

Multigestão Renda Comercial
Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 10.456.810/0001-00

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos
Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. -
CNPJ: 72.600.026/0001-81)

31 de dezembro de 2019 com Relatório do
Auditor Independente sobre as demonstrações
financeiras

Multigestão Renda Comercial Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 10.456.810/0001-00

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários - CNPJ: 72.600.026/0001-81) Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2019

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras.....	1
Demonstrações financeiras auditadas	
Balanços patrimoniais	7
Demonstrações do resultado	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstrações dos fluxos de caixa – método direto	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do Multigestão Renda Comercial Fundo de Investimento Imobiliário

(Administrado pela Rio Bravo Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários Ltda.) São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Multigestão Renda Comercial Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 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 o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Multigestão Renda Comercial Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2019, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

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 intitulada a seguir “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo, 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 financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

1. Reconhecimento de receita sobre contratos de locação

Consideramos o reconhecimento das receitas sobre contratos de locação (receitas de aluguéis) como significativo para as demonstrações financeiras do Fundo, tendo em vista a relevância dos montantes envolvidos bem como pela especificidade de cada contrato de locação firmado, em especial ao que se refere a descontos concedidos ou incondicionais, abatimentos e prazos de carência para o início dos fluxos de pagamento. Adicionalmente, a linearidade aplicada pela Administradora para o reconhecimento da receita, tem por objetivo a redução de volatilidade e sazonalidade das receitas de aluguel, de forma que o reconhecimento dos valores de receita com aluguéis seja realizado ao longo do prazo contratual, independente do prazo de recebimento dos valores formalizados em cada contrato. Conforme divulgado na nota explicativa nº 5, em 31 de dezembro de 2019 o saldo de contas a receber de aluguéis é de R\$ 297 mil, sendo que durante o exercício de 2019 foi reconhecido, pelo Fundo, a título de receita de aluguéis o montante de R\$ 3.559 mil.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de distorção relevante relacionada com o reconhecimento da receita sobre contratos de locação incluíram, mas não foram limitados a:

- análise da adequação e aderência das políticas contábeis adotadas pelo Fundo no reconhecimento de receitas, inclusive as relativas a concessão de descontos, carência, incentivos e abatimentos;
- recálculo da receita de aluguéis do exercício para uma amostra de contratos de locação, considerando especificidades contratuais de linearização da receita;
- acompanhamento da evolução da receita no exercício, analisando variações inconsistentes às nossas expectativas, determinadas com base em nosso conhecimento do Fundo e da indústria.

Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas pela Administradora na nota explicativa nº 5.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, que está consistente com a avaliação da Administradora, consideramos aceitáveis as políticas de reconhecimento de receita do Fundo derivadas de contratos de locação para suportar os julgamentos, estimativas e informações incluídas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

2. Determinação do valor justo de propriedades para investimento

Consideramos o processo de determinação do valor justo de propriedades para investimento como um principal assunto de auditoria dada a representatividade desses ativos em relação ao patrimônio líquido do Fundo, bem como em função da complexidade envolvida na metodologia de mensuração utilizada, e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas para a apuração do valor justo das propriedades para investimento. Conforme divulgado na nota explicativa nº 6, em 31 de dezembro de 2019, o saldo de propriedades para investimento é de R\$ 58.110 mil, sendo que durante o exercício de 2019 foi reconhecido, pelo Fundo, a título de ajuste positivo de valor justo das propriedades para investimento o montante de R\$ 2.186 mil.

Para fins da apuração do valor justo das propriedades para investimento, a Administradora do Fundo contrata consultores independentes para a avaliação das propriedades para investimento ao menos uma vez ao ano.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar na revisão da metodologia e do modelo utilizado pela Administradora e pelos consultores independentes para a mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a avaliação da razoabilidade das premissas utilizadas. Verificamos a exatidão dos dados sobre as propriedades para investimento, fornecidos pela Administradora do Fundo ao consultor independente e utilizados na mensuração. Revisamos as informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e metodologia selecionadas, além de avaliar a objetividade e competência do consultor independente contratado pela Administradora do Fundo. Também, analisamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do modelo com suas oscilações.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a mensuração do valor justo da propriedade para investimento, que está consistente com a avaliação da Administradora, consideramos que os critérios e premissas de valor justo adotados pela Administradora são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto. Também avaliamos a adequação das divulgações efetuadas pelo Fundo sobre o valor justo da propriedade para investimento na nota explicativa nº 6 às demonstrações financeiras.

