Integralização de cotas por incorporação | 25    | 61.876                  | -                                | -                        | -                             | 61.876                      |
| Resultado distribuído no exercício       | 15    | -                       | -                                | -                        | (2.907)                       | (2.907)                     |
| <b>Em 31 de dezembro de 2025</b>         |       | <b>167.978</b>          | <b>(542)</b>                     | <b>4.916</b>             | <b>(2.919)</b>                | <b>169.433</b>              |

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 dos fluxos de caixa - método direto****Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024***(Em milhares de reais - R\$)*

|                                                                              | Nota | 2025           | 2024           |
|------------------------------------------------------------------------------|------|----------------|----------------|
| <b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>                            |      |                |                |
| (+) Resultado com operações compromissadas                                   | 4    | 1.791          | 230            |
| (+) Recebimento de aluguéis                                                  |      | 3.776          | 9.804          |
| (+) Outros recebimentos                                                      |      | 99             | 184            |
| (-) Pagamento de despesa de taxa de administração                            |      | (601)          | (1.374)        |
| (-) Pagamento de outras despesas                                             |      | (193)          | -              |
| (-) Pagamento de seguros                                                     |      | (36)           | -              |
| (-) Pagamento de IR sobre resgate de títulos de renda fixa                   |      | (22)           | (52)           |
| (-) Pagamento de despesa de taxa de gestão                                   |      | (1.105)        | -              |
| (-) Pagamento de taxa de custódia                                            |      | (27)           | -              |
| (-) Pagamento de despesa de consultoria especializada                        |      | (41)           | -              |
| (-) Pagamento de despesa de consultoria jurídica                             |      | (134)          | -              |
| (-) Pagamento de auditoria externa                                           |      | (85)           | -              |
| (-) Pagamento de despesas de avaliações e laudos                             |      | (46)           | -              |
| (-) Pagamento taxa Anbima                                                    |      | (3)            | -              |
| (-) Pagamento taxa CVM                                                       |      | (3)            | (20)           |
| (-) Pagamento taxa CETIP                                                     |      | (13)           | -              |
| (-) Pagamento de anuidade B3                                                 |      | (46)           | -              |
| <b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>                             |      | <b>3.311</b>   | <b>8.772</b>   |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>                         |      |                |                |
| (+) Venda de cotas de fundo de investimento financeiro                       |      | 2.178          | -              |
| (+) Venda de cotas de fundo de investimento imobiliário                      | 6    | 1.080          | -              |
| (+) Recebimento de rendimentos de cotas de fundo de investimento imobiliário | 6    | 363            | 154            |
| (+) Recebimento de venda de imóveis                                          |      | 1.180          | -              |
| (+) Venda de títulos públicos                                                |      | 13.122         | -              |
| (-) Aquisição de cotas de fundo de investimento imobiliário                  | 6    | (11.000)       | (2.525)        |
| (+) Amortização de cotas de fundo de investimento imobiliário                | 6    | -              | 300            |
| <b>Caixa líquido das atividades de investimento</b>                          |      | <b>6.923</b>   | <b>(2.071)</b> |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>                        |      |                |                |
| (+) Integralização de cotas                                                  | 12   | -              | 4.360          |
| (-) Custos na integralização de cotas                                        | 12   | -              | (40)           |
| (-) Distribuição de rendimentos                                              | 15   | (2.907)        | (12)           |
| (-) Constituição de fundo de reserva da operação por captação de recursos    |      | -              | (141)          |
| (-) Pagamento de amortização por captação de recursos                        |      | -              | (2.125)        |
| (-) Pagamento de juros e atualização monetária por captação de recursos      |      | (2.801)        | (4.467)        |
| <b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>                         |      | <b>(5.708)</b> | <b>(2.425)</b> |
| <b>Variação no caixa e equivalentes de caixa</b>                             |      | <b>4.526</b>   | <b>4.276</b>   |
| Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício                         | 4    | 4.325          | 49             |
| Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício                          | 4    | 8.851          | 4.325          |
| <b>Variação no caixa e equivalentes de caixa</b>                             |      | <b>4.526</b>   | <b>4.276</b>   |

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 os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(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 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.

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

# 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 os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

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 25.

