

**Multigestão Renda Comercial Fundo de Investimento
Imobiliário - FII
CNPJ nº 10.456.810/0001-00
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
(CNPJ nº 62.232.889/0001-90)**

Demonstrações Contábeis Referentes ao
Exercício Findo em 31 de Dezembro de 2021 e
Relatório do Auditor Independente

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda.

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos Cotistas e ao Administrador do
Multigestão Renda Comercial Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Multigestão Renda Comercial Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Multigestão Renda Comercial Fundo de Investimento Imobiliário - FII em 31 de dezembro de 2021, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários - CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis". Somos independentes em relação ao Fundo de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Mensuração do valor justo das propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2021, o Fundo detinha investimentos em imóveis para renda, no montante de R\$ 56.398 mil, correspondente a 96,97% do seu patrimônio líquido, mensurados ao valor justo por meio de laudos de avaliação elaborados por especialistas externos. A mensuração do valor justo desses imóveis é relevante no contexto das demonstrações contábeis e envolve a utilização de elevado nível de julgamento por parte da Administradora do Fundo, pois depende de técnicas de avaliação baseadas principalmente em premissas relacionadas à aplicação do método da renda através de Fluxo de Caixa Descontado.

A Deloitte refere-se a uma ou mais entidades da Deloitte Touche Tohmatsu Limited, uma sociedade privada, de responsabilidade limitada, estabelecida no Reino Unido ("DTTL"), sua rede de firmas-membro, e entidades a ela relacionadas. A DTTL e cada uma de suas firmas-membro são entidades legalmente separadas e independentes. A DTTL (também chamada "Deloitte Global") não presta serviços a clientes. Consulte www.deloitte.com/about para obter uma descrição mais detalhada da DTTL e suas firmas-membro.

A Deloitte oferece serviços de auditoria, consultoria, assessoria financeira, gestão de riscos e consultoria tributária para clientes públicos e privados dos mais diversos setores. A Deloitte atende : quatro de cada cinco organizações listadas pela Fortune Global 500®, por meio de uma rede globalmente conectada de firmas-membro em mais de 150 países, trazendo capacidades de classe global, visões e serviços de alta qualidade para abordar os mais complexos desafios de negócios dos clientes. Para saber mais sobre como os cerca de 286.200 profissionais da Deloitte impactam positivamente nossos clientes, conecte-se a nós pelo Facebook, LinkedIn e Twitter.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) entendimento do processo adotado pela Administradora do Fundo na revisão e aprovação do laudo de avaliação econômico para a mensuração do valor justo dos imóveis elaborado por especialistas externos; (ii) análise pelos nossos especialistas em finanças corporativas da razoabilidade da metodologia empregada, incluindo análises da adequação do método de fluxo de caixa descontado, além da acurácia dos cálculos matemáticos, em base amostral; (iii) análise da razoabilidade das principais premissas adotadas, principalmente em relação a taxa de desconto e de projeção das receitas e despesas; e (iv) análise da adequação das divulgações efetuados nas demonstrações contábeis.

Baseados nos procedimentos de auditoria efetuados e nos resultados obtidos, consideramos que as principais premissas e critérios considerados no laudo de avaliação econômica, elaborado por especialistas externos e aprovados pela Administradora do Fundo, são razoáveis para suportar a mensuração do valor justo das companhias investidas do Fundo, no contexto das demonstrações contábeis do Fundo tomadas como um todo.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

As demonstrações contábeis para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020, que compreendeu o período de 1º de janeiro a 30 de setembro de 2020 e 1º de outubro a 31 de dezembro de 2020 devido a transferência de Administradora ocorrida no Fundo no período, foram examinadas por outro auditor independente que emitiu relatório em 6 de abril de 2021 com opinião sem modificação sobre essas demonstrações contábeis.

Responsabilidades do Administrador do Fundo pelas demonstrações contábeis

O Administrador é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento regulamentados pela ICVM 516/14 e pelos controles internos que ele determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, o Administrador é responsável, no contexto das prerrogativas previstas na ICVM 516/14 pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que o Administrador pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pelo Administrador.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pelo Administrador, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com o Administrador a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com o Administrador, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do período corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinamos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 1 de abril de 2022



DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
Auditores Independentes Ltda.
CRC nº 2 SP 011609/O-8



Vanderlei Minoru Yamashita
Contador
CRC nº 1 SP 201506/O-5

Multigestão Renda Comercial Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ: 10.456.810/0001-00

Administrado pelo Banco Daycoval S/A.
CNPJ: 62.232.889/0001-90

Balanços Patrimoniais em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de Reais, exceto lucro líquido por cota)

