



Daycoval Real Estate Multiestratégia FII - DAYM11

RELATÓRIO GERENCIAL - MAIO 2026

# Informações Gerais

Dividend  
Yield no Mês

**0,90%**

Retorno  
Total no Mês

**1,14%**

Cota a Valor  
de Mercado

**R\$ 4,12**

Rend. Distrib.  
no Mês / cota

**R\$ 0,037**

Rend. últ.  
12 meses / cota

**R\$ 0,390**

Rend. Acum.  
início / cota

**R\$ 2,416**

Patrimônio Líq.  
(milhões)

**R\$ 169,2**

Imóveis  
(milhões)

**R\$ 222,7**

Cota a Valor  
Patrimonial

**R\$ 9,90**

ABL do  
Fundo

**20.864 m<sup>2</sup>**

Vacância  
Física

**8,5%**

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

# Comentários da Gestão

**Caros investidores,**

Após um período sem novidades relevantes, retornamos para atualizá-los sobre os últimos acontecimentos relativos ao Fundo.

O andar da Torre Sul foi vendido ao Tellus Properties FII (TEPP11), conforme fato relevante datado de 08/07/2026, mediante pagamento em cotas a valor patrimonial, equivalentes a R\$ 10.767.131,82, ou R\$ 12,4 mil/m². O TEPP11 negocia com aproximadamente 7% de desconto sobre o valor patrimonial ( $P/VP = 0,83$ ) e possui volume médio diário negociado (ADTV) de R\$ 1,8 milhão, o que deve permitir a conversão dessas cotas em liquidez em prazo relativamente curto para o DAYM11. Os recursos provenientes dessa operação deverão ser, em sua maior parte, utilizados no pré-pagamento do CRI CDI.

Ainda neste mês, a CSU, locatária da loja do Ed. Pedra Grande, assinou a renovação antecipada do contrato de locação por 5 anos, com vigência a partir de janeiro de 2027 e revisão positiva do valor de locação.

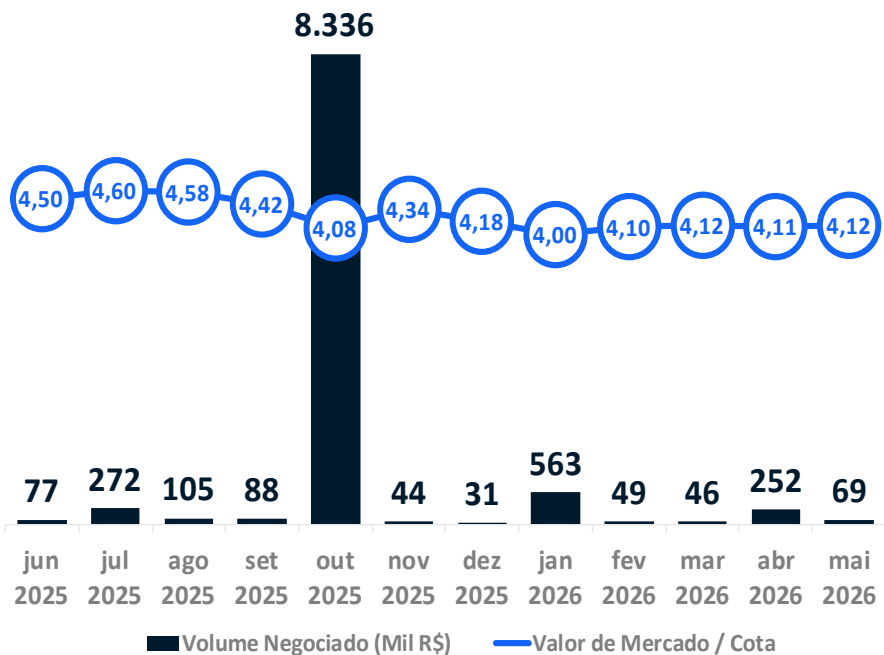
Com relação ao Ed. Nações Unidas — ativo proveniente do DRIT11 que não pertence mais ao Fundo —, havia uma ação de cobrança contra uma ex-locatária, finalmente encerrada com ganho de causa para o Fundo. A decisão autorizou o levantamento dos valores depositados nos autos. Com isso, o Fundo recebeu R\$ 545 mil, já deduzidos os honorários advocatícios, valor que representa uma receita extraordinária no mês de junho.

Atenciosamente,

Equipe de Gestão

# Retorno e Liquidez do Fundo

Mercado Secundário: Cotações e Volume Negociado



Retorno Total do Fundo e Índices de Mercado

|                   | mai-26 | 12 meses | 2026 | 2025  | Início |
|-------------------|--------|----------|------|-------|--------|
| Valor de Mercado  | 1,1%   | 13,2%    | 3,1% | 27,7% | -43,9% |
| Valor Patrimonial | 0,2%   | 4,6%     | 1,8% | 7,3%  | 27,9%  |
| CDI               | 1,1%   | 14,8%    | 5,7% | 14,3% | 77,2%  |
| IFIX              | -1,3%  | 12,0%    | 2,7% | 21,1% | 34,3%  |
| IBOVESPA          | -7,2%  | 26,8%    | 7,9% | 34,0% | 57,9%  |
| IMA-B             | 0,3%   | 10,8%    | 5,2% | 13,2% | 45,0%  |