3. Distribuição de rendimentos aos cotistas

A remuneração dos cotistas pelo Fundo é determinada por regulamentação específica a ser observada pela Administradora para fins da determinação do valor base e percentual mínimo a ser distribuído aos cotistas, de acordo com o art. 10 da Lei nº 8.668/93, e devem levar em consideração, também, a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014.

Consideramos a determinação da base de cálculo para a apuração dos valores de rendimentos a serem distribuídos aos cotistas como um principal assunto de auditoria dado que a base de cálculo mencionada anteriormente deve ser ajustada pelas

adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015. Conforme divulgado na nota explicativa nº 9, em 31 de dezembro de 2019, a Administradora do Fundo apurou o montante de R\$ 3.279 mil como a base de cálculo para a determinação de rendimentos a distribuir aos cotistas, e o montante de R\$ 3.115 mil a título de resultado mínimo a distribuir aos cotistas, tendo sido pago aos cotistas o montante de R\$ 3.460 mil ao longo do exercício de 2019.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo com as respectivas documentações de suporte providas pela Administradora, e analisamos também os controles de gerenciamento de liquidez do Fundo elaborados pela Administradora, considerando sua capacidade de honrar com suas obrigações de desembolsos de caixa futuros, e consequentes ajustes na base de cálculo de rendimentos a distribuir aos cotistas.

Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas pelo Fundo na nota explicativa nº 9.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, que está consistente com a avaliação da Administradora, consideramos aceitáveis os critérios utilizados pela Administradora para os cálculos de distribuição de rendimentos ao cotista do Fundo derivadas da base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 para suportar a base de cálculo e informações incluídas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, e pelos controles internos que ele determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

A responsável pela governança do Fundo é a Administradora do Fundo, aquela com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, 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 detectam 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 financeiras.

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 financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos 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.

- Obtivemos 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 Administradora do Fundo.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, 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 financeiras 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 financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança 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 aos responsáveis pela governança 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 com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras 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, 09 de março de 2020.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC-2SP034519/O-6



Gilberto Bizerra De Souza
Contador CRC-RJ076328/O-2

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

Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Balancos Patrimoniais em 31 de dezembro de 2019 e 2018**(Em milhares de Reais, exceto lucro líquido por cota)**

Ativo	Nota	2019	% PL	2018	% PL
Circulante		298	0,48%	11.234	19,41%
Caixa e equivalentes de caixa	4	1	0,00%	5.936	10,26%
Ativos Financeiros Imobiliários					
Letras de crédito imobiliário	5.a	-	0,00%	5.003	8,64%
Contas a Receber de Aluguéis	5.b	297	0,48%	295	0,51%
Não Circulante		61.593	100,18%	47.251	81,42%
Depósitos judiciais		-	0,00%	-	0,00%
Investimento		61.593	100,18%	47.251	81,42%
Participações societárias		3.483	5,66%	2.181	3,55%
Quotas de fundos de investimentos	6.a	3.483	5,66%	2.181	3,55%
Propriedades para Investimento		58.110	94,51%	45.070	77,87%
Imóveis Acabados	6.b	58.110	94,51%	45.070	77,87%
Total do Ativo		61.891	100,66%	58.485	101,05%
Passivo	Nota	2019	% PL	2018	% PL
Circulante		322	0,52%	538	0,93%
Fornecedores de materiais e serviços		3	0,05%	3	0,01%
Taxa de Administração a pagar	11	28	0,05%	24	0,04%
Adiantamento de aluguéis		38	0,06%	122	0,21%
Distribuições de resultados a pagar	9	223	0,36%	389	0,67%
Não Circulante		84	0,14%	72	0,12%
Outras contas a pagar		84	0,14%	72	0,12%
Total passivo		406	0,66%	610	1,05%
Patrimônio Líquido	7	61.485	100,00%	57.875	100,00%
Cotas Integralizadas	7.a	50.000	81,32%	50.000	86,39%
Lucros acumulados		11.485	18,68%	7.875	13,61%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		61.891	100,66%	58.485	101,05%

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras.

