Daycoval

Asset Management

Daycoval Real Estate Multiestratégia FII - DAYM11

RELATÓRIO GERENCIAL - SETEMBRO 2026

Informações Gerais

Dividend Yield no Mês **0,92%**	Retorno Total no Mês **1,93%**	Cota a Valor de Mercado **R$ 4,02**
Rend. Distrib. no Mês / cota **R$ 0,037**	Rend. últ. 12 meses / cota **R$ 0,438**	Rend. Acum. início / cota **R$ 2,564**
Patrimônio Líq (milhões) **R$ 165,1**	Imóveis (milhões) **R$ 211,2**	Cota a Valor Patrimonial **R$ 9,66**
ABL do Fundo **19.998 m²**	Vacância Física **8,9%**	*WALE* (anos) **3,3**

- 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.

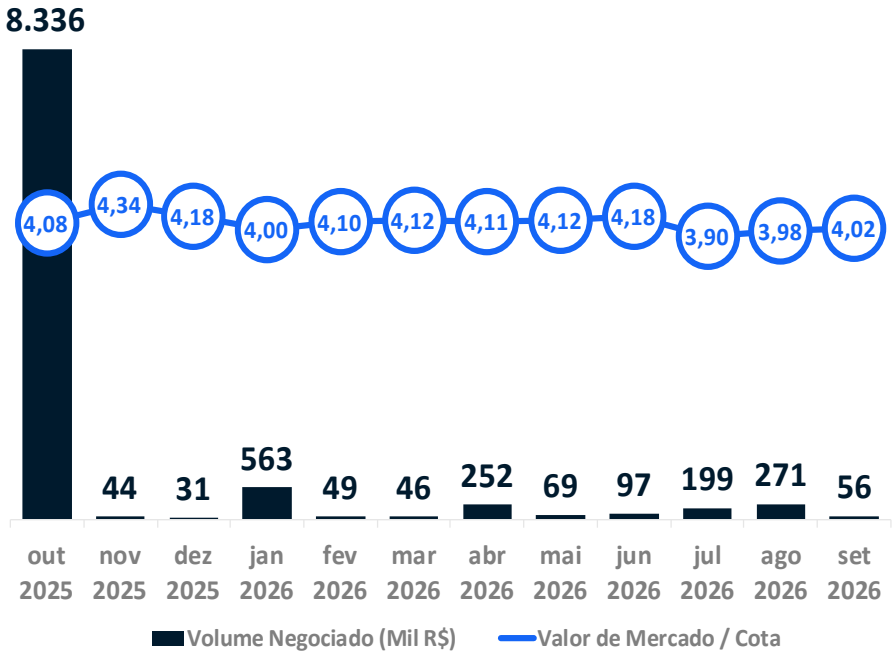
Início do Fundo:
26/02/2021

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

Retorno e Liquidez do Fundo

Mercado Secundário: Cotações e Volume Negociado



Retorno Total do Fundo e Índices de Mercado

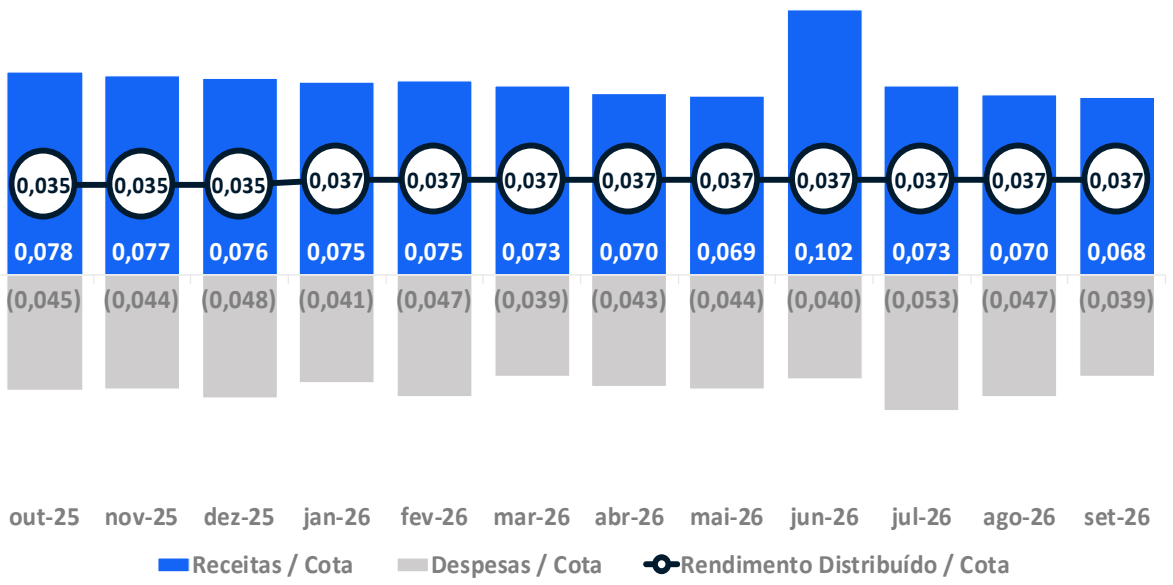
	set-26	12 meses	2026	2025	Início
Valor de Mercado	1,9%	1,2%	4,4%	27,7%	-43,2%
Valor Patrimonial	0,3%	1,3%	0,8%	7,3%	26,7%
CDI	1,1%	14,5%	10,5%	14,3%	85,3%
IFIX	-0,2%	4,6%	-0,5%	21,1%	30,1%
IBOVESPA	5,0%	27,4%	15,6%	34,0%	69,3%
IMA-B	3,1%	13,9%	10,1%	13,2%	51,7%

