

**Dezembro/2021 – 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**

Prezados Investidores,

O ano de 2021 apresentou diversos desafios aos fundos imobiliários. A alta taxa de inflação obrigou o Banco Central a adotar uma política monetária restritiva, aumentando os juros e penalizando os demais ativos de renda variável. Nesse cenário, a classe de fundos que apresentou maior rentabilidade no ano foi a de fundos de recebíveis, que aplicam majoritariamente em títulos de renda fixa atrelada ao mercado imobiliário, como CRIs (Certificado de Recebíveis Imobiliários) e LCIs (Letra de Crédito Imobiliário).

Em face desses eventos, no mês de dezembro os investidores aproveitaram um grande desconto das cotas negociadas no mercado secundário em relação ao valor patrimonial dos fundos Imobiliários. Em função disso, o IFIX, índice de referência dos fundos imobiliários, fechou o mês com ganhos de 8,78%. Conforme nossos relatórios mensais, vimos que o fluxo vendedor não representa os fundamentos observados no mercado de lajes corporativas.

O FII Multigestão Renda Comercial distribuirá R\$ 0,61/cota em dezembro. O fundo encerra um ano desafiador com uma taxa de vacância física inferior ao período de início da pandemia do COVID-19, com todos seus locatários adimplentes e em negociação dos contratos com vencimento curto. Não tivemos nenhuma compra ou venda de ativos no ano e permanecemos com a visão otimista para o longo prazo, com crescimento dos rendimentos mensais e portfólio diversificado para enfrentar os possíveis desafios.

**DADOS DO FUNDO**

|                     | Dez/21     | Nov/21     | Var. %<br>Mês | Dez/20     | Var.%<br>12 meses |
|---------------------|------------|------------|---------------|------------|-------------------|
| Valor da Cota       | 95,80      | 90,00      | 6,44%         | 132,00     | -27,42%           |
| Quantidade de Cotas | 463.277    | 463.277    | -             | 463.277    | -                 |
| Valor de Mercado    | 44.381.936 | 41.694.930 | 6,44%         | 61.152.564 | -27,42%           |
| Valor Patrimonial   | 60.758.318 | 60.773.474 | -0,02%        | 61.024.156 | -0,44%            |
| P/VP <sup>1</sup>   | 0,73x      | 0,69x      | -             | 1,00x      | -                 |

<sup>1</sup>Valor de Mercado / Valor Patrimonial

**LIQUIDEZ**

|                              | Dezembro/2021 | Ano        | 12 meses   |
|------------------------------|---------------|------------|------------|
| Volume Negociado             | 21.119,52     | 414.278,74 | 414.278,74 |
| Giro (% de cotas Negociadas) | 0,05%         | 0,79%      | 0,79%      |
| Presença em Pregões          | 42,86%        | 76,55%     | 76,55%     |

**RESULTADO**

|                               | Dezembro/21 | Novembro/21 | 2021          | 2020          |
|-------------------------------|-------------|-------------|---------------|---------------|
| Receita Operacional           | 334.191,45  | 345.724,49  | 3.355.564,98  | 3.580.073,33  |
| Receita Financeira            | 11.484,55   | 18.875,71   | 129.490,06    | 187.563,92    |
| Despesas                      | -60.266,68  | -73.186,15  | -1.281.643,89 | -1.165.628,29 |
| Resultado                     | 285.409,32  | 291.414,05  | 2.203.411,15  | 2.558.014,01  |
| Resultado por cota            | 0,62        | 0,63        | 4,76          | 5,72          |
| Rendimento distribuído        | 0,61        | 0,60        | 4,71          | 5,46          |
| Yield Anualizado <sup>2</sup> | 7,64%       | 8,00%       | 4,92%         | 4,14%         |

