

Janeiro/2023 – 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,

No mês de janeiro de 2023 a incerteza sobre o arcabouço fiscal se aumentou, levando ao aumento das expectativas de inflação para os anos posteriores. Diante disso, o movimento de aversão ao risco aumenta e os investidores passam a desejar mais prêmio nos ativos. O movimento de abertura de spread foi visto, por exemplo, nos títulos do Tesouro Nacional atrelados a inflação, como as NTN-Bs. Com o custo de oportunidade elevado, o Índice dos Fundos Imobiliários (IFIX) fechou no campo negativo em -1,60% no mês.

Não tivemos nenhuma movimentação de locatários no fundo durante o mês e a taxa de vacância física do fundo continua inalterada em 7,80%. Permanecemos buscando incessantemente um locatário de forma que possamos zerar esse indicador e agregar valor ao cotista. No entanto, temos consciência do cenário desafiador, frente a elevada taxa de juros que deve impactar à atividade econômica. Ademais, não tivemos nenhuma inadimplência no fundo. O *dividend yield* do mês de outubro ficou em 6,75%, considerando a cota de fechamento do mês.

DADOS DO FUNDO

	Jan/23	Dez/22	Var. % Mês	Jan/22	Var.% 12 meses
Valor da Cota	96,00	97,01	-1,04%	84,05	14,26%
Quantidade de Cotas	463.277	463.277	-	463.277	-
Valor de Mercado	44.474.592	44.942.502	-1,04%	38.924.534	14,26%
Valor Patrimonial	61.163.013	61.319.180	-0,25%	58.147.227	5,19%
P/VP ¹	0,73x	0,73x	-	0,67x	-

¹Valor de Mercado / Valor Patrimonial

LIQUIDEZ

	Janeiro/2023	Ano	12 meses
Volume Negociado (R\$)	3.955,05	3.955,05	199.194,13
Giro (% de cotas Negociadas)	0,01%	0,01%	0,50%
Presença em Pregões	36,36%	36,36%	63,75%

RESULTADO

	Janeiro/23	2022	2021	2020
Receita Operacional	317.493,99	4.410.191,73	3.355.564,98	3.580.073,33
Receita Financeira	14.074,97	156.290,50	129.490,06	187.563,92
Despesas	-70.707,11	-1.051.316,67	-1.281.643,89	-1.165.628,29
Resultado	260.861,85	3.515.165,56	2.203.411,15	2.558.014,01
Resultado por cota	0,56	7,59	4,76	5,72
Rendimento distribuído	0,54	7,29	4,71	5,46
Yield Anualizado ²	6,75%	7,51%	4,92%	4,14%

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

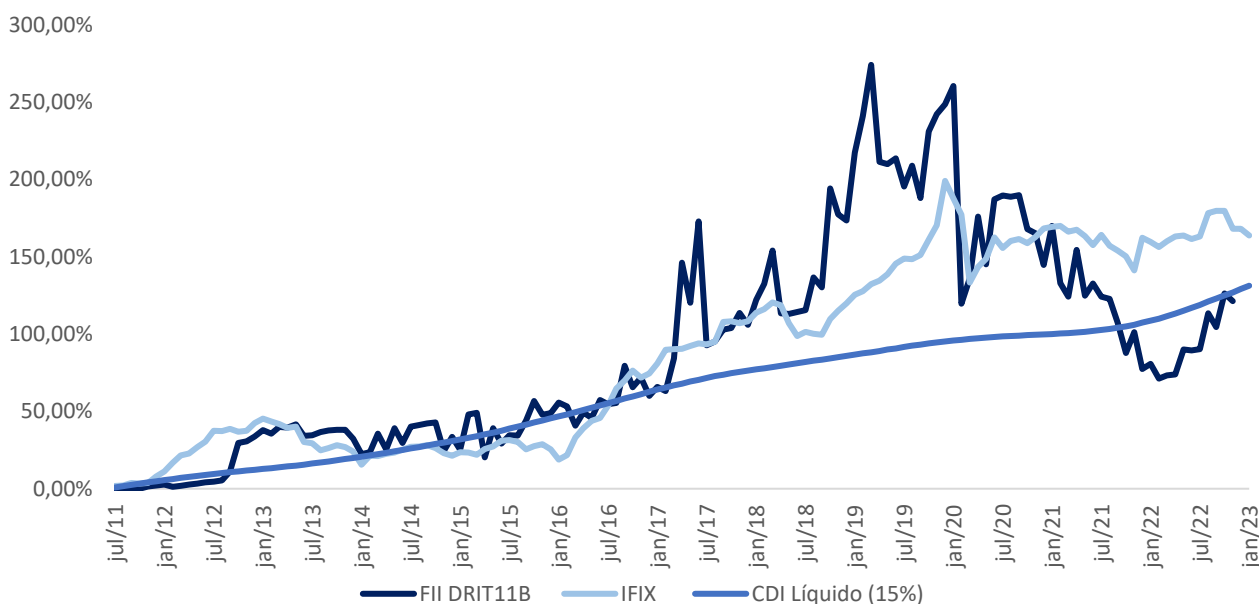
DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS