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

Histórico de Receitas, Despesas e Distribuição de Rendimentos



Base de Cálculo dos Rendimentos

	DAYM11		Flamengo	
Valores em R$	**Set-2026**	**2ºS 2026**	**Set-2026**	**2ºS 2026**
Total de Receitas	**1.170.306**	**3.614.110**	**519.544**	**1.557.009**
Locação	1.090.968	3.354.335	509.661	1.528.984
FII	52.361	159.976	-	-
Financeiras	26.978	99.799	9.883	28.025
Total de Despesas	**(672.877)**	**(2.377.797)**	**(358.126)**	**(1.144.211)**
Imobiliárias	(8.331)	(177.995)	(85.301)	(253.153)
Administrativas	(173.140)	(636.442)	(20.863)	(63.428)
Financeiras	(491.406)	(1.563.360)	(251.963)	(827.631)
Resultado Disponível	**497.429**	**1.236.313**	**161.418**	**412.798**
Reserva	(135.305)	(661.891)	161.418	412.798
Rendimento Distribuído	**632.735**	**1.898.204**	**-**	**-**

Portfolio

Balanço do Fundo Daycoval Real Estate Multiestratégia FII

Carteira	Valor	% do PL
Imóveis	134,8	81,7%
Fundos Imobiliários	70,5	42,7%
Renda Fixa	3,5	2,1%
Passivo	(47,9)	-29,0%
Valores a receber	4,3	2,6%
Patrimônio Líquido	**165,1**	**100,0%**

Data-Base: 30/09/2026 | 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	46,3%
Fundos Imobiliários	-	0,0%
Renda Fixa	1,3	0,8%
Passivo	(20,2)	-12,3%
Valores a receber	0,0	0,0%
Patrimônio Líquido	**57,4**	**34,8%**

Data-Base: 30/09/2026 | Valores em milhões de reais

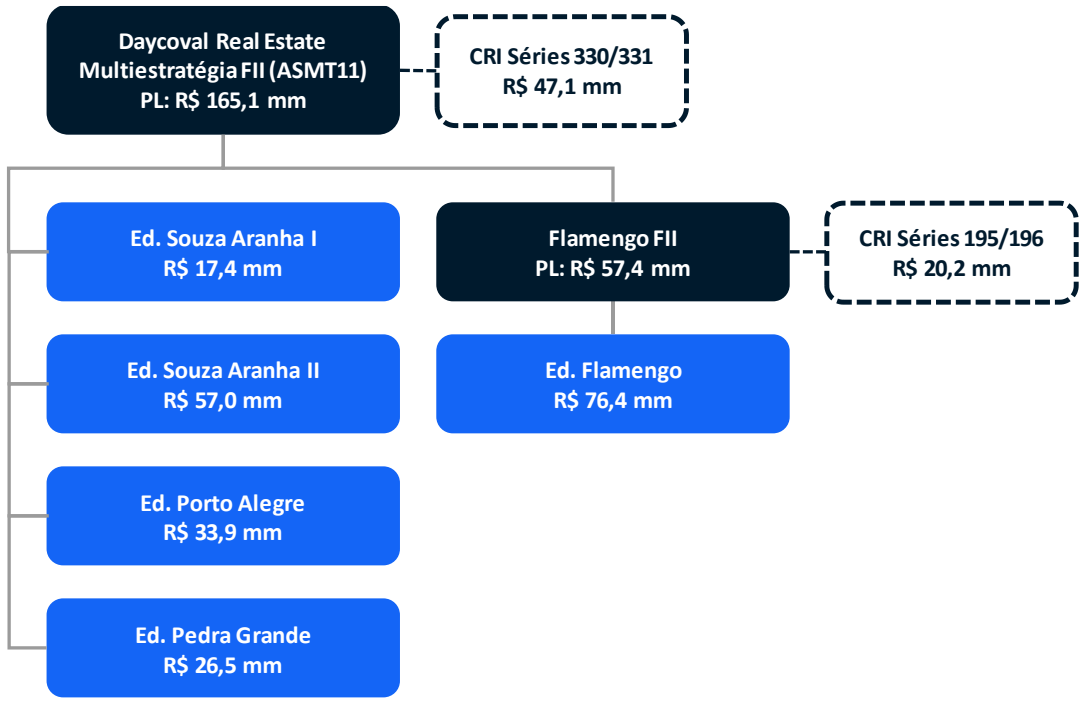
Balanço do Fundo Consolidado

Carteira	Valor	% do PL
Imóveis	211,2	127,9%
Fundos Imobiliários	13,0	7,9%
Renda Fixa	4,7	2,9%
Passivo	(68,1)	-41,3%
Valores a receber	4,3	2,6%
Patrimônio Líquido	**165,1**	**100,0%**