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

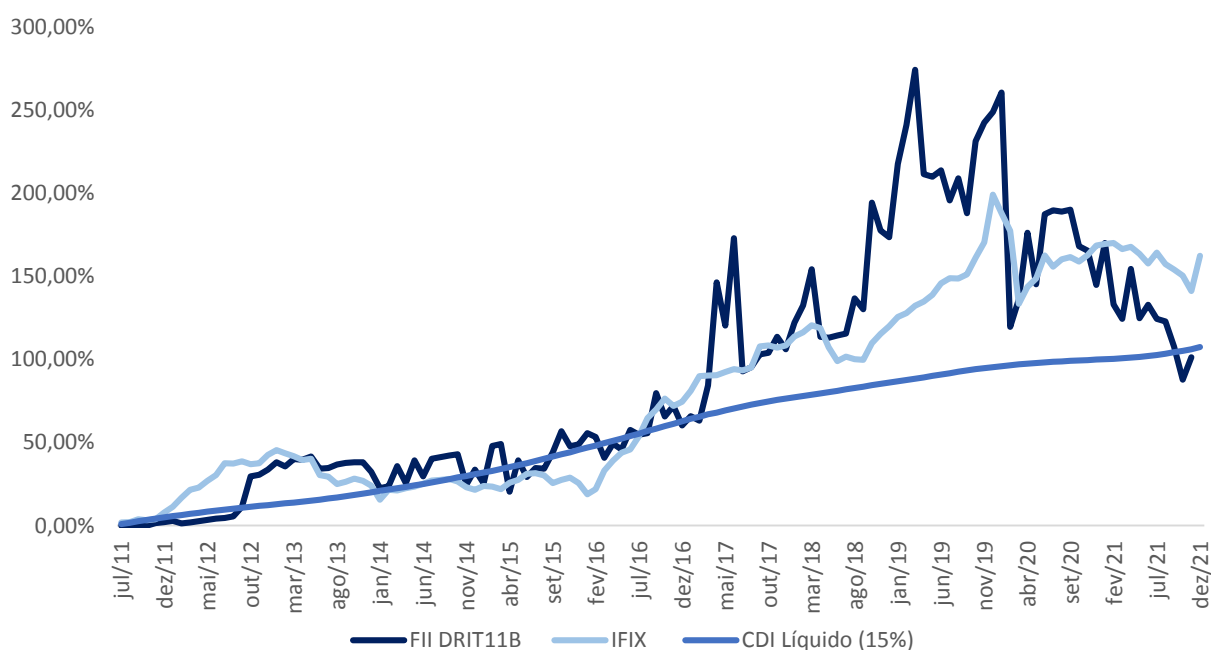
**DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS**

|             | Jan  | Fev  | Mar  | Abr  | Mai  | Jun  | Jul  | Ago  | Set  | Out  | Nov  | Dez  | Total |
|-------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|-------|
| <b>2020</b> | 0,55 | 0,81 | 0,70 | 0,45 | 0,30 | 0,30 | 0,30 | 0,55 | 0,30 | 0,55 | 0,50 | 0,15 | 5,46  |
| <b>2021</b> | 0,30 | 0,31 | 0,36 | 0,25 | 0,33 | 0,34 | 0,34 | 0,32 | 0,46 | 0,49 | 0,60 | 0,61 | 4,71  |

**RENTABILIDADE\***

|                        | Mês   | Ano     | 12 meses | Desde o Início (jul/11)** |
|------------------------|-------|---------|----------|---------------------------|
| <b>FII Multigestão</b> | 7,12% | -24,17% | -24,17%  | 101,15%                   |
| <b>IFIX</b>            | 8,78% | -2,28%  | -2,28%   | 162,28%                   |

