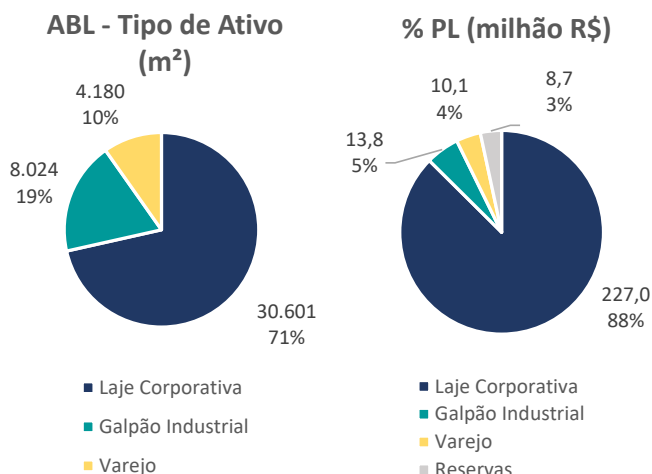


RMAI11 - Informações

Relatório Mensal | Novembro 2021

Objetivo

O objetivo do Fundo REAG Multi Ativos Imobiliários é a realização de investimentos imobiliários diversificados, prioritariamente prontos com renda estabelecida ou potencialmente crescente, ou empreendimentos em construção que potencialmente gerem rendimentos mensais constantes através da aquisição de parcelas e/ou totalidade de empreendimentos imobiliários, para posterior alienação, locação ou arrendamento. O Fundo também poderá adquirir ativos de crédito, tais como CRI, LCI ou LIG.



Informações do Fundo

Denominação	Reag Multi Ativos - Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ	17.374.696/0001-19
Código de Negociação	RMAI11
Código ISIN	BRD0MCCTF000
Início do Fundo	13/12/2013
Prazo de Duração	O Fundo tem prazo de duração Indeterminado
Cotas Emitidas	2.443.800
Valor de Mercado*	R\$ 82.600.440
Valor Patrimonial*	R\$ 269.267.795
Classe de Cotas	O Fundo tem uma única classe de cotas. Todas as cotas garantem aos seus titulares direitos políticos e econômico-financeiros idênticos
Taxa de Administração	Taxa de Administração Global: 0,95% ao ano
Taxa de Performance	20% do que exceder IPCA + 4% ao ano
Resgate de Cotas	Não há. O Fundo é um condomínio fechado e suas cotas são negociadas na B3 no mercado secundário
Administrador	REAG DTVM S/A
Gestor	REAG Asset Management Ltda
Escriturador / Instituição	Banco Daycoval S/A
Depositária	
Auditor Independente	Next Auditores Independentes
Consultoria Especializada	CBRE Consultoria do Brasil Ltda.

Parecer do Gestor

O mês de novembro trouxe, mais uma vez, uma grande volatilidade aos mercados brasileiros e, em especial, aos mercados de ativos de renda variável, como as ações e FIIs. Em um mês em que as bolsas americanas registraram novas máximas ao longo do mês, o Ibovespa fechou com uma queda de 1,53% e os FIIs, em sua maioria, continuam apresentando um resultado negativo. Podemos destacar os segmentos de fundos de papéis e ativos logísticos que vem, apesar de todo o cenário desafiador, apresentando uma performance acima da média. Os fundos de papéis acabaram sendo uma proteção a escalada da inflação global e os fundos de logística, que são baseados, em geral, em contratos de longo prazo, sofreram menos com rescisões em período de pandemia.

No cenário interno, a incerteza política continua impactando o desempenho do mercado brasileiro. A PEC dos Precatórios é um importante exemplo de como a interferência política pode gerar a deterioração das expectativas dos agentes em relação ao Brasil. Tal cenário se intensifica ao considerarmos as preocupações com o fiscal e des controle dos gastos. Esta situação levaria o Banco Central a ter de adotar uma política extremamente restritiva, com juros mais elevados do que o inicialmente projetado pelo mercado, acarretando em um menor crescimento e, consequentemente, a um cenário mais desafiador para ativos de renda variável.

