

Fevereiro/2022 – 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 cenário de incerteza em função dos recentes eventos entre Rússia e Ucrânia tem elevado a taxa de juros real na parte mais longa da curva, elevando o custo de oportunidade do investimento em fundos imobiliários, mas o desconto em relação ao valor patrimonial do nosso fundo está bastante atrativo para quem quer investir em mercado imobiliário corporativo. O mês de fevereiro foi negativo para o mercado secundário de fundos imobiliários, com o IFIX (Índice de Fundos Imobiliários) recuando 1,29%.

O fundo distribuirá R\$ 0,48/cota no mês. Celebramos a locação do Conjunto 71 do Edifício Atrium IX (ABL de 204,32 m²) em um contrato de duração de 48 meses (encerrando-se em janeiro de 2026) com um período de desconto durante os 6 primeiros meses e reajuste anual pelo IGPM. Com o recente aluguel, contamos com um acréscimo de aproximadamente R\$ 0,03 na cota mensal. Além disso, o ultimo espaço que estava disponível do fundo, uma sala no Edifício Torre Sul será finalmente ocupada, mostrando que o mercado de escritórios já passou pelo pior dessa crise causada pela pandemia.

Por outro lado, um dos locatários do Edifício Platinum (ABL de 378,70 m²) anunciou que não irá renovar o aluguel, cujo vencimento é em abril/22, e iniciou o processo de desmobilização do espaço. Pela excelente localização e qualidade do imóvel acreditamos que conseguiremos alugar rapidamente este espaço.

Apesar do cenário ainda desafiador no curto prazo, por conta dos juros altos, acreditamos na retomada dos fundos imobiliários principalmente nas regiões nobres de São Paulo, onde estão localizados os imóveis do fundo.

DADOS DO FUNDO

	Fev/22	Jan/22	Var. % Mês	Fev/21	Var.% 12 meses
Valor da Cota	85,07	84,02	1,25%	133,69	-36,37%
Quantidade de Cotas	463.277	463.277	-	463.277	-
Valor de Mercado	39.410.974	38.924.534	1,25%	61.935.502	-36,37%
Valor Patrimonial	58.139.480	58.147.226	-0,01%	60.793.226	-4,37%
P/VP ¹	0,68x	0,67x	-	1,02x	-

¹Valor de Mercado / Valor Patrimonial

LIQUIDEZ

	Fevereiro/2022	Ano	12 meses
Volume Negociado	9.639,65	18.931,07	343.771,65
Giro (% de cotas Negociadas)	0,02%	0,04%	0,68%
Presença em Pregões	47,37%	50,00%	70,80%

RESULTADO

	Fevereiro/22	Janeiro/22	2022	2021	2020
Receita Operacional	345.393,81	315.198,66	660.592,47	3.355.564,98	3.580.073,33
Receita Financeira	6.648,95	6.648,95	13.297,90	129.490,06	187.563,92
Despesas	-120.052,16	-76.097,97	-196.150,13	-1.281.643,89	-1.165.628,29
Resultado	231.990,60	245.749,64	477.740,24	2.203.411,15	2.558.014,01
Resultado por cota	0,50	0,53	1,03	4,76	5,72
Rendimento distribuído	0,48	0,51	0,99	4,71	5,46
Yield Anualizado ²	6,77%	7,28%	1,16%	4,92%	4,14%

²considera o rendimento pago no mês dividido pelo valor da cota no dia do fechamento do mês multiplicado por 12;