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

Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Demonstrações de Resultados para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018*(Em milhares de Reais, exceto lucro líquido por cota)*

	<u>Nota</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Propriedades para Investimento			
Receitas de Aluguéis		3.559	3.701
Outras despesas com propriedade para investimento	10	(198)	(409)
Resultado com venda de propriedades para investimento		-	(100)
Ajuste a valor justo de propriedade para investimento	6.c	2.186	1.870
Ajuste a valor justo de outros ativos imobiliários		1.453	(290)
Resultado Líquido de Propriedades para Investimento		<u>7.000</u>	<u>4.772</u>
Outros Ativos Financeiros			
Receita financeira líquida	4.b	500	738
Outras Receitas/Despesas			
Taxa de administração	11	(293)	(284)
Despesas tributárias	12	(59)	(54)
Despesas com serviços de terceiros	13	(299)	(287)
Outras receitas e despesas	14	<u>55</u>	<u>(11)</u>
Lucro Líquido do Exercício		<u>6.904</u>	<u>4.874</u>
Quantidade de cotas em circulação		<u>463.277</u>	<u>463.277</u>
Lucro Líquido por cota - R\$		<u>14,90</u>	<u>10,52</u>

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras.

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

Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

**Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018***(Em milhares de Reais, exceto lucro líquido por cota)*

	Nota	Cotas Integralizadas	Lucros Acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2017		<u>50.000</u>	<u>7.838</u>	<u>57.838</u>
Lucro líquido do exercício			4.874	4.874
Distribuição de resultado no exercício	9		(4.837)	(4.837)
Saldos em 31 de dezembro de 2018		<u>50.000</u>	<u>7.875</u>	<u>57.875</u>
Lucro líquido do exercício			6.904	6.904
Distribuição de resultado no exercício	9		(3.294)	(3.294)
Saldos em 31 de dezembro de 2019		<u>50.000</u>	<u>11.485</u>	<u>61.485</u>

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras.

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

Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

**Demonstração dos Fluxos de Caixa do Período - Método Direto
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018***(Em milhares de Reais, exceto lucro líquido por cota)*

	Not a	2019	2018
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais			
Recebimento de Aluguéis		3.557	3.923
Recebimento de Receitas Financeiras Líquidas	4.b	500	738
Recebimento de vendas de propriedades para investimento		-	1.276
Pagamentos de despesas de manutenção		(58)	(25)
Pagamento de Tributos		(59)	(57)
Pagamento de Serviços de Terceiros		(298)	(259)
Pagamento de Taxa de Administração		(289)	(284)
Pagamento de outras despesas		(74)	(418)
		<u>3.279</u>	<u>4.894</u>
Caixa Líquido das Atividades Operacionais			
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento			
Recebimento por venda de quotas de FII		151	-
Pagamento por aquisição de propriedades para Investimentos	6.c	(10.854)	-
Resgate em letras de crédito imobiliário - LCI		5.003	210
Recebimento do custo de propriedade para investimento vendida		-	4.224
		<u>(5.700)</u>	<u>4.434</u>
Caixa Líquido das Atividades de Investimento			
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento			
Recebimento de outros valores		30	151
(Pagamento)Recebimentos de adiantamentos de clientes		(84)	67
Pagamento de Rendimentos para os Cotistas		(3.460)	(4.702)
		<u>(3.514)</u>	<u>(4.484)</u>
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento			
Varição Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa			
		<u>(5.935)</u>	<u>4.844</u>

Multigestão Renda Comercial Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 10.456.810/0001-00

Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Demonstração dos Fluxos de Caixa do Período - Método Direto

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto lucro líquido por cota)

Caixa e Equivalentes de Caixa - Início do Exercício	4	<u>5.936</u>	<u>1.092</u>
Caixa e Equivalentes de Caixa - Final do Exercício	4	<u>1</u>	<u>5.936</u>

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras.