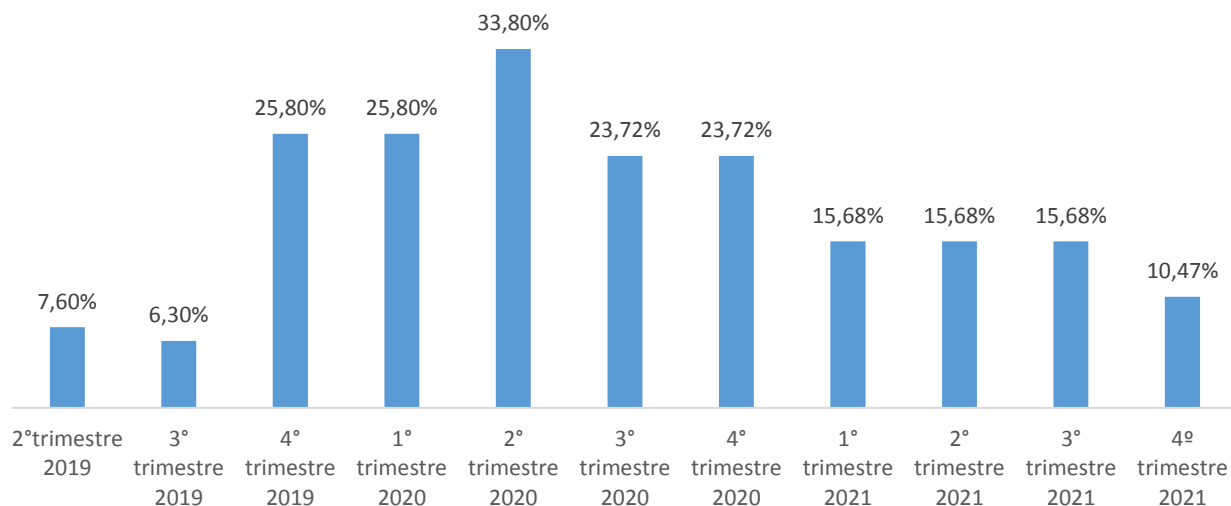
\*Rentabilidade calculada através do método da cota ajustada em que se considera o dividendo distribuído como reinvestido no próprio fundo. \*\* desde o início das atividades do fundo – jul/11.



