

Demonstrações Contábeis

Fundo 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)

31 de dezembro de 2020
com Relatório do Auditor Independente

Fundo 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 contábeis

31 de dezembro de 2020

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis.....1

Demonstrações contábeis auditadas

Balanços patrimoniais	7
Demonstrações do resultado	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstrações dos fluxos de caixa – método direto	10
Notas explicativas às demonstrações contábeis	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Aos

Cotistas e ao Administrador do

Fundo Multigestão Renda Comercial Fundo de Investimento Imobiliário

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Fundo Multigestão Renda Comercial Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), que compreendem a demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nesta 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 Fundo Multigestão Renda Comercial Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2020 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a Fundos de Investimento Imobiliário.

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 dos auditores 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, 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 período 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. Para os assuntos abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou os assuntos, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações contábeis”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações contábeis. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar o assunto abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações contábeis do Fundo.

Determinação do valor justo de propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2020, o Fundo possuía propriedades para investimento mensuradas a valor justo no montante de R\$ 58.974 mil, que representava 96,94% do seu patrimônio líquido. A determinação do valor justo da propriedade para investimento foi considerada um principal assunto de auditoria pela representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo, pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização da propriedade para investimento, conforme descrito na nota explicativa nº 6 às demonstrações contábeis. O Administrador do Fundo contrata especialista externo para avaliação da propriedade para investimento ao menos uma vez ao ano, e é utilizada a metodologia de fluxo de caixa descontado (FCD).

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar na revisão da metodologia e do modelo utilizado na mensuração do valor justo da propriedade para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas. Analisamos a exatidão dos dados sobre a propriedade para investimento fornecidos pelo Administrador do Fundo ao avaliador externo e utilizados na mensuração. Revisamos informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e metodologia selecionadas, além de avaliar a objetividade e competência do avaliador externo contratado pelo Administrador do Fundo e realizamos análise das matrículas para teste amostral de existência das unidades e do nível de vacância utilizado na avaliação do imóvel. Também analisamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do modelo com suas oscilações. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações incluídas na nota explicativa nº 6 às demonstrações contábeis.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a mensuração do valor justo das propriedades para investimento, que está consistente com a avaliação do Administrador do Fundo, consideramos que os critérios e premissas de valor justo adotados pelo Administrador do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Distribuição de rendimentos ao cotista

Os rendimentos destinados à distribuição aos cotistas do Fundo, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada anteriormente deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pelo Administrador do Fundo e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo com as documentações de suporte providas pelo Administrador do Fundo. Adicionalmente, verificamos a liquidação em caixa dos

rendimentos, bem como avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 9 às demonstrações contábeis.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o cálculo da distribuição dos rendimentos ao cotista, que está consistente com a avaliação do Administrador do Fundo, consideramos aceitáveis os critérios utilizados pelo Administrador do Fundo para os cálculos de distribuição de rendimentos ao cotista do Fundo derivadas da base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 para suportar a base de cálculo e informações incluídas no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Responsabilidades do Administrador do Fundo pelas demonstrações contábeis

O Administrador do Fundo 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 Instrução CVM nº 555/14 e pelos controles internos que ela 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 do Fundo é responsável 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 do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

A responsável pela governança do Fundo é o Administrador do Fundo, aquela com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidades dos auditores 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 detectam 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 da 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 obtivemos 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.
- Obtivemos 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 do Fundo.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pelo Administrador do Fundo, 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.

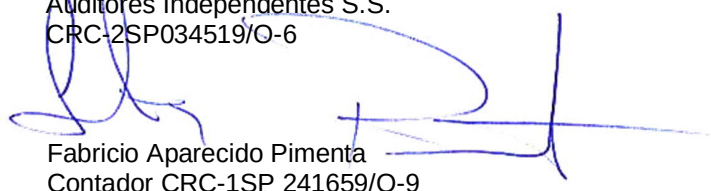
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, 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, determinarmos 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, 6 de abril de 2021.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC-2SP034519/O-6



Fabricio Aparecido Pimenta
Contador CRC-1SP 241659/O-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

Balanços Patrimoniais em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais, exceto lucro líquido por cota)

