

Janeiro/2022 – Relatório Mensal

OBJETIVOS E POLÍTICAS DO FUNDO

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

COMENTÁRIOS DO GESTOR

Prezado Investidor,

O primeiro mês do ano foi negativo para o mercado dos fundos imobiliários, com os investidores atentos ao avanço da variante Omicrôn no Brasil e aos desdobramentos da decisão do Conselho de Valores Mobiliários em relação a um fundo imobiliário em específico. No caso em questão, o entendimento da CVM de que o rendimento distribuído em “montantes substancialmente superiores” aos lucros dos exercício e acumulado seria uma amortização do capital causou receio aos investidores, que temiam que a decisão da autarquia, suspensa em 01/02/2022, pudesse ser aplicada aos fundos semelhantes, afetando a distribuição de rendimentos.

No mês de janeiro concluímos a assinatura do nono aditamento ao contrato de locação do conjunto 171 e 172 (parcial) no Edifício Torre Sul. O contrato celebrou a renovação do prazo de locação por 60 meses (até dez/26), a troca de indexador no reajuste dos aluguéis para IPCA e ao reajuste dos valores de aluguel, com período de desconto no primeiro ano, atingindo um *cap rate* de 9,14% após o término do prazo de desconto.

Com o recente aditamento celebrado o fundo passa para 27,7% dos seus contratos indexados ao IPCA e alonga-se a parcela dos contratos com vencimentos curtos, sendo 71,89% desses posterior a 2022. Além disso, a taxa de vacância física do fundo permanece inalterada. O fundo Multigestão Renda Comercial distribuirá R\$ 0,51/cota no mês de fevereiro.

DADOS DO FUNDO

	Jan/22	Dez/21	Var. % Mês	Jan/21	Var.% 12 meses
Valor da Cota	84,02	95,80	-12,30%	121,52	-30,86%
Quantidade de Cotas	463.277	463.277	-	463.277	-
Valor de Mercado	38.924.533	44.381.936	-12,30%	56.297.421	-30,86%
Valor Patrimonial	58.147.226	60.758.318	-4,30%	60.887.483	-4,50%
P/VP ¹	0,67x	0,73x	-	0,92x	-

¹Valor de Mercado / Valor Patrimonial

LIQUIDEZ

	Janeiro/2022	Ano	12 meses
Volume Negociado	9.291,42	9.291,42	354.171,88
Giro (% de cotas Negociadas)	0,02%	0,02%	0,70%
Presença em Pregões	52,38%	52,38%	71,89%

RESULTADO

	Janeiro/22	Dezembro/21	2022	2021	2020
Receita Operacional	315.198,66	334.191,45	315.198,66	3.355.564,98	3.580.073,33
Receita Financeira	6.648,95	11.484,55	6.648,95	129.490,06	187.563,92
Despesas	-76.097,97	-60.266,68	-76.097,97	-1.281.643,89	-1.165.628,29
Resultado	245.749,64	285.409,32	245.749,64	2.203.411,15	2.558.014,01
Resultado por cota	0,53	0,62	0,53	4,76	5,72
Rendimento distribuído	0,51	0,61	0,51	4,71	5,46
Yield Anualizado ²	7,28%	7,64%	7,28%	4,92%	4,14%

