



Daycoval Real Estate Multiestratégia FII - DAYM11

RELATÓRIO GERENCIAL - JULHO 2026

Informações Gerais

Dividend
Yield no Mês

0,95%

Retorno
Total no Mês

-5,81%

Cota a Valor
de Mercado

R\$ 3,90

Rend. Distrib.
no Mês / cota

R\$ 0,037

Rend. últ.
12 meses / cota

R\$ 0,434

Rend. Acum.
início / cota

R\$ 2,490

Patrimônio Líq.
(milhões)

R\$ 169,3

Imóveis
(milhões)

R\$ 222,7

Cota a Valor
Patrimonial

R\$ 9,90

ABL do
Fundo

20.864 m²

Vacância
Física

8,5%

WALE
(anos)

3,1



[Retornos e Liquidez](#)



[Rendimentos](#)



[Portfolio](#)



[Imóveis](#)



[Últimas Informações](#)

Informações Gerais

Código de Negociação:

DAYM11

CNPJ:

38.293.921/0001-62

Taxa de Administração e Gestão:

1,20% a.a. *

Taxa de performance:20% s/ Benchmark
(Benchmark = IPCA + yield IMA-B 5)**Gestão, Mandato e Segmento:**

Ativa, Híbrido e Híbrido

Quantidade de cotas:

17.100.938

Gestor:Daycoval Asset Management
Administração de Recursos Ltda**Administrador:**

Banco Daycoval S.A.

Início do Fundo:

26/02/2021

Prazo:

Indeterminado

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

Comentários da Gestão

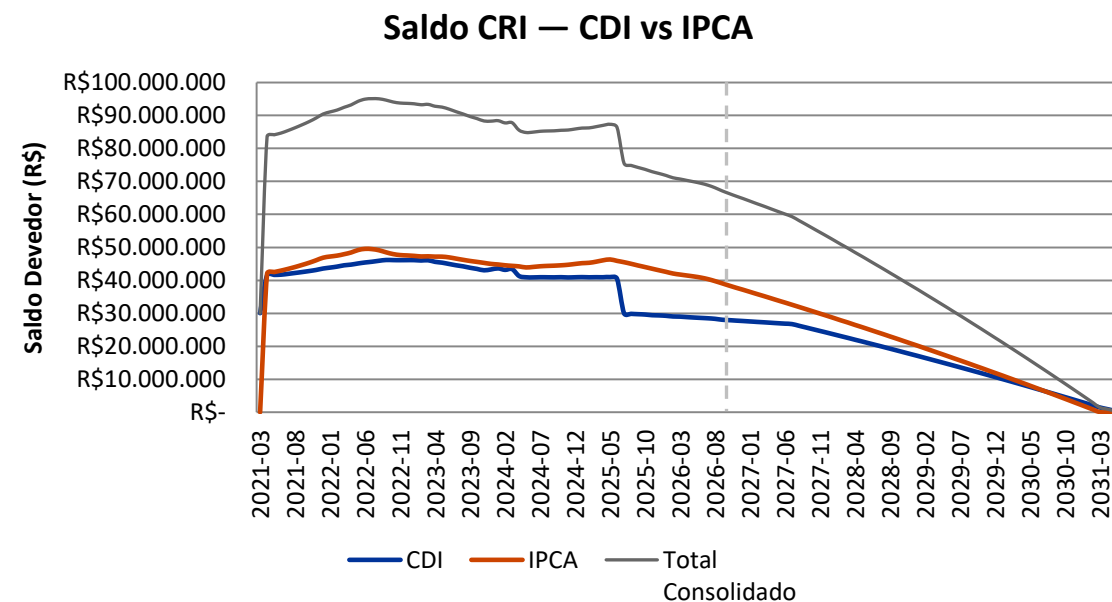
Caros investidores,

Conforme informado no último relatório, o fundo já recebeu as cotas do TEPP11 referentes à venda do conjunto do Ed. Torre Sul. Na data de divulgação deste relatório, o valor de mercado dessas cotas está aproximadamente 14% abaixo do valor pelo qual o imóvel estava registrado na carteira do DAYM11 — reflexo das variações negativas acumuladas nos últimos meses, movimento que acompanhou o IFIX (que atingiu seu pico na segunda quinzena de abril, recuou até a segunda quinzena de agosto e agora mostra sinais de recuperação).

Vale destacar, porém, que mesmo com esse desconto aplicado a toda a carteira, o *liquidation value* do fundo ficaria próximo de R\$ 8,00 por cota após a quitação de todos os passivos — o dobro do valor de mercado atual do DAYM11.

Com os desinvestimentos já concluídos e outros ainda em negociação, a expectativa é reduzir ainda mais o saldo devedor do CRI CDI, atualmente em R\$ 28 milhões. Esse é o principal fator que limita tanto a distribuição de rendimentos quanto o retorno total do fundo.

O gráfico abaixo mostra a trajetória dos saldos devedores das alavancagens ao longo do tempo, evidenciando o esforço da gestão para sua redução desde o período de alta dos juros no final de 2021 e início de 2022. A linha pontilhada indica o momento atual e o fluxo projetado com base nos contratos vigentes — que esperamos acelerar por meio de pré-pagamentos.