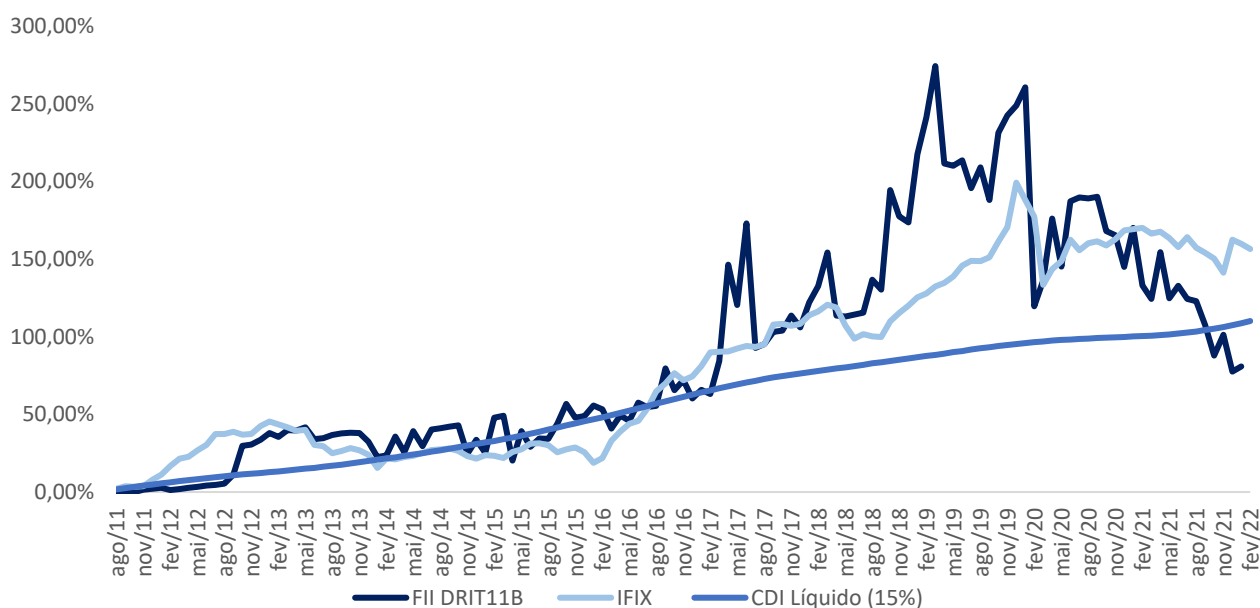
DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS

	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Total
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	5,46
2021	0,30	0,31	0,36	0,25	0,33	0,34	0,34	0,32	0,46	0,49	0,60	0,61	4,71
2022	0,51	0,48											0,99

RENTABILIDADE*

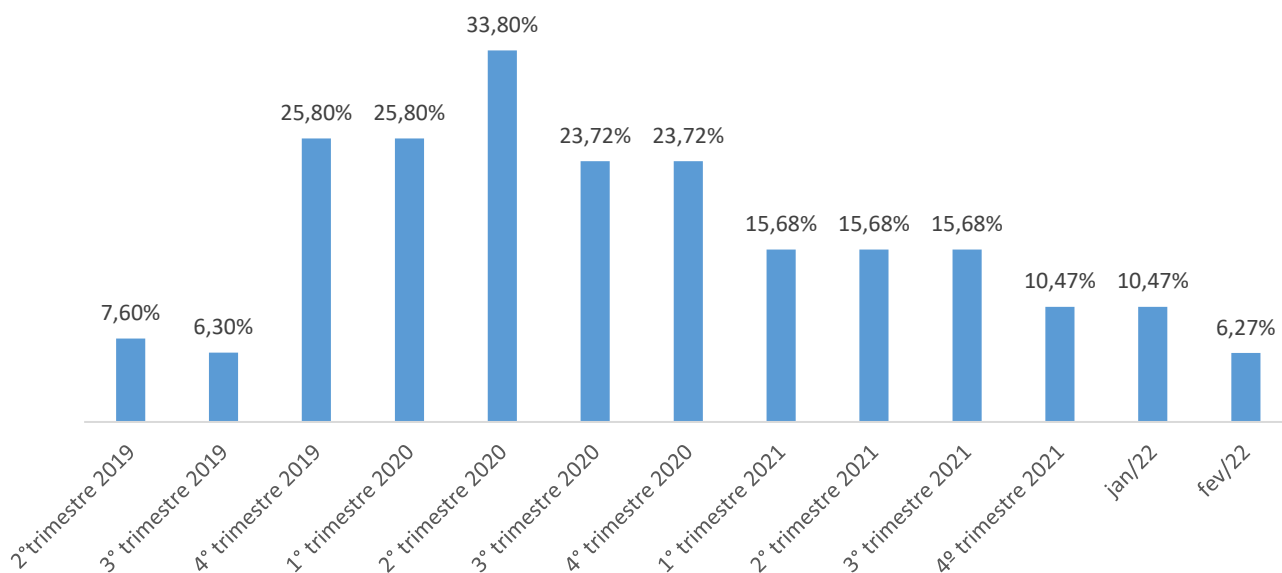
	Mês	Ano	12 meses	Desde o Início (jul/11)**
FII Multigestão	1,82%	-10,16%	-33,05%	80,72%
IFIX	-1,29%	-2,27%	-5,04%	156,32%