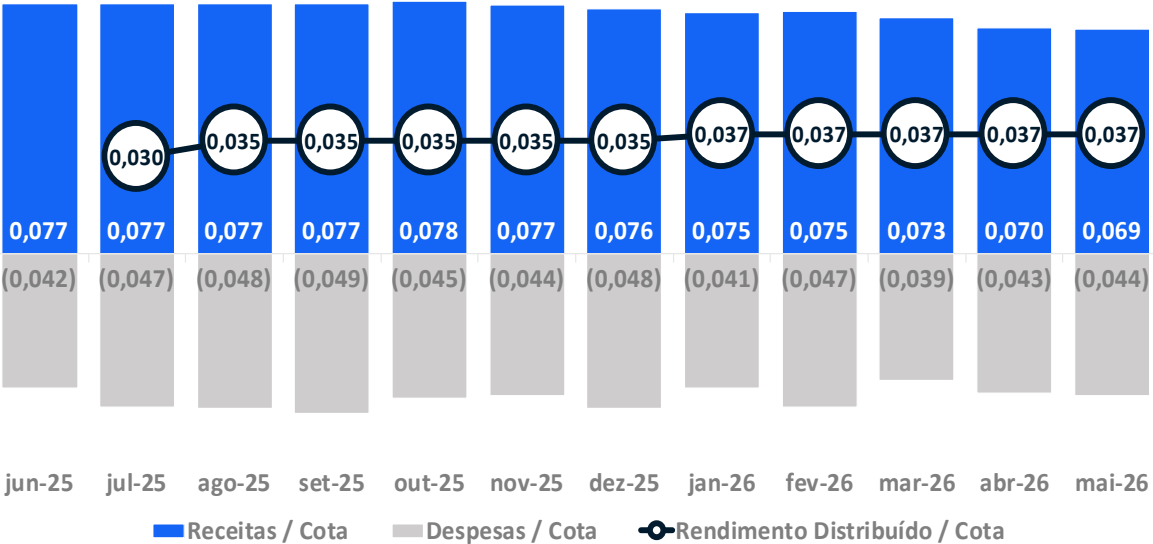
Data de início: 26/02/2021

\* 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\$         | Mai-2026  | 1ºS 2026    | Mai-2026  | 1ºS 2026    |
| Total de Receitas      | 1.185.286 | 6.183.854   | 517.057   | 2.580.860   |
| Locação                | 1.091.715 | 5.621.352   | 509.661   | 2.548.307   |
| FII                    | 50.297    | 249.584     | -         | -           |
| Financeiras            | 43.274    | 312.918     | 7.396     | 32.553      |
| Total de Despesas      | (752.093) | (3.673.621) | (374.655) | (2.107.148) |
| Imobiliárias           | (13.259)  | (75.713)    | (79.196)  | (586.545)   |
| Administrativas        | (215.048) | (1.027.637) | (34.164)  | (132.561)   |
| Financeiras            | (523.786) | (2.570.271) | (261.295) | (1.388.043) |
| Resultado Disponível   | 433.193   | 2.510.233   | 142.402   | 473.712     |
| Reserva                | (199.542) | (653.441)   | 142.402   | 473.712     |
| Rendimento Distribuído | 632.735   | 3.163.674   | -         | -           |



## 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                | 5,3          | 3,1%          |
| Passivo                   | (50,5)       | -29,8%        |
| Valores a receber         | 5,8          | 3,4%          |
| <b>Patrimônio Líquido</b> | <b>169,2</b> | <b>100,0%</b> |

Data-Base: 29/05/2026 | 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                | 1,0         | 0,6%         |
| Passivo                   | (20,2)      | -12,0%       |
| Valores a receber         | 0,0         | 0,0%         |
| <b>Patrimônio Líquido</b> | <b>57,2</b> | <b>33,8%</b> |

Data-Base: 29/05/2026 | Valores em milhões de reais



## Balanço do Fundo Consolidado

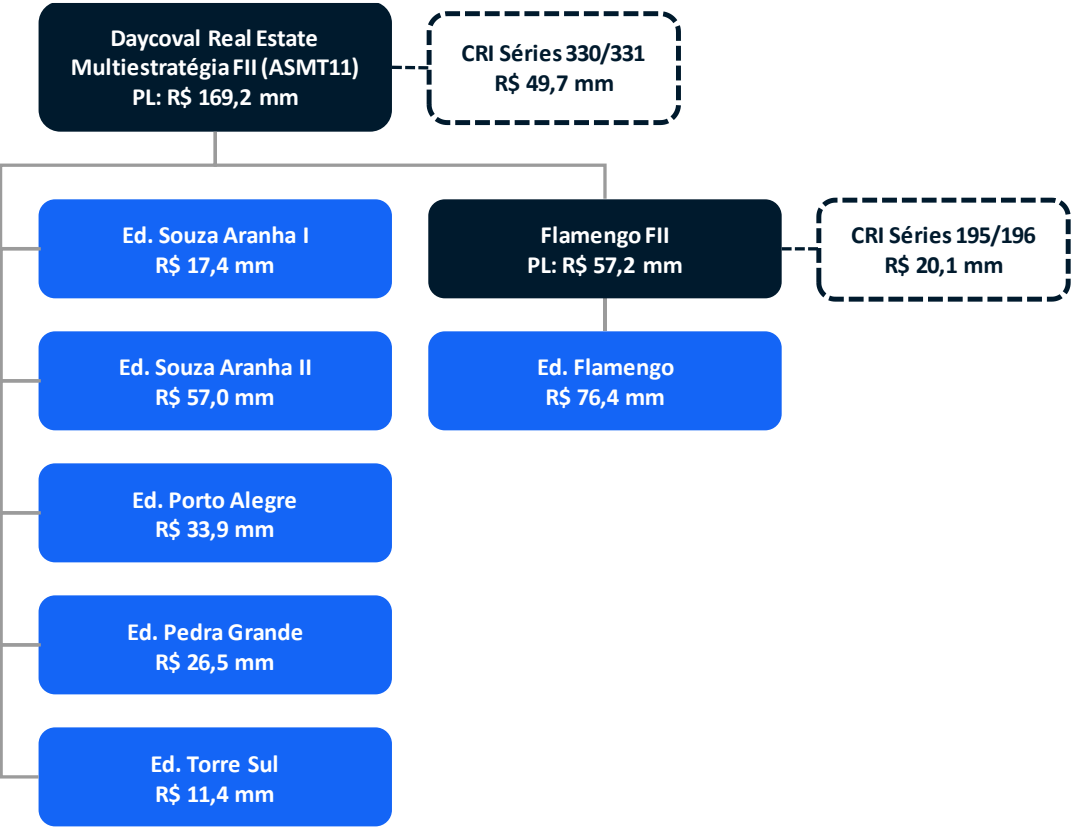
| Carteira                  | Valor        | % do PL       |
|---------------------------|--------------|---------------|
| Imóveis                   | 222,7        | 131,6%        |
| Fundos Imobiliários       | 5,2          | 3,1%          |
| Renda Fixa                | 6,3          | 3,7%          |
| Passivo                   | (70,7)       | -41,8%        |
| Valores a receber         | 5,8          | 3,4%          |
| <b>Patrimônio Líquido</b> | <b>169,2</b> | <b>100,0%</b> |

