

**Multigestão Renda Comercial Fundo de
Investimento Imobiliário - FII**
(CNPJ 10.456.810/0001-00)

Demonstrações contábeis acompanhadas do
Relatório do Auditor Independente

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023

Multigestão Renda Comercial Fundo de Investimento Imobiliário - FII

Índice

	Página
Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações contábeis	2
Demonstrações contábeis	6
Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis	10

Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações contábeis

Aos:

Cotistas e Administrador do

Multigestão Renda Comercial Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(Administrado por 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 2023 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 as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

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 2023, 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 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 do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”. Somos independentes em relação ao Fundo e sua Administradora, 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 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.

Investimentos em propriedades para investimento

Conforme balanço patrimonial e nota explicativa nº 6 às demonstrações contábeis, em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possuía R\$ 49.119 mil em propriedades para investimento (78,89% de seu patrimônio líquido), as quais são avaliadas e registradas ao valor justo conforme nota explicativa nº 3.d.

Considerando a relevância dos investimentos em propriedades para investimento em relação ao patrimônio líquido do Fundo, seus efeitos sobre as demonstrações contábeis tomadas em conjunto, bem com a complexidade existente, inerente ao processo de mensuração do valor justo, consideramos este como principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria endereçou esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de nossos especialistas para nos auxiliarem na: (i) avaliação sobre o método de avaliação adotado pelo avaliador, considerando as características das propriedades para investimento; (ii) revisão da metodologia de avaliação e modelos financeiros utilizados, observando se estes estão de acordo com as metodologias de avaliação e práticas de mercado; (iii) avaliação da razoabilidade das premissas utilizadas pelo avaliador; (iv) revisão da acuracidade matemática dos dados existentes no laudo de avaliação e planilhas suportes; e (v) análise de informações adicionais que pudessem contradizer as premissas mais significativas e as metodologias utilizadas pelo avaliador. Ainda, avaliamos a adequação das divulgações efetuadas nas demonstrações contábeis do Fundo.

Com base nos resultados dos procedimentos de auditoria efetuados sobre as propriedades para investimento, consideramos que as evidências de auditoria obtidas foram suficientes e apropriadas, em todos os aspectos relevantes, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Responsabilidades da administração do Fundo pelas demonstrações contábeis

A administração 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 imobiliário, 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, a administração 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 a administração 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 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 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 pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, 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 a administração do Fundo 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 à administração do Fundo 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 à administração do Fundo, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício 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 27 de março de 2024.



Anderson Marques Yoshimura
Contador CRC 1SP-293.997/O-3

RSM Brasil Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-030.002/O-7

**RSM**

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

Balço patrimonial

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Em milhares de reais - R\$)

Ativo	Nota	2023		2022	
		Valor	% sobre o patrimônio líquido	Valor	% sobre o patrimônio líquido
Circulante		900	1,45	383	0,63
Caixa e equivalentes de caixa	4	691	1,11	83	0,14
Disponibilidades		691	1,11	83	0,14
Depósitos bancários (*)		691	1,11	83	0,14
Ativos financeiros imobiliários	5	185	0,30	300	0,49
Contas a receber de aluguéis		185	0,30	300	0,49
Valores a receber		24	0,04	-	-
Proventos a receber		23	0,04	-	-
Despesas antecipadas		1	-	-	-
Circulante	6	10.915	17,53	61	0,10
Ativos financeiros de natureza não-imobiliária	6.b	10.915	17,53	61	0,10
Letras Financeiras do Tesouro (LFT)		10.915	17,53	61	0,10
Não circulante		51.472	82,67	61.567	100,40
Participações societárias	6.a	2.353	3,78	2.037	3,32
Cotas de fundos de investimento imobiliários		2.353	3,78	2.037	3,32
Propriedades para investimento	6.c	49.119	78,89	59.530	97,08
Imóveis acabados		49.119	78,89	59.530	97,08
Total do ativo		63.287	101,65	62.011	101,13
Passivo					
Circulante		1.026	1,65	467	0,76
Passivos financeiros de natureza não imobiliária		1.026	1,65	467	0,76
Resultado a distribuir	11	810	1,30	343	0,56
Depósito caução		128	0,21	-	-
Outros valores a pagar		63	0,10	97	0,16
Valores a pagar à sociedade administradora e custodiante (*)	20	13	0,02	14	0,02
Valores a pagar à sociedade gestora (*)	20	12	0,02	13	0,02
Não circulante		-	-	225	0,37
Outros valores a pagar		-	-	225	0,37
Total do passivo		1.026	1,65	692	1,13
Patrimônio líquido	9	62.261	100,00	61.319	100,00
Total do passivo e do patrimônio líquido		63.287	101,65	62.011	101,13