No cenário externo, a preocupação com escalada da inflação continua enquanto aguardamos qual será a postura do FED em relação à retirada do tapering e elevação da taxa de juros. Isso tem pressionado os fluxos de investimentos para países emergentes. Os dados da inflação americana continuam em alta com o CPI registrando uma variação de +6,2% no acumulado de 12 meses, - sendo a maior leitura dos últimos 20 anos - trazendo ao mercado a sensação de que o FED poderia ter atuado mais rapidamente nos estímulos e elevado os juros antes do esperado.

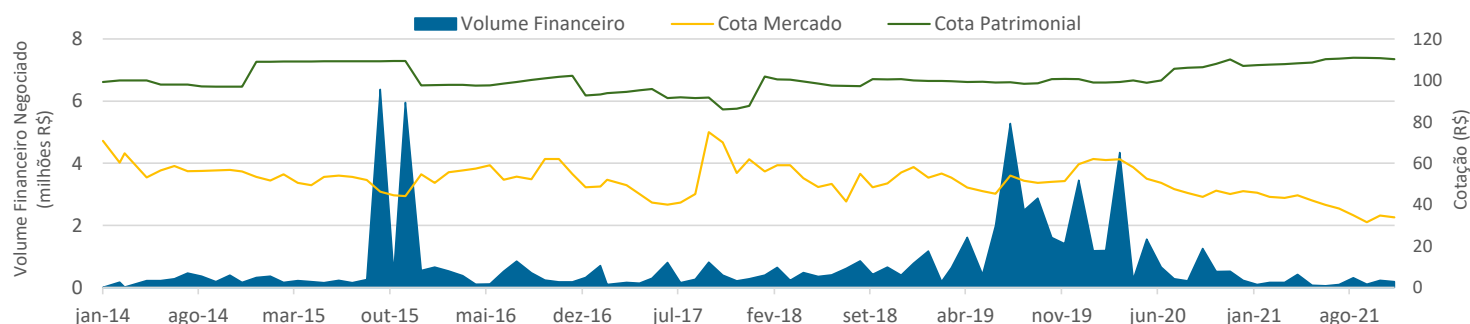
Em relação a Covid, o surgimento no final do mês de uma nova variante denominada Ômicron afetou o desempenho dos mercados de uma maneira geral. Os agentes tentam responder a pergunta de qual seria o impacto de uma nova onda nas cadeias produtivas de suprimentos globais e como isso impactaria a inflação. A questão de a inflação ser transitória ou não, é uma grande questão que o mercado ainda tem de responder, sendo que existem argumentos plausíveis nas duas direções.

O cenário para o ativo Domo Corporate continua desafiador. No entanto, entendemos que a situação atual do empreendimento é estável. Através de conversas com locatários e da percepção de um número maior de sondagens de novos potenciais clientes do que intenções de encerramento de contratos, a equipe entende que as grandes turbulências ficaram para trás. Após um período de conversas, o locatário "Sírio" optou por encerrar o contrato e devolver os conjuntos. Por outro lado, fechamos a locação de um conjunto para um novo locatário ("Formel D"), o que manteve o nível de vacância do empreendimento praticamente inalterado. Assim, acreditamos que, gradativamente, iremos conseguir recompor a receita e diminuir a vacância do ativo.

No Atlântica Mall esperamos finalizar, ao longo do próximo mês, alguns ajustes que trarão grande melhora no resultado do ativo, impulsionando as perspectivas de comercialização das unidades vagas, através de uma redução expressiva do valor cobrado aos condôminos.

No ativo de galpões industriais, estamos iniciando uma conversa com a empresa locatária sobre uma possível expansão para o ano que vem, contemplando mais 1 ou 2 módulos.

Por fim, finalizamos a implantação dos controles com a CBRE para gestão dos contratos de aluguel e, a partir de agora, iniciaremos uma nova fase que consiste na busca da melhor estratégia de comercialização dos ativos do fundo.



