

Outubro/2020 – Relatório Mensal

OBJETIVOS E POLÍTICAS DO FUNDO

O objetivo do Fundo de Investimento Imobiliário Multigestão Renda Comercial é a aquisição e/ou venda de imóveis comerciais, Industriais e lajes corporativas em todo o território brasileiro, livres e desembaraçados de quaisquer ônus e gravames, localizados nos grandes centros urbanos do país. O Fundo tem por política básica realizar investimento imobiliário de longo prazo.

COMENTÁRIOS DO GESTOR

A distribuição de rendimento do mês de outubro foi de R\$0,55/cota, mais que o exigido por lei.

O mercado corporativo na cidade de SP vem aumentando sua vacância gradativamente. No início do ano estava em 13,3% e agora está em 16%. Isto decorre de uma alta absorção líquida negativa. Por outro lado, temos observado uma migração para os escritórios localizados nas regiões da Av. Paulista, Faria Lima e Berrini, mesmo que das classes B e C, provavelmente motivado por condições melhores de negociação devido ao atual momento. Nessas regiões, a vacância para a classe A está em 11,7%.

No nosso fundo imobiliário tivemos a ocupação do imóvel localizado na Av. Nações Unidas que deve atingir um cap rate de 11,5% no terceiro ano (baseado no laudo de avaliação do imóvel atual). Para novembro está programado o recebimento da rescisão de locação do imóvel Minneapolis. Estamos focando em reduzir ao máximo a vacância nos próximos meses. A expectativa em relação a performance do fundo frente ao atual cenário continua positiva.

DADOS DO FUNDO

	Outubro/2020	Janeiro/2020	Var.% Ano	Outubro/2019	Var.% (12meses)
Valor da Cota	144,99	179,80	-19,35%	150,00	-3,33%
Quantidade de Cotas	463.277	463.277	-	463.277	-
Valor de Mercado	67.175.165	83.297.204	-19,35%	69.491.550	-3,33%
Valor Patrimonial ¹	60.593.891	60.837.063	-0,40%	58.202.205	4,11%
P/VP ²	1,11x	1,37x		1,19x	

¹ Valor Patrimonial referente ao mês de setembro; ² Valor de Mercado / Valor Patrimonial;

LIQUIDEZ

	Outubro/2020	Ano	12 meses
Volume Negociado	1.067.160	1.533.647	1.642.770
Giro (% de cotas Negociadas)	1,59%	2,33%	2,47%
Presença em Pregões	61,9%	61,24%	61,13%

RESULTADO

	Outubro/2020	Janeiro/2020	Total Ano	Outubro/2019	Total 12 meses
Receita Imobiliária	222.376	423.503	2.726.672	357.874	3.388.555
Receita Financeira	10.275	57.516	166.662	37.609	309.900
Despesas	-89.676	-51.513	- 822.130	-66.732	- 964.792
Resultado	187.320	429.506	2.254.066	328.751	2.916.525
Resultado por cota	0,40	0,93	4,87	0,71	6,30
Rendimento distribuído	0,55	0,55	4,81	0,35	6,28
Yield Anualizado ³	4,55%	3,67%		2,80%	

