



Daycoval Real Estate Multiestratégia FII - DAYM11

RELATÓRIO GERENCIAL - AGOSTO 2025

Informações Gerais

Dividend Yield no Mês 0,76%	Retorno Total no Mês 0,33%	Cota a Valor de Mercado R\$ 4,58
Rend. Distrib. no Mês / cota R\$ 0,04	Rend. últ. 12 meses / cota R\$ 0,07	Rend. Acum. início / cota R\$ 2,09
Patrimônio Líq. (milhões) R\$ 169,8	Imóveis (milhões) R\$ 221,9	Cota a Valor Patrimonial R\$ 9,93
ABL do Fundo 20.864 m²	Vacância Física 8,5%	WALE (anos) 3,8

- 
[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,

Recentemente contratamos, com exclusividade, a CBRE (www.cbre.com.br) para conduzir a venda dos imóveis do Fundo, em linha com o plano apresentado no material de apoio que embasou a incorporação dos fundos e a criação do DAYM11. Já temos visitas agendadas para os próximos dias.

Nossa expectativa é de que os ativos de menor porte sejam vendidos mais rapidamente, enquanto os de maior valor deverão encontrar compradores em um cenário de melhora da curva de juros futuros ou poderão ser trocados por cotas de outros FIIs mais líquidos. Os recursos obtidos com as vendas serão destinados, prioritariamente, à amortização dos passivos indexados ao CDI.

No que diz respeito aos ativos, não tivemos novidades relevantes recentemente, exceto pelo reajuste do aluguel do Ed. Souza Aranha II, atualizado em agosto pelo IPCA acumulado de 5,22%.

Além disso, há uma questão contábil importante que merece melhor compreensão. O DAYM11 detém cotas do FII Flamengo, que, por uma particularidade histórica relacionada às carências iniciais de juros de seu CRI, e sua amortização parcial recente, apresenta atualmente uma reserva negativa de rendimentos a distribuir no montante de R\$ 2,6 milhões. Em contrapartida, o DAYM11 possui uma reserva positiva de R\$ 8,95 milhões decorrente do período em que os rendimentos foram retidos. Para equilibrar esses saldos, optamos por não repassar temporariamente os rendimentos do Flamengo para o DAYM11, mantendo-os aplicados no próprio fundo até que o saldo negativo seja integralmente compensado. Esse caixa acumulado poderá ser utilizado futuramente para amortização dos CRIs.

No cálculo dos rendimentos do DAYM11, utilizamos o valor líquido das reservas acumuladas, de forma que a distribuição reflete o resultado consolidado dos dois fundos, mesmo que os proventos do Flamengo não sejam transferidos ao DAYM11. Por esse motivo, a tabela “Base de Cálculo dos Rendimentos”, apresentada na página 7 deste relatório, pode não detalhar integralmente essa dinâmica. Estamos avaliando adaptações para tornar essa informação mais clara nos próximos relatórios.

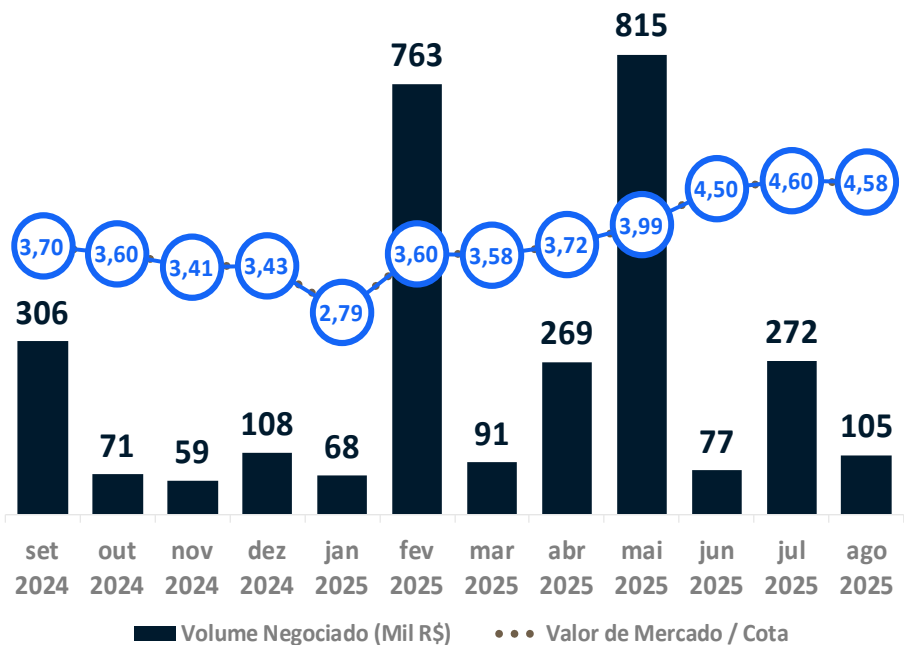
Destacamos ainda que neste mês de setembro, com base no fechamento de agosto, foram distribuídos **R\$ 0,035 por cota**, o que representa um rendimento anualizado de **9,57%** sobre o valor unitário de **R\$ 4,58**. Esse patamar tende a evoluir de forma consistente à medida que o processo de desalavancagem do Fundo avançar.

Seguimos confiantes de que as medidas em andamento fortalecerão a posição do Fundo e criarão oportunidades de geração de valor no médio e longo prazo. Agradecemos a confiança e seguimos juntos nessa trajetória.