Ativo	Nota	31/12/2021	% PL	31/12/2020	% PL	Passivo	Nota	30/09/2021	% PL	31/12/2020	% PL
Circulante		389	0,67%	327	0,54%	Circulante		421	0,72%	371	0,61%
Caixa e equivalentes de caixa		116	0,20%	175	0,29%	Fornecedores de materiais e serviços		111	0,19%	157	0,26%
Disponibilidades	4	116	0,20%	175	0,29%	Taxa de Administração e de gestão a pagar	11	28	0,05%	26	0,04%
						Distribuições de resultados a pagar	9	282	0,48%	188	0,31%
Ativos Financeiros Imobiliários		273	0,47%	152	0,25%	Não Circulante		212	0,36%	103	0,17%
Contas a Receber de Aluguéis	5	273	0,47%	152	0,25%	Outras contas a pagar		212	0,36%	103	0,17%
Não Circulante		58.403	100,42%	60.983	100,24%	Total passivo		633	1,09%	474	0,78%
Participações societárias		1.680	2,89%	2.009	3,30%						
Cotas de fundos de investimentos	6.a	1.680	2,89%	2.009	3,30%						
Ativos Financeiros de natureza não Imobiliária		325	0,56%	-	0,00%	Patrimônio Líquido	7	58.159	100,00%	60.836	100,00%
Letras financeiras do tesouro	6.b	325	0,56%	-	0,00%	Cotas Integralizadas	7.a	50.000	85,97%	50.000	82,19%
Propriedades para Investimento		56.398	96,97%	58.974	96,94%	Lucros acumulados		8.159	14,03%	10.836	17,81%
Imóveis Acabados	6.c	56.398	96,97%	58.974	96,94%						
Total do Ativo		58.792	101,09%	61.310	100,78%	Total do Passivo e Patrimônio Líquido		58.792	101,09%	61.310	100,78%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

Multigestão Renda Comercial Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 10.456.810/0001-00

Administrado pelo Banco Daycoval S/A.
CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstrações de Resultados

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020

(Em milhares de reais)

	<u>Nota</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>	
			<u>01/10/2020 a</u>	<u>01/01/2020 a</u>
			<u>31/12/2020</u>	<u>30/09/2020</u>
Propriedades para Investimento				
Receitas de Aluguéis	5	3.350	698	2.706
Outras despesas com propriedade para investimento	10	(457)	(249)	(377)
Resultado líquido de ativos financeiros natureza imobiliária		-	-	(16)
Ajuste a valor justo de propriedade para investimento	6.d	(2.576)	864	-
Ajuste a valor justo de outros ativos imobiliários		(329)	(130)	(1.125)
Resultado Líquido de Propriedades para Investimento		(12)	1.183	1.188
Outros Ativos Financeiros				
Receita financeira líquida		134	28	111
Outras Receitas/Despesas				
Taxa de administração	11	(302)	(75)	(227)
Despesas tributárias	12	-	-	(9)
Despesas com serviços de terceiros	13	(341)	(145)	(164)
Outras receitas e despesas	14	(23)	(8)	(36)
Lucro/ (Prejuízo) Líquido do exercício		(544)	983	863
Quantidade de cotas em circulação		463.277	463.277	463.277
Lucro/ Prejuízo Líquido por cota - R\$		(1,17)	2,12	1,86

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

Multigestão Renda Comercial Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 10.456.810/0001-00

Administrado pelo Banco Daycoval S/A.
CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020
(Em milhares de reais)

	Nota	Cotas Integralizadas	Lucros Acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2019		50.000	11.485	61.485
Lucro líquido do período		-	863	863
Distribuição de resultado no período	9	-	(1.751)	(1.751)
Saldos em 30 de setembro de 2020		50.000	10.597	60.597
Lucro líquido do período		-	983	983
Distribuição de resultado no período	9	-	(744)	(744)
Saldos em 31 de dezembro de 2020		50.000	10.836	60.836
Prejuízo do exercício		-	(544)	(544)
Distribuição de resultado no exercício	9	-	(2.133)	(2.133)
Saldos em 31 de dezembro de 2021		50.000	8.159	58.159

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

Multigestão Renda Comercial Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 10.456.810/0001-00

Administrado pelo Banco Daycoval S/A.
CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstração dos Fluxos de Caixa do Período - Método Direto
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020
(Em milhares de reais)

	Nota	31/12/2021	31/12/2020	
			01/10/2020 a	01/01/2020 a
			31/12/2020	30/09/2020
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais				
Recebimento de Aluguéis		3.206	837	2.580
Recebimento de Receitas Financeiras Líquidas		122	31	111
Recebimento de depósito caução		88	-	-
Resultado na venda de ativos imobiliários representados por TVM		(313)	(3)	56
Pagamentos de despesas de manutenção		(451)	(270)	(273)
Pagamento de Tributos		-	-	-
Pagamento de Serviços de Terceiros		(357)	(67)	(164)
Pagamento de Taxa de Administração		(301)	(75)	(229)
Pagamento de outras despesas		(15)	(1)	(36)
Caixa Líquido das Atividades Operacionais		1.979	452	2.045
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento				
Recebimentos por vendas de quotas de FII		-	-	146
Caixa Líquido das Atividades de Investimento		-	-	146
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento				
Pagamentos (Recebimentos) de outros valores		-	-	(33)
Recebimentos (Pagamentos) de adiantamentos de clientes		-	-	94
Pagamento de Rendimentos para os Cotistas		(2.038)	(556)	(1.974)
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento		(2.038)	(556)	(1.913)
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa		(59)	(104)	278
Caixa e Equivalentes de Caixa - Início do Exercício	4	175	279	1
Caixa e Equivalentes de Caixa - Final do Exercício	4	116	175	279
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa		(59)	(104)	278

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

MULTIGESTÃO RENDA COMERCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 10.456.810/0001-00

(Administrado pelo Banco Daycoval S/A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

1. Contexto operacional

O Fundo Multigestão Renda Comercial Fundo de Investimento Imobiliário - FII (“Fundo”) foi constituído sob a forma de condomínio fechado em 24 de outubro de 2008 e autorizado pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) em ofício de 9 de dezembro de 2008, com prazo indeterminado de duração, é regulamentado pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 e pelas Instruções da CVM nº 472/08, 516/11 e 517/11.