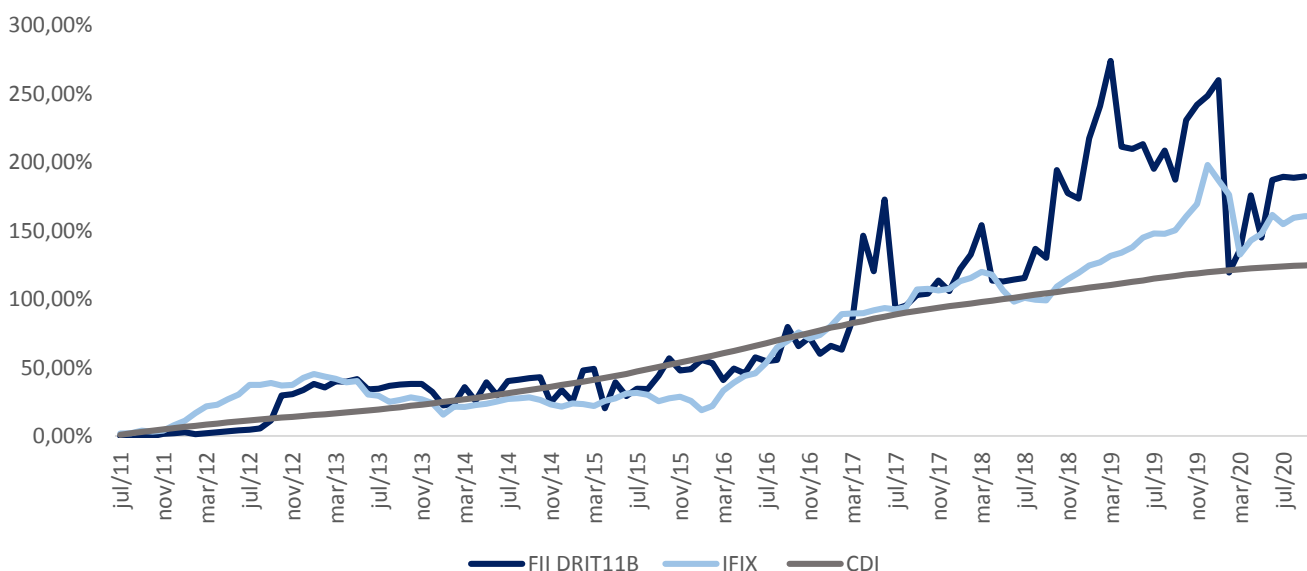
³ considera o rendimento pago no mês dividido pelo valor da cota no dia do fechamento multiplicado por 12;

DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS

	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
2019	0,84	0,67	0,67	0,64	0,64	0,64	0,50	0,50	0,50	0,35	0,75	0,77
2020	0,55	0,81	0,70	0,45	0,30	0,30	0,30	0,55	0,30	0,55		

RENTABILIDADE

	Mês	Ano	12 meses	Desde o Início**
FII Multigestão*	0,34%	-15,28%	-6,12%	189,69%
IFIX	-1,01%	-13,47%	-0,92%	157,90%