Multigestão Renda Comercial Fundo de Investimento Imobiliário

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

1. Contexto operacional

O Fundo Multigestão Renda Comercial Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo") foi constituído sob a forma de condomínio fechado em 24 de outubro de 2008 e autorizado pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") em ofício de 9 de dezembro de 2008, com prazo indeterminado de duração, é regulamentado pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 e pelas Instruções da CVM nº 472/08, 516/11 e 517/11.

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. O Fundo tem por política básica realizar investimento imobiliário de longo prazo, objetivando, fundamentalmente, auferir ganhos através da locação, arrendamento ou venda de imóveis comerciais, industriais e lajes corporativas. O Fundo priorizará a aquisição de Imóveis Alvo já locados ou que sejam considerados pelo Administrador e/ou pelo Consultor de Investimentos como de boa liquidez para locação e revenda.

Os investimentos em fundos não são garantidos pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("Administradora"), 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.

2. Base de preparação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras 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 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), 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.

a. Autorização de emissão das demonstrações financeiras

Em 09 de março de 2020, a Administradora do Fundo autorizou a divulgação das demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

b. Base de mensuração

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico com exceção dos ativos financeiros de natureza imobiliária e não imobiliária, bem como as propriedades para investimentos que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela instrução CVM 516/11.

Multigestão Renda Comercial Fundo de Investimento Imobiliário

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

c. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. Todas as informações financeiras apresentadas em Reais foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado.

d. Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras do Fundo de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários exige que a Administradora 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.

Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no exercício em que as estimativas são revisadas e em quaisquer exercícios futuros afetados.

As informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que tem efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras do fundo estão incluídas nas seguintes notas explicativas:

Nota 06 - Propriedades para investimento.

3. Resumo das principais políticas contábeis

a. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa compreendem saldos de caixa e investimentos financeiros com vencimento original de três meses ou menos a partir da data da contratação, os quais estão sujeitos a um risco insignificante de alteração no valor justo, e são utilizados pelo Fundo na gestão das obrigações de curto prazo.

b. Ativos financeiros imobiliários

i. Títulos de renda fixa - LCI

Títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e são lastreados por crédito imobiliário garantidos por hipoteca ou por alienação fiduciária do imóvel.

ii. De 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.

iii. Cotas de fundos de investimentos imobiliários

São classificados como ativos financeiros para negociação e são avaliados pelo seu respectivo valor de mercado (cotações obtidas no boletim diário de informações da BM&Fbovespa).

iv. Por venda de imóveis

Estão registradas pelo valor a vencer correspondente aos contratos de venda dos imóveis deduzido do ajuste a valor presente.

Multigestão Renda Comercial Fundo de Investimento Imobiliário

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

c. Propriedades para investimento

i. Imóveis acabados

São propriedades mantidas para auferir receita de aluguel. 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. Custos subsequentes

Gastos subsequentes são capitalizados apenas quando é provável que benefícios econômicos futuros associados com os gastos serão auferidos pelo Fundo. Gastos de manutenção e reparos recorrentes são reconhecidos no resultado quando incorridos.

d. Avaliação do valor recuperável de ativos – Impairment

A Administradora revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando estas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

A provisão para perdas com devedores de aluguéis é constituída obedecendo a um prazo de pelo menos 180 dias de atraso dos referidos créditos.

e. 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.

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.

Multigestão Renda Comercial Fundo de Investimento Imobiliário

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

f. Receita 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.

g. Reconhecimento de receitas e despesas em resultados

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.

h. Lucro (Prejuízo) por Cota

O Lucro (Prejuízo) por Cota no exercício é calculado por meio na divisão do lucro, ponderando-se o número de cotas em circulação mensalmente.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	2019	2018
Depósitos bancários à vista (a)	1	2
Quotas de fundos de investimentos (b)	-	5.934
Total	1	5.936

(a) O montante de R\$ 1 em 2019 (R\$ 2 em 2018) está representado por depósitos a vista em instituições financeiras de primeira linha.