O Fundo é destinado ao público em geral e tem por objetivo aquisição, exploração e venda de (i) imóveis comerciais; (ii) lajes corporativas; (iii) conjuntos comerciais nos principais centros urbanos; (iv) lojas; (v) participações e direitos sobre empreendimentos imobiliários destinados à atividade comercial; (vi) vagas de garagem; (vii) terrenos, localizados em todo território brasileiro, em especial nos grandes centros urbanos do país, livres e desembaraçados de quaisquer ônus e gravames assim como incluir a possibilidade de o Fundo investir em cotas de outros fundos imobiliários, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e letras hipotecárias na existência de disponibilidade financeira não aplicadas em bens imóveis ou direitos a eles relacionados. Os imóveis adquiridos visam proporcionar aos seus cotistas a rentabilidade decorrente do recebimento de receitas de aluguel ou similares. O Fundo tem por política básica realizar investimento imobiliário de longo prazo, objetivando, fundamentalmente, auferir ganhos através da locação, arrendamento ou venda de imóveis comerciais, industriais e lajes corporativas. O Fundo priorizará a aquisição de Imóveis Alvo já locados ou que sejam considerados pelo Administrador e/ou pelo Consultor de Investimentos como de boa liquidez para locação e revenda.

Os investimentos em fundos não são garantidos pelo Administrador, ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Os cotistas estão expostos à possibilidade de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

A gestão da carteira do Fundo é realizada pela Daycoval Asset Management Administração de Recursos Ltda. (“Gestora”) e a Administração da carteira do Fundo é realizada pelo Banco Daycoval S.A. (“Administrador”).

2. Base de preparação das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pelas Instruções nº 516/11 e 517/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos Fundos de Investimento Imobiliário.

MULTIGESTÃO RENDA COMERCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 10.456.810/0001-00

(Administrado pelo Banco Daycoval S/A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

a. Autorização de emissão das demonstrações contábeis

Em 01 de abril de 2022, o Administrador do Fundo autorizou a divulgação das demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

b. Base de mensuração

As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico com exceção dos ativos financeiros de natureza imobiliária e não imobiliária, bem como as propriedades para investimentos que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela instrução CVM 516/11.

c. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações contábeis. Todas as informações contábeis apresentadas em Reais foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado.

d. Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações contábeis do Fundo de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários exige que a Administradora faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no exercício em que as estimativas são revisadas e em quaisquer exercícios futuros afetados.

As informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que tem efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações contábeis do fundo estão incluídas nas seguintes notas explicativas:

Nota 06 - Propriedades para investimento.

3. Resumo das principais políticas contábeis

a. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa compreendem saldos de caixa e investimentos financeiros com vencimento original de três meses ou menos a partir da data da contratação, os quais estão sujeitos a um risco insignificante de alteração no valor justo, e são utilizados pelo Fundo na gestão das obrigações de curto prazo.

MULTIGESTÃO RENDA COMERCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 10.456.810/0001-00

(Administrado pelo Banco Daycoval S/A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

b. Ativos financeiros imobiliários

i. De aluguéis

Estão registradas pelo valor a vencer correspondente ao período de uso pelo locatário conforme contratos de locação dos respectivos imóveis, deduzidas de provisão para perdas, quando aplicável.

ii. Cotas de fundos de investimentos imobiliários

São classificados como ativos financeiros para negociação e são avaliados pelo seu respectivo valor de mercado (cotações obtidas no boletim diário de informações da BM&Fbovespa).

c. Propriedades para investimento

i. Imóveis acabados

São propriedades mantidas para auferir receita de aluguel. A propriedade para investimento é mensurada pelo custo de aquisição no reconhecimento inicial e deve ser continuamente mensurada pelo valor justo. Alterações no valor justo são reconhecidas no resultado.

O custo incluiu a despesa que é diretamente atribuível a aquisição de uma propriedade para investimento. O custo da propriedade para investimento construída pelo proprietário incluiu os custos de material e mão de obra direta, qualquer custo diretamente atribuído para colocar essa propriedade para investimento em condição de uso conforme o seu propósito.

Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculado pela diferença entre o valor líquido recebido e o valor contábil) são reconhecidos no resultado do exercício.

ii. Custos subsequentes

Gastos subsequentes são capitalizados apenas quando é provável que benefícios econômicos futuros associados com os gastos serão auferidos pelo Fundo. Gastos de manutenção e reparos recorrentes são reconhecidos no resultado quando incorridos.

d. Avaliação do valor recuperável de ativos – Impairment

A Administradora revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando estas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

A provisão para perdas com devedores de aluguéis é constituída obedecendo a um prazo de pelo menos 180 dias de atraso dos referidos créditos.

