

DEZEMBRO/2020 – Relatório Mensal

OBJETIVOS E POLÍTICAS DO FUNDO

O objetivo do Fundo de Investimento Imobiliário Multigestão Renda Comercial é a aquisição e/ou venda de imóveis comerciais, Industriais e lajes corporativas em todo o território brasileiro, livres e desembaraçados de quaisquer ônus e gravames, localizados nos grandes centros urbanos do país. O Fundo tem por política básica realizar investimento imobiliário de longo prazo.

COMENTÁRIOS DO GESTOR

O mês de dezembro elevou o tom otimista nos mercados frente aos avanços da vacinação contra o coronavírus no mundo. O Ibovespa fechou o mês em um avanço de 9,30% e no ano acumulou um retorno de 2,92%. Já o índice que acompanha os fundos imobiliários, IFIX, também teve resultado positivo em dezembro, 2,19%, mas no acumulado do ano o saldo ficou negativo em 10,26%.

Apesar do desempenho aquém do esperado, permanecemos otimistas no longo prazo com o setor. No curto prazo, observamos um crescimento da vacância nos escritórios na cidade de São Paulo, advindo de uma alta absorção líquida negativa. A taxa de vacância em empreendimentos de classe A teve um leve crescimento, saindo de 16,12% para 17,14% (fonte: Revista Buildings). No entanto, acreditamos que o retorno da mobilidade urbana, as taxas de juros em um patamar historicamente baixo e o crescimento exponencial do número de investidores no mercado imobiliário (crescimento de 75,2% em novembro/20 ante a dezembro/19) oferecem enormes oportunidades para os setores que mais se aproveitam da retomada da economia, como o de lajes corporativas.

No fundo, o mês de dezembro registrou uma distribuição de dividendos de R\$ 0,15 por cota. Continuamos norteados em nossa decisão estratégica do nosso fundo pautada em ativos bem localizados e diversificação de portfólio, nos permitindo encarar cenários de maior incerteza.

DADOS DO FUNDO

	Dez/20	Nov/20	Var. % Mês	Jan/20	Var.% Ano
Valor da Cota	132,00	133,49	-1,12%	179,80	-26,59%
Quantidade de Cotas	463.277	463.277	-	463.277	-
Valor de Mercado	61.152.564	61.842.846	-1,12%	83.297.204	-26,59%
Valor Patrimonial	61.024.156	60.195.519	1,38%	60.837.063	0,31%
P/VP ¹	1,00x	1,02x	-	1,37x	-

¹Valor de Mercado / Valor Patrimonial;

LIQUIDEZ

	Dezembro/2020	Ano	12 meses
Volume Negociado	369.678	2.062.991	2.062.991
Giro (% de cotas Negociadas)	0,59%	3,17%	3,17%
Presença em Pregões	55%	61,04%	61,04%

RESULTADO

	Dezembro/20	Novembro/20	Total Ano	Dezembro/19	Total 12 meses
Receita Operacional	146.143	487.746	3.389.934	342.822	3.389.934
Receita Financeira	10.275	10.275	177.288	9.373	177.288
Despesas	-116.911	-226.585	-1.048.716	-28.902	-1.048.716
Resultado	83.503	315.431	2.518.505	323.293	2.518.505
Resultado por cota	0,18	0,68	5,54	0,70	5,54
Rendimento distribuído	0,15	0,50	5,31	0,77	5,31
Yield Anualizado ³	1,36%	4,49%	-	5,22%	-

³ considera o rendimento pago no mês dividido pelo valor da cota no dia do fechamento multiplicado por 12;