Data-Base: 30/09/2026 | 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

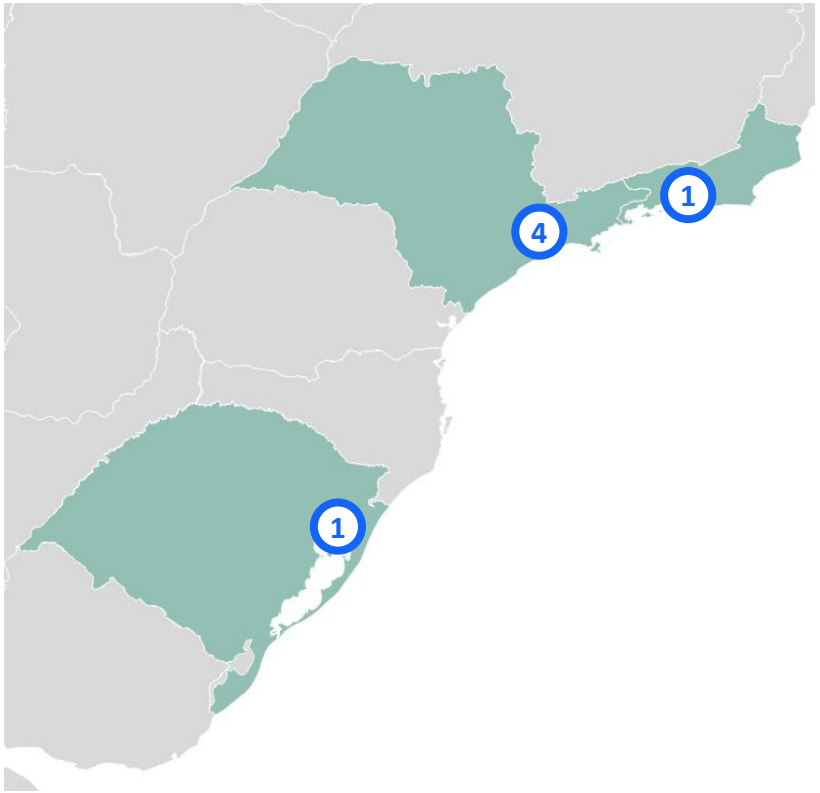
Série do CRI	330	331	195 / 196
Fundo	Daycoval RE Multiest.	Daycoval RE Multiest.	Flamengo
Securitizadora	Opea	Opea	Opea
Emissão / Repactuação	01/04/2021	01/04/2021	21/06/2022
Vencimento	17/03/2031	17/03/2031	16/06/2031
Remuneração	CDI + 2,75%	IPCA + 6,20%	CDI + 2,75%
Carência de Juros	-	-	-
Carência de Principal	Até mai-2025	Até mai-2025	Até jul-2027
Juros em out-26	0,11	0,38	0,26
Amortização próximos 12 meses	1,51	5,46	0,61
Saldo Atualizado	8,05	39,09	20,16

Data-Base: 30/09/2026 | 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.

Imóveis

Distribuição dos Imóveis

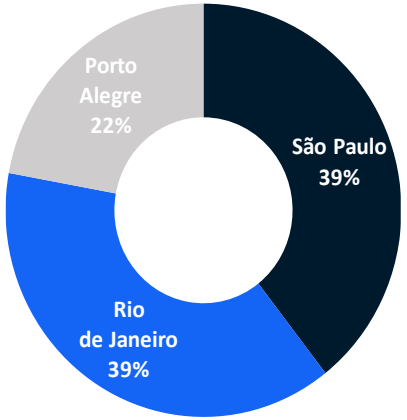


Indicadores Médios dos Imóveis

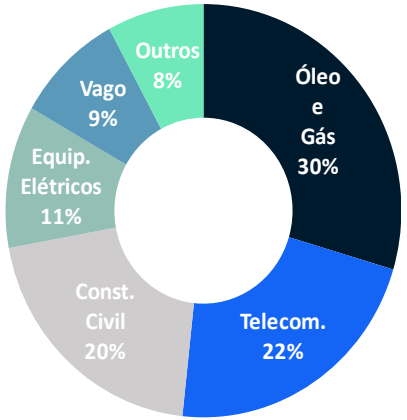
UF	Ativos	Valor (MM R$)	*WALE* (anos)	Vacância Física
SP	Ed. Souza Aranha II	57,0	3,8	0%
RS	Ed. Porto Alegre	33,9	4,1	0%
SP	Ed. Souza Aranha I	17,4	2,3	0%
RJ	Ed. Flamengo	76,4	3,4	23%
SP	Ed. Pedra Grande	26,5	4,4	0%
	Total	**211,2**	**3,3**	**8,9%**