Atenciosamente,
Equipe de Gestão

Retorno e Liquidez do Fundo

Mercado Secundário: Cotações e Volume Negociado



Retorno Total do Fundo e Índices de Mercado

	ago-25	12 meses	2025	2024	Início
Valor de Mercado	0,3%	20,6%	35,4%	-39,0%	-42,3%
Valor Patrimonial	0,8%	9,8%	6,0%	2,4%	24,2%
CDI	1,2%	12,9%	9,0%	10,9%	59,9%
IFIX	1,2%	2,4%	11,6%	-5,9%	20,4%
IBOVESPA	6,3%	4,0%	17,6%	-10,4%	28,5%
IMA-B	0,8%	4,6%	8,8%	-2,4%	32,5%

Data de início: 26/02/2021

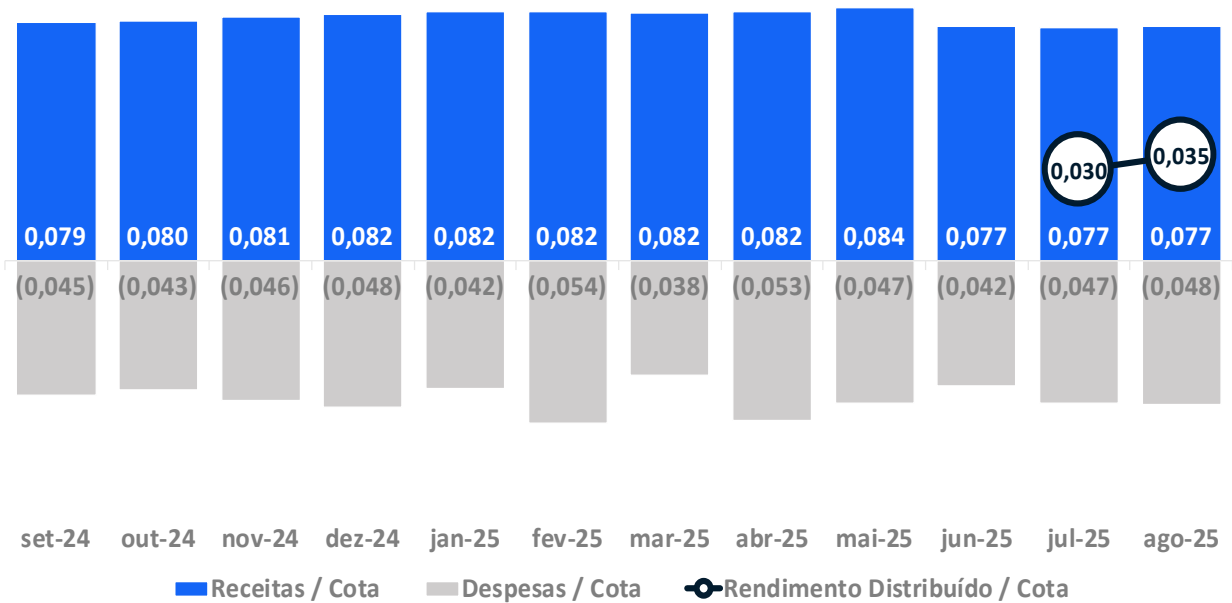


Rendimentos do Fundo

Agosto - 2025



Histórico de Receitas, Despesas e Distribuição de Rendimentos



Base de Cálculo dos Rendimentos

Valores em R\$	Ago-2025	2ºS 2025
Total de Receitas	1.323.401	2.644.258
Locação	1.163.298	2.301.733
FII	65.272	119.492
Financeiras	94.831	223.033
Total de Despesas	(813.651)	(1.623.171)
Imobiliárias	(73.650)	(147.300)
Administrativas	(179.644)	(403.635)
Financeiras	(560.357)	(1.072.235)
Resultado Disponível	509.750	1.021.088
Reserva	(88.783)	(90.473)
Rendimento Distribuído	598.533	1.111.561

* A base de cálculo dos rendimentos de fev-25 publicada no relatório da competência de fev-25 foi reprocessada, de forma que está refletida no somatório do 1º semestre de 2025 acima.



Balanço do Fundo
Daycoval Real Estate
Multiestratégia FII

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

Carteira	Valor	% do PL
Imóveis	142,9	84,1%
Fundos Imobiliários	66,0	38,9%
Renda Fixa	10,8	6,3%
Passivo	(55,5)	-32,7%
Valores a receber	5,6	3,3%
Patrimônio Líquido	169,8	100,0%

Data-Base: 29/08/2025 | Valores em milhões de reais

Balanço do Fundo
Consolidado

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

Carteira	Valor	% do PL
Imóveis	221,9	130,7%
Fundos Imobiliários	6,2	3,7%
Renda Fixa	11,4	6,7%
Passivo	(75,7)	-44,6%
Valores a receber	6,1	3,6%
Patrimônio Líquido	169,8	100,0%