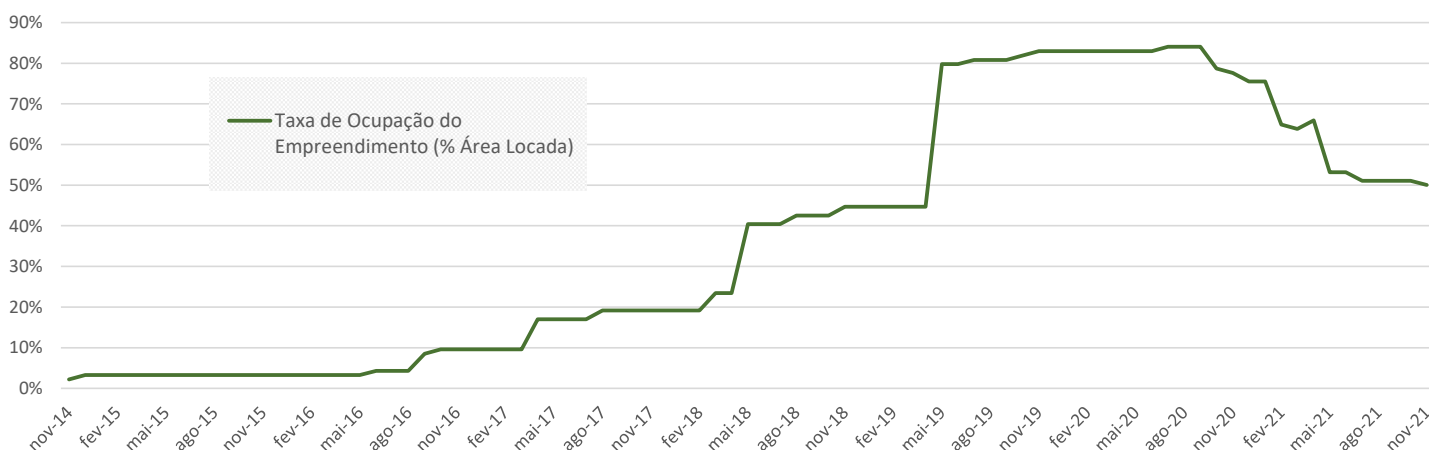
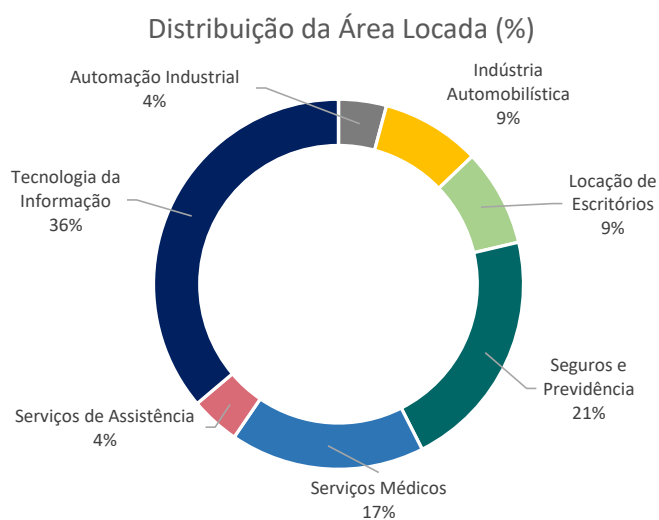
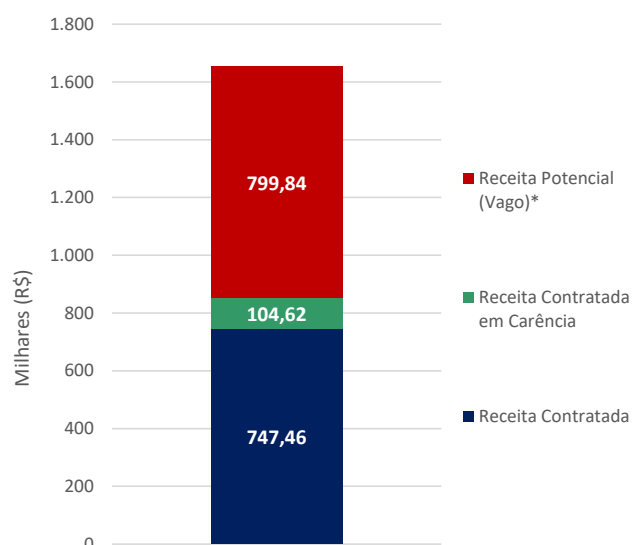
* Valores de fechamento de nov/21

