

Dezembro/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

Prezado Investidor,

O ano de 2022 foi desafiador para a indústria de fundos imobiliários, que sofreram com o aumento da taxa de juros no Brasil e no mundo. Apesar disso, o Índice de Fundos Imobiliários (IFIX) encerrou o ano com retornos positivos em 2,22%, depois de dois anos consecutivos de queda. Conforme vínhamos informando em nossas cartas mensais, o valor negociado no mercado secundário parecia não refletir a situação dos ativos reais, nos quais havíamos observando uma recuperação, ainda que de forma heterogênea entre as regiões.

No fundo Multigestão Renda Comercial o ano foi positivo em relação ao índice. O *dividend yield* alcançou a taxa de 7,51% no ano (com base no fechamento da cota de dezembro), o que representa um acréscimo de 2,59 p.p. em relação ao ano anterior. Quando comparamos o retorno absoluto (variação da cota + dividendo distribuído), obtivemos uma TIR (taxa interna de retorno) de 9,06% ao ano, muito superior ao retorno do índice.

O aumento dos rendimentos veio da redução da vacância física do fundo, que passou de 10,47% no 4T21 para 7,80% no 4T22, com o término da carência oferecida aos locatários nos primeiros meses de locação e com os reajustes da inflação. Ressalta-se também que não tivemos nenhum locatário inadimplente com suas obrigações.

Para o ano de 2023, projetamos a continuação da retomada dos fundos imobiliários. Visualizamos, no entanto, alguns riscos vindos, principalmente, da incerteza sobre o arcabouço fiscal no novo governo, culminando em um movimento de aversão ao risco. Destacamos o nosso portfólio de ativos diversificado entre regiões nobres da cidade de São Paulo e enfatizamos o nosso compromisso em buscar retornos através de rendimentos e ganho de capital aos nossos cotistas.

DADOS DO FUNDO

	Dez/22	Nov/22	Var. % Mês	dez/22	Var.% 12 meses
Valor da Cota	97,01	100,00	-2,99%	95,80	1,26%
Quantidade de Cotas	463.277	463.277	-	463.277	-
Valor de Mercado	44.942.502	46.327.700	-2,99%	44.381.937	1,26%
Valor Patrimonial	61.319.180	58.209.539	5,34%	58.209.539	5,34%
P/VP ¹	0,73x	0,80x	-	0,76x	-

¹Valor de Mercado / Valor Patrimonial

LIQUIDEZ

	Dezembro/2022	Ano	12 meses
Volume Negociado (R\$)	5.062,88	204.530,50	204.530,50
Giro (% de cotas Negociadas)	0,01%	0,51%	0,51%
Presença em Pregões	38,10%	65,20%	65,20%

RESULTADO

	Dezembro/22	2022	2021	2020
Receita Operacional	392.634,13	4.410.191,73	3.355.564,98	3.580.073,33
Receita Financeira	15.187,64	156.290,50	129.490,06	187.563,92
Despesas	-48.192,59	-1.051.316,67	-1.281.643,89	-1.165.628,29
Resultado	359.629,18	3.515.165,56	2.203.411,15	2.558.014,01
Resultado por cota	0,78	7,59	4,76	5,72
Rendimento distribuído	0,74	7,29	4,71	5,46
Yield Anualizado ²	9,15%	7,51%	4,92%	4,14%