(*) Transações com partes relacionadas (conforme Nota Explicativa nº 20)

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 do resultado do exercício**Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022***(Em milhares de reais - R\$, exceto o resultado líquido por cota)*

Composição do resultado do exercício	Nota	2023	2022
Resultados		5.777	7.451
<u>Resultado com ativos de natureza imobiliária</u>		5.153	7.412
Receitas de aluguéis	5	3.563	4.278
Multa por rescisão de contrato de aluguel		729	-
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	6.c.1	451	3.132
Ajuste a valor justo de cotas de fundos imobiliários		316	(144)
Proventos e receitas com cotas de fundos imobiliários	6.a.2	156	146
Resultado na venda de propriedades para investimento	6.c.1	(62)	-
<u>Resultado com títulos públicos</u>		566	39
Resultado com aplicação em letras financeiras do tesouro	6.b.1	566	39
<u>Demais receitas</u>		58	-
Reversão de despesas diversas		58	-
Encargos	14	(1.168)	(914)
<u>Despesas operacionais</u>		(275)	(219)
Propriedades para investimento		(275)	(219)
<u>Despesas de serviços técnicos especializados</u>		(476)	(335)
Consultoria especializada		(406)	(232)
Serviços de escrituração		(30)	(29)
Auditoria externa		(25)	(44)
Serviços de avaliações e laudos		(10)	(29)
Consultoria jurídica		(5)	(1)
<u>Despesas da administração</u>		(366)	(297)
Remuneração da Administração	13	(152)	(145)
Remuneração da Gestão	13	(152)	(145)
Demais despesas administrativas		(62)	(7)
<u>Despesas do serviço financeiro</u>		(51)	(63)
Taxa CETIP		(18)	(17)
Taxa B3		(13)	(12)
Taxa de fiscalização CVM		(13)	(13)
Demais despesas financeiras		(3)	-
Tributos federais		(2)	(20)
Taxa ANBIMA		(2)	(1)
Resultado líquido do exercício		4.609	6.537
Quantidade de cotas	9	463.277,0000	463.277,0000
Resultado por cota - valor em R\$		9,95	14,11

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 exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022***(Em milhares de reais - R\$)*

	Nota	Capital Social	Lucros acumulados	Distribuição de resultados	Patrimônio líquido total
Em 31 de dezembro de 2021		50.000	8.159	-	58.159
Resultado líquido do exercício		-	6.537	-	6.537
Distribuição de resultado no exercício	11	-	-	(3.377)	(3.377)
Em 31 de dezembro de 2022		50.000	14.696	(3.377)	61.319
Resultado líquido do exercício		-	4.609	-	4.609
Distribuição de resultado no exercício	11	-	-	(3.667)	(3.667)
Em 31 de dezembro de 2023		50.000	19.305	(7.044)	62.261

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 - método direto**Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022***(Em milhares de reais - R\$)*