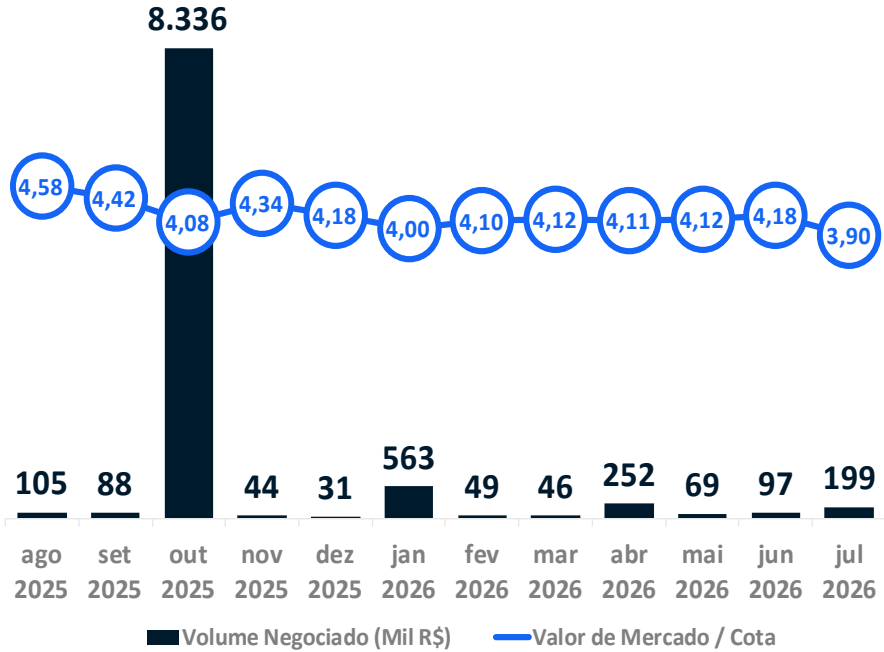


Atenciosamente,

Equipe de Gestão

Retorno e Liquidez do Fundo

Mercado Secundário: Cotações e Volume Negociado



Retorno Total do Fundo e Índices de Mercado

	jul-26	12 meses	2026	2025	Início
Valor de Mercado	-5,8%	-6,0%	-0,6%	27,7%	-45,9%
Valor Patrimonial	0,2%	4,6%	2,5%	7,3%	28,9%
CDI	1,2%	14,7%	8,1%	14,3%	81,3%
IFIX	-0,3%	11,1%	1,1%	21,1%	32,3%
IBOVESPA	3,5%	33,8%	10,5%	34,0%	61,8%
IMA-B	1,0%	10,2%	5,1%	13,2%	44,8%

Data de início: 26/02/2021

* O valor patrimonial das cotas do Fundo em 31/12/2025 e 30/01/2026 foram reprocessados devido a remarcação anual por laudo de avaliação dos imóveis

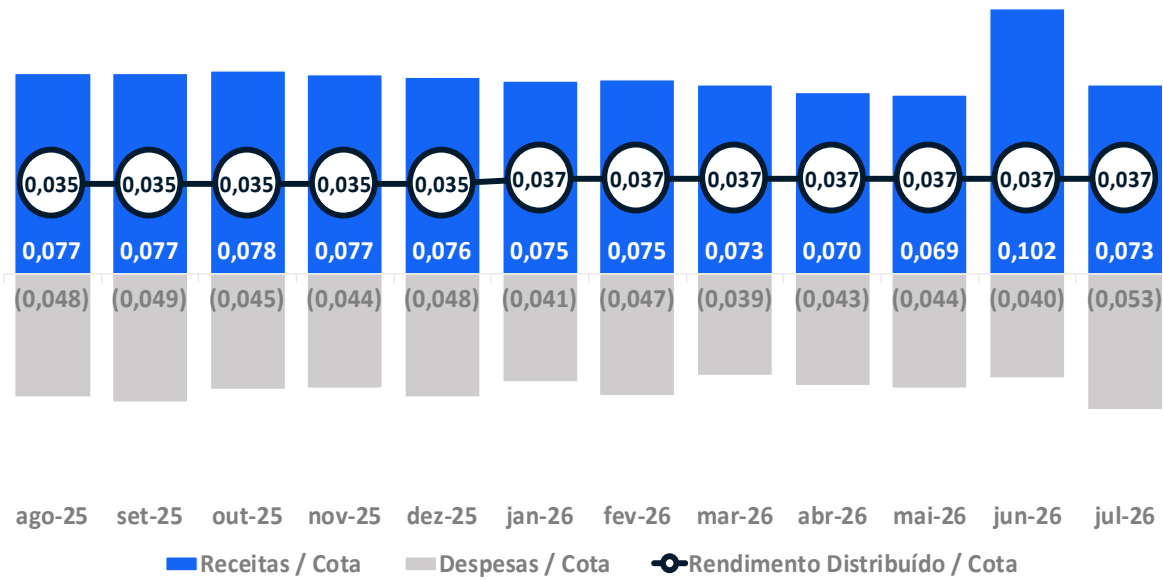


Rendimentos do Fundo

Julho - 2026



Histórico de Receitas, Despesas e Distribuição de Rendimentos



Base de Cálculo dos Rendimentos

	DAYM11		Flamengo	
Valores em R\$	Jul-2026	2ºS 2026	Jul-2026	2ºS 2026
Total de Receitas	1.249.787	1.249.787	518.283	518.283
Locação	1.158.401	1.158.401	509.661	509.661
FII	50.417	50.417	-	-
Financeiras	40.969	40.969	8.622	8.622
Total de Despesas	(897.835)	(897.835)	(386.958)	(386.958)
Imobiliárias	(111.055)	(111.055)	(83.399)	(83.399)
Administrativas	(256.786)	(256.786)	(21.281)	(21.281)
Financeiras	(529.995)	(529.995)	(282.278)	(282.278)
Resultado Disponível	351.953	351.953	131.325	131.325
Reserva	(280.782)	(280.782)	131.325	131.325
Rendimento Distribuído	632.735	632.735	-	-