Data-Base: 29/05/2026 | 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 jun-26               | 0,12                                        | 0,38         | 0,26         |
| Amortização próximos 12 meses | 1,48                                        | 5,35         | -            |
| Saldo Atualizado              | 8,56                                        | 41,17        | 20,15        |

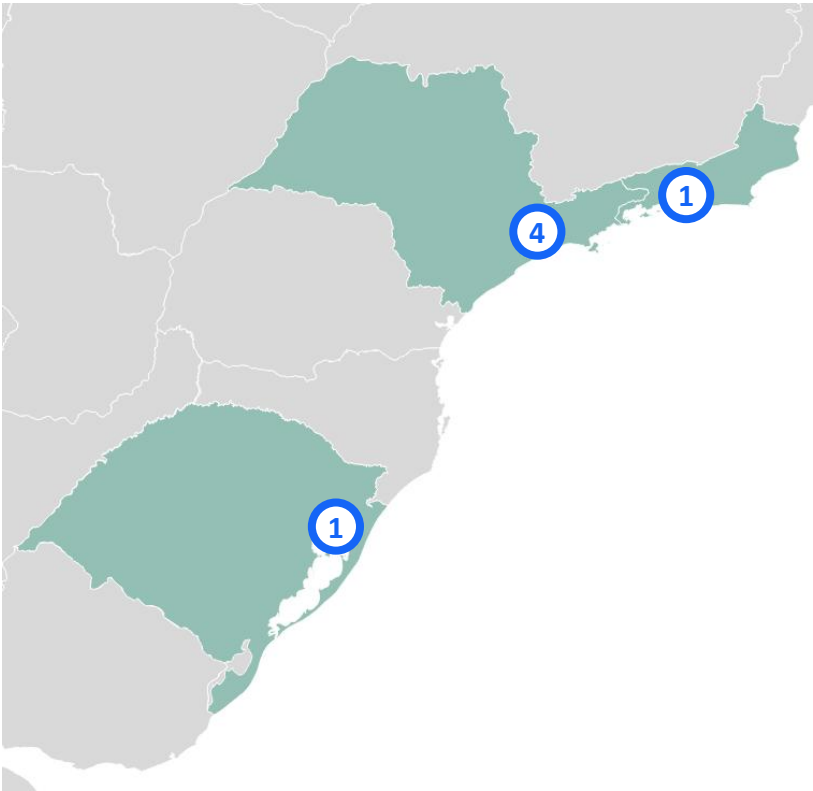
Data-Base: 29/05/2026 | Valores em milhões de reais | Fonte: <https://opeacapital.com>

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

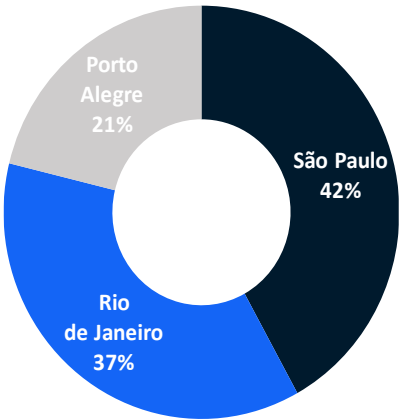


Indicadores Médios dos Imóveis

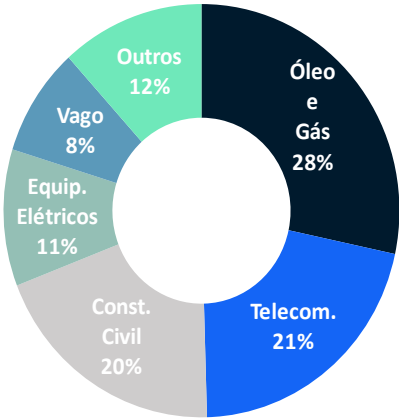
| UF    | Ativos              | Valor<br>(MM R\$) | WALE<br>(anos) | Vacância<br>Física |
|-------|---------------------|-------------------|----------------|--------------------|
| SP    | Ed. Souza Aranha II | 57,0              | 4,2            | 0%                 |
| RS    | Ed. Porto Alegre    |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