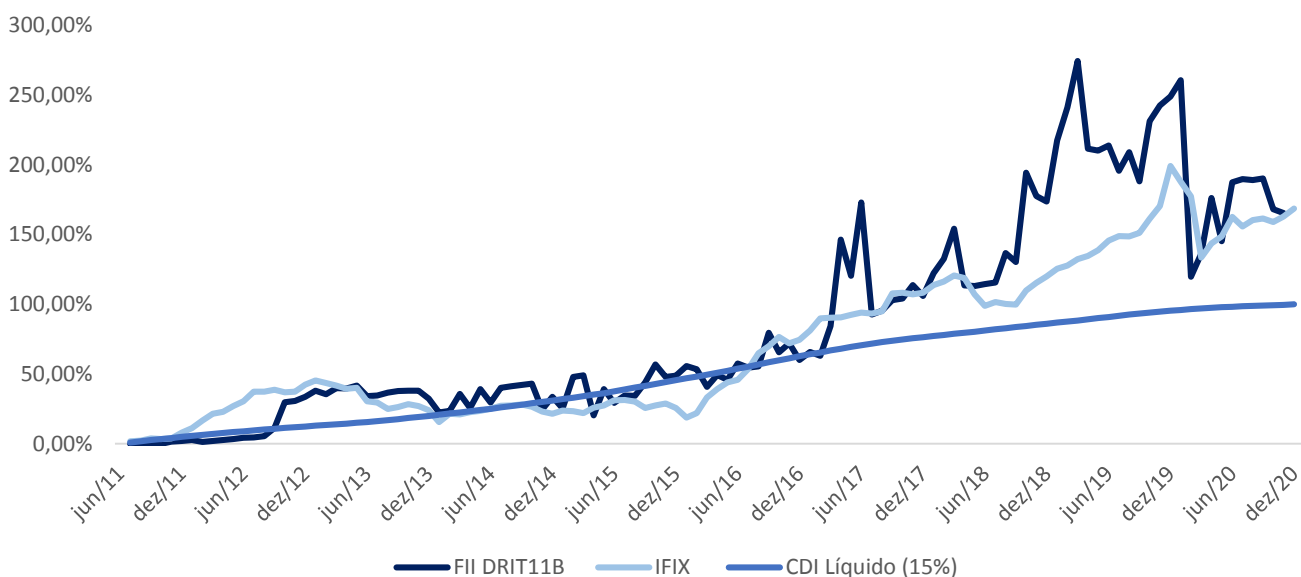
DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS

	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
2019	0,67	0,67	0,64	0,64	0,64	0,50	0,50	0,50	0,35	0,75	0,77	0,77
2020	0,55	0,81	0,70	0,45	0,30	0,30	0,30	0,55	0,30	0,55	0,50	0,15

RENTABILIDADE*

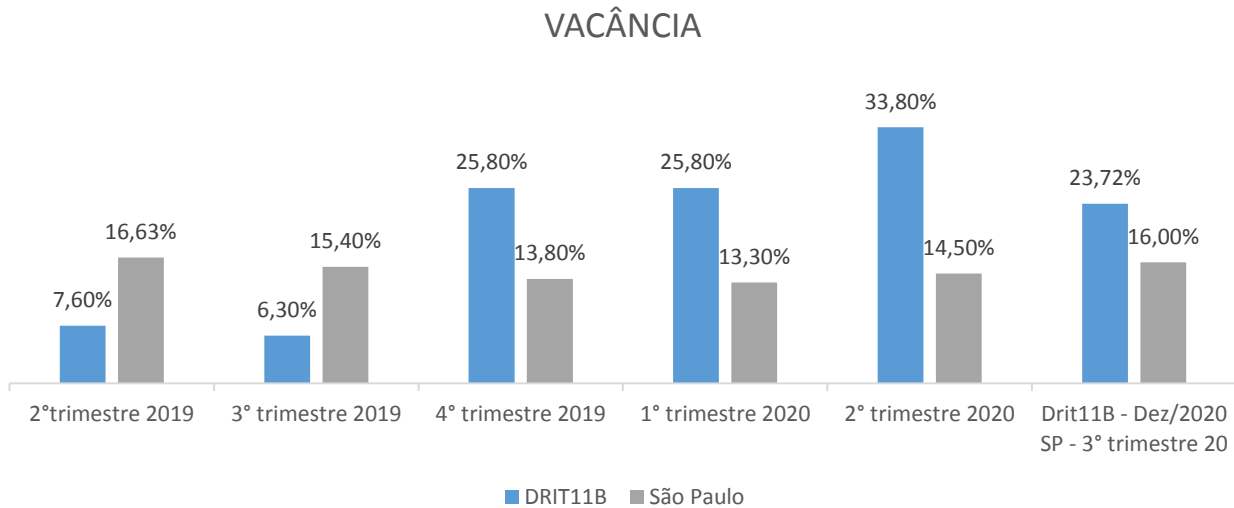
	Mês	Ano	12 meses	Desde o Início**
FII Multigestão	-1,00%	-22,50%	-22,50%	165,25%
IFIX	2,18%	-10,26%	-10,26%	168,39%