	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	0,48	0,60	0,59	0,58	0,54	0,60	0,67	0,64	0,67	0,67	0,74	7,29
2023	0,54												0,54

RENTABILIDADE*

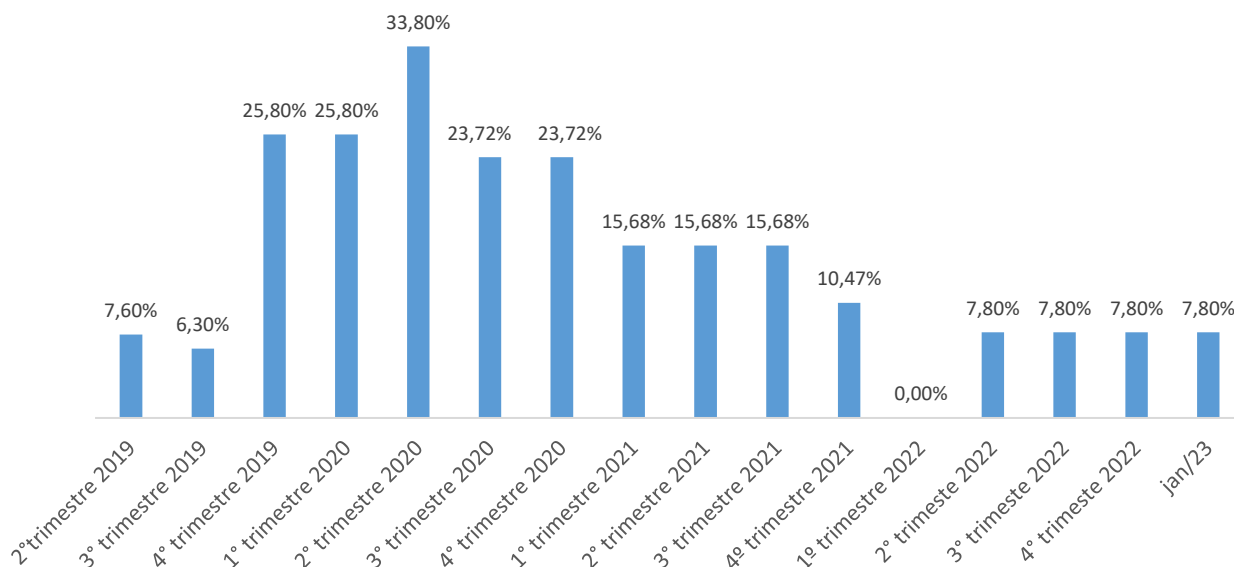
	Mês	Ano	12 meses	Desde o Início (jul/11)**
FII Multigestão	-0,48%	-0,48%	24,08%	120,22%
IFIX	-1,60%	-1,60%	2,92%	163,80%