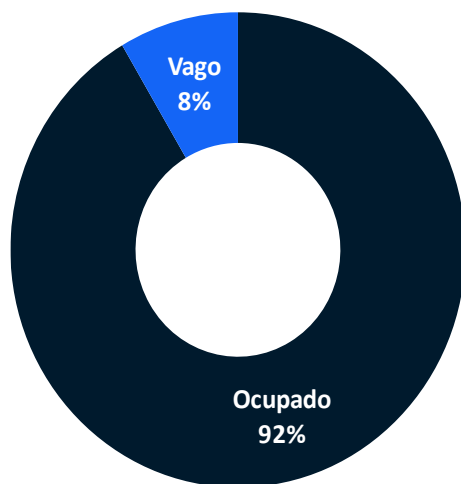
Setor dos Inquilinos



% da ABL

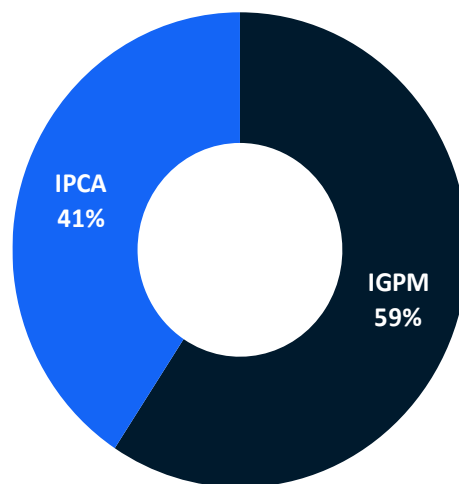


Ocupação da Carteira



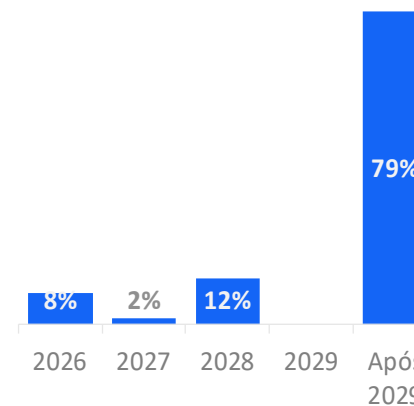
% da ABL

Índice de Reajuste dos Contratos



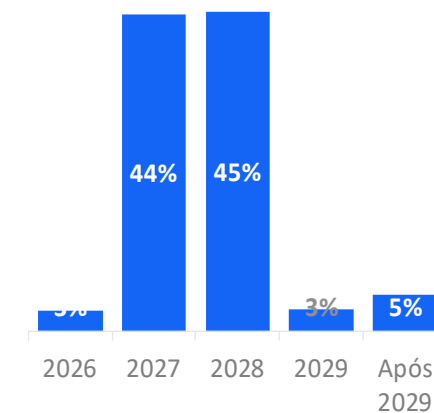
% da ABL ocupada

Vencimento dos Contratos



% da ABL ocupada

Revisional dos Contratos



% da ABL ocupada



# Ed. Flamengo

Maio - 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



| 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



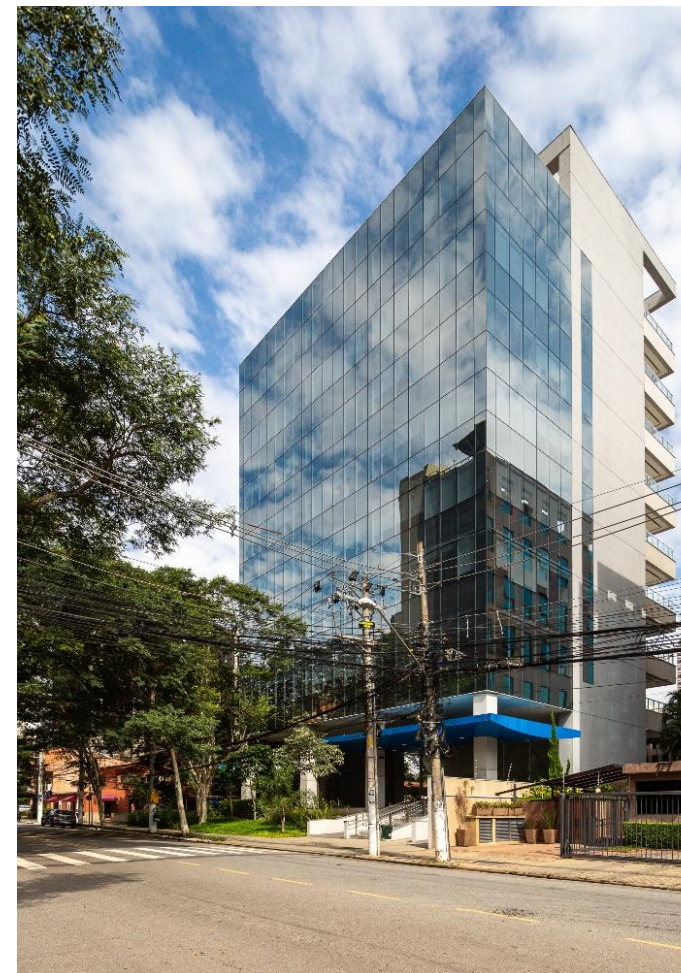
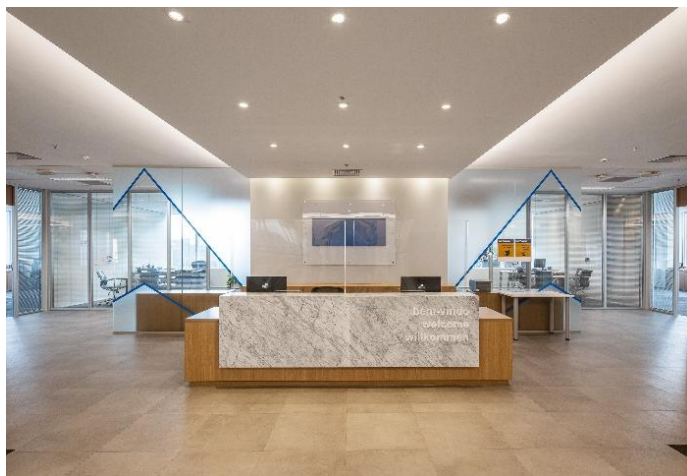
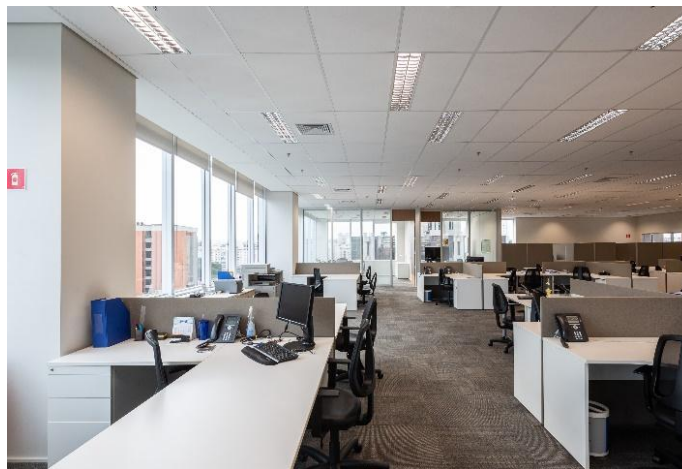