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

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

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pelo Administrador do Fundo em 31 de março de 2026, 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 os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(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 MULTIELABRATÉGIA 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 os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(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 MULTIELABRATÉGIA 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 os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(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 mensurados, conforme aplicável, com base na cotação de fechamento do último dia de negociação para os ativos negociados na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão. Para cotas não negociadas em mercado ativo, a mensuração considera o valor patrimonial da cota divulgado pelo respectivo fundo investido ou outras informações disponíveis consideradas relevantes pela Administração.

Adicionalmente, o Administrador analisa periodicamente a razoabilidade dos valores registrados, comparando as cotações de mercado com os valores patrimoniais divulgados pelos fundos investidos. Caso aplicável, é realizada análise para constituição de provisão em cenários de baixa liquidez, reduzido volume de negociação e/ou quando os valores patrimoniais das cotas se mostrarem superiores aos preços observados no mercado. Nessa avaliação, o Administrador considera, entre outros fatores, o histórico de negociações e cotações dos últimos três meses.

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 fundos 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 os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

---

### • 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.

## 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:

# 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 os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

---

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

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

**Nível 3:** se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros 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.

# 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 os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

### 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.

### 4. Caixa e equivalentes de caixa

Abaixo apresentamos a posição de caixa e equivalentes de caixa em 31 de dezembro de 2025 e 2024:

| Ativos - sem vencimento                      | 31/12/2025     |              |              |
|----------------------------------------------|----------------|--------------|--------------|
|                                              | Valor unitário | Quantidade   | Valor justo  |
| Disponibilidades (*)                         | -              | -            | 1            |
| Aplicações Interfinanceiras de liquidez (**) | 4.556,9080     | 1.942        | 8.850        |
| <b>Total</b>                                 |                | <b>1.942</b> | <b>8.851</b> |

  

| Ativos - sem vencimento                      | 31/12/2024     |            |              |
|----------------------------------------------|----------------|------------|--------------|
|                                              | Valor unitário | Quantidade | Valor justo  |
| Aplicações Interfinanceiras de liquidez (**) | -              | -          | 4.325        |
| <b>Total</b>                                 |                | <b>-</b>   | <b>4.325</b> |

(\*) Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui o montante de R\$ 1 (não havia em 2024) 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 exercício findo em 31 de dezembro de 2025, as aplicações interfinanceiras de liquidez geraram resultado positivo para o Fundo no montante de R\$ 1.791 (R\$ 230 em 2024).

# 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 os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

### 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, em 31 de dezembro de 2025 e 2024, estão demonstrados no quadro abaixo.

| Títulos de renda fixa            | Natureza | 2025             |             | Vencimento     |              |                   |
|----------------------------------|----------|------------------|-------------|----------------|--------------|-------------------|
|                                  |          | Custo atualizado | Valor justo | Sem vencimento | Até 365 dias | Acima de 365 dias |
| Certificado de depósito bancário | Privada  | 522              | 522         | -              | -            | 522               |
| <b>Total</b>                     |          | <b>522</b>       | <b>522</b>  | <b>-</b>       | <b>-</b>     | <b>522</b>        |

| Títulos de renda fixa            | Natureza | 2024             |             | Vencimento     |              |                   |
|----------------------------------|----------|------------------|-------------|----------------|--------------|-------------------|
|                                  |          | Custo atualizado | Valor justo | Sem vencimento | Até 365 dias | Acima de 365 dias |
| Certificado de depósito bancário | Privada  | 465              | 465         | -              | -            | 465               |
| <b>Total</b>                     |          | <b>465</b>       | <b>465</b>  | <b>-</b>       | <b>-</b>     | <b>465</b>        |

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, as aplicações em títulos privados geraram resultado positivo para o Fundo no montante de R\$ 46 (não houve divulgação pelo antigo Administrador em 2024).

### 6. Ativos financeiros de natureza imobiliária

#### • Cotas de fundo de investimento imobiliário (FII)

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo mantém em sua carteira cotas de fundo de investimento imobiliário no montante de R\$ 62.140 (R\$ 42.375), classificadas como títulos para negociação, conforme descrito abaixo:

| Cotas de fundos de investimento                   | 2025     |            |             |       |
|---------------------------------------------------|----------|------------|-------------|-------|
|                                                   | Segmento | Quantidade | Valor justo | % PL  |
| Flamengo F.I.I. Responsabilidade Limitada         | (1)      | 57.500     | 56.911      | 33,59 |
| Kinea Rendimentos Imobiliários F.I.I. RL - KNCR11 | (2)      | 17.000     | 1.828       | 1,08  |
| Rio Bravo Renda Corporativa F.I.I. RL - RCRB11    | (3)      | 12.089     | 1.703       | 1,01  |
| Kinea Securities F.I.I. RL - KNSC11               | (2)      | 156.613    | 1.380       | 0,81  |