	Nota	2023	2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
(+) Recebimento de aluguéis	5	3.685	4.251
(+) Recebimento de multa por quebra de contrato de aluguel		729	-
(-) Pagamento de despesas com manutenção de imóveis		-	(200)
(-) Pagamento de taxa ANBIMA		(3)	-
(-) Pagamento de despesas com cartório		(4)	-
(-) Pagamento de seguro de imóveis		(8)	-
(-) Pagamento de taxa B3		(12)	-
(-) Pagamento de taxa de fiscalização CVM		(13)	-
(-) Pagamento de outras despesas		(20)	(21)
(-) Pagamento de taxa de escrituração		(30)	-
(-) Pagamento de IPTU de imóveis		(98)	-
(-) Pagamento de caução		(101)	-
(-) Pagamento de taxa de gestão		(152)	-
(-) Pagamento de condomínio de imóveis		(170)	-
(-) Pagamento de taxa de administração		(179)	(292)
(-) Pagamento de despesas com serviços terceirizados		(484)	(403)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais		3.140	3.335
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Vendas de títulos públicos	6.b.1	55.283	-
Vendas de imóveis para investimento	6.c.1	10.800	-
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário	6.a.2	156	146
(Aquisição) de cotas de fundos de investimento imobiliário		-	(500)
Vendas de cotas de fundos de investimento imobiliário		-	899
(Aquisição) de títulos públicos	6.b.1	(65.571)	(596)
Caixa líquido gerado pelas/(aplicado) nas atividades de investimento		668	(51)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Distribuição de resultado	11	(3.200)	(3.317)
Caixa líquido (aplicado) nas atividades de financiamento		(3.200)	(3.317)
Variação no caixa e equivalentes		608	(33)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	4	83	116
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	4	691	83
Variação no caixa e equivalentes		608	(33)

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 2023 e de 2022

(Em milhares de reais - R\$, exceto os valores das cotas ou quando especificado)

1. Contexto operacional

O Multigestão Renda Comercial Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo") foi constituído em 24 de outubro de 2008, sob a forma de condomínio fechado, e iniciou suas atividades em 09 de dezembro do mesmo ano, com prazo indeterminado de duração.

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.

Os investimentos em fundos não são garantidos pelo Administrador, pela Gestora 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 administração da carteira do Fundo é realizada pelo Banco Daycoval S.A. ("Administrador") e a gestão da carteira do Fundo é realizada pela Daycoval Asset Management Administração de Recursos Ltda. ("Gestora").

2. Base de elaboração 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 e pela Resolução CVM 175/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), em período de adaptação até 31 de dezembro de 2024, 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.

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pelo Administrador do Fundo em 27 de março de 2024, que autorizou sua divulgação.

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 2023 e de 2022

(Em milhares de reais - R\$, exceto os valores das cotas ou quando especificado)

a) 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 conforme requerido pela instrução CVM 516/11.

b) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis

Os itens incluídos nas demonstrações contábeis são mensurados usando a moeda do principal ambiente econômico no qual o Fundo atua ("moeda funcional").

c) 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.

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 na nota explicativa nº 6.

3. Descrição das principais práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas destacam-se:

a) Classificação ativos e passivos circulantes e não circulantes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: **(i)** se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; **(ii)** for mantido principalmente para negociação; **(iii)** se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou **(iv)** caixa e equivalentes de caixa.

Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: **(i)** se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou **(ii)** não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

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 2023 e de 2022

(Em milhares de reais - R\$, exceto os valores das cotas ou quando especificado)

b) Caixa e equivalente de caixa

São representados por dinheiro em caixa e depósitos em instituições financeiras, incluídos nas rubricas de disponibilidades, aplicações interfinanceiras de liquidez e títulos e valores mobiliários com prazo original igual ou inferior a 90 dias, sendo prontamente conversíveis em montante conhecido de caixa e com risco de mudança no valor insignificante.