# Ed. Souza Aranha II

Maio - 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 <sup>2</sup> |
|---------------------------|----------------|-----|-----------------------------|
| 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

Maio - 2026

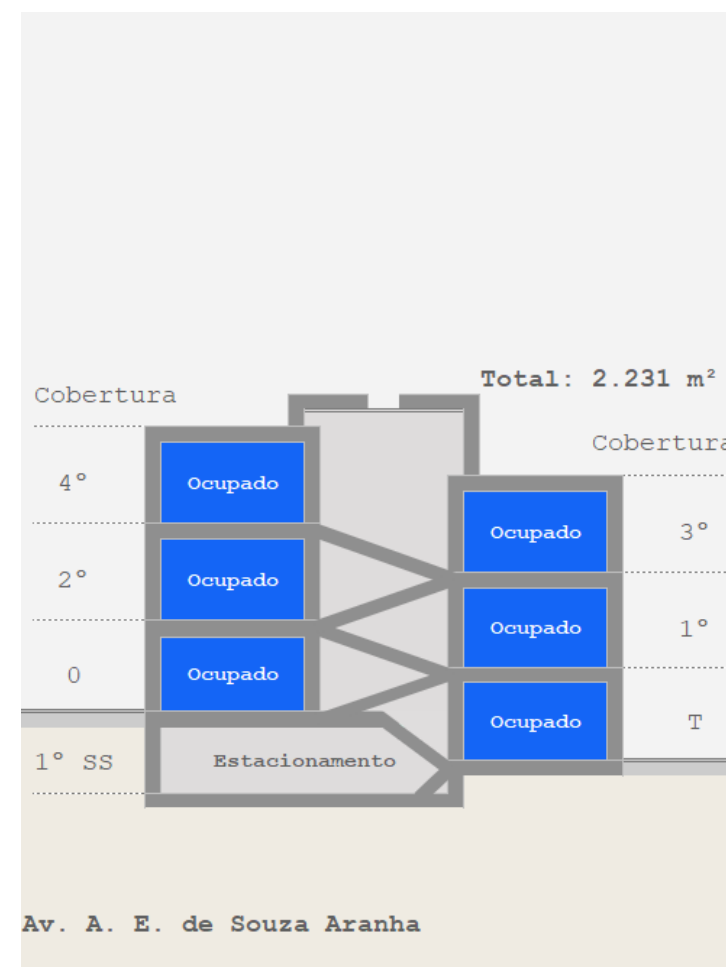
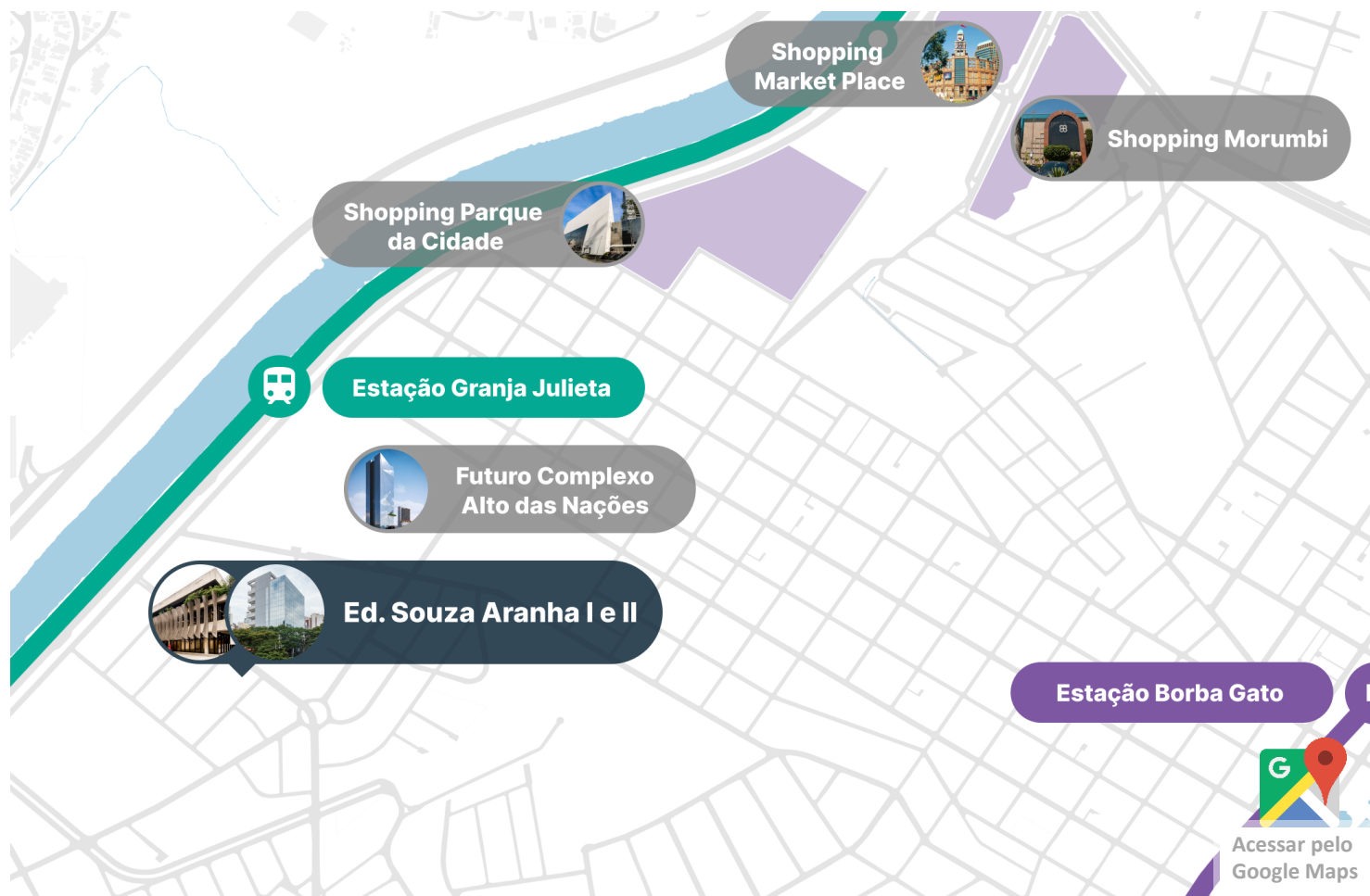