Ativo	Nota	31/12/2020	% PL	31/12/2019	% PL	Passivo	Nota	31/12/2020	% PL	31/12/2019	% PL
Circulante		327	0,54%	298	0,48%	Circulante		371	0,61%	322	0,53%
Caixa e equivalentes de caixa	4	175	0,29%	1	0,00%	Fornecedores de materiais e serviços		157	0,26%	33	0,05%
						Taxa de Administração a pagar	11	26	0,04%	28	0,05%
Ativos Financeiros Imobiliários						Adiantamento de aluguéis		-	0,00%	38	0,06%
Contas a Receber de Aluguéis	5	152	0,25%	297	0,48%	Distribuições de resultados a pagar	9	188	0,31%	223	0,37%
Não Circulante		60.983	100,24%	61.593	100,18%	Não Circulante		103	0,17%	84	0,14%
						Outras contas a pagar		103	0,17%	84	0,14%
Investimento		60.983	100,24%	61.593	100,18%	Total passivo		474	0,78%	406	0,67%
Participações societárias		2.009	3,30%	3.483	5,66%	Patrimônio Líquido	7	60.836	100,00%	61.485	100,00%
Cotas de fundos de investimentos	6.a	2.009	3,30%	3.483	5,66%	Cotas Integralizadas	7.a	50.000	82,19%	50.000	81,32%
Propriedades para Investimento		58.974	96,94%	58.110	94,51%	Lucros acumulados		10.836	17,81%	11.485	18,68%
Imóveis Acabados	6.b	58.974	96,94%	58.110	94,51%						
Total do Ativo		61.310	100,78%	61.891	100,66%	Total do Passivo e Patrimônio Líquido		61.310	100,78%	61.891	100,66%

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

Demonstrações de Resultados

Para os períodos de 1º de janeiro a 30 de setembro de 2020 (data da transferência de Administrador do Fundo)

e período de 1º de outubro a 31 de dezembro de 2020 e exercício findo em 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de reais)

	<u>Nota</u>	<u>01/10/2020</u> <u>a 31/12/2020</u>	<u>01/01/2020</u> <u>a 30/09/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Propriedades para Investimento				
Receitas de Aluguéis	5	698	2.706	3.559
Outras despesas com propriedade para investimento	10	(249)	(377)	(198)
Resultado líquido de ativos financeiros natureza imobiliária		-	(16)	-
Ajuste a valor justo de propriedade para investimento	6.b	864	-	2.186
Ajuste a valor justo de outros ativos imobiliários		(130)	(1.125)	1.453
Resultado Líquido de Propriedades para Investimento		<u>1.183</u>	<u>1.188</u>	<u>7.000</u>
Outros Ativos Financeiros				
Receita financeira líquida	4.b	28	111	500
Outras Receitas/Despesas				
Taxa de administração	11	(75)	(227)	(293)
Despesas tributárias	12	-	(9)	(59)
Despesas com serviços de terceiros	13	(145)	(164)	(299)
Outras receitas e despesas	14	<u>(8)</u>	<u>(36)</u>	<u>55</u>
Lucro Líquido do período / exercício		<u>983</u>	<u>863</u>	<u>6.904</u>
Quantidade de cotas em circulação		<u>463.277</u>	<u>463.277</u>	<u>463.277</u>
Lucro Líquido por cota - R\$		<u>2,12</u>	<u>1,86</u>	<u>14,90</u>

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

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

Para os períodos de 1º de janeiro a 30 de setembro de 2020 (data da transferência de Administrador do Fundo)
e período de 1º de outubro a 31 de dezembro de 2020 e exercício findo em 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de reais)

	Nota	Cotas Integralizadas	Lucros Acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2018		50.000	7.875	57.875
Lucro líquido do exercício		-	6.904	6.904
Distribuição de resultado no exercício	9	-	(3.294)	(3.294)
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

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

Demonstração dos Fluxos de Caixa do Período - Método Direto

Para os períodos de 1º de janeiro a 30 de setembro de 2020 (data da transferência de Administrador do Fundo)

e período de 1º de outubro a 31 de dezembro de 2020 e exercício findo em 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de reais)