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



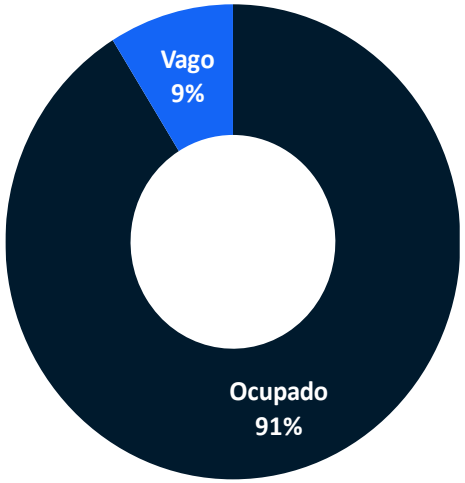
Setor dos Inquilinos



% da ABL

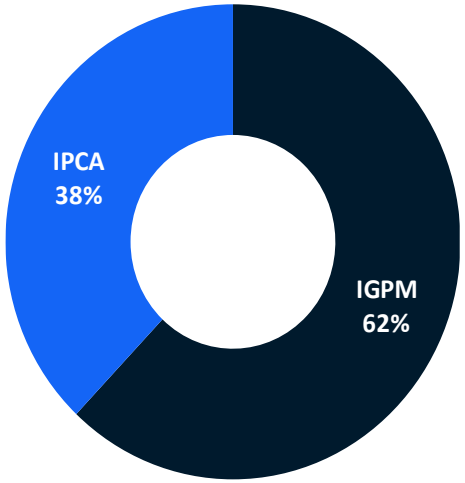
Imóveis

Ocupação da Carteira



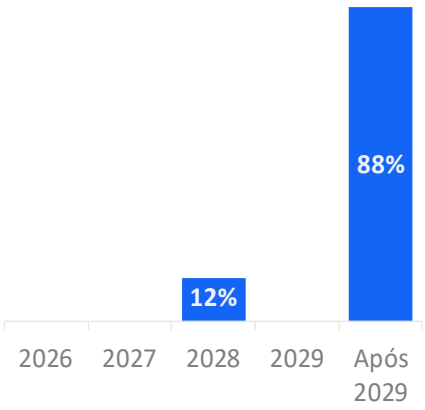
% da ABL

Índice de Reajuste dos Contratos



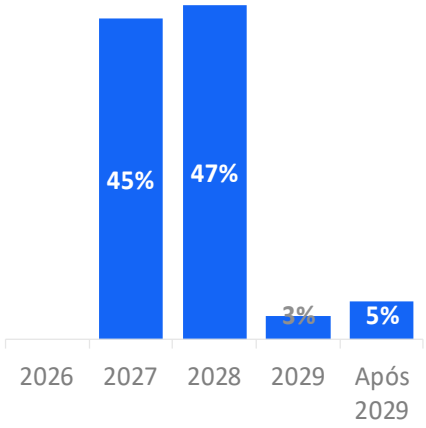
% da ABL ocupada

Vencimento dos Contratos



% da ABL ocupada

Revisional dos Contratos



% da ABL ocupada

Ed. Flamengo

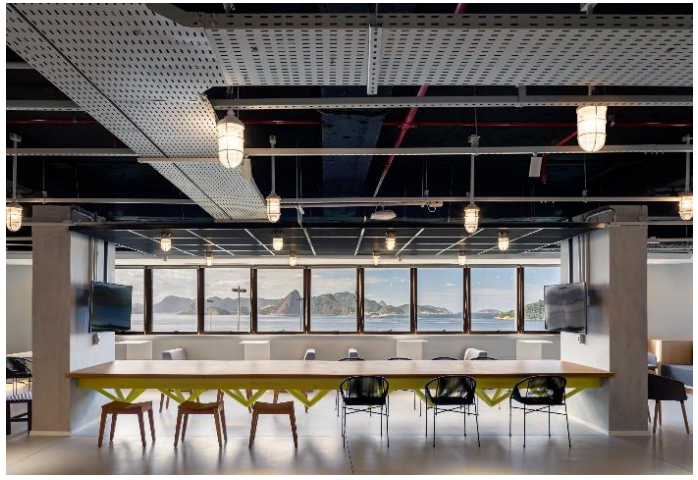
Setembro - 2026

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. Flamengo

Setembro - 2026



Total: 7.690 m²

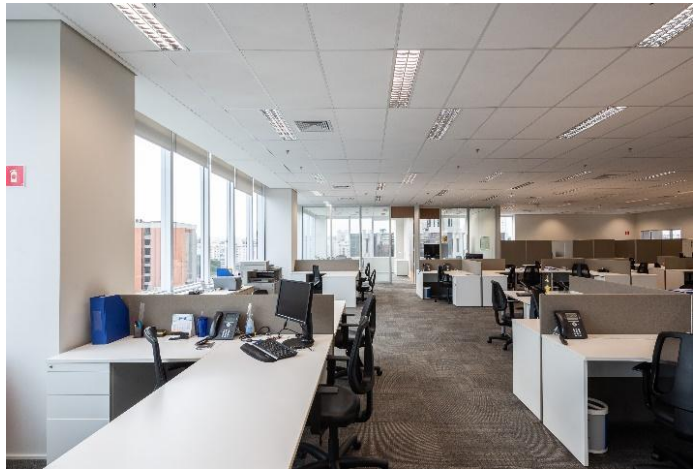
Cobertura		
18°	Vago	590