Imóvel construído nos anos 80 com técnicas de engenharia visionárias para a época. Baixo custo de manutenção, teto retrátil que facilita a circulação de ar natural e infraestrutura atualizada. Próximo à linha esmeralda da CPTM, no eixo sul de expansão da cidade de São Paulo, com boa oferta de serviços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



# Ed. Souza Aranha I

Maio - 2026



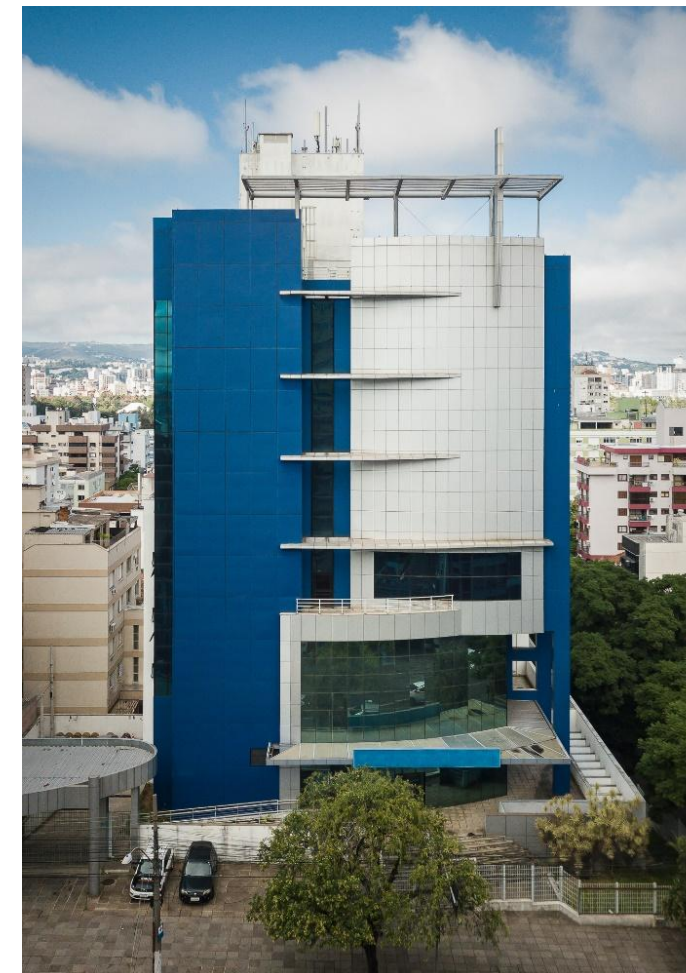
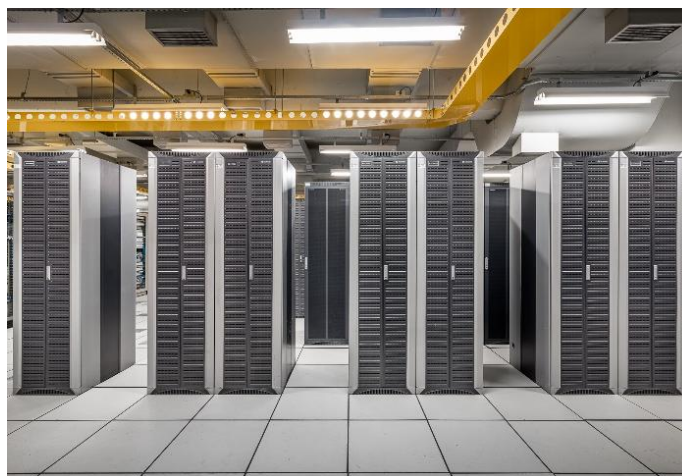
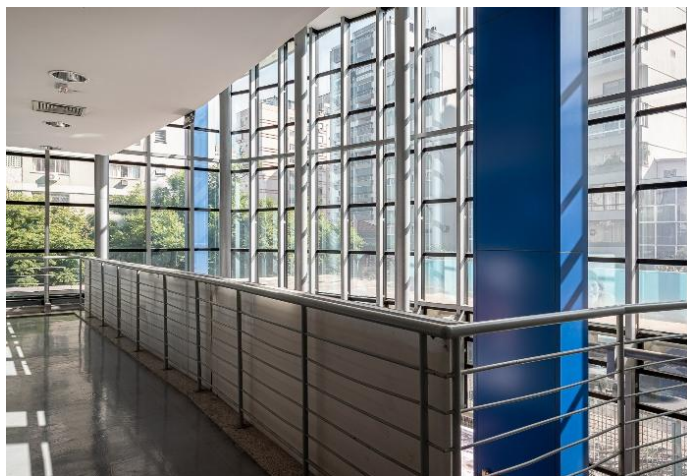