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

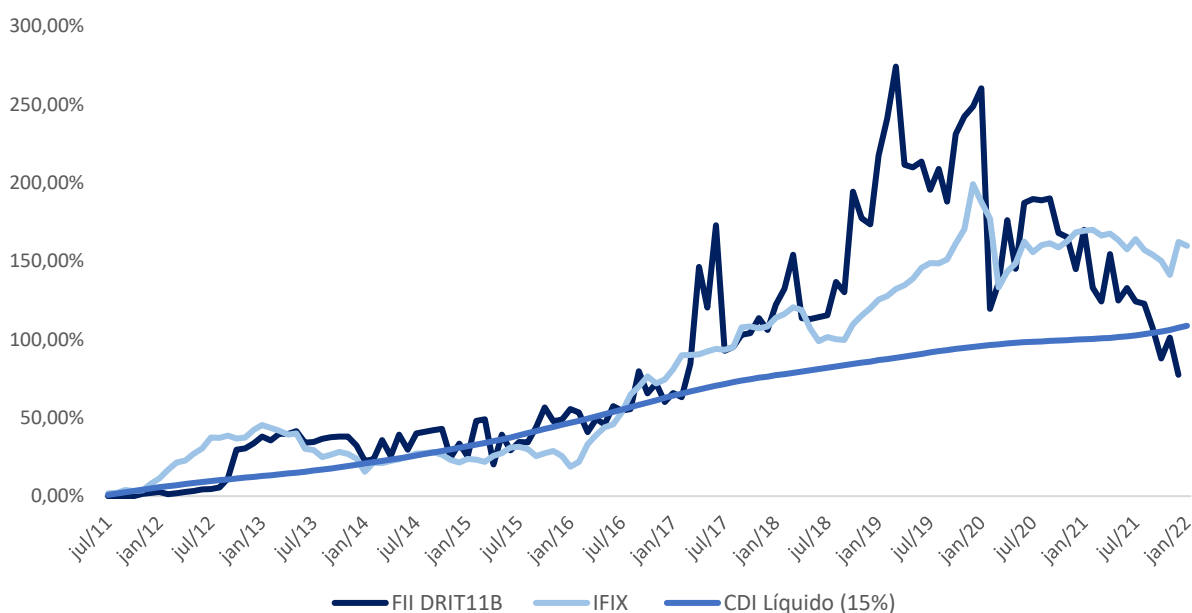
DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS

	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Total
2020	0,55	0,81	0,70	0,45	0,30	0,30	0,30	0,55	0,30	0,55	0,50	0,15	5,46
2021	0,30	0,31	0,36	0,25	0,33	0,34	0,34	0,32	0,46	0,49	0,60	0,61	4,71
2022	0,51												0,51

RENTABILIDADE*

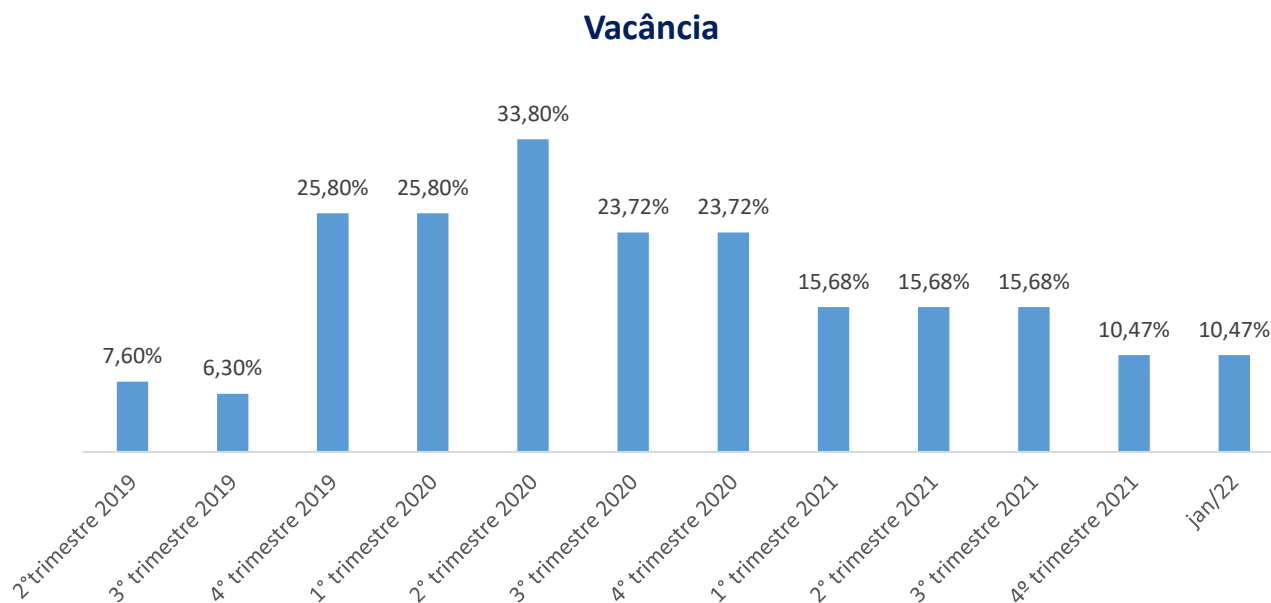
	Mês	Ano	12 meses	Desde o Início (jul/11)**
FII Multigestão	-11,76	-11,76%	-27,49%	77,49%
IFIX	-0,99%	-0,99%	-3,56%	159,67%