(b) As aplicações financeiras de natureza não imobiliária em 31 de dezembro de 2019 e 2018 estão representadas por:

Descrição	2019	2018
Daycoval Renda Fixa FI	-	5.934
Total	-	5.934

Refere-se à cotas de fundo de investimento Daycoval, administrado pela Daycoval Asset Management Administração de Recursos Ltda., não possuem vencimento e podem ser resgatadas no curto prazo. Os ativos que compõe a carteira desses fundos estão substancialmente representados por títulos públicos. No exercício findo em 31 de dezembro de 2019 o saldo aplicado foi integralmente resgatado.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019 foi reconhecido a título de receita de aplicação financeira imobiliária e não imobiliária o montante de R\$ 500 (R\$ 738 em 2018).

Multigestão Renda Comercial Fundo de Investimento Imobiliário

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

5. Ativos financeiros Imobiliários

a. Letras de Crédito Imobiliário

Emissor	Data da Aquisição	Data Vencimento	Quantidade	2019	2018
Banco Daycoval S/A	26/12/2018	25/06/2019	5.000	-	5.003
Total				<u>-</u>	<u>5.003</u>

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019 o saldo de Letras de Crédito Imobiliário tinha sido integralmente resgatado (R\$ 5.003 em 2018).

b. Contas a receber de aluguéis

Descrição	2019	2018
Aluguéis a receber	297	295
Total	<u>297</u>	<u>295</u>

No exercício findo de 31 de dezembro de 2019 foi reconhecido a título de receita de aluguéis o montante de R\$ 3.559 (R\$ 3.701 em 2018).

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018, o fundo não possuía provisão constituída uma vez que não existia valores em atraso acima de 180 dias.

6. Investimentos

a. Quotas de Fundos de Investimentos

São classificados como ativos financeiros para negociação e são avaliados pelo seu respectivo valor de mercado (cotações obtidas no boletim diário de informações da BM&Fbovespa), as quais podem ser demonstradas a seguir:

Nome do Fundo	Código	Quantidade	Valor Justo em 2019	Valor Justo em 2018
FII Renda Corporativa	FFCI1 1	13.748		2.181
		12.899	3.483	
			<u>3.483</u>	<u>2.181</u>

Multigestão Renda Comercial Fundo de Investimento Imobiliário

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

b. Propriedades para investimento

Imóveis – Acabados (*)

Endereço	Cidade	UF	Área (m2)	2019	2018
1. Rua James Joule, 65 - 17º andar - Conj. 171 e 172 - Brooklyn	São Paulo	SP	865,58	11.500	10.600
2. Avenida das Nações Unidas, 20.000 - Conj. 03	São Paulo	SP	473,68	2.730	3.335
3. Avenida das Nações Unidas, 20.000 - Conj. 04	São Paulo	SP	473,68	2.730	3.335
4. Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1306, Conj. 51	São Paulo	SP	599,81	6.600	6.100
5. Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1306 - Loja e Sobreloja	São Paulo	SP	976,56	13.500	13.000
6. Alameda Santos, 787 - 13º andar	São Paulo	SP	623,70	9.900	8.700
7. Rua do Ócio, 350 - Jardim Paulista	São Paulo	SP	962,27	6.280	-
9. Rua Ramos Batista, 198 - Jardim Paulista	São Paulo	SP	390,00	4.870	-
				<u>58.110</u>	<u>45.070</u>

(*) Avaliado a valor justo.

c. Movimentação

Descrição	2018	2018
Saldo inicial	45.070	48.800
Aquisição Conj. 71 e 72, Ed. Atrium, Rua do Rócio, 350, Jardim Paulista/SP	6.190	-
Aquisição Conj. 111 e 112 Ed. Minneapolis, Rua Ramos Batista, 198, Jardim Paulista/SP	4.664	-
Baixa Custo Aquisição Conj. 81,82,83 e 84 Ed. Brasilinterpart	-	(5.600)
Ganho com Ajuste a Valor Justo	3.396	1.870
Perda com Ajuste a Valor Justo	(1.210)	-
Saldo final	<u>58.110</u>	<u>45.070</u>

d. Método de determinação do valor justo

A Colliers International Consultoria empresa de avaliação externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional e reconhecida experiência recente na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, avaliou para marcação a valor de mercado os imóveis de propriedade do Fundo na data base Setembro de 2019 para os Imóveis adquiridos nesse exercício e Dezembro de 2019 para os demais (Colliers International Consultoria em Dezembro de 2018).