# Ed. Porto Alegre

Maio - 2026

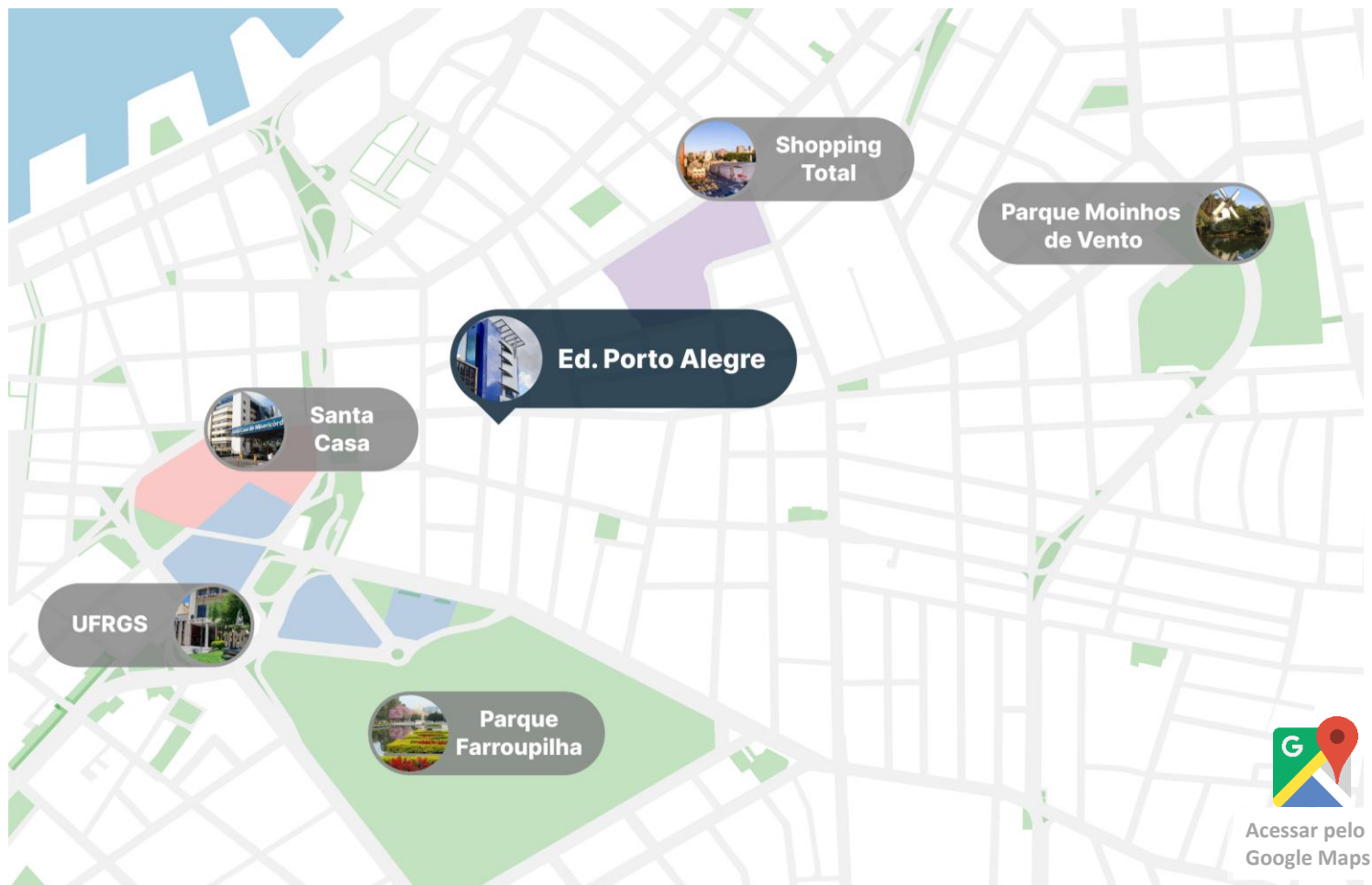


Edifício construído sob encomenda (BTS) para empresa do setor de telecomunicações, utilizado como centro de monitoramento e distribuição de infraestrutura na região de Porto Alegre. Localizado na região central da cidade, entre o Parque Farroupilha e o bairros Moinhos de Vento.