# 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 os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

| 2025                                 |          |                   |               |              |
|--------------------------------------|----------|-------------------|---------------|--------------|
| Cotas de fundos de investimento      | Segmento | Quantidade        | Valor justo   | % PL         |
| Devant Properties F.I.I. RL - DPRO11 | (4)      | 50.000            | 318           | 0,19         |
| <b>Total</b>                         |          | <b>57.735.702</b> | <b>62.140</b> | <b>36,68</b> |

  

| 2024                                      |          |               |               |              |
|-------------------------------------------|----------|---------------|---------------|--------------|
| Cotas de fundos de investimento           | Segmento | Quantidade    | Valor justo   | % PL         |
| Flamengo F.I.I. Responsabilidade Limitada | (1)      | 46.500        | 42.375        | 41,43        |
| <b>Total</b>                              |          | <b>46.500</b> | <b>42.375</b> | <b>41,43</b> |

### Legendas (padrão):

- (1) Corporativo
- (2) Recebíveis imobiliários
- (3) Lajes Comerciais
- (4) Logísticos

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, as aplicações em cotas de fundo de investimento imobiliário geraram resultado positivo para o Fundo no montante de R\$ 4.171 (R\$ 2.306 em 2024).

### • **Movimentações dos investimentos**

As movimentações das cotas de fundo de investimento imobiliário ocorridas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, estão demonstradas abaixo:

| Descrição                | 2025          | 2024          |
|--------------------------|---------------|---------------|
| <b>Saldo inicial</b>     | <b>42.375</b> | <b>37.844</b> |
| Compras                  | 11.000        | 2.525         |
| Incorporação de cotas    | 6.037         | -             |
| Ajuste a valor justo     | -             | 154           |
| Recebimento de proventos | (363)         | (154)         |
| Venda                    | (1.080)       | -             |
| Amortização              | -             | (300)         |
| Resultados               | 4.171         | 2.306         |
| <b>Saldo final</b>       | <b>62.140</b> | <b>42.375</b> |

# 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 os exercícos findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(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 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui investimentos em propriedades imobiliárias, conforme descritas abaixo:

| Nome                      | Logradouro | Área (m²) | 2025           |
|---------------------------|------------|-----------|----------------|
|                           |            |           | Valor justo    |
| Edifício Sousa Aranha I   | (i)        | 2.231,27  | 17.400         |
| Edifício Sousa Aranha I   | (ii)       | 4.078,62  | 57.000         |
| Edifício Corporativo Vivo | (iii)      | 4.421,00  | 33.900         |
| Edifício Pedra Grande*    | (iv)       | 976,56    | 16.600         |
| Edifício Torre Sul*       | (v)        | 865,58    | 11.080         |
| Edifício Pedra Grande     | (vi)       | 599,81    | 9.000          |
| <b>Totais</b>             |            |           | <b>144.980</b> |

(\*) Em 31 de dezembro de 2025, determinados imóveis integrantes do portfólio do Fundo ainda não se encontravam formalmente registrados em seu nome perante os respectivos cartórios de registro de imóveis.

| Nome                      | Logradouro | Área (m²)           | 2024           |
|---------------------------|------------|---------------------|----------------|
|                           |            |                     | Valor justo    |
| Edifício Sousa Aranha I   | (i) e (ii) | 2.231,27 e 4.078,62 | 74.500         |
| Edifício Corporativo Vivo | (iii)      | 4.421,00            | 35.000         |
| <b>Totais</b>             |            |                     | <b>109.500</b> |

#### 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;
- (iv) Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1.306 - Pinheiros, São Paulo - SP, 01451-001 (loja e sobreloja);
- (v) Rua James Joule, 65 - Cidade Monções, São Paulo - SP, 04576-080 (conjuntos 171 e 172);
- (vi) Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1.306 - Pinheiros, São Paulo - SP, 01451-001 (conjunto 51).

# 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 os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

### • Aluguéis

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foi reconhecido, a título de receita com aluguéis, o montante de R\$ 11.220 (R\$ 9.826 em 2024). Na mesma data, existia saldo de aluguéis a receber no montante de R\$ 1.151 (R\$ 845 em 2024), referente a valores ainda não recebidos até aquela data, os quais serão baixados em período subsequente, conforme a efetiva liquidação.