17°	Vago	590
16°	Ocupado	592
15°	Ocupado	592
14°	Ocupado	592
13°	Ocupado	592
12°	Ocupado	592
11°	Ocupado	592
10°	Ocupado	592
9°	Ocupado	592
8°	Ocupado	592
7°	Ocupado	590
6°	Vago	592
5°	Estacionamento	
4°	Estacionamento	
3°	Estacionamento	
2°	Estacionamento	
1°	Estacionamento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

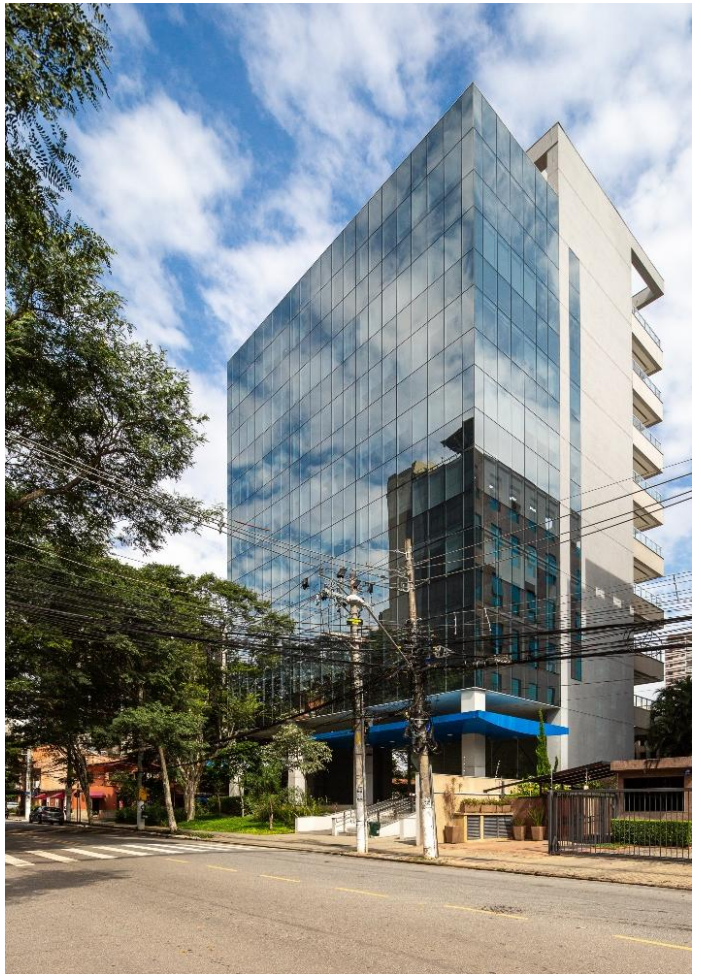
Rua Ferreira Viana — Palácio do Catete

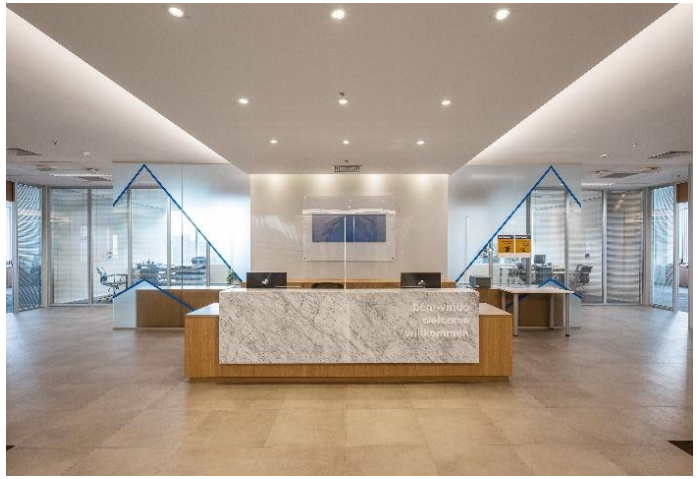
Ed. Souza Aranha II

Setembro - 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

Setembro - 2026





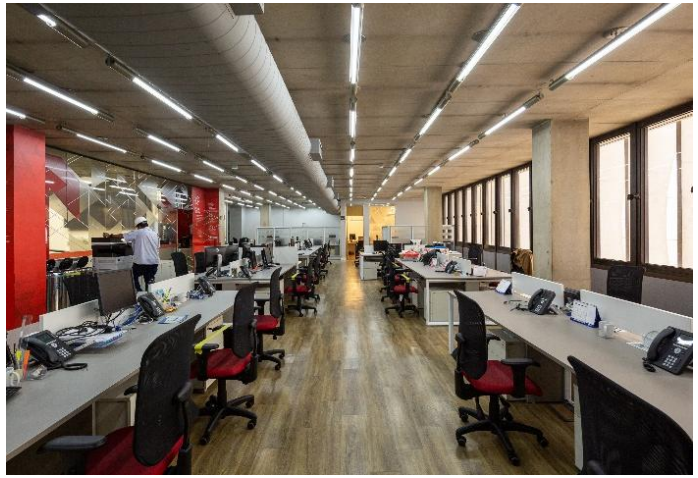
Ed. Souza Aranha I

Setembro - 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.