(i) Disponibilidades

Incluem caixa e saldos positivos em conta movimento com liquidez imediata e com risco insignificante de perda de mudança de seu valor de mercado.

c) Instrumentos Financeiros

i. Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são reconhecidos na data de negociação.

ii. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais foram adquiridos pelo fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

iii. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado: inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado: são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o seu reconhecimento inicial, os ativos financeiros são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método da taxa efetiva de juros, apurada no início da operação. Esses ativos estão sujeitos a provisões para redução do seu valor recuperável.

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 2023 e de 2022

(Em milhares de reais - R\$, exceto os valores das cotas ou quando especificado)

iv. Mensuração dos ativos financeiros

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado ou vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

v. Reconhecimento de variações de valor justo

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados a valor justo, são reconhecidas na demonstração do resultado, em contrapartida às suas respectivas contas de origem.

d) Ativos não financeiros de natureza imobiliária

(i) - Imóveis

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) - 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.

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 2023 e de 2022

(Em milhares de reais - R\$, exceto os valores das cotas ou quando especificado)

(iii) - Cotas de fundos de investimento imobiliário

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 S.A.).

e) Hierarquia do valor justo

Conforme divulgado pelo pronunciamento técnico CPC 46 e conforme 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 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 incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11.

f) 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.

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 2023 e de 2022

(Em milhares de reais - R\$, exceto os valores das cotas ou quando especificado)

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.

g) Receitas 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.

h) Reconhecimento de receitas e despesas

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.

i) Resultado por cota

O resultado por cota no exercício é calculado por meio na divisão do prejuízo, ponderando-se o número de cotas em circulação mensalmente.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Abaixo apresentamos a posição de caixa e equivalentes de caixa em 31 de dezembro de 2023 e de 2022:

Ativos - sem vencimento	2023		
	Valor unitário	Quantidade	Valor Justo
Disponibilidades (*)	-	-	691
Total		-	691
Ativos - sem vencimento	2022		
	Valor unitário	Quantidade	Valor Justo
Disponibilidades (*)	-	-	83
Total		-	83

(*) O montante de R\$ 691 em 2023 (R\$ 83 em 2022) está representado por depósitos à vista em instituições financeiras de primeira linha (Banco Daycoval S.A. e Banco Itaú S.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 exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Em milhares de reais - R\$, exceto os valores das cotas ou quando especificado)

5. Contas a receber de aluguéis

Descrição	2023	2022
Aluguéis a receber	185	300
Total	185	300

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, foi reconhecido, a título de receita de aluguéis, o montante de R\$ 3.563 (R\$ 4.278 em 2022).

6. Investimentos

a) Cotas de fundos de investimento imobiliário

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 S.A.), as quais podem ser demonstradas a seguir:

Nome do fundo investido	2023			2022		
	Código	Quantidade	Valor Justo	Código	Quantidade	Valor Justo
F.I.I. Renda Corporativa (*)	RCRB11	12.089	1.946	RCRB11	12.089	1.537
Devant Properties F.I.I. (**)	DPRO11	50.000	407	DPRO11	50.000	500
Total		62.089	2.353		62.089	2.037

(*) Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Corporativa, administrado pela Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda., inscrito no CNPJ/MF 03.683.056/0001-86;

(**) Devant Properties Fundo de Investimento Imobiliário, administrado pelo Banco Daycoval S.A., inscrito no CNPJ/MF 42.922.127/0001-08.

a.1) Características dos fundos de investimento imobiliário investidos

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Corporativa ("Rio Bravo")

O objetivo do Rio Bravo é a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição e posterior gestão patrimonial de imóveis de natureza comercial, notadamente: (i) lajes corporativas e conjuntos comerciais nos principais centros urbanos nacionais, (ii) vagas de garagem relacionadas aos imóveis investidos de propriedade do Fundo, e (iii) direitos sobre empreendimentos imobiliários destinados à atividade comercial.