** Valores ajustados em decorrência do split de cotas em fev/21.

RMAI11 - Domo Corporate

Relatório Mensal | Novembro 2021

Localizado na Cidade de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, o edifício “DOMO CORPORATE”, que faz parte do Complexo Domo Business, é composto por 27 pavimentos com 94 unidades autônomas (escritórios), as quais possuem o direito de uso de 10 vagas de garagem cada uma, totalizando área privativa de 30.600,60m². A região do ABC paulista é atraente para empresários e para quem busca bons negócios por oferecer vantagens fiscais somadas a uma infraestrutura completa.

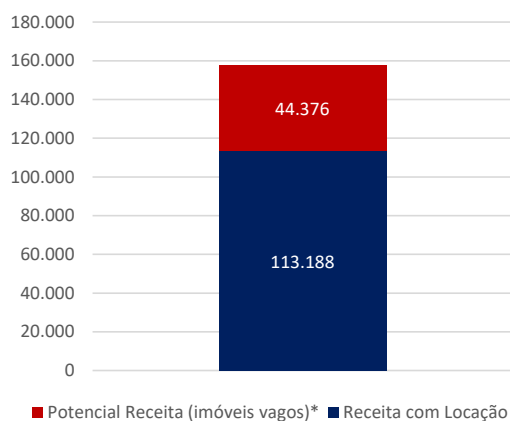


* Calculado considerando um valor de R\$ 52,35/m² (equivalente a 95% do valor médio de m² locado)

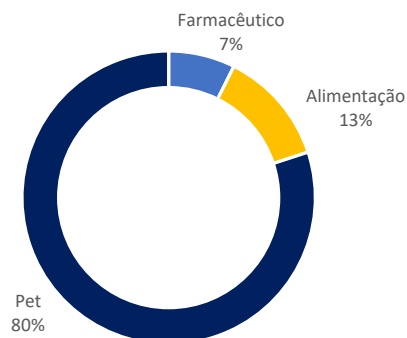
RMAI11 - Atlântica Mall

Relatório Mensal | Novembro 2021

Empreendimento denominado Atlântica Mall, localizado na Avenida Atlântica, 5111, Chácara Meyer, Município de São Paulo, Estado de São Paulo. Localizado em uma avenida de bom movimento, com duas pistas de 3 faixas de cada lado e com um poder aquisitivo da região de médio alto. Caracterizado como um Strip Mall, o empreendimento conta com 4.638 m² em 15 lojas e um estacionamento com 117 vagas, sendo 35 cobertas.



Distribuição da Área Locada (%)

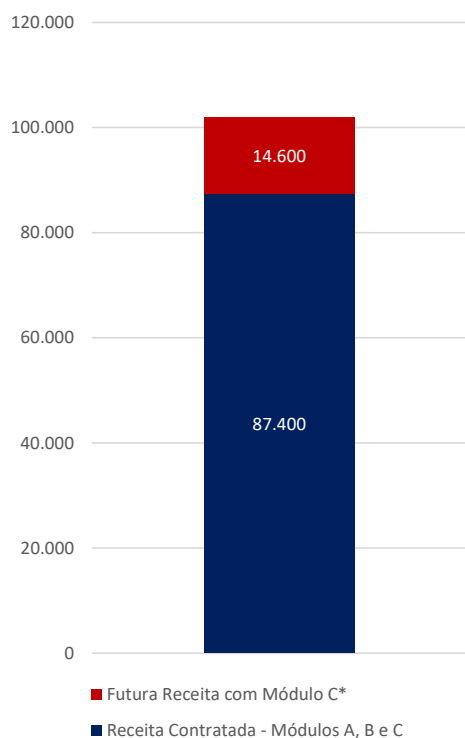


* Calculado considerando valores de R\$45/m² e R\$55/m² para unidades vagas

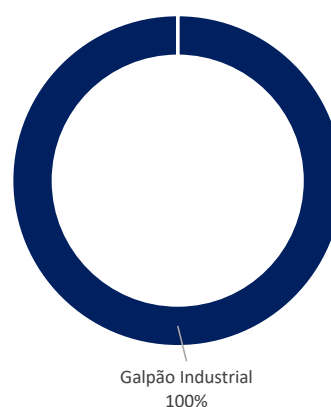
RMAI11 - Galpão Industrial (Globalpack)