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

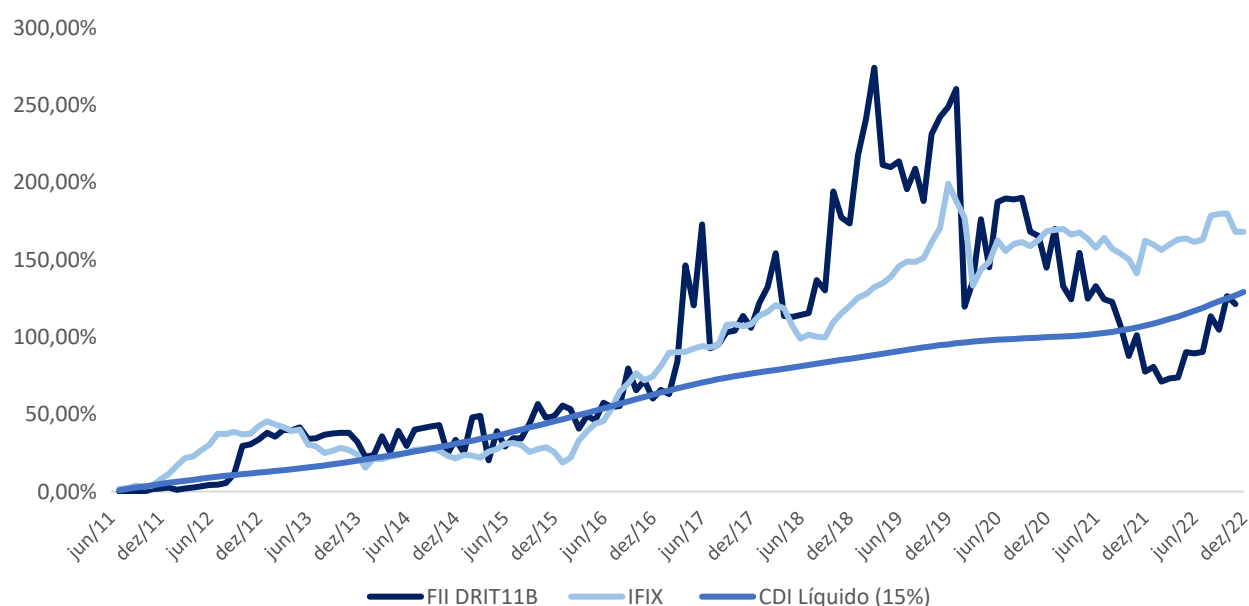
DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS

	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	0,60	0,59	0,58	0,54	0,60	0,67	0,64	0,67	0,67	0,74	7,29

RENTABILIDADE*

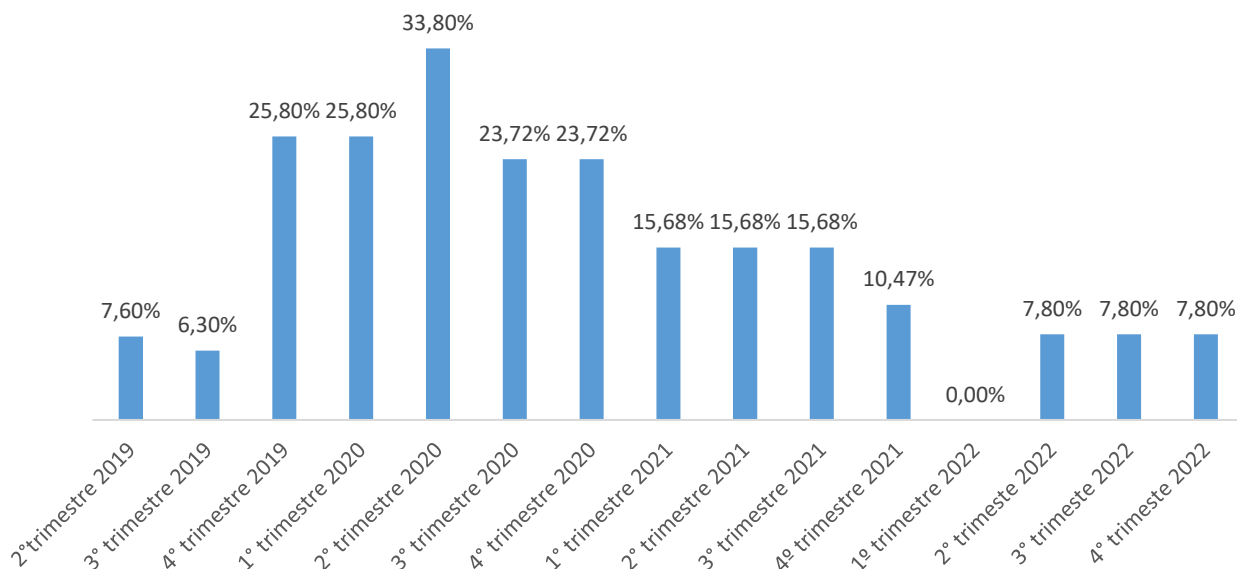
	Mês	Ano	12 meses	Desde o Início (jul/11)**
FII Multigestão	-2,25%	10,01%	10,01%	121,29%
IFIX	-0,003%	2,22%	2,22%	168,10%