	<u>Nota</u>	<u>01/10/2020 a</u> <u>31/12/2020</u>	<u>01/01/2020 a</u> <u>30/09/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais				
Recebimento de Aluguéis		837	2.580	3.557
Recebimento de Receitas Financeiras Líquidas		31	111	500
Resultado na venda de ativos imobiliários representados por TVM		(3)	56	-
Pagamentos de despesas de manutenção		(270)	(273)	(58)
Pagamento de Tributos		-	-	(59)
Pagamento de Serviços de Terceiros		(67)	(164)	(298)
Pagamento de Taxa de Administração		(75)	(229)	(289)
Pagamento de outras despesas		(1)	(36)	(74)
Caixa Líquido das Atividades Operacionais		<u>452</u>	<u>2.045</u>	<u>3.279</u>
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento				
Recebimentos por vendas de quotas de FII		-	146	151
Pagamento por aquisição de propriedades para Investimentos		-	-	(10.854)
Resgate (Aplicação) em letras de crédito imobiliário - LCI		-	-	5.003
Caixa Líquido das Atividades de Investimento		<u>-</u>	<u>146</u>	<u>(5.700)</u>
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento				
Pagamentos (Recebimentos) de outros valores		-	(33)	30
Recebimentos (Pagamentos) de adiantamentos de clientes		-	94	(84)
Pagamento de Rendimentos para os Cotistas		(556)	(1.974)	(3.460)
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento		<u>(556)</u>	<u>(1.913)</u>	<u>(3.514)</u>
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa		<u>(104)</u>	<u>278</u>	<u>(5.935)</u>
Caixa e Equivalentes de Caixa - Início do Exercício	4	279	1	5.936
Caixa e Equivalentes de Caixa - Final do Exercício	4	175	279	1
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa		<u>(104)</u>	<u>(1.695)</u>	<u>1.544</u>

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações contábeis

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os períodos de 1º de janeiro a 30 de setembro de 2020 (data da transferência da Administração do Fundo) e 1º de outubro a 31 de dezembro de 2020 e para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019

(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

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 períodos de 1º de janeiro a 30 de setembro de 2020 (data da transferência da Administração do Fundo) e 1º de outubro a 31 de dezembro de 2020 e para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019

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

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.

a. Autorização de emissão das demonstrações contábeis

Em 6 de abril de 2021, o Administrador do Fundo autorizou a divulgação das demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

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 o Administrador 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.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os períodos de 1º de janeiro a 30 de setembro de 2020 (data da transferência da Administração do Fundo) e 1º de outubro a 31 de dezembro de 2020 e para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019

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

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.

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.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os períodos de 1º de janeiro a 30 de setembro de 2020 (data da transferência da Administração do Fundo) e 1º de outubro a 31 de dezembro de 2020 e para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019

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

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

O Administrador 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.

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.

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 períodos de 1º de janeiro a 30 de setembro de 2020 (data da transferência da Administração do Fundo) e 1º de outubro a 31 de dezembro de 2020 e para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019

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

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	31/12/2020	31/12/2019
Depósitos bancários á vista (a)	175	1
Total	175	1

- (a) O montante de R\$ 175 em 2020 (R\$ 1 em 2019) está representado por depósitos a vista no Banco Daycoval S.A..

Nos períodos findos 1º de janeiro a 30 de setembro de 2020 (data da transferência da Administração do Fundo) e 1º de outubro a 31 de dezembro de 2020 foi reconhecido a título de receita de aplicação financeira imobiliária e não imobiliária os montantes de R\$ 28 e R\$ 111 (R\$ 500 em 2019) respectivamente.

5. Contas a Receber de Aluguéis

Descrição	31/12/2020	31/12/2019
Aluguéis a receber	152	297
Total	152	297

Nos períodos findos 1º de janeiro a 30 de setembro de 2020 (data da transferência da Administração do Fundo) e 1º de outubro a 31 de dezembro de 2020 foi reconhecido a título de receita de aluguéis os montantes de R\$ 698 e R\$ 2.706 (R\$ 3.559 em 2019) respectivamente.