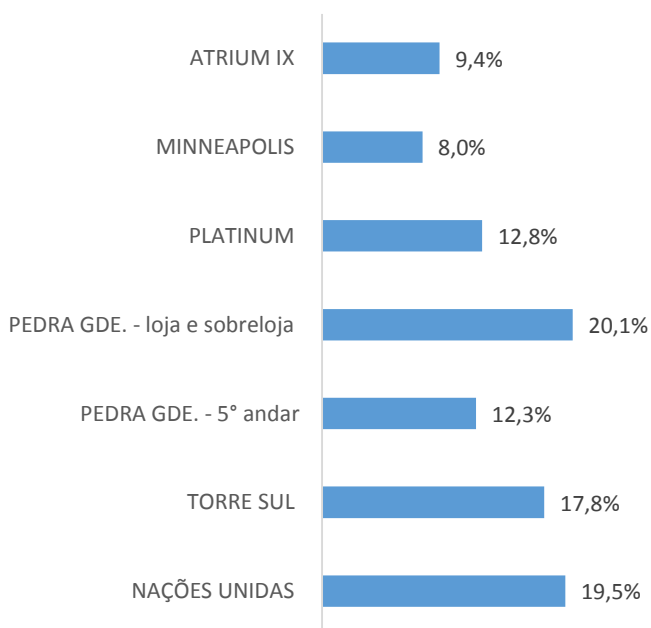
## VACÂNCIA

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

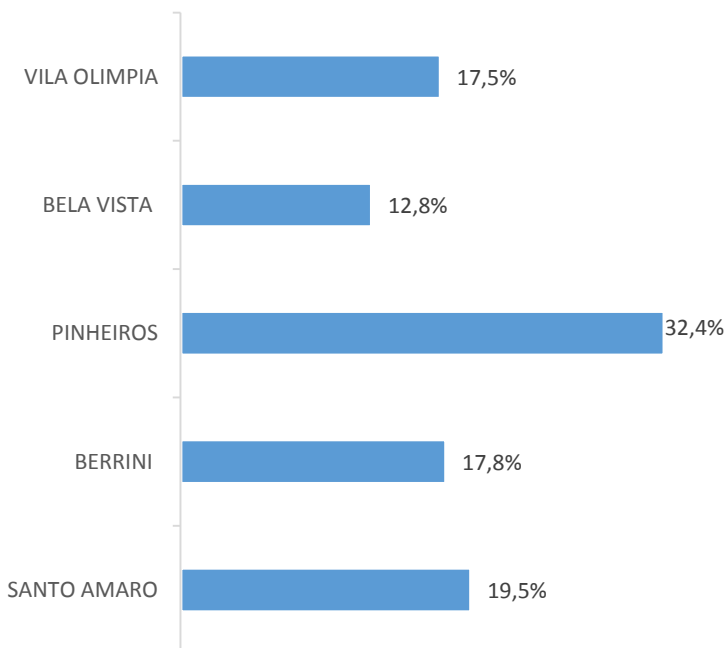
### Vacância



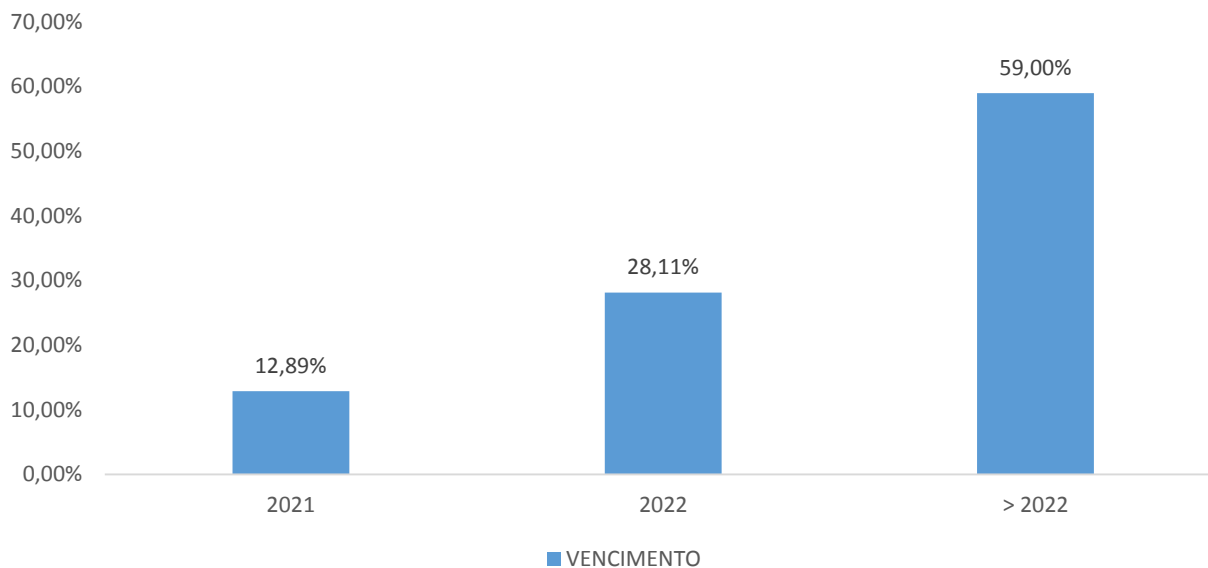
## DIVERSIFICAÇÃO DO PORTFÓLIO



## LOCALIZAÇÃO

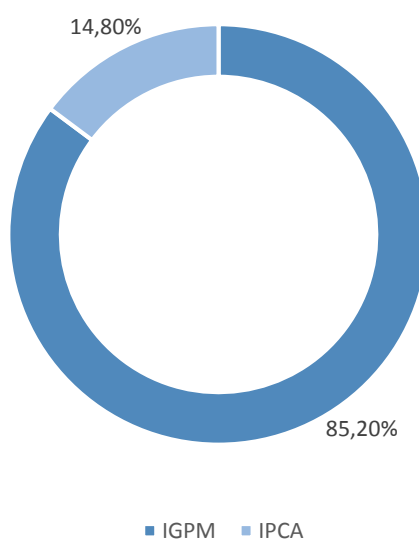


### CONTRATOS



Obs: O aditamento do contrato com vencimento em 2021 segue em trâmites de assinatura.