Relatório Mensal | Novembro 2021

Localizado em um condomínio misto, dentro de um distrito industrial, com acesso pela rodovia Presidente Dutra no estado do RJ – Município de Queimados, os módulos fazem parte de uma operação de retrofit em um empreendimento, onde funcionou a antiga fábrica da Heineken. Possui uma composição mista, podendo ser instaladas empresas de logística ou industriais.



Receita por Setor



* Valor do acréscimo de receita quando da utilização completa do Módulo C.

RMAI11 - Rentabilidade

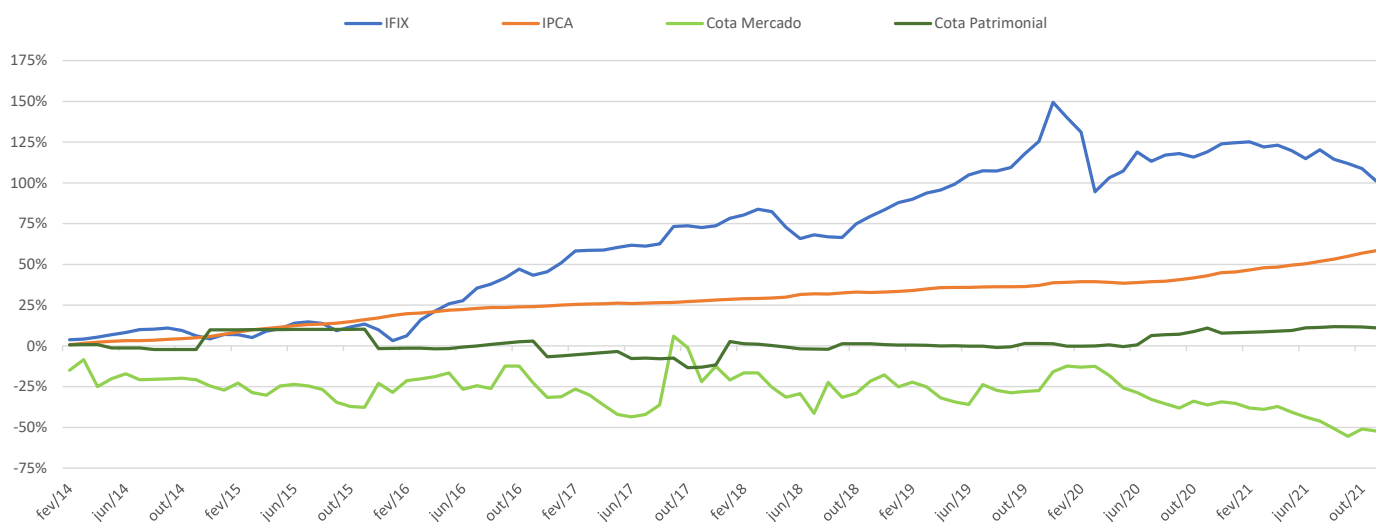
Relatório Mensal | Novembro 2021

O objetivo do Fundo REAG Multi Ativos é proporcionar aos seus cotistas uma rentabilidade através da valorização de suas cotas em investimentos imobiliários diversificados, preponderantemente, entre os segmentos: Comercial/Lajes Corporativas, Logística, Plantas Industriais, Varejo e Recebíveis Imobiliários.

O Fundo busca, através da diversificação da carteira, atingir uma rentabilidade consistente que seja a mais uniforme possível. O mês de novembro registrou uma variação da cota a mercado na ordem de -2,65% com uma variação anual de -27,31%.