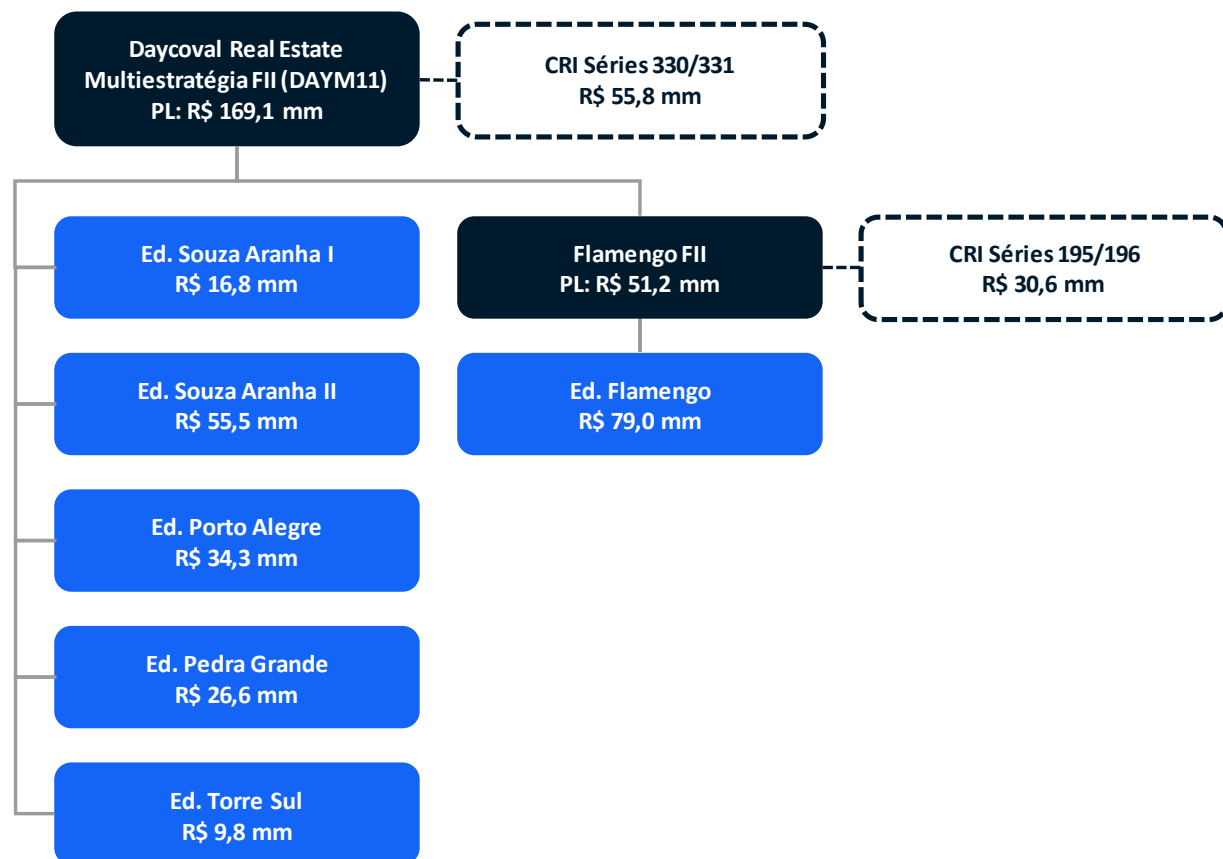
Data-Base: 29/08/2025 | Valores em milhões de reais

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 mai-2025
Juros em set-25	0,14	0,38	0,28
Amortização próximos 12 meses	1,42	5,12	-
Saldo Atualizado	9,68	45,02	20,15

Data-Base: 29/08/2025 | Valores em milhões de reais | Fonte: <https://opeacapital.com>



Estrutura de Capital

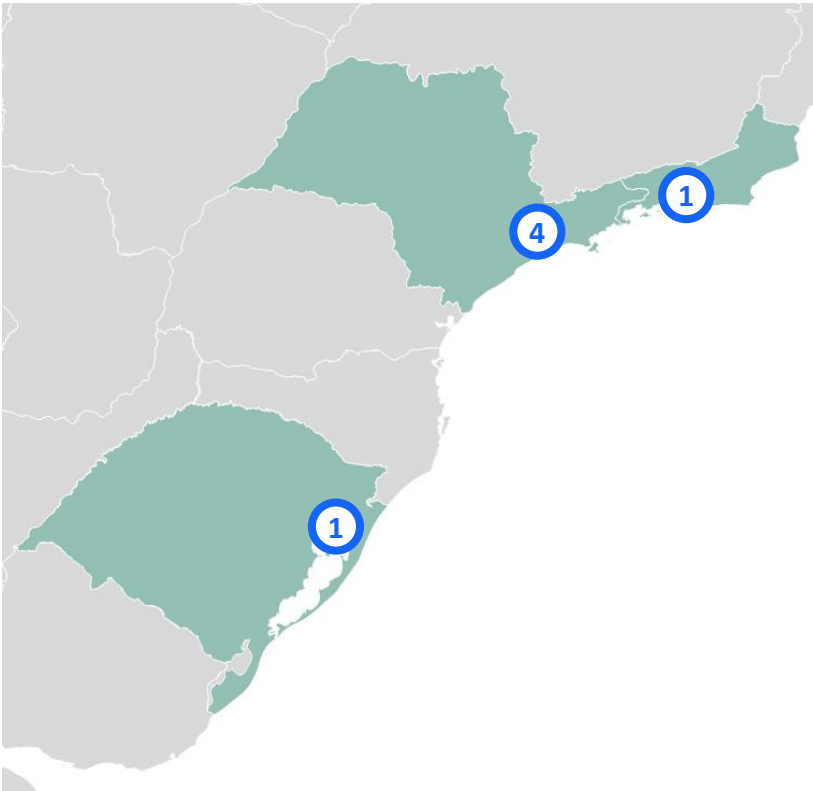


Valores dos laudos de avaliação dos imóveis dos respectivos fundos, data-base mai-25.

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



Distribuição dos Imóveis

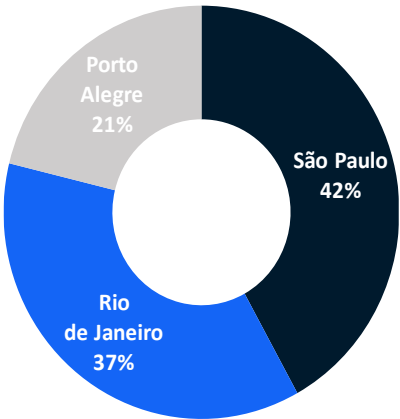


Indicadores Médios dos Imóveis

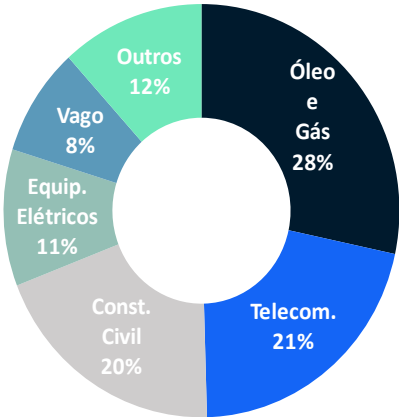
UF	Ativos	Valor (MM R\$)	WALE (anos)	Vacância Física
SP	Ed. Souza Aranha II	55,5	4,9	0%
RS	Ed. Porto Alegre	34,3	5,2	0%
SP	Ed. Souza Aranha I	16,8	3,3	0%
RJ	Ed. Flamengo	79,0	4,5	23%
SP	Ed. Pedra Grande	26,6	0,9	0%
SP	Ed. Torre Sul	9,8	1,5	0%
Total		221,9	3,8	8,5%