*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.

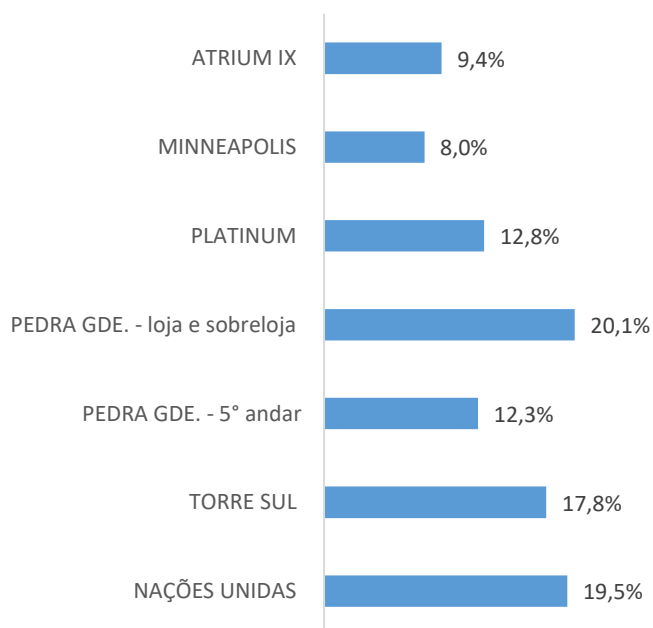


VACÂNCIA

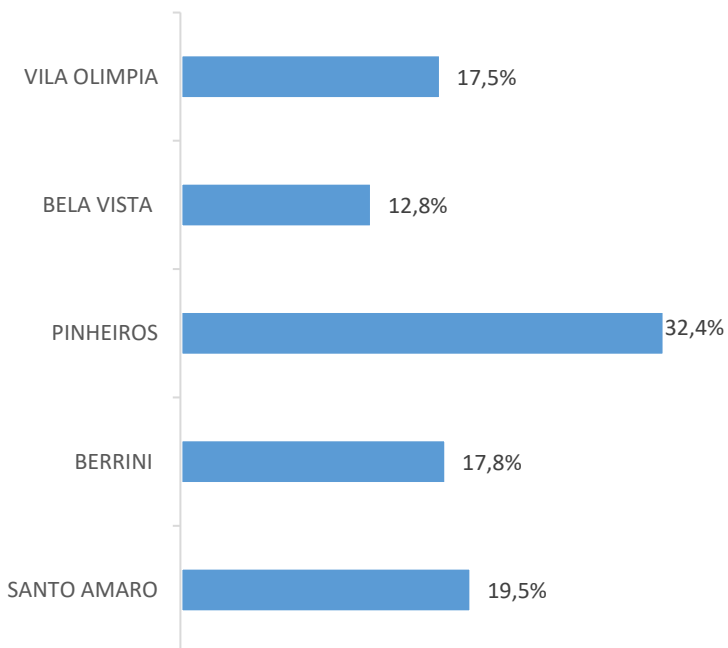
A vacância do fundo é obtida através da razão entre área vaga e área total do FII.