## 7.2 Movimentações dos investimentos

O resultado apurado com os investimentos nos imóveis e as movimentações ocorridas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, estão apresentados abaixo:

| Descrição               | 2025    | 2024    |
|-------------------------|---------|---------|
| Saldo inicial           | 109.500 | 109.900 |
| Ajuste a valor justo    | 2.073   | (400)   |
| Venda                   | (3.000) | -       |
| Incorporação de imóveis | 36.407  | -       |
| Saldo final             | 144.980 | 109.500 |

O Fundo concluiu, no exercício findo de 31 de dezembro de 2025, a venda do imóvel denominado “Edifício Nações Unidas”, pelo montante de R\$ 3.556. O imóvel estava registrado contabilmente pelo valor de R\$ 3.000, tendo sido apurado resultado na alienação de R\$ 558. A transferência da propriedade foi formalizada por meio do competente registro imobiliário.

## 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 dezembro 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.

Para os imóveis Edifício Sousa Aranha I e Edifício Corporativo Vivo 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.

# 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 os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

---

Para os imóveis Edifício Pedra Grande e Edifício Torre Sul as avaliações foram realizadas pelo **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, mediante o qual o valor do imóvel é obtido pela comparação direta com outros imóveis semelhantes, em oferta ou transacionados, situados na mesma região geoeconômica.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, totalizou-se o montante positivo de R\$ 2.073 referente aos ajustes a valor justo dos imóveis de propriedade do Fundo (R\$ 400 negativo em 2024).

## 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 31 de dezembro de 2025, o Fundo mantinha em sua carteira certificados de recebíveis imobiliário no montante de R\$ 52.262 (R\$ 54.963 em 2024).

O resultado apurado com CRI no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foi de R\$ 9.736 negativo (R\$ 6.101 negativo em 2024).

## 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.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos.

## 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.

# 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 os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

---

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.

**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.

# 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 os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

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 31 de dezembro de 2025 e 2024, o patrimônio líquido do Fundo é composto conforme abaixo, observado o valor patrimonial unitário das cotas de R\$ 9,91 e R\$ 98,13, respectivamente:

| Subclasse    | 2025                 |                    | 2025                |                    |
|--------------|----------------------|--------------------|---------------------|--------------------|
|              | Quantidade           | Patrimônio líquido | Quantidade          | Patrimônio líquido |
| Única        | 17.100.937,00        | 169.433            | 1.081.257,00        | 106.102            |
| <b>Total</b> | <b>17.100.937,00</b> | <b>169.433</b>     | <b>1.081.257,00</b> | <b>106.102</b>     |

## 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.

# 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 os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

---

### 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 exercício findo em 31 de dezembro de 2025, não houve emissão de novas cotas mediante oferta pública ou subscrição pelos cotistas. Contudo, em decorrência da incorporação do Multigestão Renda Comercial Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada pelo Fundo, efetivada em 13 de junho de 2025, foram integralizadas 16.019.680,0000 novas cotas, no montante total de R\$ 61.876, conforme divulgados na NE 25. Em 2024, houve emissão e subscrição de novas cotas no montante de R\$ 4.360, representadas por 63.941,00 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 os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, 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 os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não houve amortização de cotas.

## 13. Negociação das cotas

O Fundo tem as suas cotas admitidas à negociação na B3 através do código DAYM11 e, no exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foram negociadas aos preços de fechamento médio no último dia de negociação.

# 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 os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

| Mês       | Preço de fechamento |
|-----------|---------------------|
| Dezembro  | 34,30               |
| Janeiro   | 27,85               |
| Fevereiro | 36,00               |
| Março     | 35,80               |
| Abril     | 37,20               |
| Maio      | 39,90               |
| Junho (*) | 4,50                |
| Julho     | 4,60                |
| Agosto    | 4,58                |
| Setembro  | 4,42                |
| Outubro   | 4,08                |
| Novembro  | 4,34                |
| Dezembro  | 4,18                |

(\*) Mês em que ocorreu o desdobramento de cotas 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 nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024:

| Data                                      | Patrimônio líquido médio | Valor da cota (*) | Rentabilidade do Fundo |
|-------------------------------------------|--------------------------|-------------------|------------------------|
|                                           |                          | R\$               | %                      |
| Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 | 103.219                  | 9,91              | 0,30                   |
| Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 | 97.893                   | 98,13             | (1,88)                 |

(\*) Em junho de 2025, foi realizado o desdobramento das cotas do Fundo na proporção de 1:10, de forma que cada 1 cota anteriormente detida passou a corresponder a 10 cotas da mesma classe, sem alteração do patrimônio líquido do Fundo ou da participação proporcional dos cotistas, conforme detalhado em NE 25.