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

Imóveis por Cidade



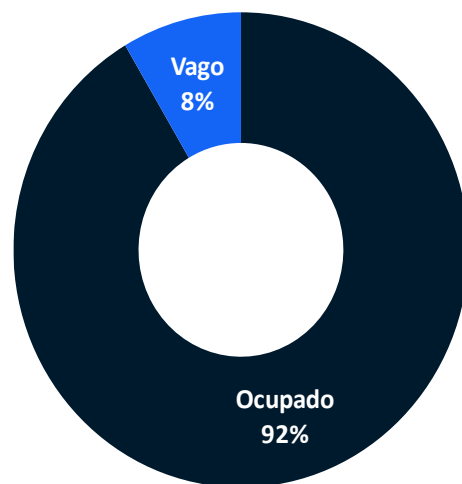
Setor dos Inquilinos



% da ABL

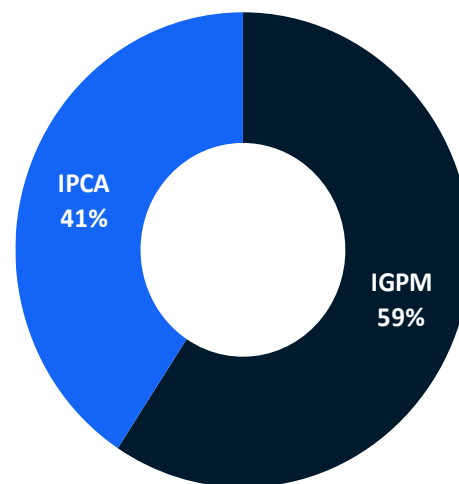


Ocupação da Carteira



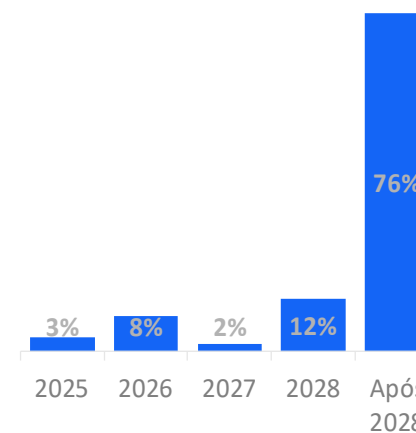
% da ABL

Índice de Reajuste dos Contratos



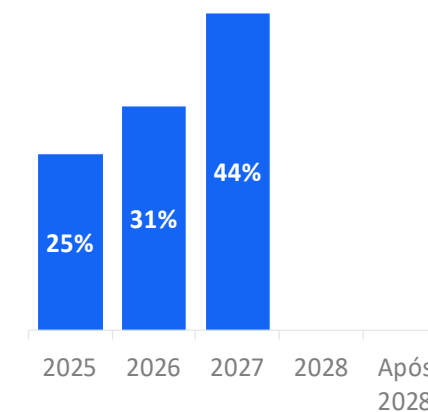
% da ABL ocupada

Vencimento dos Contratos



% da ABL ocupada

Revisão dos Contratos



% da ABL ocupada



Ed. Flamengo

Agosto - 2025



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

Agosto - 2025



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

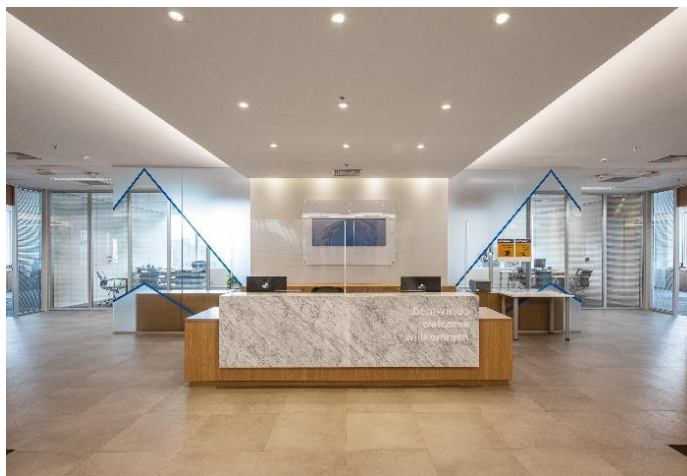
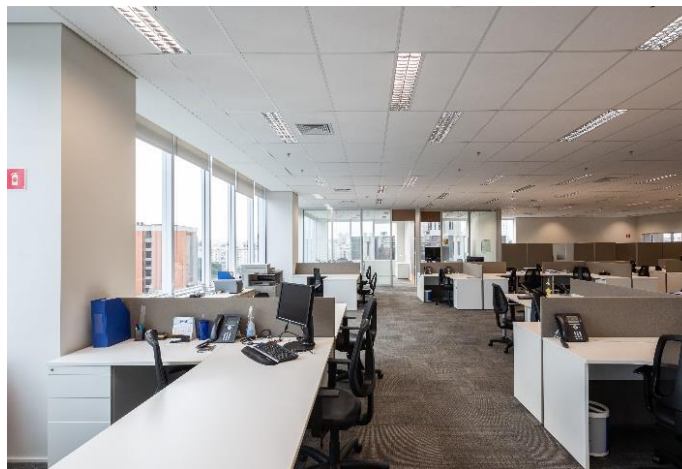