Balanço do Fundo
Daycoval Real Estate Multiestratégia FII

Carteira	Valor	% do PL
Imóveis	146,3	86,4%
Fundos Imobiliários	62,4	36,9%
Renda Fixa	4,6	2,7%
Passivo	(49,6)	-29,3%
Valores a receber	5,6	3,3%
Patrimônio Líquido	169,3	100,0%

Data-Base: 31/07/2026 | Valores em milhões de reais

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



Balanço do Fundo
Flamengo FII

Carteira	Valor	% do PL
Imóveis	76,4	45,1%
Fundos Imobiliários	-	0,0%
Renda Fixa	1,1	0,7%
Passivo	(20,3)	-12,0%
Valores a receber	0,0	0,0%
Patrimônio Líquido	57,2	33,8%

Data-Base: 31/07/2026 | Valores em milhões de reais



Balanço do Fundo
Consolidado

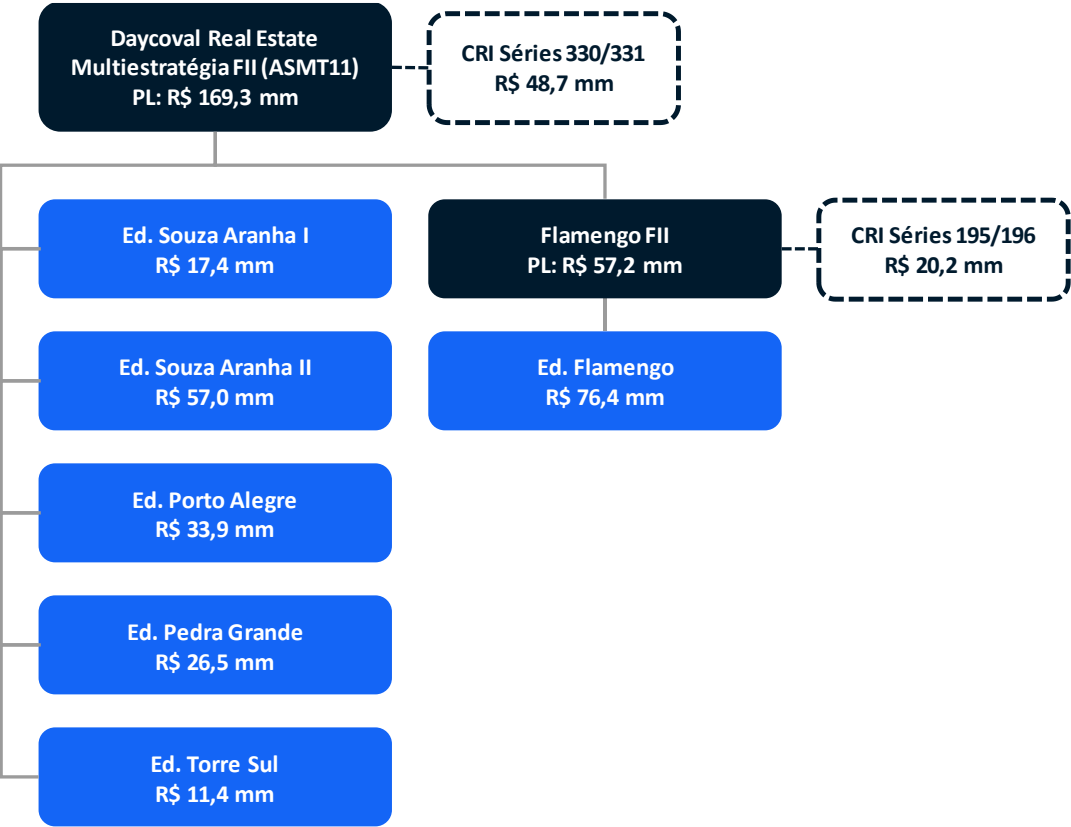
Carteira	Valor	% do PL
Imóveis	222,7	131,6%
Fundos Imobiliários	5,2	3,1%
Renda Fixa	5,7	3,4%
Passivo	(69,9)	-41,3%
Valores a receber	5,6	3,3%
Patrimônio Líquido	169,3	100,0%