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

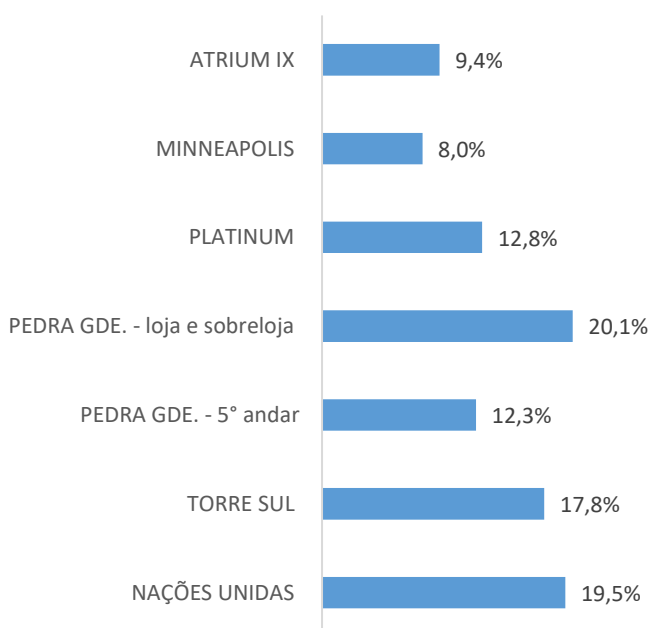


VACÂNCIA

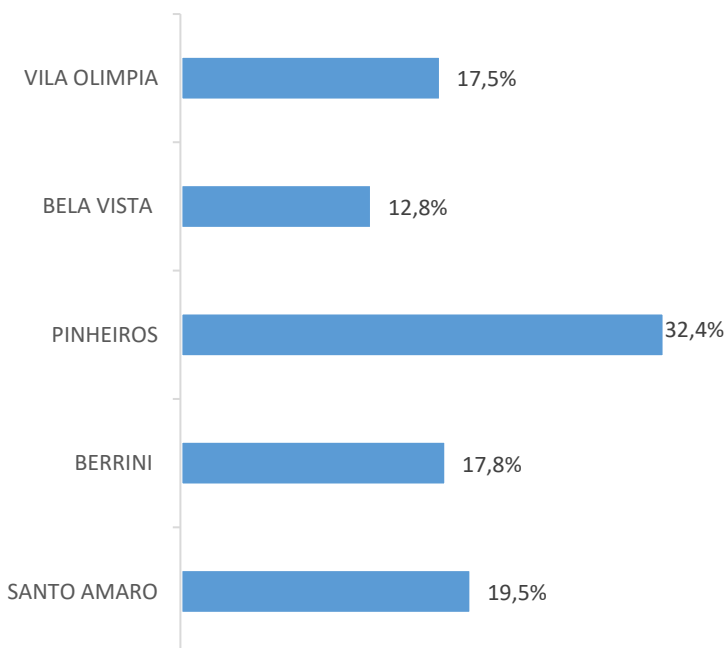
A vacância do fundo é obtida através da razão entre área vaga e área total do FII.