### INDEXADOR DE REVISÃO



PATRIMÔNIO DO FUNDO



Nações Unidas

Localização: Av. Nações Unidas, 20000 – Santo Amaro, São Paulo – SP

Área Bruta Locável Própria (ABL): 947,36 m<sup>2</sup>

Participação no Edifício: 13,5%

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

Vacância da Participação: 0%

Pavimento

Conj.03

Conj.04

Locatário

Kovi Tecnologia

Kovi Tecnologia



Torre Sul

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

Área Bruta Locável Própria (ABL): 865,58 m<sup>2</sup>

Participação no Edifício: 5%

Data de Aquisição: 28/01/2011

Vacância da Participação: 17,60%

Pavimento

Conj. 171

Conj. 172

Locatário

IFC

IFC (parcial)



### Pedra Grande

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

Área Bruta Locável Própria (ABL): 1.576,34 m<sup>2</sup>

Participação no Edifício: 22,6%

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

Vacância da Participação: 0%

#### Pavimento

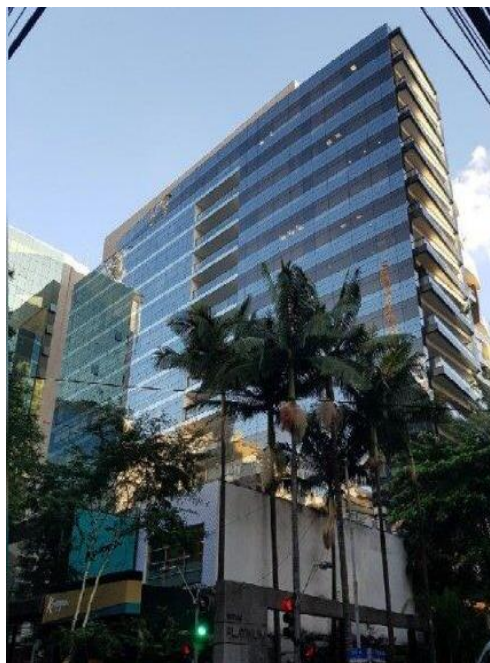
Conj.51

Loja e Sobre Loja

#### Locatário

UP Brasil

CSU Cardsystem



### Platinum

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

Área Bruta Locável Própria (ABL): 623,70 m<sup>2</sup>

Participação no Edifício: 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 m<sup>2</sup>

Participação no Edifício: 7,7%

Data de Aquisição: 09/08/2019

Vacância da Participação: 0%

#### Pavimento

Conj.111

Conj.112

#### Locatário

Champs ADV

Champs ADV



### Atrium IX

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

Área Bruta Locável Própria (ABL): 457,52 m<sup>2</sup>

Participação no Edifício: 7,8%

Data de Aquisição: 14/08/2019

Vacância da Participação: 100%

#### Pavimento

Conj. 71

Conj. 72

#### Locatário

Vago

SIDAN

## INFORMAÇÕES DO PRODUTO

**CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS:** O Fundo Imobiliário Multigestão Renda Comercial foi constituído em junho de 2011 e tem por objetivo investimentos de longo prazo em bens imóveis não residenciais, podendo, ainda, adquirir cotas de outros fundos de investimento imobiliário – FII, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e letras imobiliárias garantidas (Ativos Imobiliários).

**ADMINISTRAÇÃO:** Banco Daycoval

**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:** 30/06/2011

**CNPJ:** 10.456.810/0001-00

**QUANTIDADE DE COTAS:** 463.277

**QUANTIDADE DE COTISTAS:** 322

**PATRIMÔNIO LÍQUIDO:** R\$ 60.758.317,59

## ATENTIMENTO AO COTISTA

**TELEFONE:** (11) 3138-0720

**Email:** drit11b@bancodaycoval.com.br



Gestão de Recursos

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