Mês	Cota Mercado*	Variação (%)	Cota Patrimonial*	Variação (%)	Valor de Mercado	PL
dez/20	R\$ 46,50	-	R\$ 106,97	-	R\$ 113.636.700,00	R\$ 261.421.780,53
jan/21	R\$ 45,80	-1,51%	R\$ 107,30	0,31%	R\$ 111.926.040,00	R\$ 262.230.109,68
fev/21	R\$ 43,80	-4,37%	R\$ 107,57	0,25%	R\$ 107.038.440,00	R\$ 262.874.185,13
mar/21	R\$ 43,20	-1,37%	R\$ 107,84	0,26%	R\$ 105.572.160,00	R\$ 263.546.411,18
abr/21	R\$ 44,50	3,01%	R\$ 108,17	0,31%	R\$ 108.749.100,00	R\$ 264.351.778,61
mai/21	R\$ 42,00	-5,62%	R\$ 108,63	0,42%	R\$ 102.639.600,00	R\$ 265.475.108,03
jun/21	R\$ 39,90	-5,00%	R\$ 110,26	1,50%	R\$ 97.507.620,00	R\$ 269.460.438,30
jul/21	R\$ 38,09	-4,54%	R\$ 110,46	0,18%	R\$ 93.084.342,00	R\$ 269.950.285,34
ago/21	R\$ 34,90	-8,37%	R\$ 110,93	0,43%	R\$ 85.288.620,00	R\$ 271.098.110,28
set/21	R\$ 31,50	-9,74%	R\$ 110,86	-0,06%	R\$ 76.979.700,00	R\$ 270.930.739,68
out/21	R\$ 34,72	10,22%	R\$ 110,78	-0,07%	R\$ 84.848.736,00	R\$ 270.735.449,81
nov/21	R\$ 33,80	-2,65%	R\$ 110,18	-0,54%	R\$ 82.600.440,00	R\$ 269.267.795,14

Rentabilidade Acumulada

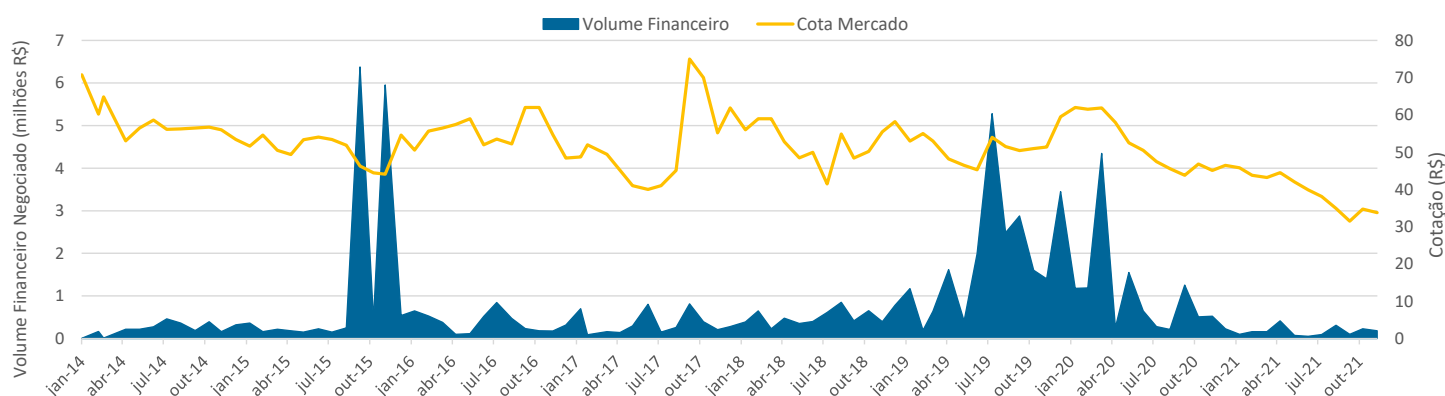


RMAI11 - Liquidez

A liquidez do fundo vem apresentando alguma melhora, mas ainda se encontra em patamar bastante inferior ao volume que consideramos adequado para o mesmo.

Os meses de outubro e novembro já vem apresentando alguma melhora na liquidez das cotas do fundo no mercado secundário e creditamos isso a volta da distribuição de rendimentos, em conjunto com maior transparência na divulgação de relatórios periódicos e ações tomadas pelo time de gestão.