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 2023 e de 2022

(Em milhares de reais - R\$, exceto os valores das cotas ou quando especificado)

Devant Properties Fundo de Investimento Imobiliário ("Devant")

O objetivo do Devant é o investimento em (i) empreendimentos imobiliários, mediante a compra, venda e locação de quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, para fins de geração de renda e/ou, conforme o caso, para desenvolvimento de novos empreendimentos e para realização de operações de "built to suit" e "sale and leaseback"; e/ou (ii) cotas e/ou ações de sociedades de propósito específico detentores de direitos reais sobre os imóveis. Seu público alvo é investidores em geral e possui prazo de duração indeterminado.

a.2) Movimentação com fundos de investimento imobiliário investidos

Apresentamos abaixo as movimentações com cotas de fundos de investimento imobiliário ocorridas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022:

Descrição	2023	2022
Saldo inicial	2.037	1.680
Compras	-	500
Vendas	-	-
Recebimentos	(156)	(146)
Rendimentos	472	3
Saldo final	2.353	2.037

b) Letras Financeiras do Tesouro (LFT)

Os títulos públicos 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	Vencimento	2023		2022		
		Quantidade	Valor justo	Vencimento	Quantidade	Valor justo
Letras Financeiras do Tesouro	01/09/2026	768	10.915	01/09/2023	5	61
Total		768	10.915		5	61

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 2023 e de 2022

*(Em milhares de reais - R\$, exceto os valores das cotas ou quando especificado)***b.1) Movimentação com Letras Financeiras do Tesouro (LFT)**

Apresentamos abaixo as movimentações com títulos públicos federais, com vencimento em 1º de setembro de 2026, ocorridas no exercício findo em 31 de dezembro de 2023:

Descrição	2023
Saldo inicial	61
Compras	65.571
Vendas	(55.283)
Rendimentos	566
Saldo final	10.915

c) Propriedades para investimento (imóveis acabados)

Endereço	Cidade - UF	Área (m2)	2023	2022
1 (*)	São Paulo - SP	865,58	9.488	9.215
2 (*)	São Paulo - SP	473,68	2.273	2.855
3 (*)	São Paulo - SP	473,68	2.272	2.856
4 (*)	São Paulo - SP	599,81	8.877	8.444
5 (*)	São Paulo - SP	976,56	16.777	16.072
6 (*)	São Paulo - SP	623,70	9.432	9.226
7 (*)	São Paulo - SP	962,27	-	6.194
8 (*)	São Paulo - SP	390,00	-	4.668
			49.119	59.530

(*) O imóvel é avaliado ao seu valor justo, através de laudo de avaliação.

Legenda:

1. Rua James Joule, 65 - 17º andar - Conj. 171 e 172 – Brooklyn;
2. Avenida das Nações Unidas, 20.000 - Conj. 03;
3. Avenida das Nações Unidas, 20.000 – Conj. 04;
4. Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1306, Conj. 51;
5. Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1306 - Loja e Sobreloja;
6. Alameda Santos, 787 – 13º andar;
7. Rua do Rócio, 350 - Vila Olímpia;
8. Rua Ramos Batista, 198 - Jardim Paulista.

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 2023 e de 2022

(Em milhares de reais - R\$, exceto os valores das cotas ou quando especificado)

c.1) Movimentação com propriedades para investimento (imóveis acabados)

Apresentamos abaixo as movimentações com propriedades para investimento (imóveis acabados), ocorridas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022:

Descrição	2023	2022
Saldo inicial	59.530	56.398
Ajuste ao valor justo	451	3.132
Vendas	(10.800)	-
Resultado nas vendas	(62)	-
Saldo final	49.119	59.530

c.2) Método de determinação do valor justo

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 justo de mercado os imóveis de propriedade do Fundo na data base dezembro de 2023 (em 2022, a avaliação a laudo foi realizada pela Compass Avaliações Imobiliárias).

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.