Multigestão Renda Comercial Fundo de Investimento Imobiliário

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

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.

A avaliação dos imóveis foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda através do fluxo de caixa descontado num horizonte de 10 anos, analisando-se os contratos vigentes. Ao final deles, considerou-se a a locação hipotética com a renovação dos contratos vigentes (75% de chance de renovação) com prazo de duração de 5 anos.

Foi adotada a taxa de desconto real de 9,00 % a.a., 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. Patrimônio líquido

O Fundo encerrou o exercício em 31 de dezembro de 2019 representado pelo Patrimônio Líquido de R\$ 61.485 (R\$ 57.875 em 2018), sendo composto por:

a. Cotas integralizadas

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2019 e 2018 está representado por 463.277 cotas escriturais e nominativas, totalmente subscritas e integralizadas, totalizando R\$ 50.000.

b. Séries de cotas do fundo

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	<u>166.667</u>	<u>166.667</u>	120	<u>20.000</u>
	<u>196.328</u>	<u>463.277</u>		<u>50.000</u>

(*) O split das cotas refere-se ao desdobramento de cotas.

Multigestão Renda Comercial Fundo de Investimento Imobiliário

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

8. Emissão e amortização de cotas

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018, 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.

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.

No exercício, não houve a ocorrência de desinvestimentos e amortizações.

9. Política de distribuição de resultados

O Fundo, de acordo com seu regulamento e a Lei nº 9.779/99, deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo 95% dos lucros auferidos de acordo com o regime de caixa, com base em balanço encerrado semestralmente em 30 de junho e em 31 de dezembro.

O regulamento do Fundo prevê a distribuição dos rendimentos aos Cotistas, mensalmente, até o 15º dia do mês ou, no caso deste não ser em dia útil, o dia útil imediatamente anterior, subsequente ao recebimento dos recursos pelo Fundo.

A Administradora do Fundo é a responsável pelos cálculos dos rendimentos a distribuir aos cotistas.

Multigestão Renda Comercial Fundo de Investimento Imobiliário

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e 2018, a distribuição de resultados aos cotistas pode ser assim demonstrada:

	2019	2018
Base de cálculo - Resultado Financeiro Líquido	3.279	4.893
Resultado mínimo a distribuir (95%)	3.115	4.648
	2019	2018
Saldo inicial não distribuído	389	254
Rendimentos propostos no exercício	3.294	4.837
Rendimentos e redução do patrimônio líquido pagos no exercício	<u>(3.460)</u>	<u>(4.702)</u>
Distribuição de resultados a pagar	<u>223</u>	<u>389</u>
Percentual de rendimento proposto sobre a base de calculo	100,46%	98,86%

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.

10. Outras despesas com propriedade para investimentos

Descrição	2019	2018
Manutenção de Bens Locados	(8)	(25)
Comissões sobre locações	-	(220)
Assessoria Imobiliária	-	(92)
Condomínio de bens não locados	(140)	(87)
Despesas com IPTU	(48)	(33)
Energia Elétrica	(2)	(4)
Taxa de Comercialização	-	(17)
Juros/Multas Recebidos	-	58
Recuperação de despesas	-	11
Total	<u>(198)</u>	<u>(409)</u>

Multigestão Renda Comercial Fundo de Investimento Imobiliário

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

11. Taxa de administração

A taxa de administração é calculada com base em 0,25% ao ano sobre o valor total do patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo anual de R\$ 60 mil ou R\$ 5 mil mensais, corrigidos pelo Índice Geral de Preços de Mercado - IGPM, paga a administradora mensalmente no mês subsequente ao dos serviços prestados.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019 a taxa de administração totalizou R\$ 293 (R\$ 284 em 2018) e representou 0,50% (0,50% em 2018) do patrimônio líquido médio, o saldo a pagar para a Administradora em 31 de dezembro de 2019 é de R\$ 28 (R\$ 24 em 2018).