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 períodos de 1º de janeiro a 30 de setembro de 2020 (data da transferência da Administração do Fundo) e 1º de outubro a 31 de dezembro de 2020 e para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019

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

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 31/12/2020	Valor Justo em 31/12/2019
FII Renda Rio Bravo	RCRB1	12.899	-	3.483
Corporativa	1	12.089	2.009	-
		Totais	2.009	3.483

b. Propriedades para investimento

Imóveis – Acabados (*)

Endereço	Cidade	UF	Área (m2)	31/12/2020	31/12/2019
1. Rua James Joule, 65 - 17º andar - Conj. 171 e 172 - Brooklyn	São Paulo	SP	865,58	9.153	11.500
2. Avenida das Nações Unidas, 20.000 - Conj. 03	São Paulo	SP	473,68	2.764	2.730
3. Avenida das Nações Unidas, 20.000 - Conj. 04	São Paulo	SP	473,68	2.763	2.730
4. Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1306, Conj. 51	São Paulo	SP	599,81	9.546	6.600
5. Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1306 - Loja e Sobreloja	São Paulo	SP	976,56	14.702	13.500
6. Alameda Santos, 787 - 13º andar	São Paulo	SP	623,70	9.239	9.900
7. Rua do Ócio, 350 - Jardim Paulista	São Paulo	SP	962,27	6.177	6.280
8. Rua Ramos Batista, 198 - Jardim Paulista	São Paulo	SP	390,00	4.630	4.870
				58.974	58.110

(*) Avaliado a valor justo.

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 períodos de 1º de janeiro a 30 de setembro de 2020 (data da transferência da Administração do Fundo) e 1º de outubro a 31 de dezembro de 2020 e para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019

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

c. Movimentação

Descrição	31/12/2020	31/12/2019
Saldo inicial	58.110	45.070
Aquisição Conj. 71 e 72, Ed. Atrium, Rua do Rócio, 350, Jardim Paulista/SP	-	6.190
Aquisição Conj. 111 e 112 Ed. Minneapolis, Rua Ramos Batista, 198, Jardim Paulista/SP	-	4.664
Ganho com Ajuste a Valor Justo	4.215	3.396
Perda com Ajuste a Valor Justo	(3.351)	(1.210)
Saldo final	58.974	58.110

d. Método de determinação do valor justo

Data base 31/12/2020

A Binswanger é uma organização internacional de consultoria imobiliária com mais de 80 anos de tradição. Criada nos Estados Unidos em 1931, a companhia assiste a clientes corporativos em mais de 100 países, nos cinco continentes. A empresa avaliou para marcação a valor de mercado os imóveis de propriedade do Fundo na data base dezembro de 2020 (Colliers International Consultoria em Dezembro de 2019).

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 5 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	8,5% a.a.	8% a.a.

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 períodos de 1º de janeiro a 30 de setembro de 2020 (data da transferência da Administração do Fundo) e 1º de outubro a 31 de dezembro de 2020 e para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019

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

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

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 do administrador, 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.

Data base 31/12/2019

A Colliers International Consultoria empresa de avaliação externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional e reconhecida experiência recente na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, avaliou para marcação a valor de mercado os imóveis de propriedade do Fundo na data base Dezembro de 2019.

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.

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 períodos de 1º de janeiro a 30 de setembro de 2020 (data da transferência da Administração do Fundo) e 1º de outubro a 31 de dezembro de 2020 e para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019

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

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 5 anos.

Foi adotada a taxa de desconto real de 9,00 % a.a., 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 do administrador, 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.

7. Patrimônio líquido

O Fundo encerrou o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 representado pelo Patrimônio Líquido de R\$ 60.836 (R\$ 61.485 em 2019), sendo composto por:

a. Cotas integralizadas

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019 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
	<u>196.328</u>	<u>463.277</u>		<u>50.000</u>

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

8. Emissão e amortização de cotas

Em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019, o capital subscrito é de R\$ 50.000, equivalentes a 463.277 cotas, totalmente integralizadas.

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 períodos de 1º de janeiro a 30 de setembro de 2020 (data da transferência da Administração do Fundo) e 1º de outubro a 31 de dezembro de 2020 e para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019

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

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 o administrador 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 2020 e 2019, não houve a ocorrência de desinvestimentos e amortizações.