MULTIGESTÃO RENDA COMERCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 10.456.810/0001-00

(Administrado pelo Banco Daycoval S/A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

e. Outros ativos e passivos

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridos.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

f. Receita de aluguéis

As receitas provenientes de locação dos imóveis destinados à renda são reconhecidas em base linear pelo prazo de vigência do contrato de locação firmado entre as partes, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos aos clientes.

g. Reconhecimento de receitas e despesas em resultados

O resultado é apurado de acordo com o regime de competência, que estabelece que as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos em que ocorrem, independente de recebimento ou pagamento, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos.

h. Lucro (Prejuízo) por cota

O Lucro (Prejuízo) por cota no exercício é calculado por meio na divisão do lucro, ponderando-se o número de cotas em circulação mensalmente.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	31/12/2021	31/12/2020
Depósitos bancários á vista (a)	116	175
Total	116	175

- (a) O montante de R\$ 116 em 2021 (R\$ 175 em 2020) está representado por depósitos a vista em instituições financeiras de primeira linha.

MULTIGESTÃO RENDA COMERCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 10.456.810/0001-00

(Administrado pelo Banco Daycoval S/A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020

*(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)***5. Contas a Receber de Aluguéis**

Descrição	31/12/2020	31/12/2020
Aluguéis a receber	273	152
Total	273	152

Nos exercício findo em 31 de dezembro de 2021 foi reconhecido a título de receita de aluguéis os montantes de R\$ 3.350 (R\$ 3.404 em 2020).

6. Investimentos**a. Cotas de Fundos de Investimentos**

São classificados como ativos financeiros para negociação e são avaliados pelo seu respectivo valor de mercado (cotações obtidas no boletim diário de informações da B3), as quais podem ser demonstradas a seguir:

Nome do Fundo	Código	Quantidade	Valor Justo em 31/12/2021	Valor Justo em 31/12/2020
FII Rio Bravo Renda Corporativa	RCRB11	12.089	-	2.009
		12.089	1.680	-
		Totais	1.680	2.009

b. Letras financeiras do tesouro

Os títulos públicos e privados integrantes da carteira são contabilizados pelo custo de aquisição, acrescido diariamente dos rendimentos incorridos (curva) até a data do balanço, e ajustados ao valor justo, tais títulos estão classificados na categoria “para negociação”.

Ativo	Quantidade	Vencimento	PU	31/12/2021
Letras financeiras do tesouro	29	01/03/2023	11.216,63	325

Em 31 de dezembro de 2020 o Fundo não possuía investimentos em letras financeiras do tesouro.

MULTIGESTÃO RENDA COMERCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 10.456.810/0001-00

(Administrado pelo Banco Daycoval S/A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020

*(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)***c. Propriedades para investimento****Imóveis – Acabados (*)**

<u>Endereço</u>	<u>Cidade</u>	<u>UF</u>	<u>Área (m2)</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
1. Rua James Joule, 65 - 17º andar - Conj. 171 e 172 - Brooklyn	São Paulo	SP	865,58	10.225	9.153
2. Avenida das Nações Unidas, 20.000 - Conj. 03	São Paulo	SP	473,68	2.979	2.764
3. Avenida das Nações Unidas, 20.000 - Conj. 04	São Paulo	SP	473,68	2.980	2.763
4. Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1306, Conj. 51	São Paulo	SP	599,81	9.654	9.546
5. Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1306 - Loja e Sobreloja	São Paulo	SP	976,56	14.506	14.702
6. Alameda Santos, 787 - 13º andar	São Paulo	SP	623,70	9.795	9.239
7. Rua do Ócio, 350 - Jardim Paulista	São Paulo	SP	962,27	5.415	6.177
8. Rua Ramos Batista, 198 - Jardim Paulista	São Paulo	SP	390,00	4.294	4.630
				56.398	58.974

(*) Avaliado a valor justo.

d. Movimentação

<u>Descrição</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Saldo inicial	58.974	58.110
Ganho com Ajuste a Valor Justo	2.060	4.215
Perda com Ajuste a Valor Justo	(4.636)	(3.351)
Saldo final	56.398	58.974

e. Método de determinação do valor justo**Data base 31/12/2021**

A Compass Avaliações Imobiliárias é uma organização de consultoria imobiliária com mais de 30 anos de tradição com o atendimento em todo o território nacional para Gestoras, Administradoras e Fundos de Investimento Imobiliários, Bancos, Instituições Financeiras, Escritórios de Advocacia e Incorporadoras.

MULTIGESTÃO RENDA COMERCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 10.456.810/0001-00

(Administrado pelo Banco Daycoval S/A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

A empresa avaliou para marcação a valor justo de mercado os imóveis de propriedade do Fundo na data base dezembro de 2021 (Binswanger Brazil – Consultoria Imobiliária em Dezembro de 2020).

A avaliação foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda, analisando-se o contrato atual e ao final dele, considerou-se que o imóvel seria levado a mercado. Por este método determina-se o valor de venda do imóvel através da capitalização da renda líquida possível de ser auferida por ele, através da análise de um fluxo de caixa descontado, no qual foram consideradas todas as receitas e despesas para a operação do imóvel, descontado a uma taxa compatível com o mercado.