12. Despesas tributárias

Descrição	2019	2018
Imposto de Renda não compensável	(59)	(54)
Total	(59)	(54)

13. Despesas de serviços de terceiros

Descrição	2019	2018
Honorários advocatícios	(55)	(74)
Honorários Auditoria	(13)	(28)
Honorários contabilidade	(34)	(32)
Honorários pessoas jurídicas	(114)	(18)
Taxa de escrituração de cotas	(33)	(31)
Taxa de fiscalização CVM	(15)	(15)
Taxa de Custódia	(1)	(30)
Taxa Bovespa	(9)	(11)
Honorários de Gestão	-	(24)
CETIP	(23)	(20)
Taxa Anbima	(2)	(4)
Total	(299)	(287)

Multigestão Renda Comercial Fundo de Investimento Imobiliário

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

14. Outras receitas e despesas

Descrição	2019	2018
Condução e transporte	(1)	(1)
Despesas bancárias	(2)	(3)
Despesas legais e judiciais	(1)	(5)
Seguros	(6)	-
Recuperação de Despesas	77	-
Variações monetárias passivas	(11)	-
Outros	(1)	(2)
Total	55	(11)

15. Legislação tributária

a. Fundo

O Fundo, por ser constituído sem personalidade jurídica e sob a forma de condomínio fechado, nos termos dos artigos 1.º e 2.º da Lei 8668/93, 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 28º de Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1022/10, que poderá ser compensado quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas.

Conforme artigo 30º da Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1022/10, 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.

Parágrafo único. 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; e

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.

Multigestão Renda Comercial Fundo de Investimento Imobiliário

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

b. Cotista

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

c. 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, 50(cinquenta) cotistas;

iii. Não será concedido ao cotista 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).

d. Alterações no regulamento

Na data de 30/09/2016, a administradora realizou um instrumento particular de alteração do regulamento, de forma a adapta-lo as mudanças na legislação decorrentes da Instrução da CVM nº 571.

16. Serviços de tesouraria e escrituração

O serviço de tesouraria do Fundo é prestado pela própria Administradora e o serviço de escrituração das cotas do Fundo é prestado pelo Itaú Corretora de Valores S.A

Multigestão Renda Comercial Fundo de Investimento Imobiliário

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

17. Rentabilidade do fundo

O patrimônio líquido médio, a quantidade de cotas, o valor patrimonial da cota e a rentabilidade do fundo, são demonstrados como segue:

(1) Obtido pelo percentual do patrimônio líquido final sobre o patrimônio líquido inicial.

(2) Obtido "Dividend Yield" pelo percentual da distribuição do semestre sobre o patrimônio líquido inicial.

(3) A rentabilidade foi obtida pela soma dos itens (1) e (2).

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

Semestres	Patrimônio Líquido Inicial	Patrimônio Líquido Final	Distribuição do Semestre	Rentabilidade		
				Patrimonial (1)	Dividend Yield (2)	Rentabilidade (1+2)
1º Sem/2017	58.832	58.256	3.090	-0,98%	5,25%	4,27%
2º Sem/2017	58.256	57.838	1.556	-0,72%	3,04%	2,32%
1º Sem/2018	57.838	56.005	2.826	-3,17%	3,04%	0,13%
2º Sem/2018	56.005	57.875	2.011	3,34%	3,04%	6,38%
1º Sem/2019	57.875	59.935	2.038	3,56%	3,52%	7,08%
2º Sem/2019	59.935	61.485	1.256	2,59%	2,10%	4,68%

18. Negociação das cotas

O Fundo tem as suas cotas admitidas à negociação na BM&FBovespa 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	115,5
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

19. Fatores de riscos

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

20. Instrumentos financeiros

O Fundo participa de operações envolvendo instrumentos financeiros, os quais estão registrados em contas patrimoniais, que se destinam a atender suas estratégias e necessidades operacionais, bem como reduzir a exposição a riscos financeiros.