Endereço	Taxa de desconto real (sem inflação)	Taxa de capitalização (cap rate)
1	9,25% a.a.	9,00% a.a.
2	11,00% a.a.	10,75% a.a.
3	11,00% a.a.	10,75% a.a.
4	9,00% a.a.	8,75% a.a.
5	9,00% a.a.	8,75% a.a.
6	9,50% a.a.	9,25% 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 exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Em milhares de reais - R\$, exceto os valores das cotas ou quando especificado)

Legenda:

1. Rua James Joule, 65 - 17º andar - Conj. 171 e 172 – Brooklyn;
2. Avenida das Nações Unidas, 20.000 - Conj. 03;
3. Avenida das Nações Unidas, 20.000 – Conj. 04;
4. Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1306, Conj. 51;
5. Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1306 - Loja e Sobreloja;
6. Alameda Santos, 787 – 13º andar.

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.

7. Instrumentos financeiros derivativos

É permitido ao Fundo a realização de operações com derivativos, desde que utilizadas para fins de proteção patrimonial (*hedge*) e a exposição do Fundo a tais operações corresponda a, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, o Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos.

8. Principais fatores de risco

Os investimentos do Fundo são, por sua natureza, sujeitos a oscilações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados, e não há nenhuma garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o cotista.

Os recursos listados na carteira do Fundo e os cotistas estão sujeitos aos seguintes fatores de riscos, entre outros:

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.

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 2023 e de 2022

(Em milhares de reais - R\$, exceto os valores das cotas ou quando especificado)

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.

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.

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 2023 e de 2022

(Em milhares de reais - R\$, exceto os valores das cotas ou quando especificado)

A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o Fundo e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no informe anual elaborado em conformidade com Resolução CVM 175/22, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

9. Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2023, o patrimônio líquido do Fundo é de R\$ 62.261 representados por 463.277,0000 cotas com o valor patrimonial unitário de R\$ 134,3917. Em 31 de dezembro de 2022, o patrimônio líquido do Fundo era de R\$ 61.319 representados por 463.277,0000 cotas com o valor patrimonial unitário de R\$ 132,3597.

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.

a) Classe de cotas

O Fundo consiste em cotas de uma única classe que corresponde a frações ideais de seu patrimônio e que tem a forma nominativa e escritural, conferindo a todos os cotistas os mesmos direitos e deveres patrimoniais e econômicos, sendo seu valor determinado com base na divisão do valor do patrimônio líquido pelo número de cotas emitidas e integralizadas.

b) Emissão de cotas

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, 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.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, não houve emissão de novas cotas.

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 2023 e de 2022

(Em milhares de reais - R\$, exceto os valores das cotas ou quando especificado)

c) Resgate e amortização do cotas

Não haverá resgate de cotas, a não ser pelo término do prazo de duração do Fundo ou sua liquidação.

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 2023 e de 2022, não houve amortização de cotas.

10. Evolução do valor da cota e rentabilidade

Apresentamos abaixo a rentabilidade, o patrimônio líquido médio e o valor da cota do Fundo nos últimos exercícios:

Datas	Patrimônio líquido médio	Valor da cota R\$	Rentabilidade da cota %
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023	61.432	134,3917	1,54%
Exercício findo em 31 de dezembro de 2022	58.161	132,3597	5,43%

11. Política de distribuição dos 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.

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 2023 e de 2022

(Em milhares de reais - R\$, exceto os valores das cotas ou quando especificado)

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 deve 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 pode 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.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, a distribuição de resultados aos cotistas pode ser assim demonstrada:

Descrição	2023	2022
(+) Receitas apuradas no período segundo o regime de competência	5.777	11.931
(-) Despesas apuradas no período segundo o regime de competência	(1.168)	(5.394)
(=) Lucro contábil apurado no exercício segundo a regime de competência	4.609	6.537
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	(767)	-
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	-	(3.199)
(+) Receitas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	-	273
(-) Despesas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	(216)	(79)
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	3.626	3.532
Resultado mínimo a distribuir (95%)	3.445	3.355
Resultado distribuído no exercício	3.667	3.377

Descrição	2023	2022
Saldo Inicial não distribuído	343	283
Rendimentos propostos no exercício	3.667	3.377
Rendimentos pagos no exercício	(3.200)	(3.317)
Saldo pendente de distribuição	810	343

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 2023 e de 2022

(Em milhares de reais - R\$, exceto os valores das cotas ou quando especificado)

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.