*Rentabilidade calculada através do método da cota ajustada em que se considera o dividendo distribuído como reinvestido no próprio fundo. ** rentabilidade desde julho/2011

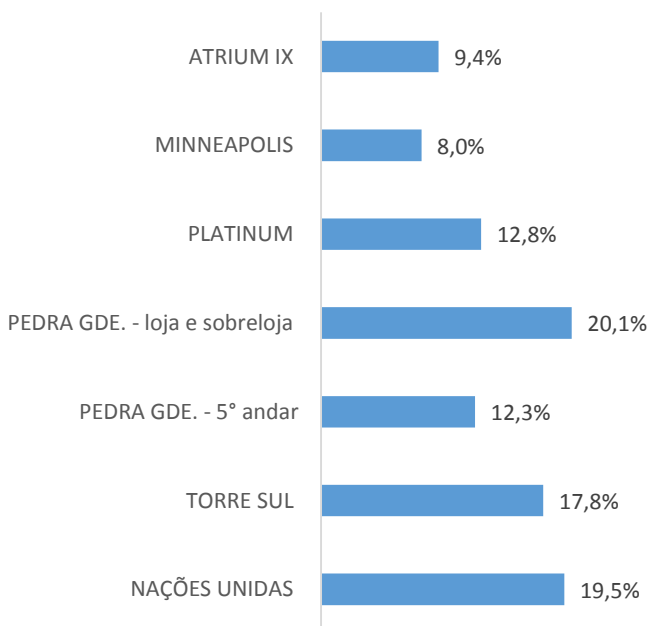


VACÂNCIA

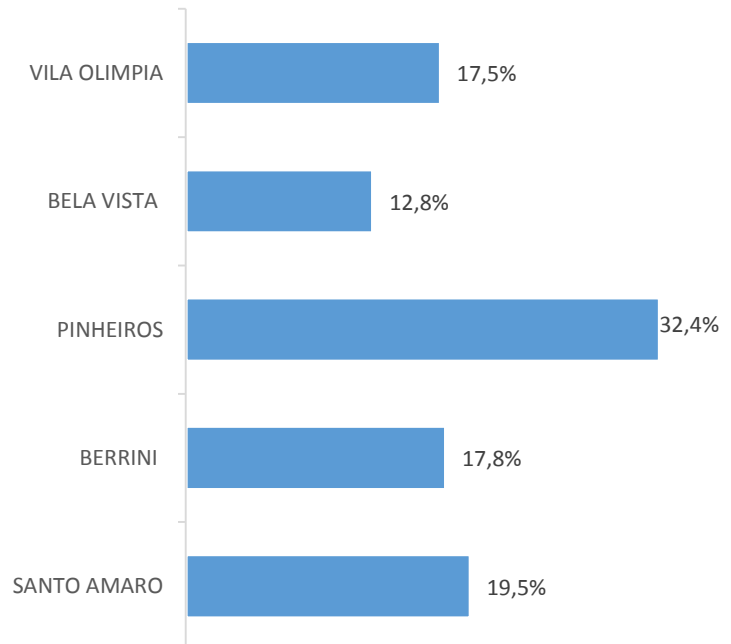
Refere-se à comparação entre a vacância dos empreendimentos do fundo e o mercado de lajes corporativas de classes A, B e C de São Paulo no fechamento do trimestre. A vacância do fundo é obtida através da razão entre área vaga e área total do FII. Fonte de Vacância Regional: Buildings.