Ed. Souza Aranha II

Agosto - 2025



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

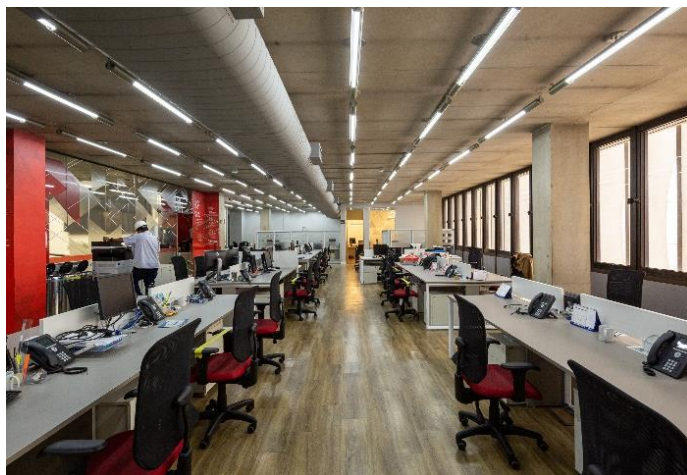


Ed. Souza Aranha I

Agosto - 2025

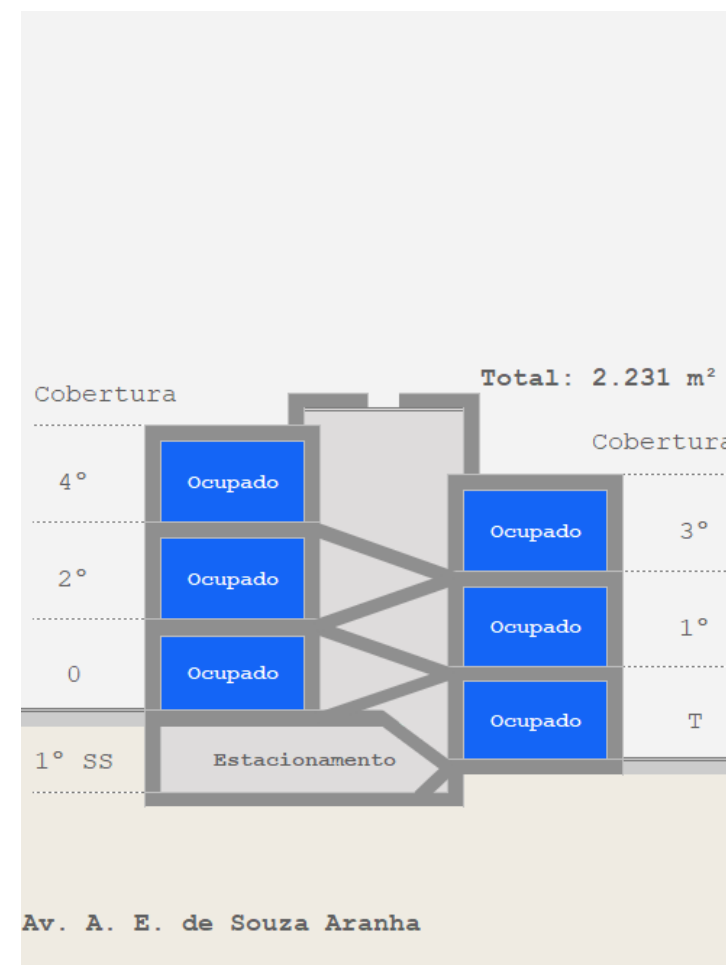
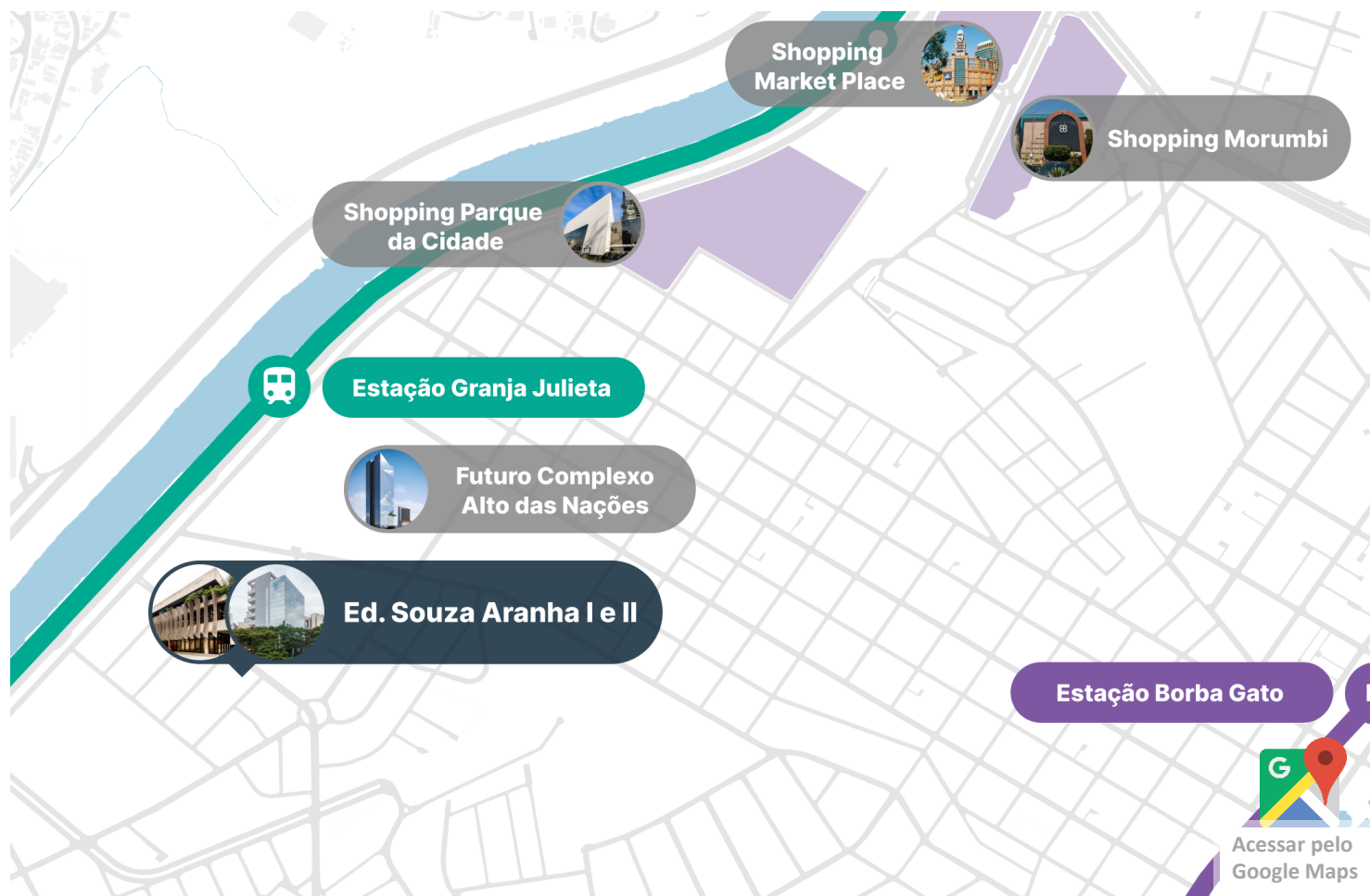