A avaliação dos imóveis foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda através do fluxo de caixa descontado num horizonte de 10 anos, analisando-se os contratos vigentes. Ao final deles, considerou-se a locação hipotética com a renovação dos contratos vigentes (75% de chance de renovação) com prazo de duração de 3 anos, abaixo apresentamos uma tabela com as principais premissas em relação aos laudos:

Endereço	Taxa de desconto real (sem inflação)	Taxa de capitalização (cap rate)
1. Rua James Joule, 65 - 17º andar - Conj. 171 e 172 - Brooklyn	11% a.a.	9% a.a.
2. Avenida das Nações Unidas, 20.000 - Conj. 03 (*)	15% a.a.	11,5% a.a.
3. Avenida das Nações Unidas, 20.000 - Conj. 04	15% a.a.	11,5% a.a.
4. Avenida Brigadeiro Garia Lima, 1306, Conj. 51	11,5% a.a.	9% a.a.
5. Avenida Brigadeiro Garia Lima, 1306 - Loja e Sobreloja	12% a.a.	9,5% a.a.
6. Alameda Santos, 787 - 13º andar	11% a.a.	9% a.a.
7. Rua do Ócio, 350 - Jardim Paulista	11% a.a.	9% a.a.
8. Rua Ramos Batista, 198 - Jardim Paulista	11% a.a.	9% a.a.

(*) Para a base do Fluxo de caixa descontado, considerou-se renovação do inquilino atual.

Foi adotada a taxa de desconto real indicadas na tabela acima, que leva em conta o custo do capital e os riscos da propriedade e da locação, sobre o fluxo de caixa mensal e, na avaliação do perito terceirizado e da instituição administradora, refletem as avaliações atuais do mercado quanto às incertezas no valor e prazo dos fluxos de caixa. As despesas de conservação e manutenção dos imóveis locados são de responsabilidade dos locatários e, portanto, não foram considerados no laudo de avaliação. Foram considerados no fluxo de caixa as despesas de conservação e manutenção dos imóveis durante o período de vacância, assim como os valores a serem gastos com a recolocação dos imóveis.

MULTIGESTÃO RENDA COMERCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 10.456.810/0001-00

(Administrado pelo Banco Daycoval S/A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

7. Patrimônio líquido

O Fundo encerrou o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 representado pelo Patrimônio Líquido de R\$ 58.159 (R\$ 60.836 em 2020), sendo composto por:

a. Cotas integralizadas

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2021 e 2020, está representado por 463.277 cotas escriturais e nominativas, totalmente subscritas e integralizadas, totalizando R\$ 50.000.

b. Séries de cotas do fundo

Segue abaixo as séries de cotas emitidas pelo fundo:

Descrição	Quantidade de Cotas Integralizadas	Split das Cotas Integralizadas(*)	Valor Nominal (R\$)	Total (R\$ mil)
1ª emissão	20.000	200.000	1.000	20.000
2ª emissão	9.661	96.610	1.035	10.000
3ª emissão	166.667	166.667	120	20.000
	196.328	463.277		50.000

(*) O split das cotas refere-se ao desdobramento de cotas.

8. Emissão e amortização de cotas

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, o capital subscrito é de R\$ 50.000, equivalentes a 463.277 cotas, totalmente integralizadas.

O Fundo somente poderá realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, que definirá os termos e condições de tais emissões, incluindo, sem limitação, a modalidade e o regime da oferta pública de tais novas cotas.

Exceto se de outra forma aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, será outorgado aos Cotistas o direito de preferência na subscrição de novas cotas.

Sempre que houver desinvestimentos nos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, nos termos e prazos legais, os recursos serão preferencialmente reinvestidos em ativos imobiliários. Caso a instituição administradora não identifique novos ativos imobiliários e condicionada a aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas, os recursos serão destinados à amortização de cotas proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020, não houve a ocorrência de desinvestimentos e amortizações.

MULTIGESTÃO RENDA COMERCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 10.456.810/0001-00

(Administrado pelo Banco Daycoval S/A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020

*(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)***9. Política de distribuição de resultados**

A política de distribuição de rendimentos está de acordo com as disposições do parágrafo único do artigo 10 da lei 8.668/93, incluído pela Lei nº 9.779/99, que estabelece que o Fundo deve efetuar a distribuição em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos apurados segundo regime de caixa.

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas estão sujeitos à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20%, quando do seu efetivo pagamento.

Como definido no OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SIN/SNC/Nº01/2015, a base de distribuição de rendimentos prevista no art. 10º da Lei 8.668/93, é obtida por meio da identificação das receitas/despesas reconhecidas contabilmente no período de apuração e que foram efetivamente recebidas/pagas no mesmo período. A Administradora deverá partir do resultado contábil (lucro ou prejuízo) apurado pelo regime de competência em um determinado período e ajustá-lo pelos efeitos das receitas/despesas contabilizadas e ainda não recebidas/pagas no mesmo período de apuração. As receitas/despesas contabilizadas em períodos anteriores, mas recebidas/pagas posteriormente, devem compor a base de distribuição do período em que forem efetivamente recebidas/pagas.

Da mesma forma, qualquer receita/despesa recebida/paga antecipadamente pelo Fundo não poderá compor a base de distribuição enquanto tal receita/despesa ainda não tiver transitado pelo resultado contábil (lucro/prejuízo) apurado segundo o regime de competência.