Data-Base: 31/07/2026 | Valores em milhões de reais

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



Estrutura de Capital



Informações do Passivo: CRI

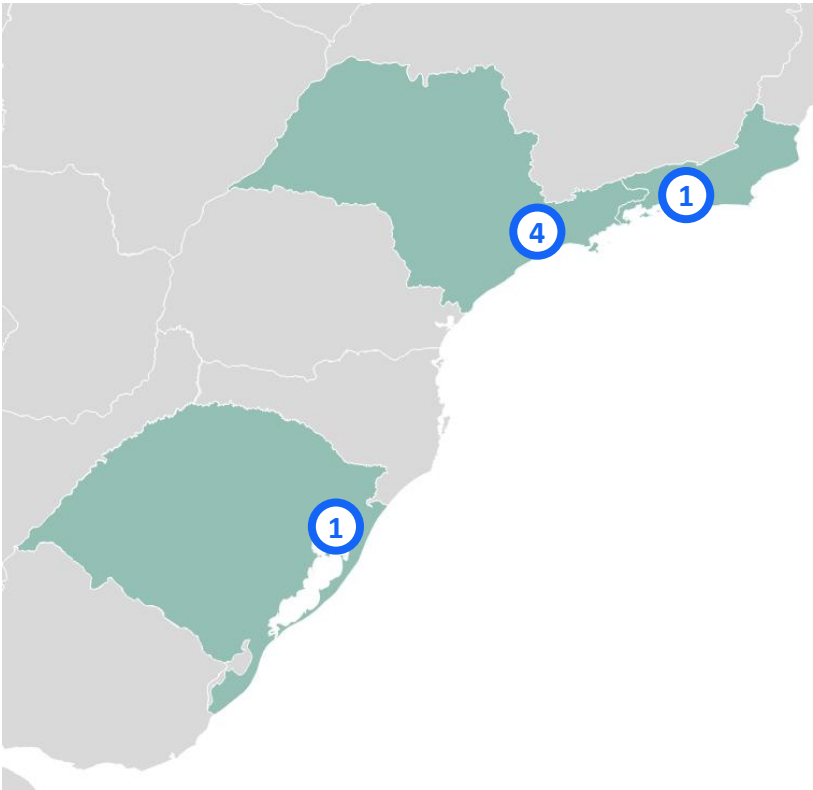
Série do CRI	330	331	195 / 196
Fundo	Daycoval RE Multiest.	Daycoval RE Multiest.	Flamengo
Securitizadora	Opea	Opea	Opea
Emissão / Repactuação	01/04/2021	01/04/2021	21/06/2022
Vencimento	17/03/2031	17/03/2031	16/06/2031
Remuneração	CDI + 2,75%	IPCA + 6,20%	CDI + 2,75%
Carência de Juros	-	-	-
Carência de Principal	Até mai-2025	Até mai-2025	Até jul-2027
Juros em ago-26	0,13	0,41	0,29
Amortização próximos 12 meses	1,50	5,41	-
Saldo Atualizado	8,32	40,36	20,17

Data-Base: 31/07/2026 | Valores em milhões de reais | Fonte: <https://opeacapital.com>

Valores dos laudos de avaliação dos imóveis dos respectivos fundos, data-base dez-25.
Diferenças entre os valores dos imóveis, CRI e patrimônios líquidos podem ser explicados por outros ativos e passivos que os fundos possuem em seus balanços, tais como caixa, contas a pagar, entre outros, conforme pode ser verificado nos informes mensais divulgados pelo fundo.



Distribuição dos Imóveis

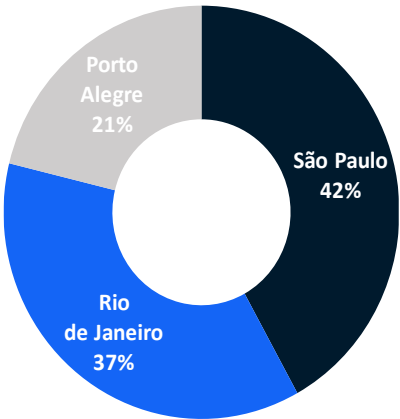


Indicadores Médios dos Imóveis

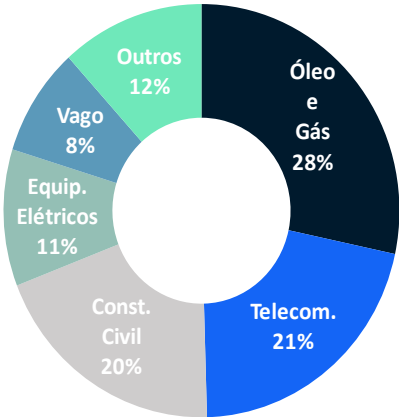
UF	Ativos	Valor (MM R\$)	WALE (anos)	Vacância Física
SP	Ed. Souza Aranha II	57,0	4,0	0%
RS	Ed. Porto Alegre	33,9	4,3	0%
SP	Ed. Souza Aranha I	17,4	2,4	0%
RJ	Ed. Flamengo	76,4	3,6	23%
SP	Ed. Pedra Grande	26,5	2,0	0%
SP	Ed. Torre Sul	11,4	0,6	0%
Total		222,7	3,1	8,5%

Imóveis detidos pelo Fundo de forma direta ou indireta, considerando a aquisição do Ed. Flamengo Park Towers – Torre A por meio do Flamengo FII (100% detido pelo DAYM11 e também gerido pela Daycoval Asset)