Imóvel construído nos anos 80 com técnicas de engenharia visionárias para a época. Baixo custo de manutenção, teto retrátil que facilita a circulação de ar natural e infraestrutura atualizada. Próximo à linha esmeralda da CPTM, no eixo sul de expansão da cidade de São Paulo, com boa oferta de serviços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



Ed. Souza Aranha I

Agosto - 2025

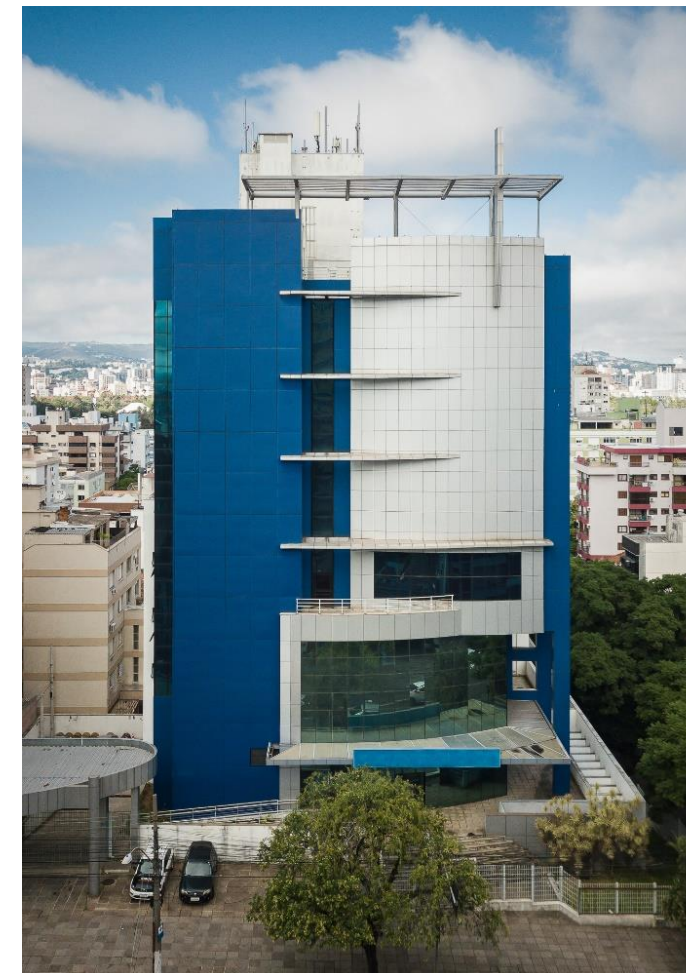
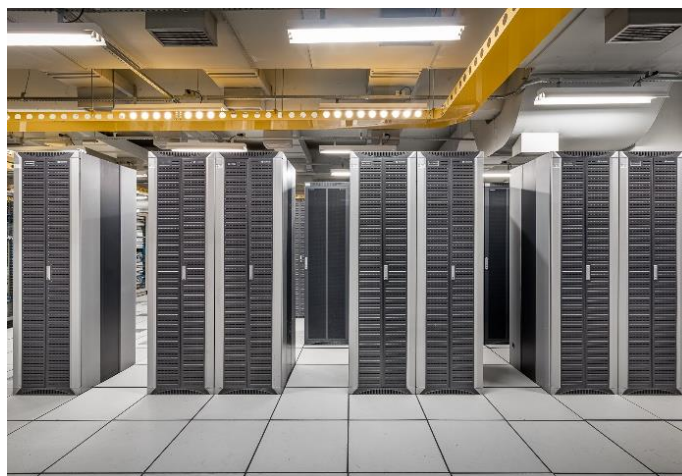
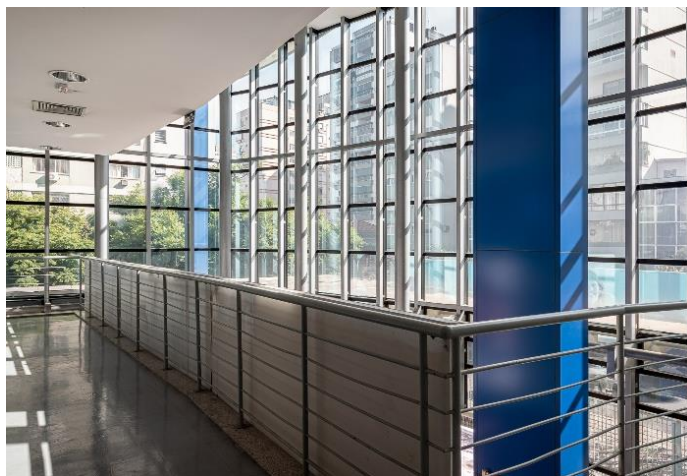