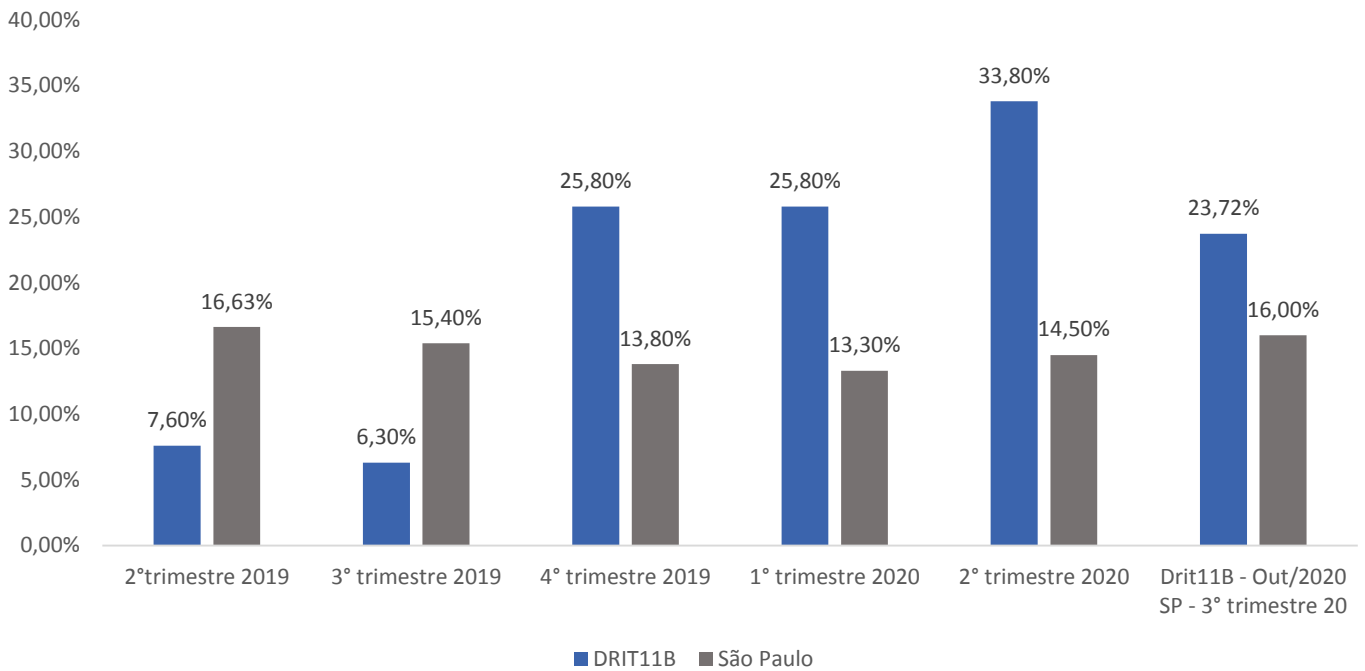


*Rentabilidade calculada através do método da cota ajustada em que se considera o dividendo distribuído como reinvestido no próprio fundo. ** rentabilidade desde julho/2011

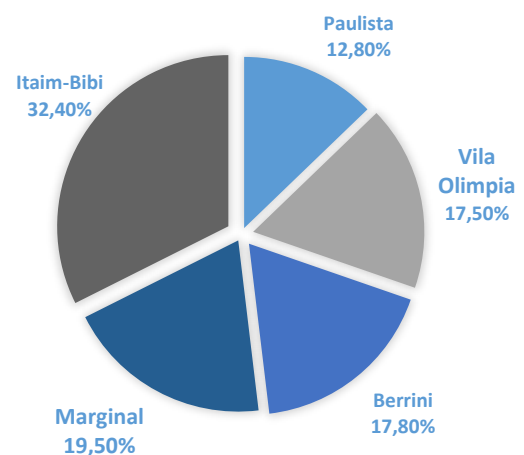
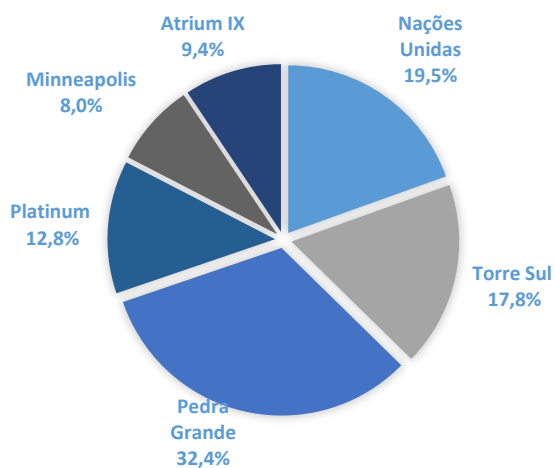
FII Multigestão Renda Comercial (DRIT11B)