Imóveis por Cidade



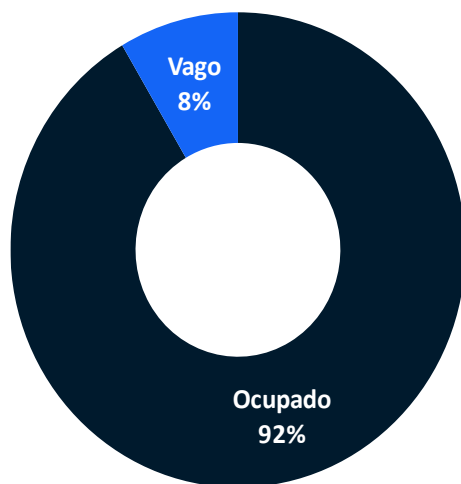
Setor dos Inquilinos



% da ABL

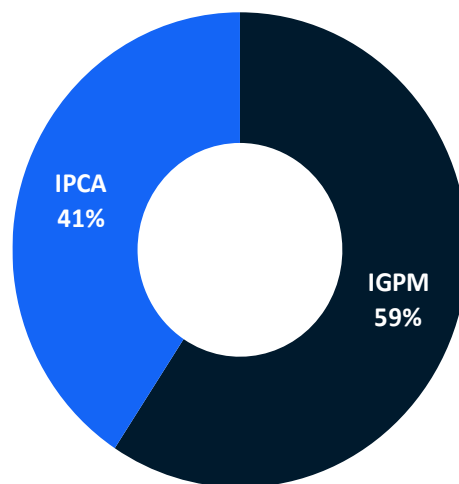


Ocupação da Carteira



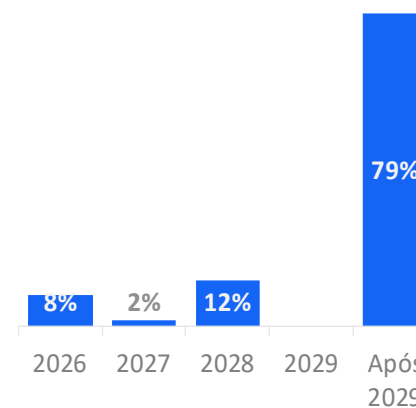
% da ABL

Índice de Reajuste dos Contratos



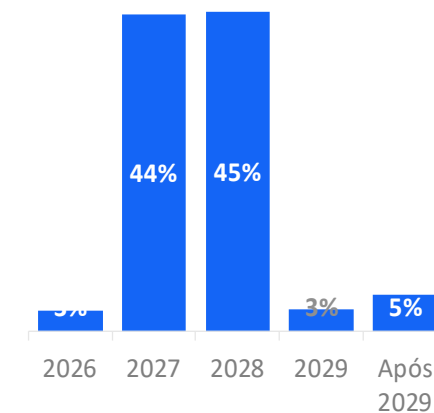
% da ABL ocupada

Vencimento dos Contratos



% da ABL ocupada

Revisional dos Contratos



% da ABL ocupada



Ed. Flamengo

Julho - 2026



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

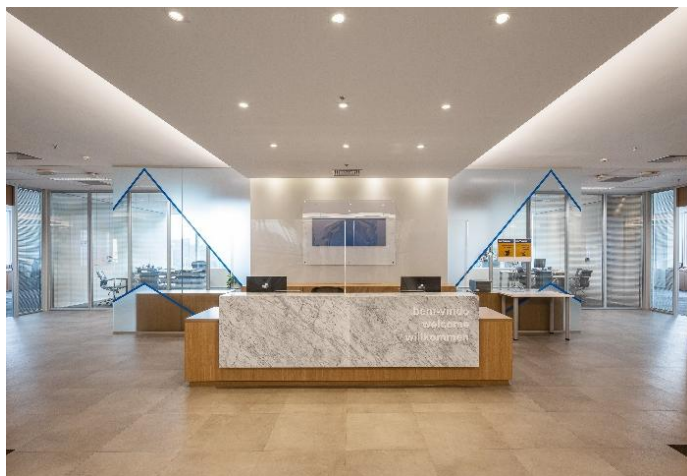
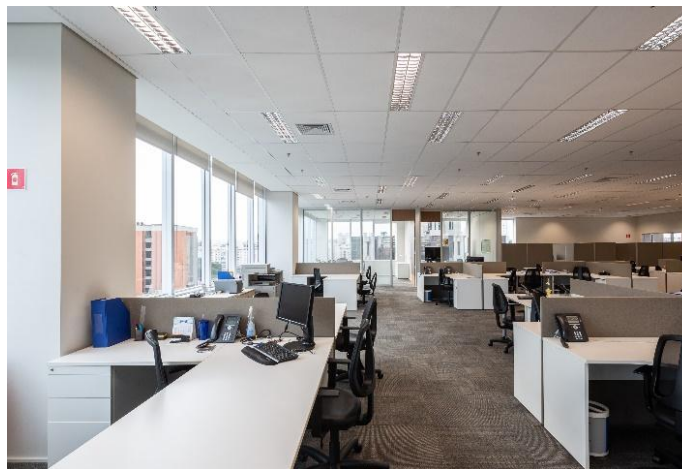