Mês	Cotas*	Nº Cotistas	Volume Financeiro	Média Diária Negociação	Cotas Negociadas*	Giro (% nº Cotas)
dez/20	2.443.800	1.155	R\$ 231.075,74	R\$ 10.503,44	5.110	0,21%
jan/21	2.443.800	1.152	R\$ 97.659,02	R\$ 4.882,95	2.070	0,08%
fev/21	2.443.800	1.158	R\$ 160.618,69	R\$ 8.453,62	3.490	0,14%
mar/21	2.443.800	1.158	R\$ 158.927,97	R\$ 6.909,91	3.584	0,15%
abr/21	2.443.800	1.158	R\$ 417.701,87	R\$ 20.885,09	9.738	0,40%
mai/21	2.443.800	1.158	R\$ 70.613,75	R\$ 3.362,56	1.659	0,07%
jun/21	2.443.800	1.160	R\$ 51.974,75	R\$ 2.362,49	1.319	0,05%
jul/21	2.443.800	1.160	R\$ 95.322,17	R\$ 4.332,83	2.531	0,10%
ago/21	2.443.800	1.160	R\$ 302.100,68	R\$ 13.731,85	9.400	0,38%
set/21	2.443.800	1.143	R\$ 101.440,47	R\$ 4.830,50	3.136	0,13%
out/21	2.443.800	1.138	R\$ 229.512,87	R\$ 11.475,64	7.084	0,29%
nov/21	2.443.800	1.136	R\$ 181.874,25	R\$ 9.093,71	5.482	0,22%



* Valores ajustados em decorrência do split de cotas em fev/21.

RMAI11 - Resultados

Relatório Mensal | Novembro 2021

Distribuição de Resultados

O resultado do ativo Domo em novembro foi abaixo do esperado para o período, pois tivemos um acerto no fluxo de pagamentos dos aluguéis da locatária "HP". O mês que vem também será influenciado por esses ajustes. A partir de janeiro, os valores recebidos serão normalizados.

Estamos tomando algumas ações pontuais na Atlântica Mall e, nos próximos meses esperamos uma melhora nos resultados do empreendimento.

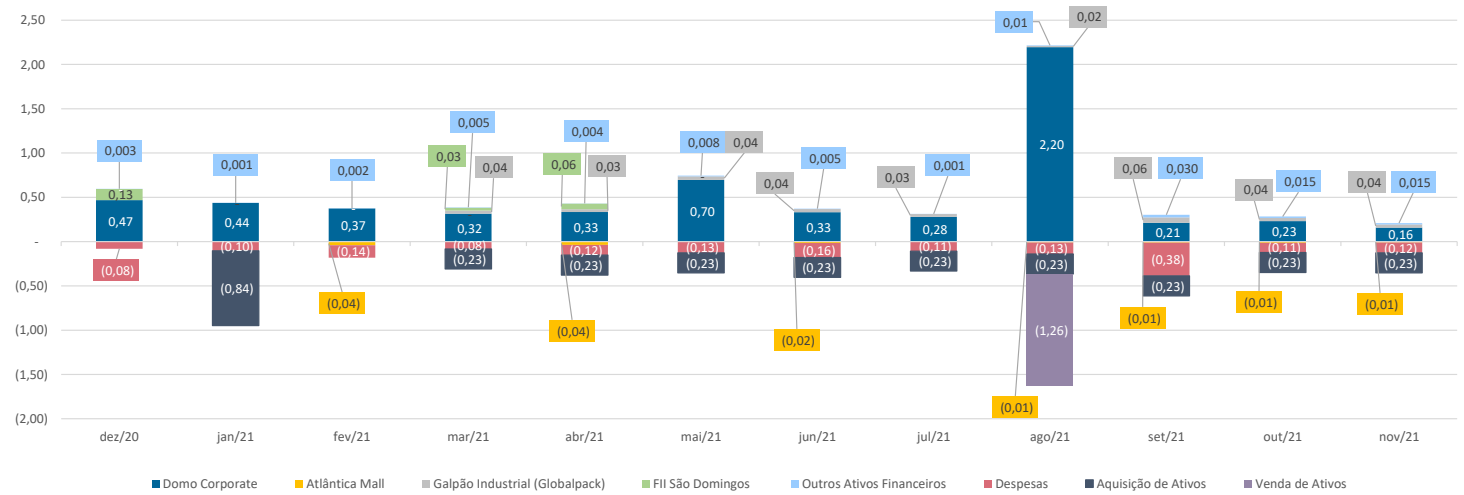
O ativo industrial mantém os resultados esperados pela gestão. Estamos estudando, junto a locatária, a possibilidade de ampliar a área ocupada para 1 ou 2 galpões adicionais.