A administradora do Fundo é a responsável pelos cálculos dos rendimentos a distribuir aos cotistas.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020, a distribuição de resultados aos cotistas pode ser assim demonstrada:

Descrição	31/12/2021	31/12/2020
(+) Receitas apuradas no período segundo o regime de competência (*)	7.550	16.078
(-) Despesas apuradas no período segundo o regime de competência (*)	(8.094)	(14.232)
(=) Lucro contábil apurado no exercício segundo a regime de competência	(544)	1.846
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	505	502
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	(3.042)	(1.016)
(+) Receitas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	384	297
(-) Despesas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	(158)	(31)
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	2.219	2.626
Resultado mínimo a distribuir (95%)	2.108	2.495
Descrição	31/12/2021	31/12/2020
Saldo Inicial não distribuído	188	223
Rendimentos propostos no exercício	2.133	2.495
Rendimentos pagos no exercício	(2.038)	(2.530)
Saldo pendente de distribuição	283	188

(*) Valores calculados conforme balancete analítico do Fundo.

MULTIGESTÃO RENDA COMERCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FIII

CNPJ: 10.456.810/0001-00

(Administrado pelo Banco Daycoval S/A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

O resultado financeiro líquido do Fundo, base para distribuição de rendimentos aos cotistas, foi calculado de acordo com o estabelecido no OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SIN/SNC/Nº 01/2014.

10. Outras despesas com propriedade para investimentos

Descrição	31/12/2021	01/10/2020 a 31/12/2020	01/01/2020 a 30/09/2020
Comissões sobre locações	(29)	-	(108)
Consumo de Água	(1)	-	(2)
Condomínio de bens não locados	(279)	(63)	(215)
Despesas com IPTU	(145)	(185)	(51)
Energia Elétrica	(3)	(1)	(1)
Total	(457)	(249)	(377)

11. Taxa de administração e Gestão.**Taxa de Administração**

A taxa de administração e de gestão são calculadas com base em 0,25% ao ano sobre o valor total do patrimônio líquido do Fundo, para cada prestadora, observado o valor mínimo anual de R\$ 60 mil ou R\$ 5 mil mensais, corrigidos pelo Índice Geral de Preços de Mercado - IGPM, paga a administradora mensalmente no mês subsequente ao dos serviços prestados.

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 a taxa de administração totalizou R\$ 151 (151 em 2020).
Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 a taxa de gestão totalizou R\$ 151 (151 em 2020).

Em 31 de dezembro de 2021 o saldo a pagar para a Administradora e gestão é de R\$ 28 e encontra-se registrado na rubrica de taxa de administração e gestão a pagar.

12. Despesas tributárias

Descrição	31/12/2021	01/10/2020 a 31/12/2020	01/01/2020 a 30/09/2020
Imposto de Renda não compensável	-	-	9
Total	-	-	9

MULTIGESTÃO RENDA COMERCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 10.456.810/0001-00

(Administrado pelo Banco Daycoval S/A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020

*(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)***13. Despesas de serviços de terceiros**

Descrição	31/12/2021	01/10/2020 a 31/12/2020	01/01/2020 a 30/09/2020
Honorários advocatícios	-	-	(9)
Honorários Auditoria/contabilidade	(79)	(85)	(57)
Multa e juros	-	(35)	-
Honorários pessoas jurídicas	(162)	(8)	(41)
Taxa de escrituração de cotas	(36)	(4)	(26)
Taxa de fiscalização CVM	(16)	(4)	(11)
Taxa de Custódia	(23)	-	(1)
Taxa Bovespa	(10)	(3)	(7)
CETIP	(15)	(5)	(10)
Taxa Anbima	-	(1)	(2)
Total	(341)	(145)	(164)

14. Outras receitas e despesas

Descrição	31/12/2021	01/10/2020 a 31/12/2020	01/01/2020 a 30/09/2020
Variações monetárias passivas	(20)	-	(9)
Seguros	(2)	(7)	(2)
Despesas legais e judiciais	(1)	(1)	(27)
Condução e transporte	-	-	-
Outros	-	-	(2)
Despesas bancárias	-	-	(1)
Recuperação de Despesas	-	-	5
Total	(23)	(8)	(36)

MULTIGESTÃO RENDA COMERCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 10.456.810/0001-00

(Administrado pelo Banco Daycoval S/A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

15. Legislação tributária

a. Fundo

O Fundo, por ser constituído sem personalidade jurídica e sob a forma de condomínio fechado, nos termos dos artigos 1.º e 2.º da Lei 8668/93, não é contribuinte de impostos tais como PIS, COFINS, CSLL e Imposto de Renda, estando porém obrigado à retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do fundo nos termos do artigo 28º de Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1022/10, que poderá ser compensado quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas.

Conforme artigo 30º da Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1022/10, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do fundo.