Ed. Souza Aranha II

Julho - 2026



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



Ed. Souza Aranha II



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

Av. A. E. de Souza Aranha



Ed. Souza Aranha I

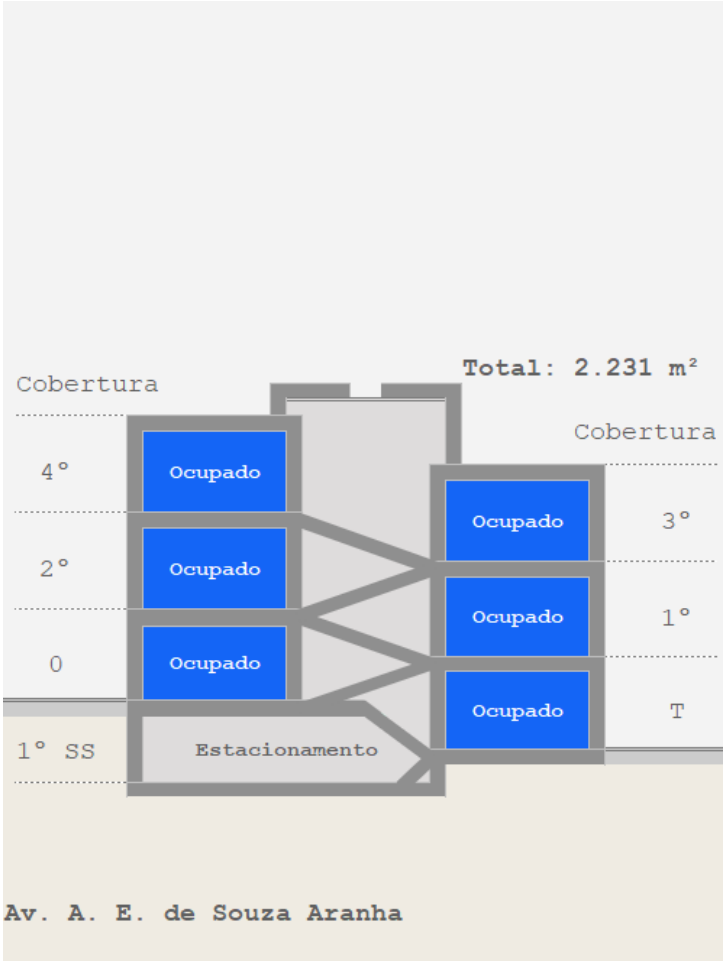
Julho - 2026



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



Ed. Souza Aranha I

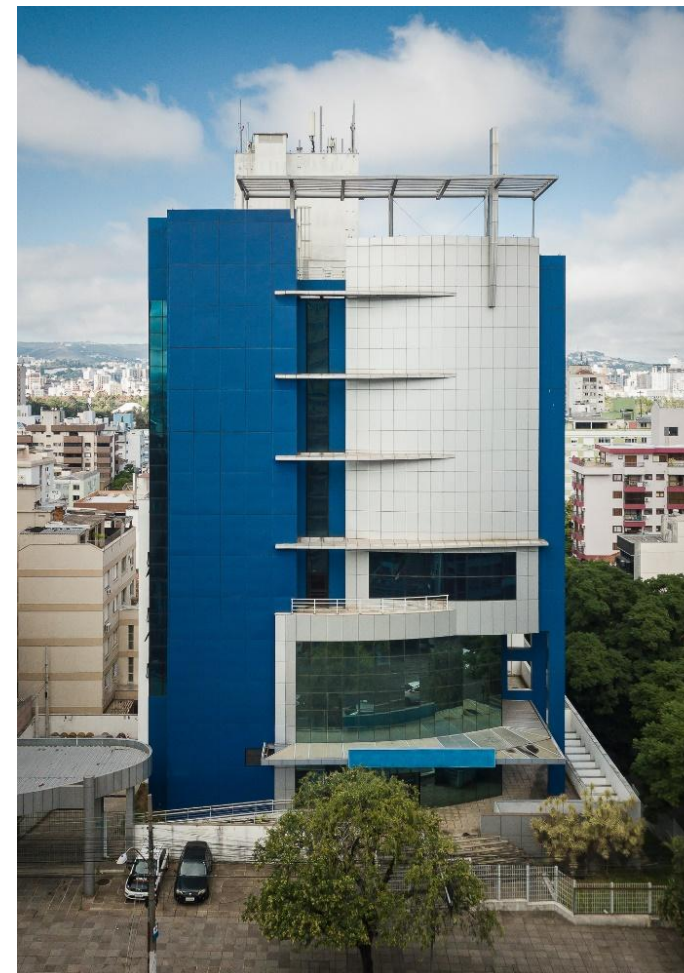
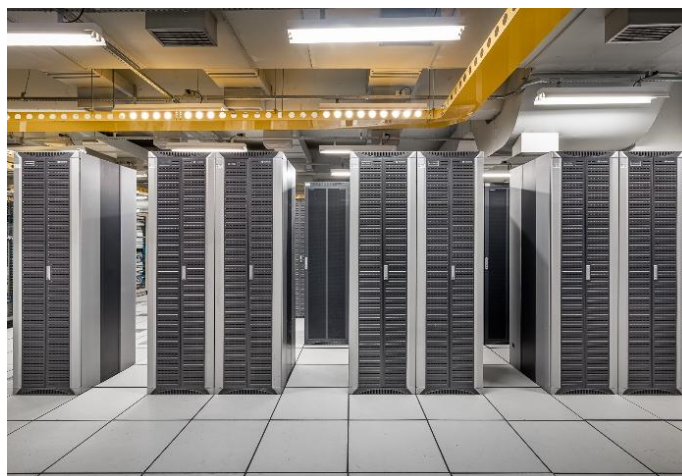
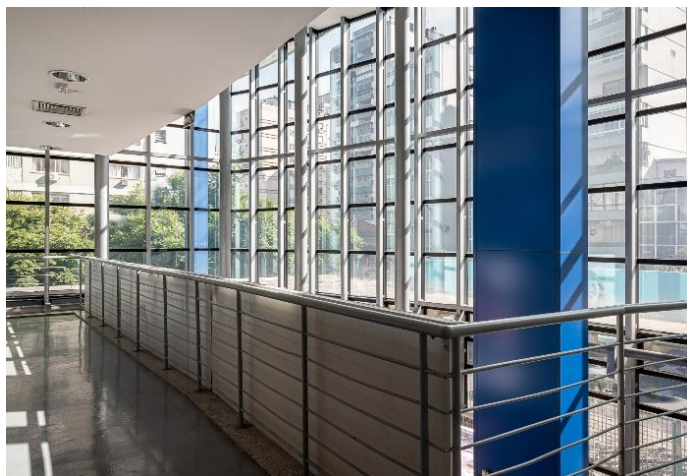