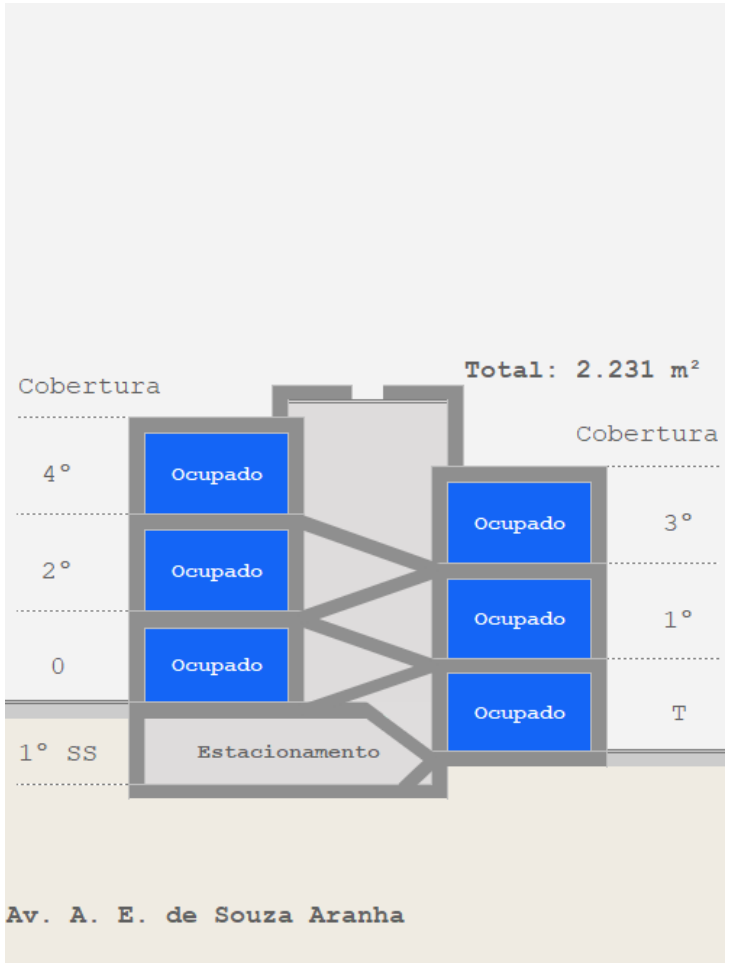




Ed. Souza Aranha I

Setembro - 2026



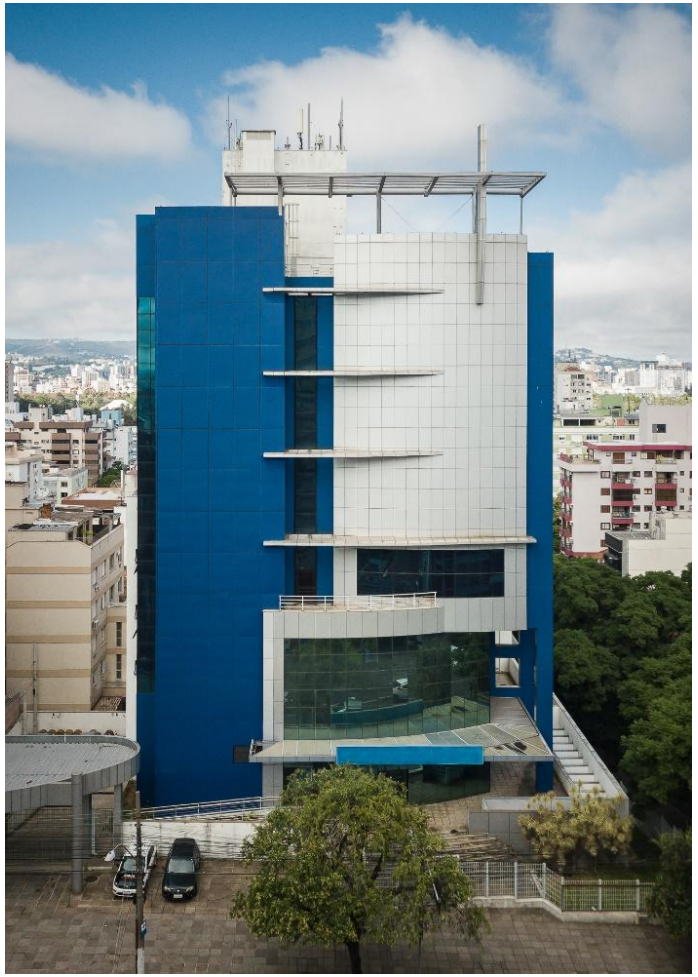


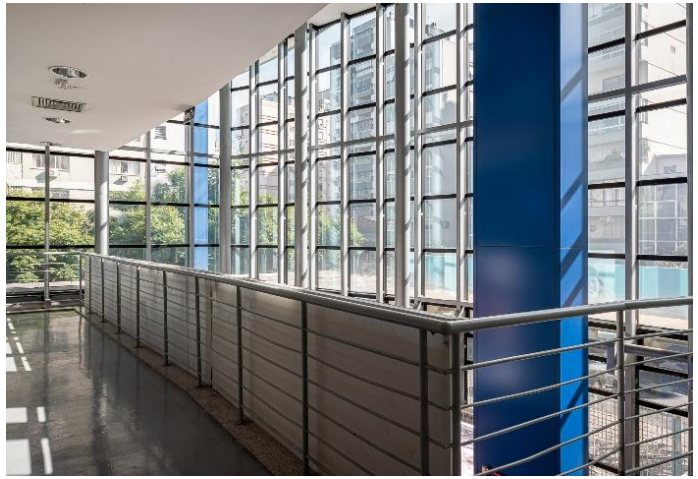
Ed. Porto Alegre

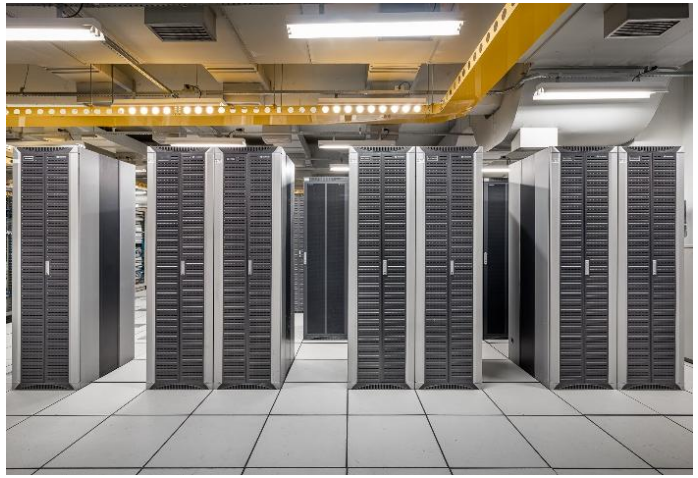
Setembro - 2026

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.