VACÂNCIA

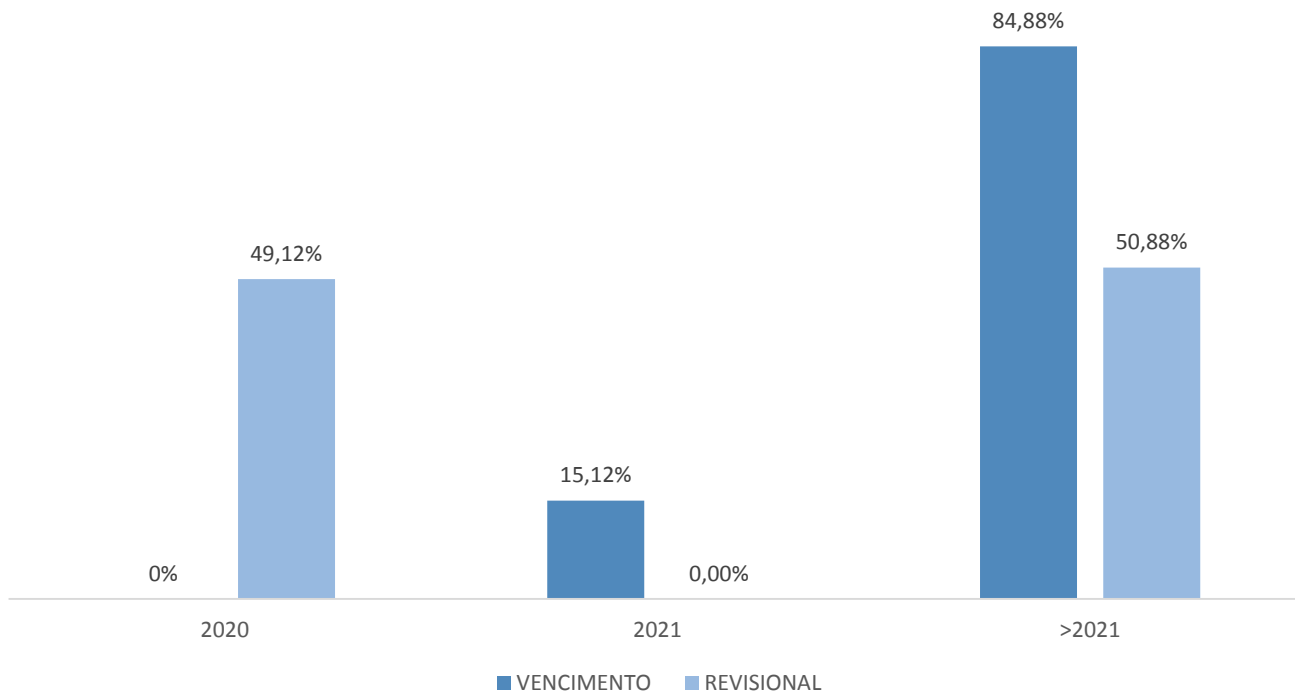
Refere-se à comparação entre a vacância dos empreendimentos do fundo e o mercado de lajes corporativas de classes A, B e C de São Paulo no fechamento do trimestre. A vacância do fundo é obtida através da razão entre área vaga e área total do FII. Fonte de Vacância Regional: Buildings.