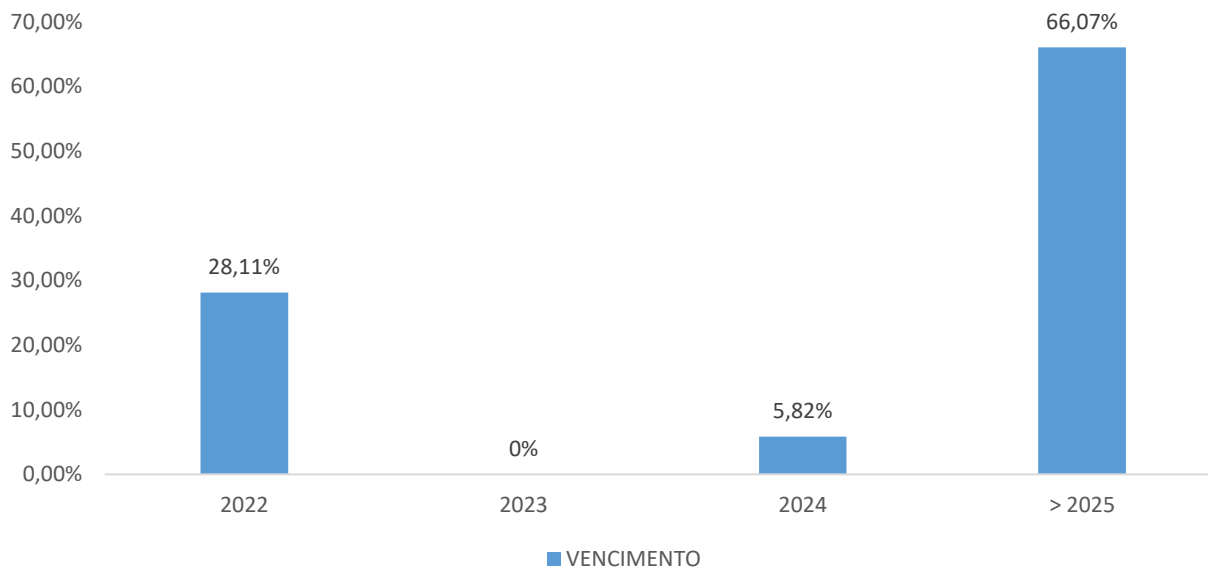
DIVERSIFICAÇÃO DO PORTFÓLIO



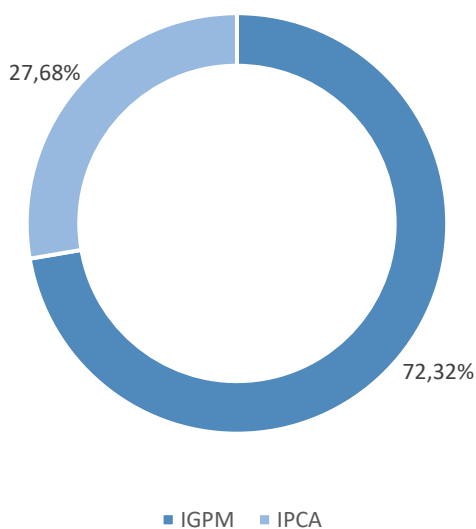
LOCALIZAÇÃO



CONTRATOS



INDEXADOR DE REVISÃO



PATRIMÔNIO DO FUNDO



Nações Unidas

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

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

Participação no Edifício: 13,5%

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

Vacância da Participação: 0%

Pavimento

Conj.03

Conj.04

Locatário

Kovi Tecnologia

Kovi Tecnologia



Torre Sul

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

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

Participação no Edifício: 5%

Data de Aquisição: 28/01/2011

Vacância da Participação: 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 m²

Participação no Edifício: 22,6%

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

Vacância da Participação: 0%

Pavimento

Conj.51

Loja e Sobre Loja

Locatário

UP Brasil

CSU Cardsystem



Platinum

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

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

Participação no Edifício: 7,2%

Data de Aquisição: 27/03/2015

Vacância da Participação: 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 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 m²

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: 323

PATRIMÔNIO LÍQUIDO: R\$ 58.147.227,59

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."