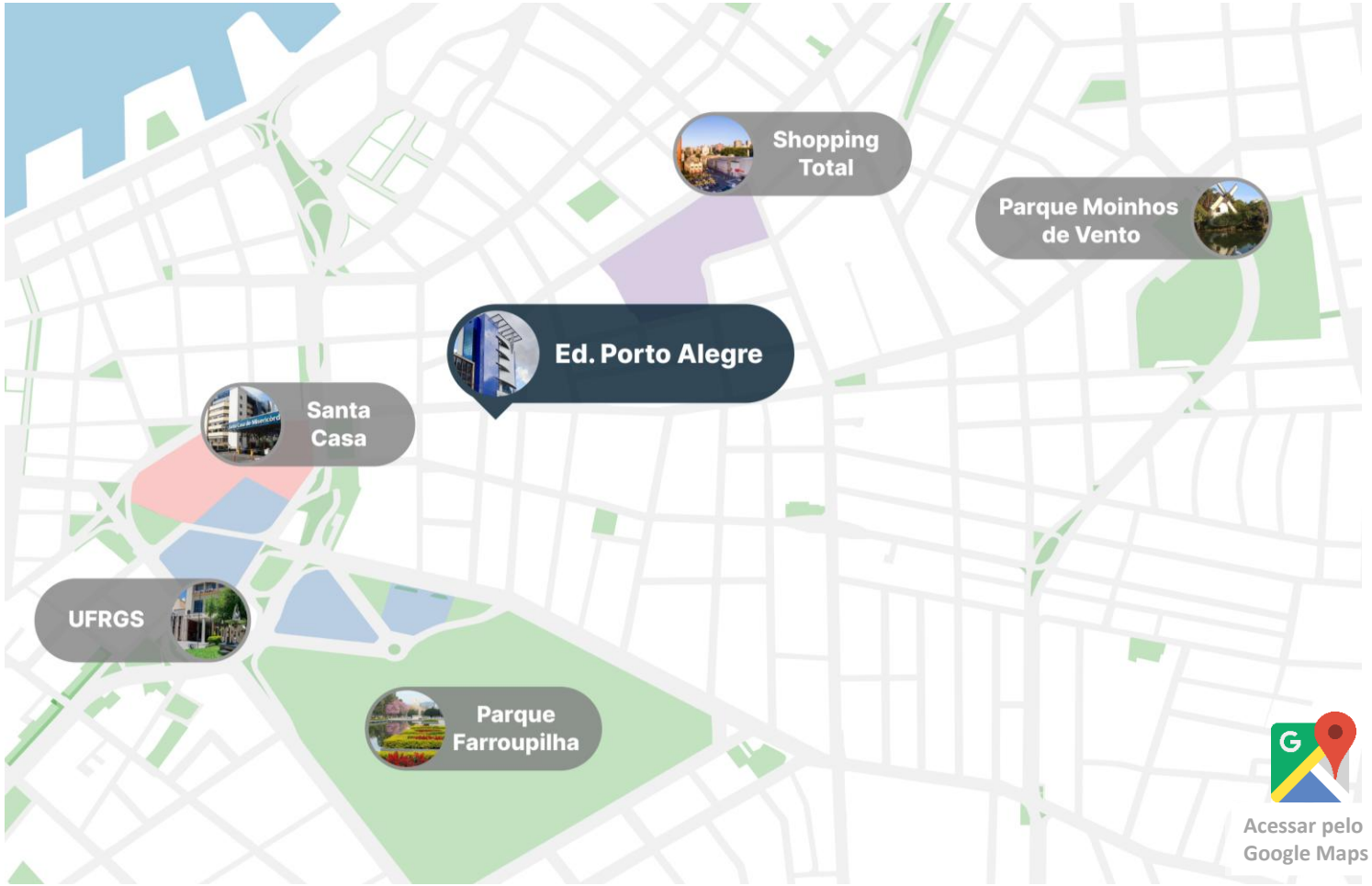


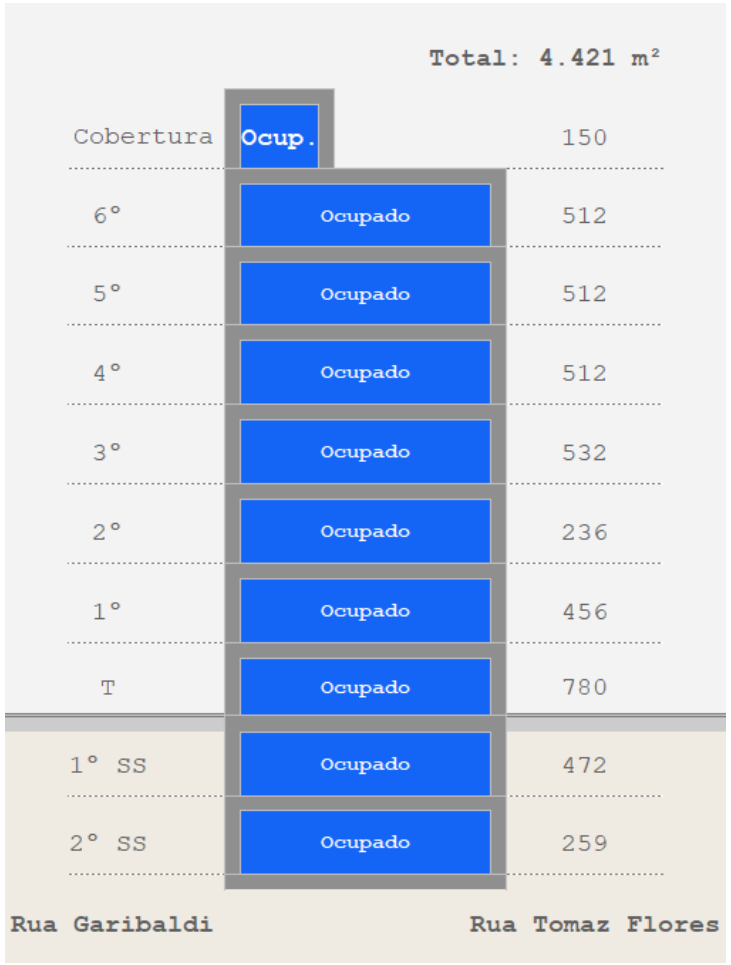




Ed. Porto Alegre

Setembro - 2026





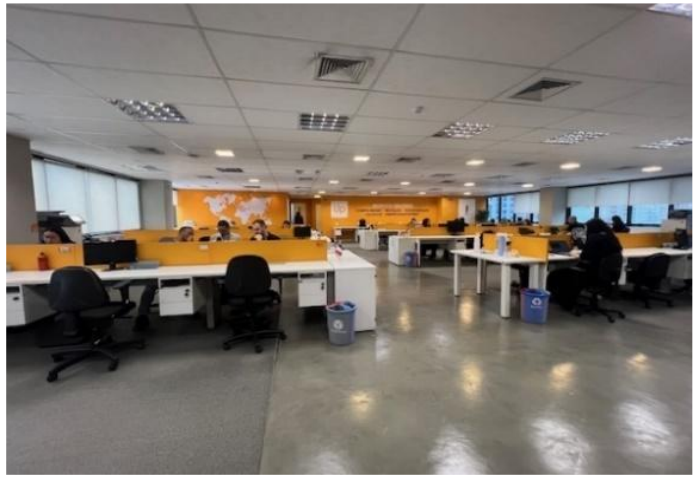
Ed. Pedra Grande

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









Ed. Pedra Grande



Últimas informações

- **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.

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos

Autorregulação ANBIMA
Administração Fiduciária

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