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.

# 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 os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

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. 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.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, houve distribuição de resultados aos cotistas da Classe, conforme descritivos abaixo:

| Descrição                                                             | 2025          |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------|
| Resultados apurados no exercício segundo o regime de competência      | 10.167        |
| Encargos apurados no exercício segundo o regime de competência        | (1.989)       |
| <b>Resultado contábil apurado segundo a regime de competência</b>     | <b>8.178</b>  |
| Resultados por regime de competência não transitados pelo caixa       | (5.232)       |
| Encargos por regime de competência não transitados pelo caixa         | 230           |
| Despesas apuradas no exercício anterior e pagas no exercício anterior | (182)         |
| <b>Resultado ajustado base para cálculo da distribuição</b>           | <b>2.994</b>  |
| Resultado mínimo a distribuir (95%)                                   | 2.844         |
| <b>Resultado distribuído</b>                                          | <b>2.907</b>  |
| <b>% distribuído</b>                                                  | <b>97,10%</b> |

# 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 os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

| Descrição                                                                                                      | 2024           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Lucro líquido/(Prejuízo) do exercício                                                                          | 4.302          |
| Ajuste ao valor justo de cotas de Fundo de Investimento Imobiliário – FIIs                                     | (2.306)        |
| Ajuste ao valor justo de propriedades para investimentos                                                       | 400            |
| Outras contas a pagar/receber não liquidados                                                                   | (23)           |
| Despesas de juros e atualização monetária de obrigações por captação de recursos                               | 1.634          |
| <b>Resultado contábil apurado segundo a regime de competência</b>                                              | <b>4.007</b>   |
| Retenção de rendimentos (*)                                                                                    | (3.995)        |
| <b>(-) Parcelas dos rendimentos retidos no Fundo</b>                                                           | <b>(3.995)</b> |
| <b>Rendimentos declarados</b>                                                                                  | <b>12</b>      |
| Rendimentos de exercícios anteriores pagos no exercício                                                        | -              |
| <b>Rendimentos líquidos pagos no exercício</b>                                                                 | <b>12</b>      |
| Resultado mínimo a distribuir (95%)                                                                            | 2.844          |
| Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)                                                 | 0,01           |
| <b>% do resultado exercício declarados (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)</b> | <b>0,30%</b>   |
| <b>Diferença entre lucro base caixa e rendimentos declarados</b>                                               | <b>(3.995)</b> |

## 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

# 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 os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

---

(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.

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 exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a despesa com taxa de administração registrada foi de R\$ 286 (R\$ 1.383 em 2024) e encontra-se apresentada na rubrica de “Remuneração da Administração” na demonstração do resultado.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a despesa com taxa de gestão registrada foi de R\$ 1.251 (em 2024 a taxa de gestão era cobrada junto da taxa de administração) e encontra-se apresentada na rubrica de “Remuneração da Gestão” 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 os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a despesa com taxa de custódia registrada foi de R\$ 31 (não houve em 2024) e encontra-se apresentada na rubrica de “Despesa de Controladoria” na demonstração do resultado.

### 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.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, 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 nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, e os respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio de R\$ 103.219 e R\$ 97.893, respectivamente, são os seguintes:

| Encargos                     | 2025    | % sobre o PL médio | 2024    | % sobre o PL médio |
|------------------------------|---------|--------------------|---------|--------------------|
| Remuneração da Gestão        | (1.251) | (0,85)             | -       | -                  |
| Remuneração da Administração | (286)   | (0,19)             | (1.383) | (1,41)             |
| Despesa de Controladoria     | (31)    | (0,02)             | -       | -                  |
| Auditoria externa            | (69)    | (0,05)             | -       | -                  |
| Avaliações e laudos          | (43)    | (0,03)             | -       | -                  |
| Estruturação                 | (42)    | (0,03)             | (149)   | (0,15)             |
| Consultoria especializada    | (41)    | (0,03)             | -       | -                  |
| Consultoria jurídica         | (134)   | (0,09)             | -       | -                  |
| Taxas e emolumentos B3       | (45)    | (0,03)             | -       | -                  |
| Taxa de fiscalização CVM     | (20)    | (0,01)             | (20)    | (0,02)             |
| Taxa CETIP                   | (15)    | (0,01)             | -       | -                  |
| Taxa Anbima                  | (3)     | -                  | -       | -                  |
| Taxa Selic                   | (1)     | -                  | -       | -                  |