12. Serviços de tesouraria e escrituração

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

13. Remuneração da administração, gestão e custodiante

Pela prestação dos serviços de administração fiduciária, gestão da carteira, tesouraria, controle e processamento dos ativos financeiros, distribuição e a escrituração da emissão e do resgate de cotas será devida pelo Fundo uma taxa de administração equivalente a 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o mínimo mensal de R\$ 5,00 (cinco mil reais), corrigido anualmente pelo IGP-M.

A taxa de administração é calculada à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), sendo apropriada por dia útil, como despesa do Fundo e paga mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, a despesa registrada de taxa de administração foi de R\$ 152 (R\$ 145 em 2022) e encontra-se apresentada na rubrica de “Remuneração da Administração” na demonstração do resultado.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, a despesa registrada de taxa de gestão foi de R\$ 152 (R\$ 145 em 2022) e encontra-se apresentada na rubrica de “Remuneração da Gestão” na demonstração do resultado.

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 2023 e de 2022

(Em milhares de reais - R\$, exceto os valores das cotas ou quando especificado)

14. Encargos e despesas debitadas ao Fundo

Apresentamos a seguir os encargos debitados ao Fundo nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio de R\$ 61.432 e R\$ 58.161, respectivamente:

Encargos	2023	% sobre o PL médio	2022	% sobre o PL médio
Consultoria especializada	406	0,66	232	0,40
Propriedades para investimento	275	0,45	219	0,38
Remuneração da Administração	152	0,25	145	0,25
Remuneração da Gestão	152	0,25	145	0,25
Demais despesas administrativas	62	0,10	7	0,01
Serviços de escrituração	30	0,05	29	0,05
Auditoria externa	25	0,04	44	0,08
Taxa CETIP	18	0,03	17	0,03
Taxa B3	13	0,02	12	0,02
Taxa de fiscalização CVM	13	0,02	13	0,02
Serviços de avaliações e laudos	10	0,02	29	0,05
Consultoria jurídica	5	0,01	1	0,00
Demais despesas financeiras	3	-	-	-
Tributos federais	2	-	20	0,03
Encargos	2023	% sobre o PL médio	2022	% sobre o PL médio
Taxa ANBIMA	2	-	1	-
Total	1.168	1,90	914	1,57

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 2023 e de 2022

(Em milhares de reais - R\$, exceto os valores das cotas ou quando especificado)

a) Despesas de serviços com terceiros

Apresentamos abaixo as despesas segregadas em débitos apenas com serviços de terceiros durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022:

Encargos	2023	% sobre o PL médio	2022	% sobre o PL médio
Consultoria especializada	406	0,66	232	0,40
Serviços de escrituração	30	0,05	29	0,05
Auditoria externa	25	0,04	44	0,08
Taxa CETIP	18	0,03	17	0,03
Taxa B3	13	0,02	12	0,02
Taxa de fiscalização CVM	13	0,02	13	0,02
Serviços de avaliações e laudos	10	0,02	29	0,05
Consultoria jurídica	5	0,01	1	0,00
Taxa ANBIMA	2	-	1	-
Total	522	0,85	378	0,65

b) Despesas diversas

Apresentamos abaixo as despesas segregadas em débitos diversos durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022:

Encargos	2023	% sobre o PL médio	2022	% sobre o PL médio
Demais despesas administrativas	62	0,10	7	0,01
Demais despesas financeiras	3	-	-	-
Tributos federais	2	-	20	0,03
Total	67	0,10	27	0,04

15. Divulgação de informações

As informações obrigatórias relativas ao Fundo estão disponíveis na sede da Administradora assim como junto à Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").