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. O Administrador 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.

O administrador do Fundo é a responsável pelos cálculos dos rendimentos a distribuir aos cotistas.

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 períodos de 1º de janeiro a 30 de setembro de 2020 (data da transferência da Administração do Fundo) e 1º de outubro a 31 de dezembro de 2020 e para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019

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

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, a distribuição de resultados aos cotistas pode ser assim demonstrada:

Descrição	31/12/2020	31/12/2019
(+) Receitas apuradas no período segundo o regime de competência	16.078	4.059
(-) Despesas apuradas no período segundo o regime de competência	(14.232)	2.845
(=) Lucro contábil apurado no exercício segundo a regime de competência	1.846	6.904
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	1.016	(297)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	(502)	(3.597)
(+) Receitas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	297	295
(-) Despesas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	(31)	(26)
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	2.626	3.279
Resultado mínimo a distribuir (95%)	2.495	3.115
Descrição	31/12/2020	31/12/2019
Saldo Inicial não distribuído	223	389
Rendimentos propostos no exercício	2.495	3.294
Rendimentos pagos no exercício	(2.530)	(3.460)
Saldo pendente de distribuição	188	223

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	01/10/2020 a 31/12/2020	01/01/2020 a 30/09/2020	31/12/2019
Manutenção de Bens Locados	-	-	(8)
Comissões sobre locações	-	(108)	-
Consumo de Água	-	(2)	-
Condomínio de bens não locados	(63)	(215)	(140)
Despesas com IPTU	(185)	(51)	(48)
Energia Elétrica	(1)	(1)	(2)
Total	(249)	(377)	(198)

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 períodos de 1º de janeiro a 30 de setembro de 2020 (data da transferência da Administração do Fundo) e 1º de outubro a 31 de dezembro de 2020 e para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019

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

11. Taxa de administração e Gestão.

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, observado o valor mínimo anual de R\$ 60 mil ou R\$ 5 mil mensais, corrigidos pelo Índice Geral de Preços de Mercado - IGPM, paga ao administrador mensalmente no mês subsequente ao dos serviços prestados.

Para os períodos de 1º de janeiro a 30 de setembro de 2020 (data da transferência da Administração do Fundo) e 1º de outubro a 31 de dezembro de 2020 e exercício findo em 31 de dezembro de 2019 a taxa de administração totalizou R\$ 75 e R\$ 227 (R\$ 293 em 2019) respectivamente, o saldo a pagar para o Administrador e gestora em 31 de dezembro de 2020 é de R\$ 26 (R\$ 28 em 2019).

12. Despesas tributárias

Descrição	01/10/2020 a 31/12/2020	01/01/2020 a 30/09/2020	31/12/2019
Imposto de Renda não compensável	-	9	59
Total	-	9	59

13. Despesas de serviços de terceiros

Descrição	01/10/2020 a 31/12/2020	01/01/2020 a 30/09/2020	31/12/2019
Honorários advocatícios	-	(9)	(55)
Honorários Auditoria/contabilidade	(85)	(57)	(47)
Multa e juros	(35)	-	-
Honorários pessoas jurídicas	(8)	(41)	(114)
Taxa de escrituração de cotas	(4)	(26)	(33)
Taxa de fiscalização CVM	(4)	(11)	(15)
Taxa de Custódia	-	(1)	(1)
Taxa Bovespa	(3)	(7)	(9)
CETIP	(5)	(10)	(23)
Taxa Anbima	(1)	(2)	(2)
Total	(145)	(164)	(299)

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 períodos de 1º de janeiro a 30 de setembro de 2020 (data da transferência da Administração do Fundo) e 1º de outubro a 31 de dezembro de 2020 e para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019

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

14. Outras receitas e despesas

Descrição	01/10/2020 a 31/12/2020	01/01/2020 a 30/09/2020	31/12/2019
Condução e transporte	-	-	(1)
Despesas bancárias	-	(1)	(2)
Despesas legais e judiciais	(1)	(27)	(1)
Seguros	(7)	(2)	(6)
Recuperação de Despesas	-	5	77
Variações monetárias passivas	-	(9)	(11)
Outros	-	(2)	(1)
Total	(8)	(36)	55

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.