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

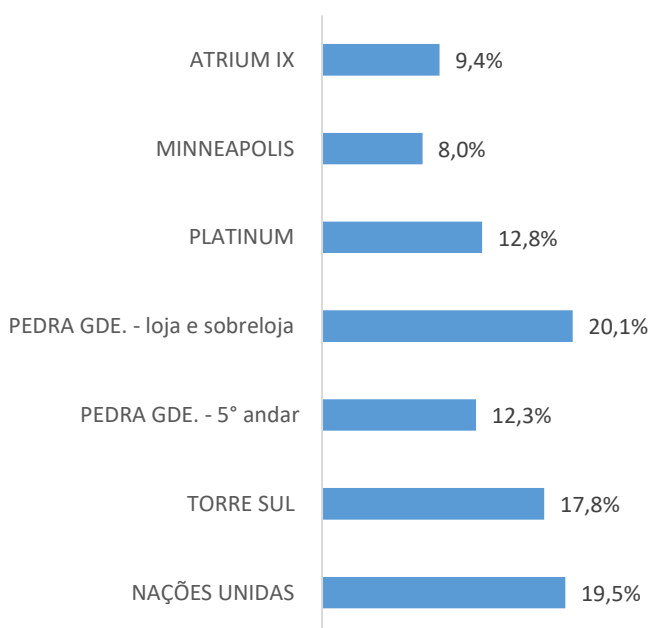


VACÂNCIA

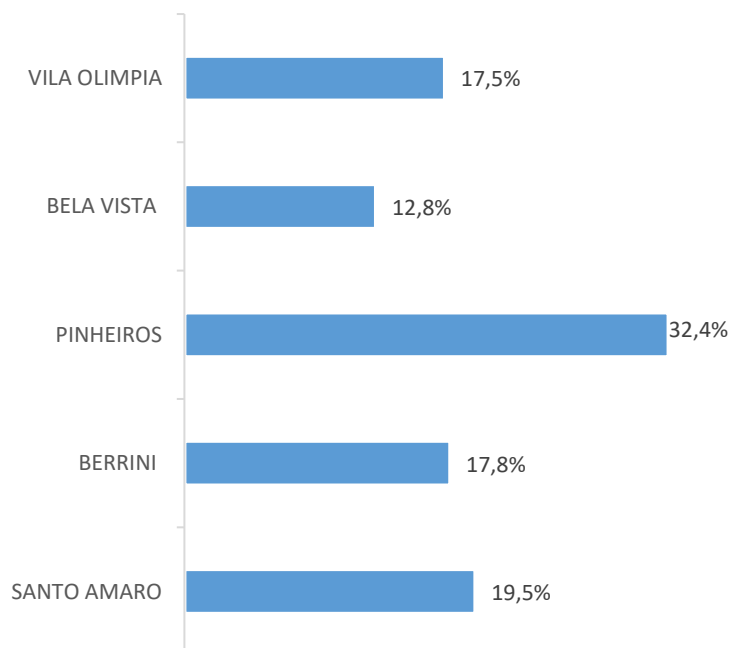
A vacância do fundo é obtida através da razão entre área vaga e área total do FII.