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 2023 e de 2022

(Em milhares de reais - R\$, exceto os valores das cotas ou quando especificado)

16. Legislação tributária

• Fundo

O Fundo, por ser constituído sem personalidade jurídica e sob a forma de condomínio fechado, nos termos dos artigos 1º e 2º da Lei 8.668/93, 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 36 de Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.585/2015, que poderá ser compensado quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas.

Conforme artigo 38 da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.585/2015, 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. 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.

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.

• Cotista

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

• Tributação Periódica (“come-cotas”) – Lei 14.754/2023

Os Fundos de Investimento Imobiliário (FII) foram excepcionados da tributação periódica (“come-cotas”) pela Lei 14.754/2023, sendo que o art. 40 prevê que os fundos de investimento que investirem, direta ou indiretamente, no mínimo, 95% do seu patrimônio líquido em FII também não sofrerão a incidência do come-cotas.

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 2023 e de 2022

(Em milhares de reais - R\$, exceto os valores das cotas ou quando especificado)

• 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, 100 (cem) cotistas;
- iii. Não é concedido ao cotistas (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).

17. 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
31/12/2022	97,01
31/12/2023	78,01

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 2023 e de 2022

(Em milhares de reais - R\$, exceto os valores das cotas ou quando especificado)

18. Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

Em atendimento à Resolução CVM nº 162/22, registre-se que o Administrador, no exercício auditado, não contratou nem teve quaisquer outros serviços prestados pela RSM Brasil Auditores Independentes Ltda., relacionados a este Fundo por ela administrado que não os serviços de auditoria externa das demonstrações contábeis do Fundo. 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.

19. Contingências

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais no exercício auditado, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra o Administrador do Fundo.

20. Transações com partes relacionadas

- a) Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possui depositado o montante de R\$ 691, junto ao Banco Daycoval S.A., Administrador e Custodiante do Fundo.
- b) Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de administração, junto ao Banco Daycoval S.A., Administrador e Custodiante do Fundo, no montante de R\$ 13. A despesa registrada nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, a título de taxa de administração, encontra-se divulgada na nota explicativa nº 13.
- c) Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de gestão, junto à Daycoval Asset Management Administração de Recursos Ltda., Gestora e empresa controlada pelo Banco Daycoval S.A., no montante de R\$ 12. A despesa registrada nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, a título de taxa de gestão, encontra-se divulgada na nota explicativa nº 13.

21. Outros assuntos

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou em 23 de dezembro de 2022 a Resolução CVM nº175, alterada pelas Resoluções CVM nº 181/23, 184/23, 187/23 e 200/24, que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos de investimentos. A referida Resolução revoga, dentre outras, a Instrução CVM nº 472/08 e entrou em vigor em 02 de outubro de 2023.

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 2023 e de 2022

(Em milhares de reais - R\$, exceto os valores das cotas ou quando especificado)

O Administrador está em processo de avaliação das eventuais adequações que serão necessárias para o pleno atendimento da norma no prazo determinado pelo regulador. Na data de publicação dessas demonstrações contábeis, não há impactos decorrentes da publicação da nova Resolução.

22. Eventos subsequentes

Em 22 de fevereiro de 2024, o Fundo concluiu a venda do Conjunto Comercial n.º 132 do Edifício Platinum ("Conjunto" e "Edifício", respectivamente), localizados no 13º andar, desse Edifício, na Alameda Santos Nº 787, pelo valor total de R\$4.100.000,00 (quatro milhões e cem mil reais), recebidos pelo Fundo nesta data, sendo devido ao intermediador o valor de R\$ 164.000,00, gerando lucro de R\$ 2,66/cota que serão calculados e distribuídos de acordo com a legislação vigente, conforme divulgado em fato relevante.

* * *

Erick Warner de Carvalho

Diretor responsável

Luiz Alexandre Cadorin

Contador CRC - 1SP243564/O-2