Ed. Porto Alegre

Julho - 2026

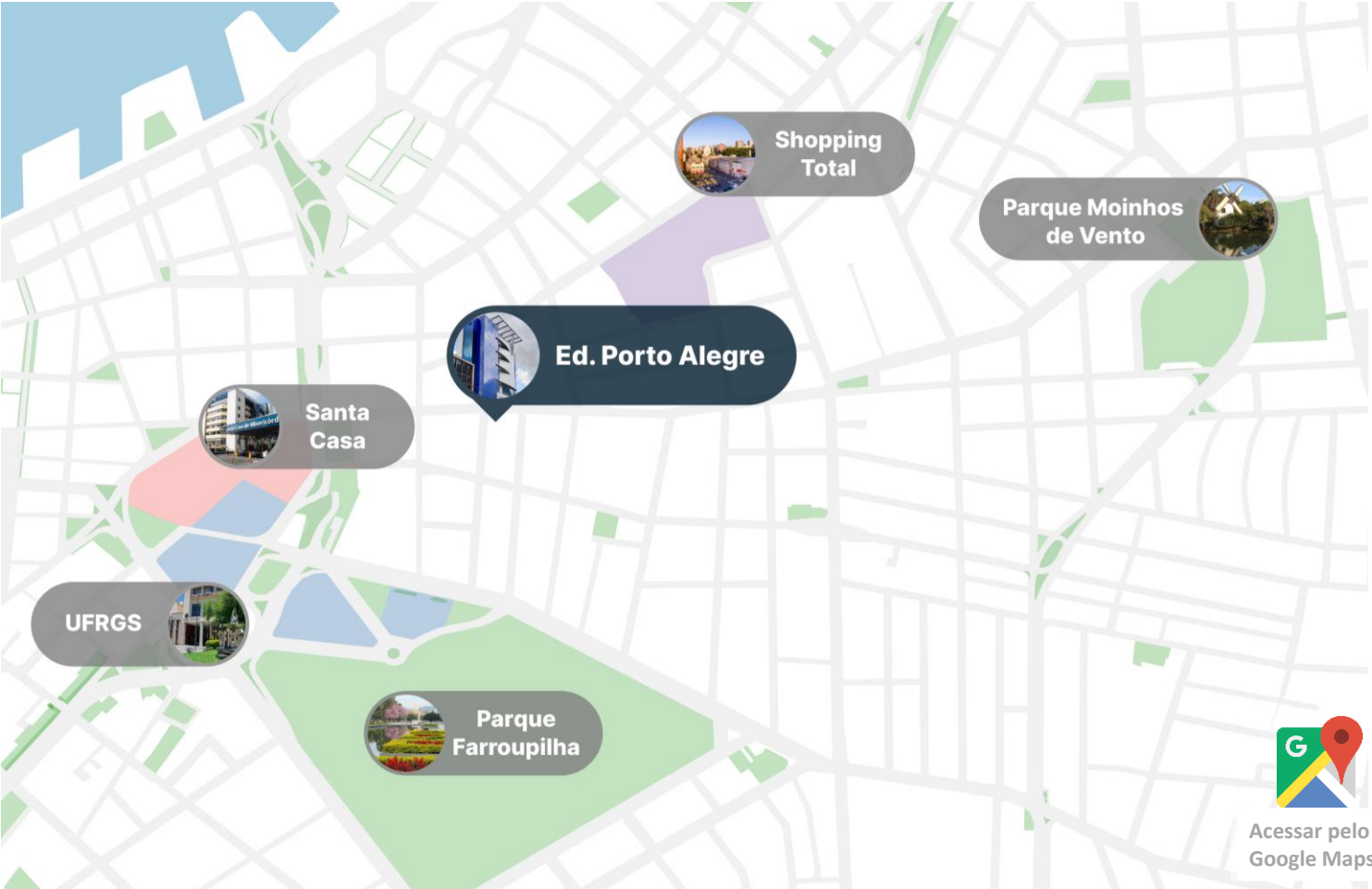


Edifício construído sob encomenda (BTS) para empresa do setor de telecomunicações, utilizado como centro de monitoramento e distribuição de infraestrutura na região de Porto Alegre. Localizado na região central da cidade, entre o Parque Farroupilha e o bairros Moinhos de Vento.



Ed. Porto Alegre

Julho - 2026



Total: 4.421 m ²		
Cobertura	Ocup.	
6°	Ocupado	512
5°	Ocupado	512
4°	Ocupado	512
3°	Ocupado	532
2°	Ocupado	236
1°	Ocupado	456
T	Ocupado	780
1° SS	Ocupado	472
2° SS	Ocupado	259