# Ed. Porto Alegre

Maio - 2026



| Total: 4.421 m <sup>2</sup> |         |     |
|-----------------------------|---------|-----|
| 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



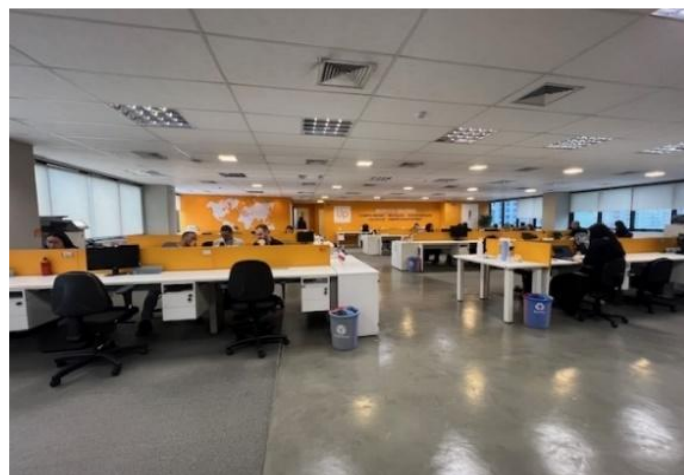


# Ed. Pedra Grande

Maio - 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

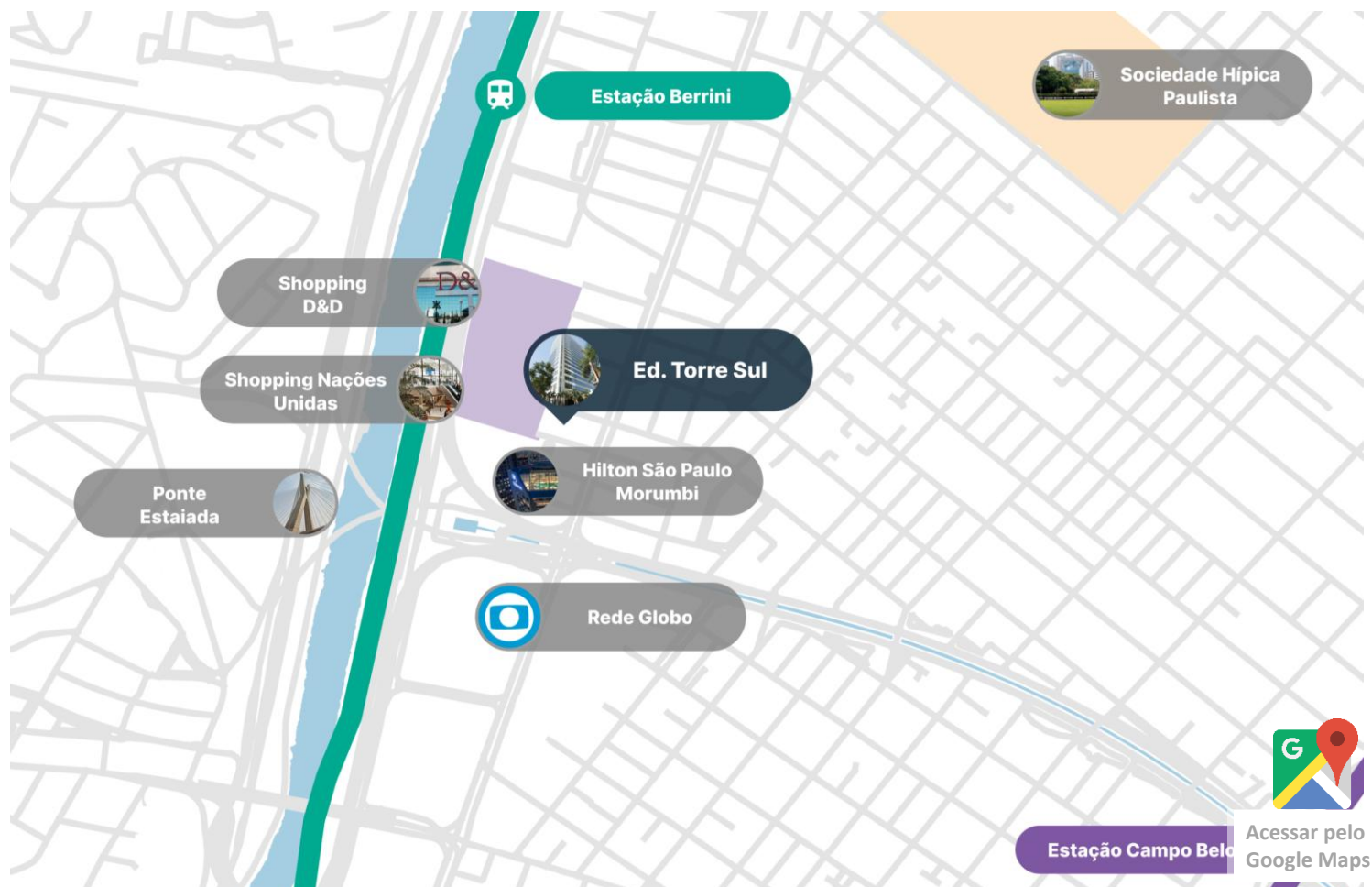
Maio - 2026



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](mailto:daycoval.asset@bancodaycoval.com.br)

Telefone: +55 (11) 3138-4092

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

### ADMINISTRADOR

Email: [adm.fii@bancodaycoval.com.br](mailto:adm.fii@bancodaycoval.com.br)

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

### ESCRITURADOR

Email: [fundosimobiliarios@bancodaycoval.com.br](mailto:fundosimobiliarios@bancodaycoval.com.br)