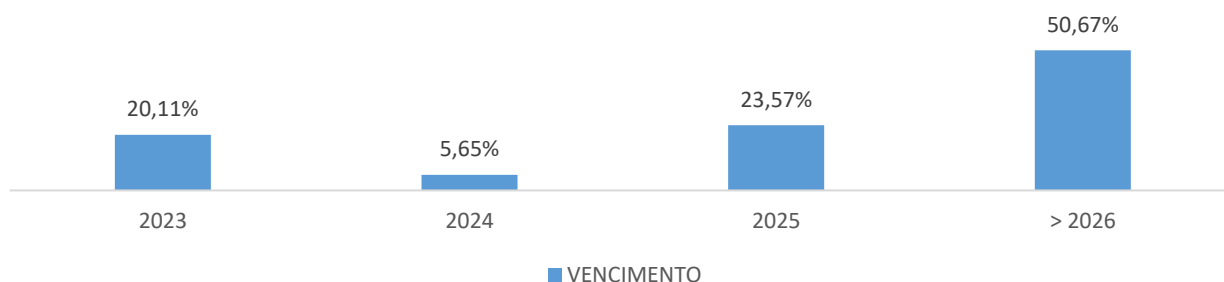
DIVERSIFICAÇÃO DO PORTFÓLIO



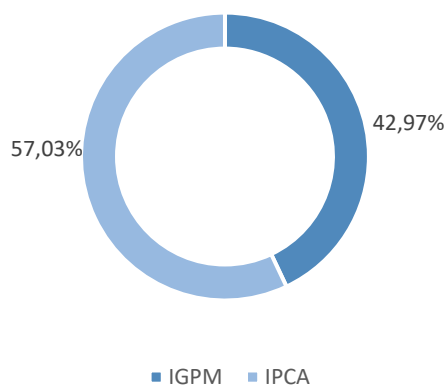
LOCALIZAÇÃO



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: 0%

Pavimento

Conj. 171

Conj. 172

Locatário

NEXMUV

IFC



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

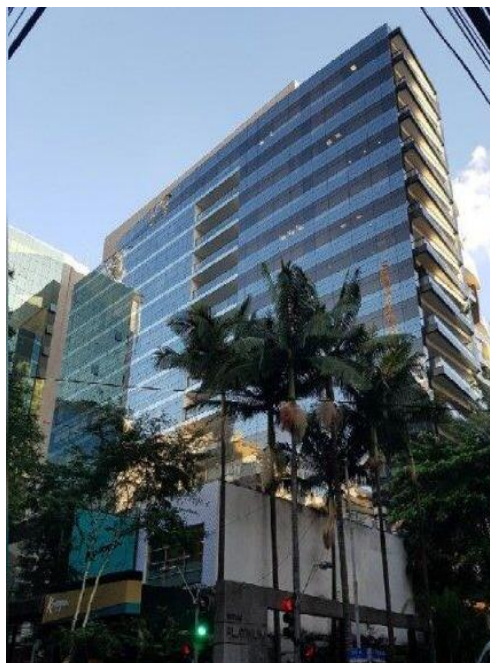
Conj.51

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: 60,72%

Pavimento

Conj. 131

Conj. 132

Locatário

-

Mega Leilões



Minneapolis

Localização: Rua Ramos Batista, 198 – Vila Olimpia, 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 Olimpia, 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: 0%

Pavimento

Conj. 71

Conj. 72

Locatário

STADIA

SIDAN

Edifício	Locatários	Mês - reajuste anual	Ano - fim de contrato
Nações Unidas	conj. 03 – Kovi Tecnologia	julho	2030
Nações Unidas	conj. 04 – Kovi Tecnologia	julho	2030
Torre Sul	conj. 171 – Nexmuv	Fevereiro	2025
Torre Sul	conj. 172 – IFC	janeiro	2026
Pedra Grande	conj. 51 – UP Brasil	novembro	2025
Pedra Grande	sobreloja – CSU Cardsystem	janeiro	2023
Platinum	VAGO	-	-
Platinum	conj. 132 – Mega Leilões	agosto	2025
Minneapolis	conj. 111 – Champs DV	fevereiro	2026
Minneapolis	conj. 112 – Champs DV	fevereiro	2026
Atrium IX	conj. 72 – SIDAN	novembro	2024
Atrium IX	conj. 71 – STADIA	janeiro	2026

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 S.A

GESTÃO: Daycoval Asset Management Administração de Recursos Ltda.

ESCRITURADOR: Banco Daycoval S.A

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO: 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: 15% sobre a parcela que exceder a variação do IGP-M no período, sobre o ganho obtido na alienação de qualquer imóvel do fundo.

CNPJ: 10.456.810/0001-00

QUANTIDADE DE COTAS: 463.277

QUANTIDADE DE COTISTAS: 357

PATRIMÔNIO LÍQUIDO: R\$ 61.163.013,00

ATENTIMENTO AO COTISTA

TELEFONE: (11) 3138-0720

Email: drit11b@bancodaycoval.com.br



Autorregulação
ANBIMA

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."