# 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 os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

| Encargos                                           | 2025           | % sobre o PL médio | 2024           | % sobre o PL médio |
|----------------------------------------------------|----------------|--------------------|----------------|--------------------|
| Outras despesas dos serviços do sistema financeiro | (1)            | -                  | -              | -                  |
| Outras despesas administrativas                    | (57)           | (0,04)             | -              | -                  |
| Outras despesas operacionais                       | -              | -                  | (109)          | (0,11)             |
| Tributos federais                                  | (8)            | (0,01)             | (52)           | (0,05)             |
| <b>Total</b>                                       | <b>(2.047)</b> | <b>(1,39)</b>      | <b>(1.713)</b> | <b>(1,74)</b>      |

## 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:

|                                                         |      | 2025          |               |                |
|---------------------------------------------------------|------|---------------|---------------|----------------|
| Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado | Nota | Nível 1       | Nível 2       | Nível 3        |
| Propriedades para investimento (imóveis)                | 7    | -             | -             | 144.980        |
| Cotas de fundos de investimento imobiliário             | 6    | 56.911        | 5.229         | -              |
| Certificado de Depósito Bancário                        | 5    | -             | 522           | -              |
| <b>Total</b>                                            |      | <b>56.911</b> | <b>5.751</b>  | <b>144.980</b> |
|                                                         |      | 2024          |               |                |
| Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado | Nota | Nível 1       | Nível 2       | Nível 3        |
| Propriedades para investimento (imóveis)                | 7    | -             | -             | 109.500        |
| Cotas de fundos de investimento imobiliário             | 6    | -             | 42.375        | -              |
| Certificado de Depósito Bancário                        | 5    | -             | 465           | -              |
| <b>Total</b>                                            |      | <b>-</b>      | <b>42.840</b> | <b>109.500</b> |

# 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 os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

---

## 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:

#### 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).

# 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 os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

---

### • 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 FIIs 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.

### 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 31 de dezembro 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 31 de dezembro 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\$ 33. As despesas registradas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a título de taxa de administração e de custódia, encontram-se divulgadas na nota explicativa nº 17.

# 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 os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

---

- c) Em 31 de dezembro 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\$ 149. As despesas registradas nos exercícios findos de 31 de dezembro de 2025 e 2024, 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.

## 25. Alterações estatutárias

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

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

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

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

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

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

# 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 os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

---

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

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

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

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

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

Conforme informado no Fato Relevante datado de 26 de fevereiro de 2024, com a transferência, o Fundo passa a adotar a denominação "DAYCOVAL REAL ESTATE MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA" sendo que, neste momento, não haverá alteração no nome de pregão e código de negociação (ticker) do Fundo. Adicionalmente, conforme divulgado no Termo de Apuração, os Cotistas do Fundo aprovaram o desdobramento da totalidade das Cotas, na proporção de 1:10. Os Cotistas aprovaram, ainda, a incorporação, pelo Fundo, do Multigestão Renda Comercial Fundo de Investimento Imobiliário - FII, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ sob o nº 10.456.810/0001-00 e negociado no mercado de bolsa da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão sob o ticker "DRIT" ("Fundo Incorporado"), a qual também foi aprovada pelos cotistas do Fundo Incorporado ("Incorporação").

# 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 os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

A data da Incorporação será comunicada pelo Administrador por meio de novo fato relevante, no qual deverá constar a relação de conversão de cotas, que será baseada no valor patrimonial das cotas do Fundo e do Fundo Incorporado em 31 de dezembro de 2024, ou fechamento contábil mensal mais próximo da data da Incorporação.

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 MULTIELABRATÉGIA 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 os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(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.

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:

# 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 os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

---

### “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
- (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.

# 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 os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

---

### 26. Eventos subsequentes

O Administrador do Fundo declara a inexistência de fatos ocorridos subsequentemente à data de encerramento do exercício que venham a ter efeito relevante sobre a situação patrimonial ou financeira do Fundo ou que possam provocar efeitos sobre seus resultados futuros.

**Erick Warner de Carvalho**

Diretor responsável

**Luiz Alexandre Cadorin**

Contador CRC - 1SP243564/O-2