Parágrafo único. Para efeito do disposto no caput, considera-se pessoa ligada ao cotista:

I - pessoa física:

- a) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e
- b) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau; e

II - pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do art. 243 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

b. Cotista

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de Imposto de Renda na Fonte.

c. Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

Estão isentos do imposto sobre a renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoa físicas, de acordo com o artigo 40 da Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1585/15, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário:

i. Cujas cotas do fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

ii. O benefício será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 50(cinquenta) cotistas;

iii. Não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

MULTIGESTÃO RENDA COMERCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 10.456.810/0001-00

(Administrado pelo Banco Daycoval S/A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

16. Alterações no regulamento

- a) Na data de 14 de julho de 2020, foi realizada uma Assembléia Geral Extraordinária de Cotistas para aprovação da substituição da atual administradora Rio Bravo Investimentos – DTVM Ltda pelo Banco Daycoval S/A, e alteração no regulamento do Fundo.

A substituição ocorreu no encerramento do dia 30 de setembro de 2020 (“Data de Transferência”). A nova administradora manifestou a sua anuência em exercer a administração do Fundo e declara que está devidamente habilitada para a atividade de administração, assumindo total responsabilidade por todos os atos relacionados direta ou indiretamente à administração do Fundo à partir da data de transferência.

17. Serviços de tesouraria e escrituração

O serviço de tesouraria do Fundo e de escrituração das cotas são prestados pelo próprio Administrador do Fundo.

18. Rentabilidade do fundo

O patrimônio líquido médio, a quantidade de cotas, o valor patrimonial da cota e a rentabilidade do fundo, são demonstrados como segue:

- (1) Obtido pelo percentual do patrimônio líquido final sobre o patrimônio líquido inicial.
- (2) Obtido “Dividend Yield” pelo percentual da distribuição do semestre sobre o patrimônio líquido inicial.
- (3) A rentabilidade foi obtida pela soma dos itens (1) e (2).

<u>Semestres/ períodos</u>	<u>Patrimônio Líquido Inicial</u>	<u>Patrimônio Líquido Final</u>	<u>Distribuição do Semestre</u>	<u>Rentabilidade Patrimonial (1)</u>	<u>Dividend Yield (2)</u>	<u>Rentabilidade (1+2)</u>
1º Sem/2018	57.838	56.005	2.826	-3,17%	4,89%	1,72%
2º Sem/2018	56.005	57.875	2.011	3,34%	3,59%	6,93%
1º Sem/2019	57.875	59.935	2.038	3,56%	3,52%	7,08%
2º Sem/2019	59.935	61.485	1.256	2,59%	2,10%	4,68%
1º Sem/2020	61.485	60.487	1.441	-1,62%	2,34%	0,72%
30/09/2020	60.487	60.597	448	0,18%	0,74%	0,92%
31/12/2020	60.597	60.836	606	0,39%	1,00%	1,39%
1º Sem/2021	60.836	60.668	826	-0,28%	1,36%	1,08%
2º Sem/2021	60.668	58.159	1.307	-4,14%	2,15%	-1,98%

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

MULTIGESTÃO RENDA COMERCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FIII

CNPJ: 10.456.810/0001-00

(Administrado pelo Banco Daycoval S/A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

19. Negociação das cotas

O Fundo tem as suas cotas admitidas à negociação na B3 através do código DRIT11B, e no exercício foram negociadas aos preços de fechamento e médio no último dia de negociação, conforme demonstrado abaixo:

Data	Preço de fechamento
31/12/2013	115,50
31/12/2014	94,01
31/12/2015	101,00
31/12/2016	109,00
31/12/2017	125,00
31/12/2018	152,01
31/12/2019	177,00
30/09/2020	137,00
31/12/2020	132,00
31/12/2021	95,80

20. Fatores de riscos

Riscos relacionados à rentabilidade do investimento

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável. Os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo que, por sua vez, dependerá das receitas provenientes das locações dos imóveis do Fundo.

Risco de liquidez

O fundo é um condomínio fechado, o que pressupõe que os seus cotistas somente poderão resgatar suas cotas ao seu final, no momento de sua liquidação, considerando que o Fundo tem prazo indeterminado.

Assim sendo, espera-se que os cotistas estejam conscientes de que o investimento no Fundo possui características peculiares e específicas quanto à liquidez das cotas, consistindo, portanto como um investimento de médio a longo prazo. Pode haver, inclusive, alguma oscilação do valor da cota no curto prazo, que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do Cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo.

Riscos tributários

O risco tributário consiste basicamente na possibilidade de perdas decorrentes de eventual alteração da legislação tributária, mediante a criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

MULTIGESTÃO RENDA COMERCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 10.456.810/0001-00

(Administrado pelo Banco Daycoval S/A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

Risco de desapropriação

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) que compõe a carteira de investimentos do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público. Tal desapropriação pode acarretar a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do Fundo. Não existe garantia de que tal indenização paga ao Fundo pelo poder expropriante seja suficiente para o pagamento da rentabilidade pretendida pelo Fundo.

Risco de sinistro

Em caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis do Fundo, os recursos obtidos pelas indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, bem como o atraso no seu pagamento pode impactar no desenvolvimento dos negócios e consequentemente na rentabilidade do Fundo.

Riscos macroeconômicos gerais

É característica das locações sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Assim, o Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações dos mercados de capitais e a conjuntura econômica do Brasil, tais como:

- a) Desaquecimento da economia
- b) Taxas de juros
- c) Alteração nas políticas monetária e/ou cambial
- d) Inflação
- e) Liquidez dos mercados financeiros
- f) Riscos tributários
- g) Outros acontecimentos políticos e econômicos que venham afetar o mercado imobiliário

21. Instrumentos financeiros

O Fundo participa de operações envolvendo instrumentos financeiros, os quais estão registrados em contas patrimoniais, que se destinam a atender suas estratégias e necessidades operacionais, bem como reduzir a exposição a riscos financeiros.