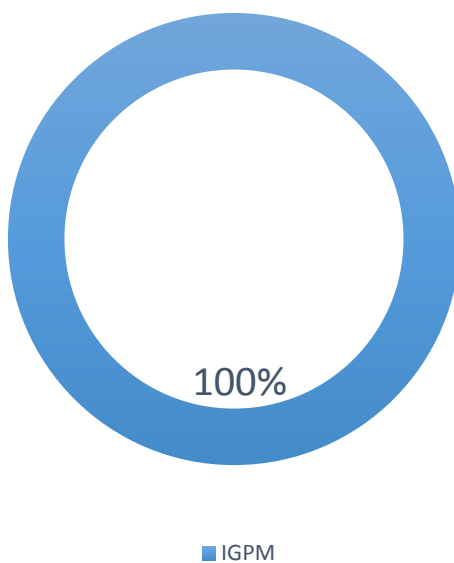
DIVERSIFICAÇÃO DO PORTFÓLIO



CONTRATOS



Indexador de Revisão



PATRIMÔNIO DO FUNDO



Nações Unidas

Localização: Av. Nações Unidas, 20000 – Brooklin Novo, São Paulo – SP

Área Bruta Locável Própria (ABL): 947,36 m²

Participação: 13,5%

Data de Aquisição: 30/06/2011 – 01/10/2012

Vacância da Participação: 0%

Pavimento

Conj.03

Conj.04

Locatário

Kovi Tecnologia

Kovi Tecnologia



Torre Sul

Localização: Rua James Joule, 65 – Berrini, São Paulo – SP

Área Bruta Locável Própria (ABL): 865,58 m²

Participação: 5%

Data de Aquisição: 28/01/2011

Vacância da Participação: 17,60%

Pavimento

Conj. 171

Conj. 172

Locatário

IFC

IFC



Pedra Grande

Localização: Av. Brigadeiro Faria Lima, 1306 – Itaim Bibi, São Paulo – SP

Área Bruta Locável Própria (ABL): 1.576,34 m²

Participação: 22,6%

Data de Aquisição: 15/10/2010 – 27/05/2013

Vacância da Participação: 0%

Pavimento

Conj.51

Loja e Sobre Loja

Locatário

UP Brasil

CSU Cardsystem



Platinum

Localização: Alameda Santos, 787- Bela Vista, São Paulo – SP

Área Bruta Locável Própria (ABL): 623,70 m²

Participação: 7,2%

Data de Aquisição: 27/03/2015

Vacância da Participação: 0 %

Pavimento

Conj. 131

Conj. 132

Locatário

Adecco RH

Mega Leilões



Minneapolis

Localização: Rua Ramos Batista, 198 – Vila Olímpia, São Paulo – SP

Área Bruta Locável Própria (ABL): 391,00 m²

Participação: 7,7%

Data de Aquisição: 09/08/2019

Vacância da Participação: 100%

Pavimento

Conj.111

Conj.112

Locatário

Vago

Vago



Atrium IX

Localização: Rua do Rócio – Vila Olímpia, São Paulo – SP

Área Bruta Locável Própria (ABL): 457,52 m²

Participação: 7,8%

Data de Aquisição: 14/08/2019

Vacância da Participação: 100%

Pavimento

Conj. 71

Conj. 72

Locatário

Vago

Vago

INFORMAÇÕES DO PRODUTO

CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS: O Fundo Imobiliário Multigestão Renda Comercial foi constituído em dezembro de 2008 e tem por objetivo investimentos de longo prazo em bens imóveis não residenciais, podendo, ainda, adquirir cotas de outros fundos de investimento imobiliário – FII, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e letras imobiliárias garantidas (Ativos Imobiliários).

ADMINISTRAÇÃO: Banco Daycoval

GESTÃO: Daycoval Asset Management

ESCRITURADOR: Banco Daycoval

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO: 0,5% a.a sobre o Patrimônio Líquido

(Mínimo Mensal R\$10.000,00 – data base 01/05/2010 reajustada pela variação do IGP-M)

TAXA DE PERFORMANCE: Não há

INÍCIO DO FUNDO: 09/12/2008

CNPJ: 10.456.810/0001-00

QUANTIDADE DE COTAS: 463.277

QUANTIDADE DE COTISTAS: 307

PATRIMÔNIO LÍQUIDO: R\$ 60.593.891,16

ATENTIMENTO AO COTISTA

TELEFONE: (11) 3138-0790

Email: daycoval.asset@bancodaycoval.com.br



Fundos de investimento não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do fundo garantidor de créditos - FGC.;"A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura."; Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do Prospecto, o Formulário de Informações Complementares, Lâmina de Informações Essenciais e o regulamento do fundo de investimento antes de investir;"A Daycoval Asset Management não garante, de forma expressa ou implícita, quaisquer das informações constantes deste documento, as quais não devem ser utilizadas para decisões negociais. É recomendada a consulta prévia a informações atualizadas, detalhadas e a assessores internos especializados. Todas as informações geográficas, políticas, econômicas, estatísticas, financeiras e cambiais são apresentadas de forma aproximada, resumida e simplificada, podendo sofrer alterações a qualquer tempo. A Daycoval Asset Management consultou fontes externas oficiais que podem não ser as mais atualizadas, corretas ou completas, não se responsabilizando por qualquer perda ou dano, direto ou indireto, relacionado com decisões que venham a ser tomadas com base neste documento. O conteúdo deste documento é confidencial, sendo vedada a sua divulgação, parcial ou total, por qualquer meio, sem autorização prévia e expressa da Daycoval Asset Management. A Rentabilidade divulgada não é líquida de impostos."