Ed. Porto Alegre

Agosto - 2025

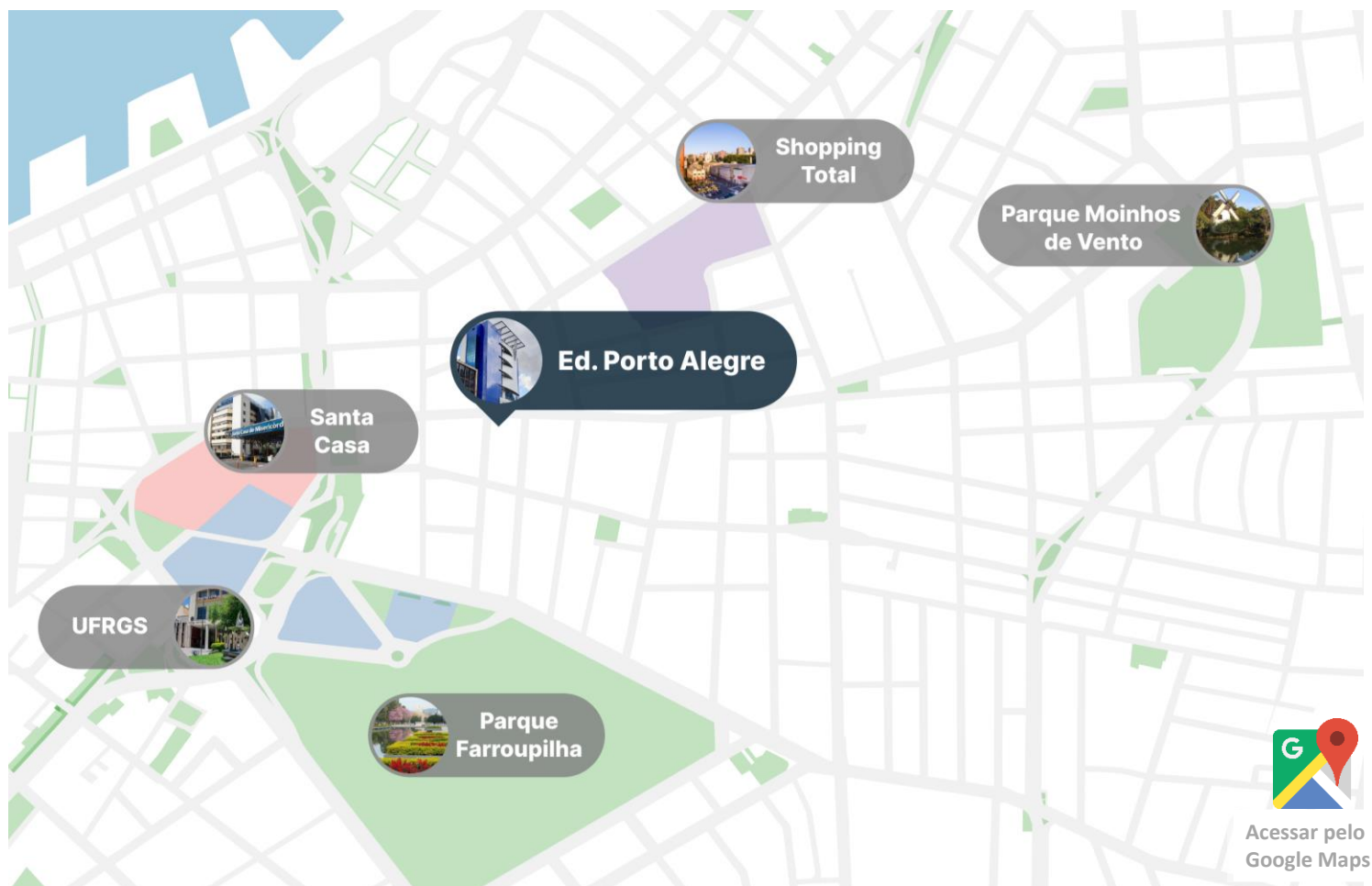


Edifício construído sob encomenda (BTS) para empresa do setor de telecomunicações, utilizado como centro de monitoramento e distribuição de infraestrutura na região de Porto Alegre. Localizado na região central da cidade, entre o Parque Farroupilha e o bairros Moinhos de Vento.