A Administração desses riscos é efetuada por meio da definição de estratégias elaboradas e aprovadas pelos administradores do Fundo, não sendo realizadas aplicações de caráter especulativo que envolvam instrumentos financeiros derivativos, ou quaisquer outros ativos de risco.

A contratação e o controle de operações financeiras são efetuados através de critérios gerenciais periodicamente revisados que consideram requisitos de solidez financeira, confiabilidade e perfil de mercado da entidade com a qual são realizadas.

Adicionalmente, o administrador procede a uma avaliação tempestiva da posição consolidada do Fundo, acompanhando os resultados financeiros obtidos, avaliando as projeções futuras, como forma de garantir o cumprimento do plano de negócios definido e monitoramento dos riscos aos quais está exposta.

MULTIGESTÃO RENDA COMERCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 10.456.810/0001-00

(Administrado pelo Banco Daycoval S/A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

Riscos do Fundo:

a. Risco de mercado

O risco de mercado é o risco de que o valor justo dos fluxos de caixa futuros de um instrumento financeiro flutue devido a variações nos preços de mercado. Os instrumentos financeiros afetados pelo risco de mercado incluem aplicações financeiras e propriedade para investimentos.

b. Risco de taxa de juros

O Fundo possui aplicações financeiras, conforme divulgado na nota explicativa 04 e 05, as quais possuem como referência (“benchmark”) o CDI (Certificado de Depósito Interfinanceiro).

Adicionalmente, o Fundo não tem pactuado contratos de derivativos para fazer “hedge” / “swap” contra esse risco. Porém, ele monitora continuamente as taxas de juros de mercado.

c. Risco de crédito e de aplicação dos recursos

O risco de crédito é o risco de a contraparte de um negócio não cumprir uma obrigação prevista em um instrumento financeiro ou contrato com cliente, o que levaria ao prejuízo financeiro. O Fundo está exposto ao risco de crédito em suas atividades operacionais, incluindo depósitos em bancos e aplicações financeiras. O fundo restringe sua exposição a riscos de crédito efetuando seus investimentos em instituições financeiras de primeira linha.

d. Risco de liquidez

O Fundo acompanha o risco de escassez de recursos, administrando seu capital através de planejamento e monitoramento de seus recursos financeiros disponíveis, garantindo o devido cumprimento de suas obrigações.

e. Análise de sensibilidade

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

MULTIGESTÃO RENDA COMERCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 10.456.810/0001-00

(Administrado pelo Banco Daycoval S/A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

31/12/2021			
Ativos			
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Cotas de fundo de investimento FII Renda Corporativa (nota 6 a.)	1.680	-	-
Letras financeiras do tesouro (nota 6 b.)	325	-	-
Propriedade de investimento (nota 6 c.)	-	-	56.398
Total do ativo	2.005	-	56.398
31/12/2020			
Ativos			
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Cotas de fundo de investimento FII Renda Corporativa (nota 6.a)	2.009	-	-
Propriedade de investimento (nota 6.c)	-	-	58.974
Total do ativo	2.009	-	58.974

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo, envio de extrato semestral aos cotistas e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

22. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento a Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários, registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviço prestado pela Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda. relacionados a este Fundo de investimento por ela administrado que não os serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

23. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extra-judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a Administradora do Fundo.

MULTIGESTÃO RENDA COMERCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FIII

CNPJ: 10.456.810/0001-00

(Administrado pelo Banco Daycoval S/A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

24. Seguros

Fundo possui seguros contratados por meio de seus locatários e/ou condomínio, considerados suficientes para a cobertura de seus ativos e dos seus riscos operacionais no valor de R\$ 48.424.

25. Transações com Partes Relacionadas

Em 31 de dezembro de 2021, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de administração e de gestão no montante de R\$28. A despesa registrada nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020, a título de taxa de administração e de gestão, encontram-se divulgadas na nota explicativa nº 11.

Em 31 de dezembro de 2021 o Fundo possui o saldo de R\$3 a pagar, ao Administrador do Fundo, a título de escrituração de cotas. A despesa registrada no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 foi de R\$ 36 (R\$ 4 em 2020), conforme nota explicativa nº 13.

26. Outros Assuntos

Conforme amplamente divulgado, em dezembro de 2019, foram identificados os primeiros casos de Coronavírus (COVID-19) na China. O número de casos aumentou rapidamente, e em março de 2020 a Organização Mundial da Saúde declarou o surto, uma Pandemia.

Considerando os riscos e incertezas que diversas companhias estão sujeitas em razão do impacto econômico financeiro advindos desta pandemia, assim como a interconectividade de toda cadeia produtiva das empresa operacionais que compõe os investimentos do Fundo, a Administração está acompanhando os acontecimentos recentes e avaliando os eventuais impactos que possam refletir na queda dos ativos financeiros do fundo.

* * *

Erick Warner de Carvalho

Diretor responsável

Luiz Alexandre Cadorin

Contador CRC - 1SP243564/O-2