*Rentabilidade calculada através do método da cota ajustada em que se considera o dividendo distribuído como reinvestido no próprio fundo. ** desde jul/11.

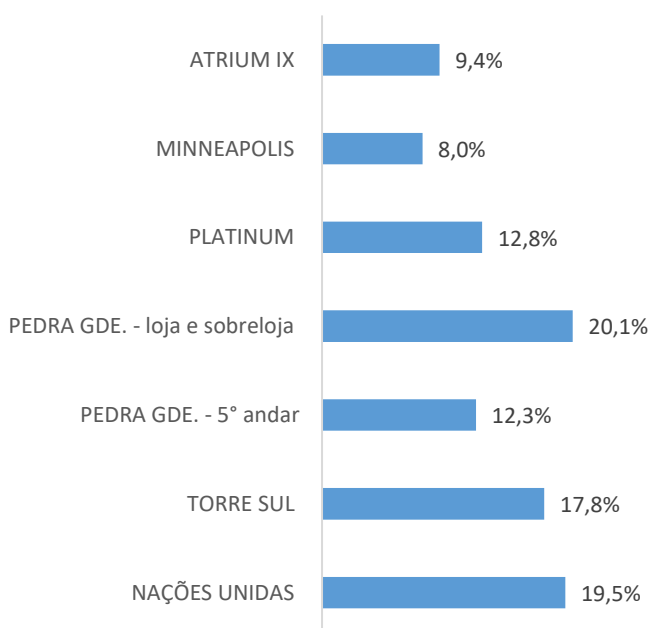


VACÂNCIA

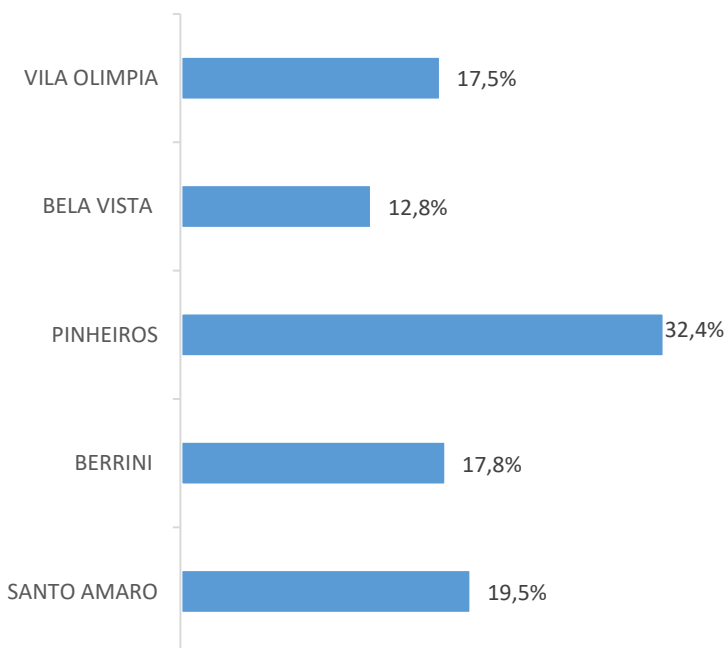
A vacância do fundo é obtida através da razão entre área vaga e área total do FII.