Ed. Porto Alegre

Agosto - 2025



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

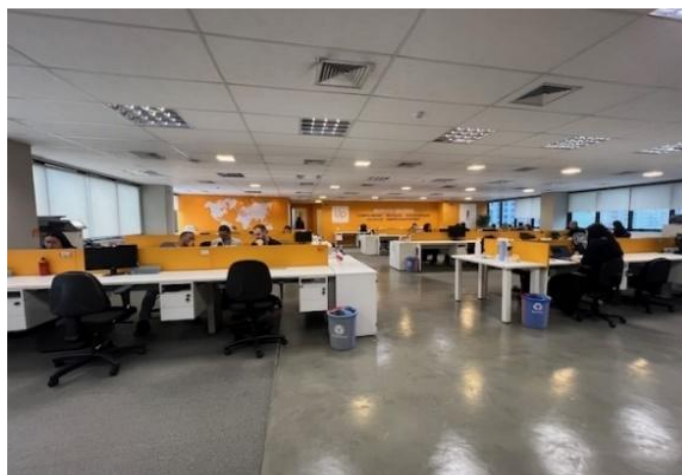


Ed. Pedra Grande

Agosto - 2025



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

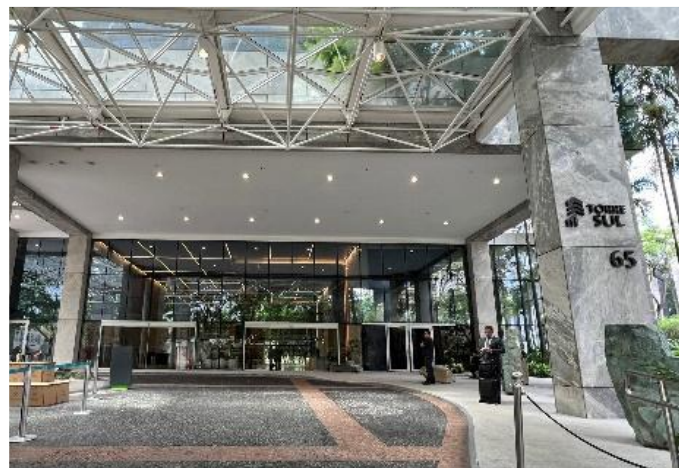


Ed. Torre Sul

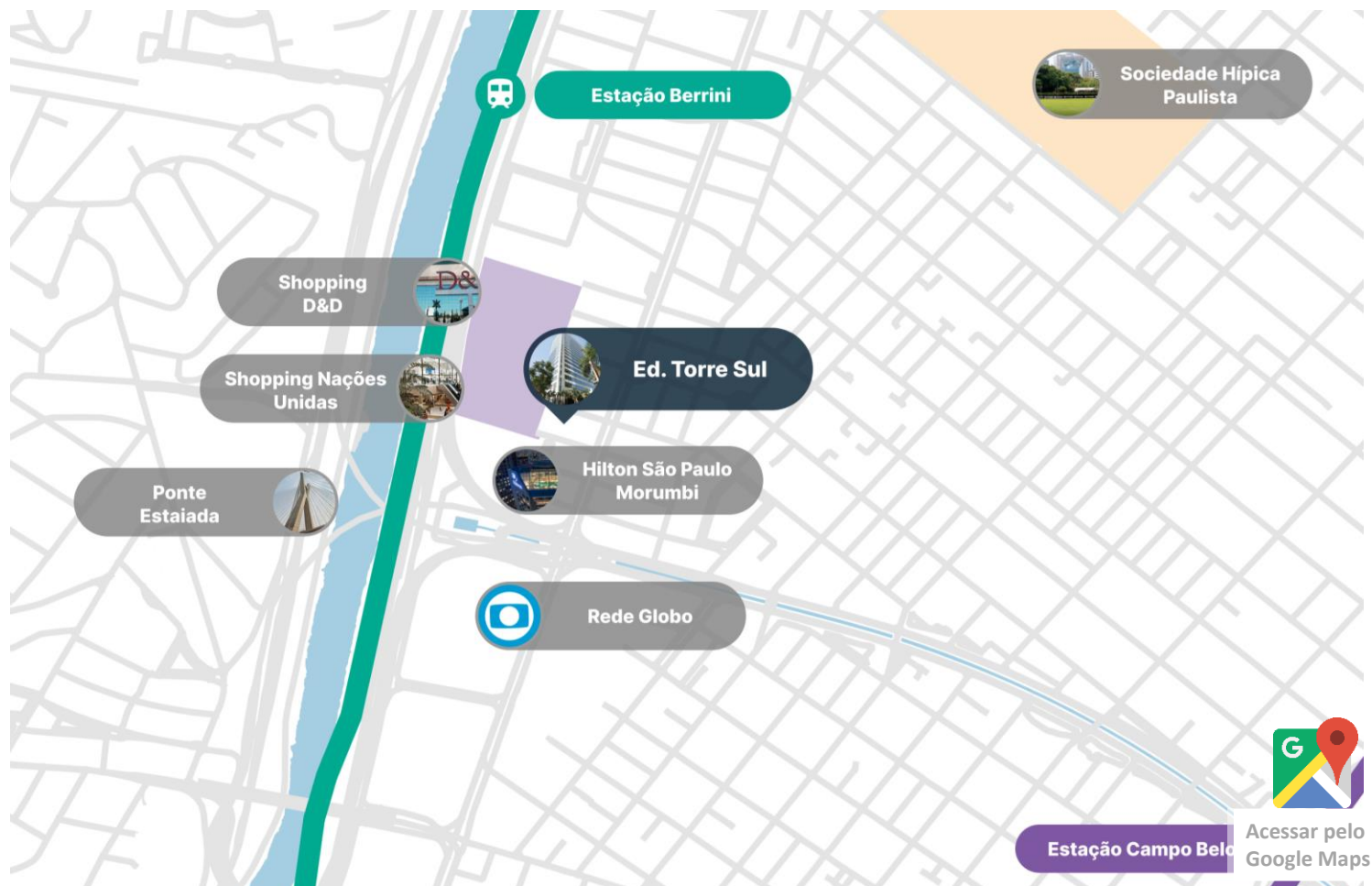
Agosto - 2025



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



- **18/08/2025:** consulta formal submetida em 25/07/2025 (Termo de Apuração e Regulamento)
- **25/07/2025:** consulta para mecanismo de recompra e mudança da data base dos rendimentos (Consulta Formal)
- **30/06/2025:** demonstrações financeiras da transferência de administração (Demonstrações)
- **12/06/2025:** incorporação de fundos (Fato Relevante da Incorporação)
- **10/06/2025:** consulta para aprovação de retenção de rendimentos no 1º semestre de 2025 (Termo de apuração)
- **10/06/2025:** consulta para aprovação de retenção de rendimentos no 1º semestre de 2025 (Termo de apuração)



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