A Administração desses riscos é efetuada por meio da definição de estratégias elaboradas e aprovadas pelos administradores do Fundo, não sendo realizadas aplicações de caráter especulativo que envolvam instrumentos financeiros derivativos, ou quaisquer outros ativos de risco.

A contratação e o controle de operações financeiras são efetuados através de critérios gerenciais periodicamente revisados que consideram requisitos de solidez financeira, confiabilidade e perfil de mercado da entidade com a qual são realizadas.

Adicionalmente, o administrador procede a uma avaliação tempestiva da posição consolidada do Fundo, acompanhando os resultados financeiros obtidos, avaliando as projeções futuras, como forma de garantir o cumprimento do plano de negócios definido e monitoramento dos riscos aos quais está exposta.

Riscos do Fundo:

a. Risco de mercado

O risco de mercado é o risco de que o valor justo dos fluxos de caixa futuros de um instrumento financeiro flutue devido a variações nos preços de mercado. Os instrumentos financeiros afetados pelo risco de mercado incluem aplicações financeiras e propriedade para investimentos.

b. Risco de taxa de juros

O Fundo possui aplicações financeiras, conforme divulgado na nota explicativa 04 e 05, as quais possuem como referência (*“benchmark”*) o CDI (Certificado de Depósito Interfinanceiro).

Adicionalmente, o Fundo não tem pactuado contratos de derivativos para fazer *“hedge”* / *“swap”* contra esse risco. Porém, ele monitora continuamente as taxas de juros de mercado.

c. Risco de crédito e de aplicação dos recursos

O risco de crédito é o risco de a contraparte de um negócio não cumprir uma obrigação prevista em um instrumento financeiro ou contrato com cliente, o que levaria ao prejuízo financeiro. O Fundo está exposto ao risco de crédito em suas atividades operacionais, incluindo depósitos em bancos e aplicações financeiras. O fundo restringe sua exposição a riscos de crédito efetuando seus investimentos em instituições financeiras de primeira linha.

d. Risco de liquidez

O Fundo acompanha o risco de escassez de recursos, administrando seu capital através de planejamento e monitoramento de seus recursos financeiros disponíveis, garantindo o devido cumprimento de suas obrigações.

Multigestão Renda Comercial Fundo de Investimento Imobiliário

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

e. Análise de sensibilidade

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo 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 e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

	2019		
Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado			
Cotas de fundo de investimento renda fixa (nota 04)	1.082	-	-
Propriedade de investimento (nota 06)	-	-	58.110
Total do ativo	1.082	-	58.110

Multigestão Renda Comercial Fundo de Investimento Imobiliário

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

	2018		
Ativos			
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Cotas de fundo de investimento renda fixa (nota 04)	5.934	-	-
Letras de Crédito imobiliário (nota 05)	-	5.003	
Propriedade de investimento (nota 06)	-	-	45.070
Total do ativo	5.934	5.003	45.070

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo, envio de extrato semestral aos cotistas e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

21. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento a Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários, registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviço prestado pela Ernst & Young Auditores Independentes relacionados a este Fundo de investimento por ela administrado que não os serviços de auditoria externa. 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.

22. Outros serviços prestados para o fundo

O Fundo manteve contrato de prestação de serviços com o escritório JJChaves Contadores SS para os serviços de contabilidade no exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e 2018.

23. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extra-judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a Administradora do Fundo.

Multigestão Renda Comercial Fundo de Investimento Imobiliário

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

24. Seguros (Não Auditado)

Fundo possui seguros contratados por meio de seus locatários e/ou condomínio, considerados suficientes para a cobertura de seus ativos e dos seus riscos operacionais no valor de 48.424.

25. Transações com Partes Relacionadas

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018 o Fundo não possuía em sua carteira cotas de fundo de investimento administrados ou geridos pela Rio Bravo Investimentos.