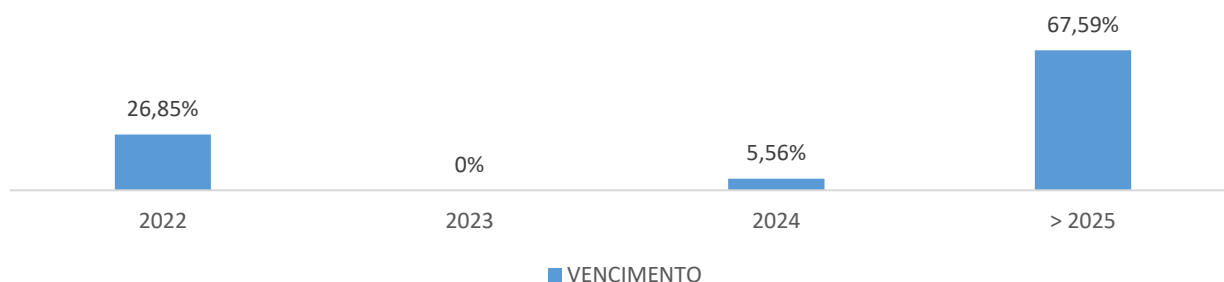
DIVERSIFICAÇÃO DO PORTFÓLIO



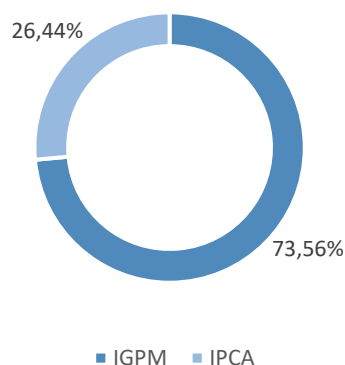
LOCALIZAÇÃO



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: 35,21%

Pavimento

Conj. 171

Conj. 172

Locatário

IFC

IFC (parcial)



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 Olimpia, 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: 0%

Pavimento

Conj.111

Conj.112

Locatário

Champs ADV

Champs ADV



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: 0%

Pavimento

Conj. 71

Conj. 72

Locatário

STADIA

SIDAN

Edifício	Locatários	Mês - reajuste anual	Ano - fim de contrato
Nações Unidas	conj. 03 – Kovi Tecnologia	julho	2030
Nações Unidas	conj. 04 – Kovi Tecnologia	julho	2030
Torre Sul	conj. 171 – IFC	janeiro	2026
Torre Sul	conj. 172 – IFC	janeiro	2026
Pedra Grande	conj. 51 – UP Brasil	novembro	2022
Pedra Grande	sobreloja – CSU Cardsystem	janeiro	2023
Platinum	conj. 131 – Adecco RH	abril	2022
Platinum	conj. 132 – Mega Leilões	agosto	2022
Minneapolis	conj. 111 – Champs DV	fevereiro	2026
Minneapolis	conj. 112 – Champs DV	fevereiro	2026
Atrium IX	conj. 72 – SIDAN	novembro	2024
Atrium IX	conj. 71 – STADIA	janeiro	2026

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

CNPJ: 10.456.810/0001-00

QUANTIDADE DE COTAS: 463.277

QUANTIDADE DE COTISTAS: 326

PATRIMÔNIO LÍQUIDO: R\$ 58.139.480,00

ATENTIMENTO AO COTISTA

TELEFONE: (11) 3138-0720

Email: drit11b@bancodaycoval.com.br



Gestão de Recursos

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."