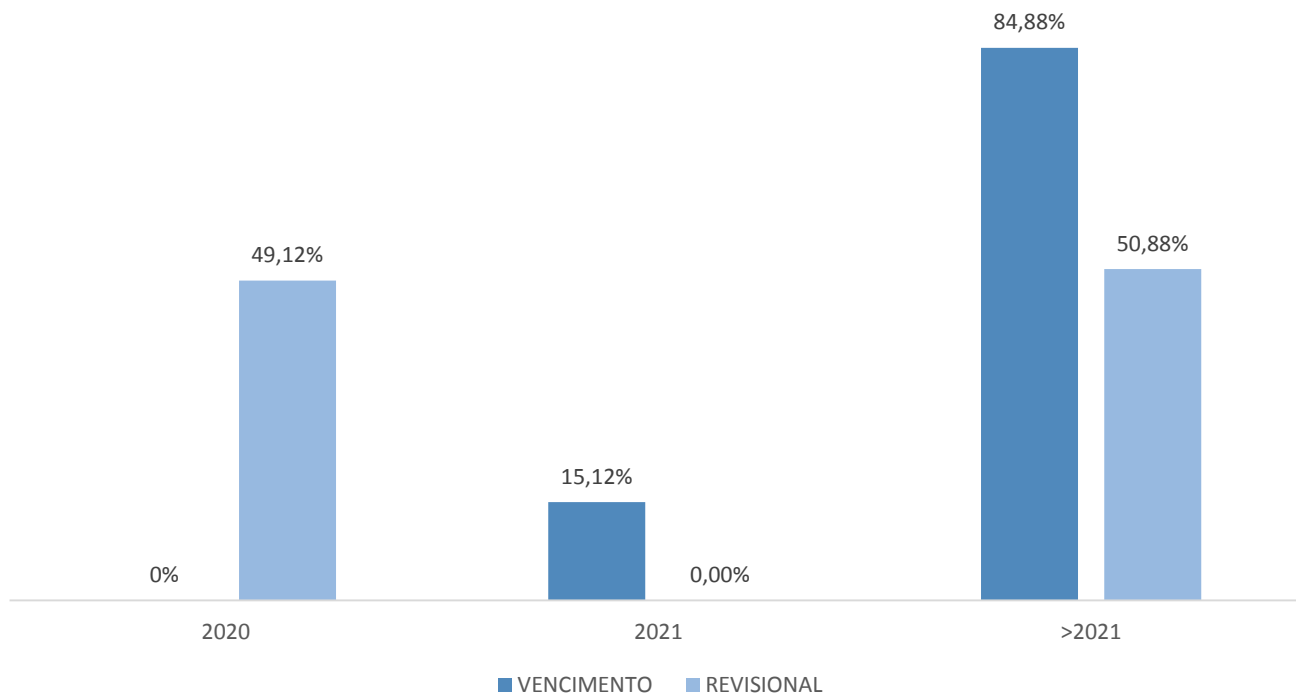
DIVERSIFICAÇÃO DO PORTFÓLIO



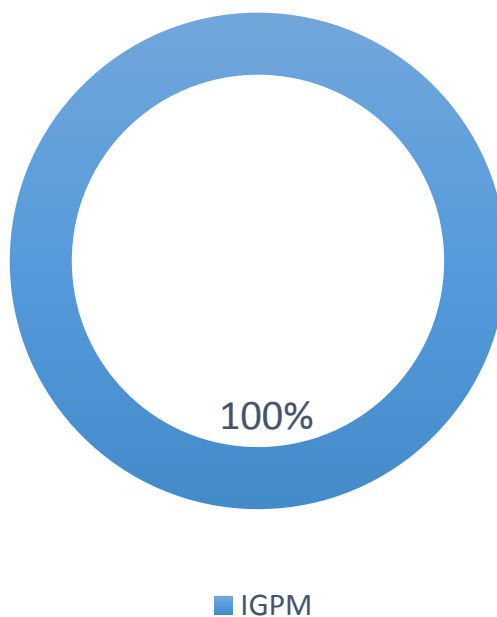
LOCALIZAÇÃO



CONTRATOS



INDEXADOR DE REVISÃO



PATRIMÔNIO DO FUNDO



Nações Unidas

Localização: Av. Nações Unidas, 20000 – Santo Amaro, São Paulo – SP

Área Bruta Locável Própria (ABL): 947,36 m²

Participação no Edifício: 13,5%

Data de Aquisição: 30/06/2011 – 01/10/2012

Vacância da Participação: 0%

Pavimento

Conj.03

Conj.04

Locatário

Kovi Tecnologia

Kovi Tecnologia



Torre Sul

Localização: Rua James Joule, 65 – Berrini, São Paulo – SP

Área Bruta Locável Própria (ABL): 865,58 m²

Participação no Edifício: 5%

Data de Aquisição: 28/01/2011

Vacância da Participação: 17,60%

Pavimento

Conj. 171

Conj. 172

Locatário

IFC

IFC



Pedra Grande

Localização: Av. Brigadeiro Faria Lima, 1306 – Pinheiros, São Paulo – SP

Área Bruta Locável Própria (ABL): 1.576,34 m²

Participação no Edifício: 22,6%

Data de Aquisição: 15/10/2010 – 27/05/2013

Vacância da Participação: 0%

Pavimento

Conj.51
Loja e Sobre Loja

Locatário

UP Brasil
CSU Cardsystem



Platinum

Localização: Alameda Santos, 787- Bela Vista, São Paulo – SP

Área Bruta Locável Própria (ABL): 623,70 m²

Participação no Edifício: 7,2%

Data de Aquisição: 27/03/2015

Vacância da Participação: 0 %

Pavimento

Conj. 131
Conj. 132

Locatário

Adecco RH
Mega Leilões



Minneapolis

Localização: Rua Ramos Batista, 198 – Vila Olímpia, São Paulo – SP

Área Bruta Locável Própria (ABL): 391,00 m²

Participação no Edifício: 7,7%

Data de Aquisição: 09/08/2019

Vacância da Participação: 100%

Pavimento

Conj.111

Conj.112

Locatário

Vago

Vago



Atrium IX

Localização: Rua do Rócio – Vila Olímpia, São Paulo – SP

Área Bruta Locável Própria (ABL): 457,52 m²

Participação no Edifício: 7,8%

Data de Aquisição: 14/08/2019

Vacância da Participação: 100%

Pavimento

Conj. 71

Conj. 72

Locatário

Vago

Vago

INFORMAÇÕES DO PRODUTO

CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS: O Fundo Imobiliário Multigestão Renda Comercial foi constituído em junho de 2011 e tem por objetivo investimentos de longo prazo em bens imóveis não residenciais, podendo, ainda, adquirir cotas de outros fundos de investimento imobiliário – FII, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e letras imobiliárias garantidas (Ativos Imobiliários).

ADMINISTRAÇÃO: Banco Daycoval

GESTÃO: Daycoval Asset Management

ESCRITURADOR: Banco Daycoval

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO: 0,5% a.a sobre o Patrimônio Líquido

(Mínimo Mensal R\$10.000,00 – data base 01/05/2010 reajustada pela variação do IGP-M)

TAXA DE PERFORMANCE: Não há

INÍCIO DO FUNDO: 30/06/2011

CNPJ: 10.456.810/0001-00

QUANTIDADE DE COTAS: 463.277

QUANTIDADE DE COTISTAS: 298

PATRIMÔNIO LÍQUIDO: R\$ 61.024.156,06

ATENTIMENTO AO COTISTA

TELEFONE: (11) 3138-0790

Email: daycoval.asset@bancodaycoval.com.br



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."; Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do Prospecto, o Formulário de Informações Complementares, Lâmina de Informações Essenciais e o regulamento do fundo de investimento antes de investir; A Daycoval Asset Management não garante, de forma expressa ou implícita, quaisquer das informações constantes deste documento, as quais não devem ser utilizadas para decisões negociais. É recomendada a consulta prévia a informações atualizadas, detalhadas e a assessores internos especializados. Todas as informações geográficas, políticas, econômicas, estatísticas, financeiras e cambiais são apresentadas de forma aproximada, resumida e simplificada, podendo sofrer alterações a qualquer tempo. A Daycoval Asset Management consultou fontes externas oficiais que podem não ser as mais atualizadas, corretas ou completas, não se responsabilizando por qualquer perda ou dano, direto ou indireto, relacionado com decisões que venham a ser tomadas com base neste documento. O conteúdo deste documento é confidencial, sendo vedada a sua divulgação, parcial ou total, por qualquer meio, sem autorização prévia e expressa da Daycoval Asset Management. A Rentabilidade divulgada não é líquida de impostos."