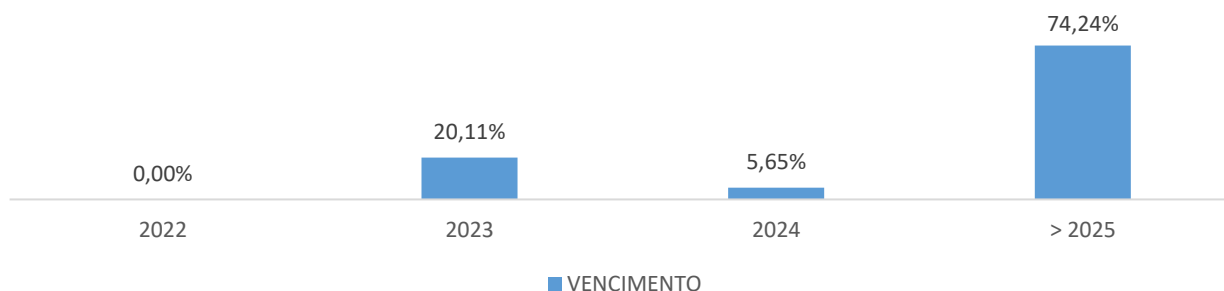
DIVERSIFICAÇÃO DO PORTFÓLIO



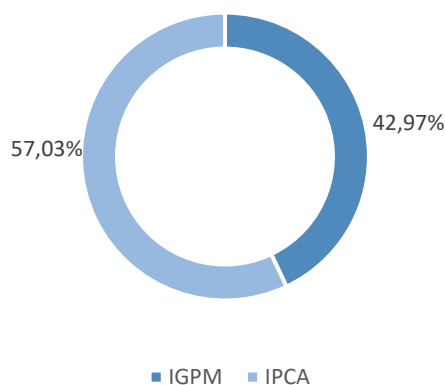
LOCALIZAÇÃO



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: 0%

Pavimento

Conj. 171

Conj. 172

Locatário

NEXMUV

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

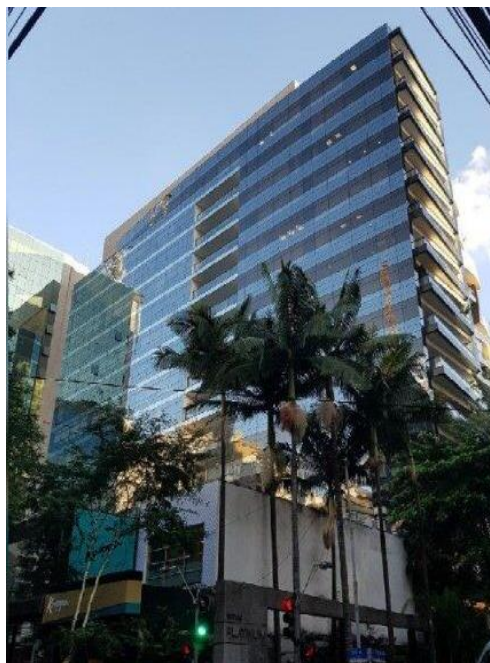
Conj.51

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: 60,72%

Pavimento

Conj. 131

Conj. 132

Locatário

-

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 Olimpia, 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 – Nexmuv	Fevereiro	2025
Torre Sul	conj. 172 – IFC	janeiro	2026
Pedra Grande	conj. 51 – UP Brasil	novembro	2025
Pedra Grande	sobreloja – CSU Cardsystem	janeiro	2023
Platinum	VAGO	-	-
Platinum	conj. 132 – Mega Leilões	agosto	2025
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 S.A

GESTÃO: Daycoval Asset Management Administração de Recursos Ltda.

ESCRITURADOR: Banco Daycoval S.A

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO: 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: 15% sobre a parcela que exceder a variação do IGP-M no período, sobre o ganho obtido na alienação de qualquer imóvel do fundo.

CNPJ: 10.456.810/0001-00

QUANTIDADE DE COTAS: 463.277

QUANTIDADE DE COTISTAS: 362 (nov/22)

PATRIMÔNIO LÍQUIDO: R\$ 61.319.180,53

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."