Rua Garibaldi

Rua Tomaz Flores

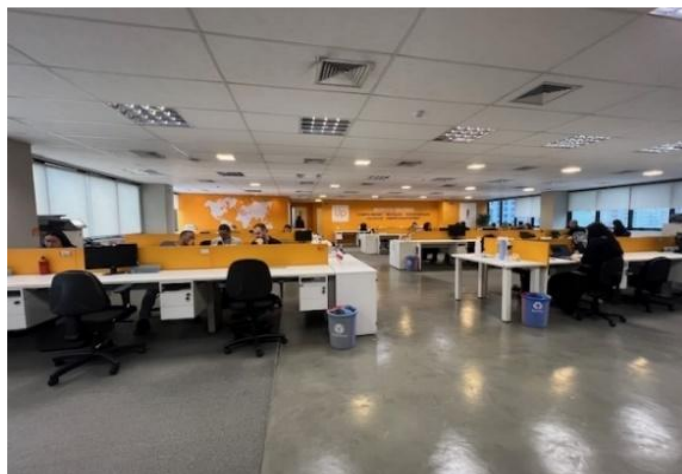


Ed. Pedra Grande

Julho - 2026



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



Ed. Pedra Grande



Ed. Torre Sul

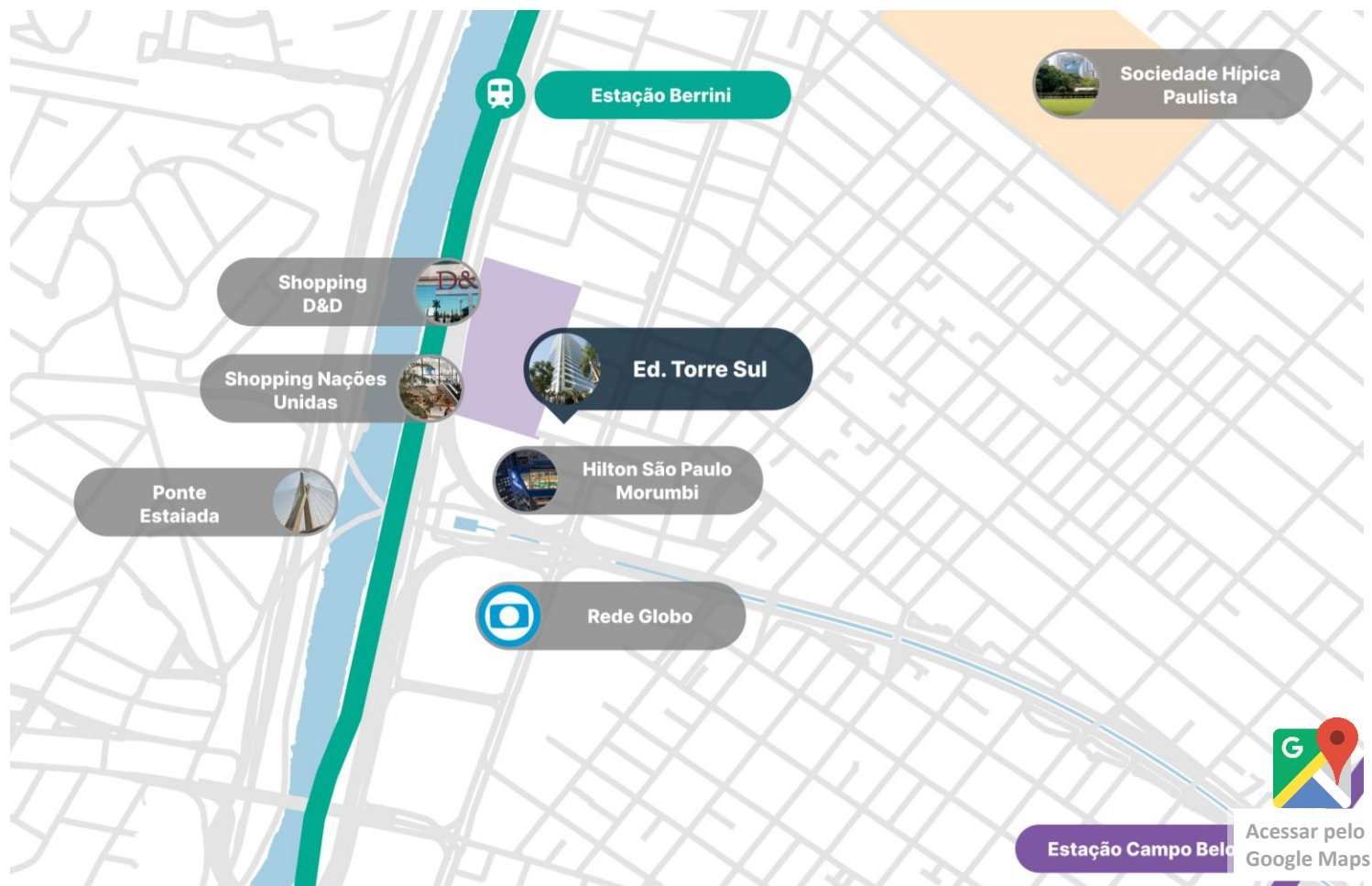
Julho - 2026



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



Ed. Torre Sul



- **08/07/2026:** Compromisso de Venda e Compra do Ed. Torre Sul (Fato Relevante)
- **01/04/2026:** Demonstrações Financeiras do exercício de 2025
- **01/12/2025:** Demonstrações Financeiras da Incorporação de Fundos
- **06/11/2025:** leilão de frações de cotas do Fundo (comunicado ao mercado)
- **18/08/2025:** consulta formal submetida em 25/07/2025 (Termo de Apuração e Regulamento)
- **25/07/2025:** consulta para mecanismo de recompra e mudança da data base dos rendimentos (Consulta Formal)



Glossário

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

Daycoval

Asset Management

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



Contato

GESTOR

Email: daycoval.asset@bancodaycoval.com.br

Telefone: +55 (11) 3138-4092

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

ADMINISTRADOR

Email: adm.fii@bancodaycoval.com.br

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

ESCRITURADOR

Email: fundosimobiliarios@bancodaycoval.com.br