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 períodos de 1º de janeiro a 30 de setembro de 2020 (data da transferência da Administração do Fundo) e 1º de outubro a 31 de dezembro de 2020 e para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019

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

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 pessoas 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).

16. Alterações no regulamento

- a) Na data de 14 de julho de 2020, foi realizada uma Assembleia 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”). O novo administrador 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 diretos ou indiretamente à administração do Fundo a 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.

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 períodos de 1º de janeiro a 30 de setembro de 2020 (data da transferência da Administração do Fundo) e 1º de outubro a 31 de dezembro de 2020 e para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019

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

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).

Semestres/ períodos	Patrimônio Líquido Inicial	Patrimônio Líquido Final	Distribuição do Semestre	Rentabilidade		Rentabilidade (1+2)
				Patrimonial (1)	Dividend Yield (2)	
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%
2º Sem/2020	60.487	60.836	2.495	0,58%	4,12%	4,70%

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

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

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 períodos de 1º de janeiro a 30 de setembro de 2020 (data da transferência da Administração do Fundo) e 1º de outubro a 31 de dezembro de 2020 e para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019

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

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.

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.

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 períodos de 1º de janeiro a 30 de setembro de 2020 (data da transferência da Administração do Fundo) e 1º de outubro a 31 de dezembro de 2020 e para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019

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

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; e
- 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.

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.

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 períodos de 1º de janeiro a 30 de setembro de 2020 (data da transferência da Administração do Fundo) e 1º de outubro a 31 de dezembro de 2020 e para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019

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

b. 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.

c. 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.

d. Análise de sensibilidade

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11, 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.

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.

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 períodos de 1º de janeiro a 30 de setembro de 2020 (data da transferência da Administração do Fundo) e 1º de outubro a 31 de dezembro de 2020 e para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019

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

	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 b.)	-	-	58.974
Total do ativo	2.009	-	58.974
	31/12/2019		
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 06)	3.483	-	-
Propriedade de investimento (nota 06)	-	-	58.110
Total do ativo	3.483	-	58.110

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 do Administrador. Adicionalmente, o Administrador 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 o Administrador, no exercício, não contratou nem teve serviço prestado pela Ernst & Young Auditores Independentes S.S. 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.

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 períodos de 1º de janeiro a 30 de setembro de 2020 (data da transferência da Administração do Fundo) e 1º de outubro a 31 de dezembro de 2020 e para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019

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

23. Outros serviços prestados para o fundo

O Fundo manteve contrato de prestação de serviços com o escritório JJChaves Contadores SS para os serviços de contabilidade no período de 1º de janeiro a 30 de setembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019.

24. Demandas judiciais

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

25. 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 .

26. Transações com Partes Relacionadas

Em 31 de dezembro de 2020, o Fundo possui depositado o montante de R\$175, junto ao Banco Daycoval S.A, Administrador.

Em 31 de dezembro de 2020, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de administração no montante de R\$ 26. A despesa registrada no período de 1º de outubro a 31 de dezembro de 2020, a título de taxa de administração encontra-se divulgada na nota explicativa nº 11.

27. Outros Assuntos

Em dezembro de 2019, um novo agente de coronavírus ("COVID-19") foi relatado em Wuhan, China e em março de 2020 a Organização Mundial da Saúde declarou COVID-19 como uma "Emergência em Saúde Pública de Interesse Internacional".

Esses eventos podem ter impactos adversos contínuos nas condições econômicas e de mercado e desencadear um período de desaceleração econômica global, o que poderia trazer reflexos na precificação subsequente da carteira do Fundo. O Administrador e a Gestora não acreditam que haja impacto financeiro nas demonstrações contábeis do Fundo em 31 de dezembro de 2020, como resultado desses eventos, e estão monitorando os desenvolvimentos relacionados ao coronavírus com base nos planos de continuidade de negócios existentes e nas orientações de organizações globais de saúde, governos relevantes e melhores práticas gerais de resposta a pandemia.

* * *

Erick Warner de Carvalho
Diretor responsável

Luiz Alexandre Cadorin
Contador CRC - 1SP243564/O-2