Em novembro, o fundo distribuiu um valor de R\$ 0,43 por cota, o que equivale a um dividend yield de 1,27% (cota de mercado no fechamento de nov/21: R\$ 33,80).

	set/21	out/21	nov/21	Acum 2021
Resultado Ativos				
Resultado Domo Corporate	521.655	567.374	388.795	13.606.764
Resultado Atlântica Mall	(27.200)	(31.000)	(25.500)	(334.700)
Resultado Galpão Industrial (Globalpack)	144.800	87.400	87.400	786.600
FIs e Outros Ativos Financeiros	74.292	37.542	35.924	451.631
(+) Resultado Total	713.546	661.315	486.619	14.510.294
Despesa Taxa de Adm	(71.205)	(67.768)	(64.471)	(749.248)
Despesa Taxa de Gestão	(154.278)	(146.832)	(139.688)	(1.623.371)
Despesa Honorários Advocatícios	(442.187)	(15.000)	(53.500)	(840.074)
Comissão Imobiliária	(221.021)	-	-	(221.021)
Outras Taxas e Despesas	(31.225)	(41.199)	(28.249)	(417.470)
(-) Total Despesas Fundo	(919.916)	(270.799)	(285.909)	(3.851.185)
(=) Resultado Operacional RMAI11	(206.370)	390.516	200.710	10.659.110
Aquisição de Ativos (Galpão Industrial)	(550.495)	(550.495)	(550.495)	(7.018.813)
Aquisição de Ativos (FI)	-	-	(1.341.066)	(1.341.066)
Provisão (Retenção para obras)*	-	-	-	(1.600.000)
Resultado Líquido	(756.865)	(159.979)	(1.690.851)	699.231
Distribuição	635.388	635.388	1.050.834	2.321.610

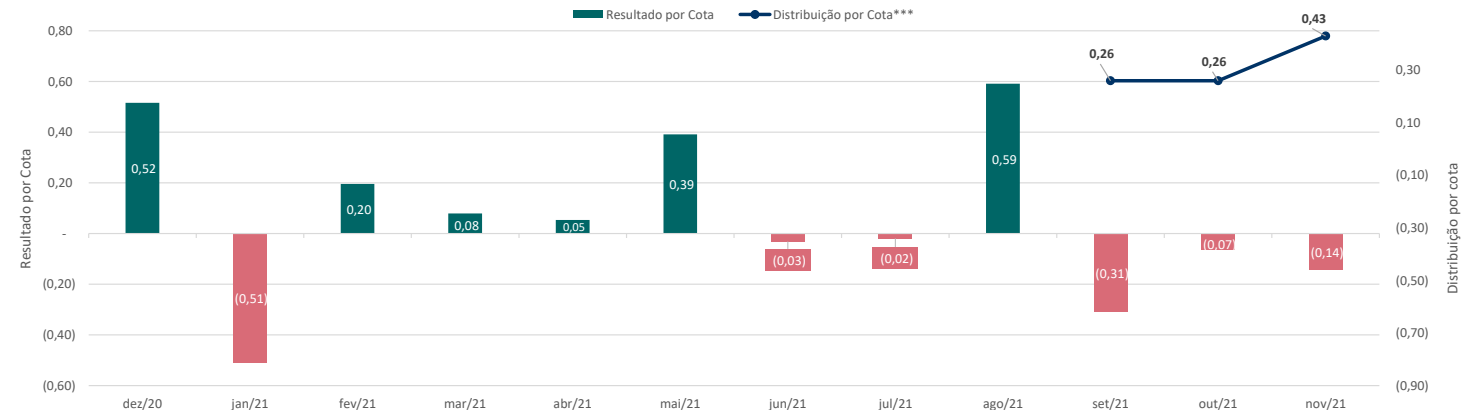
Composição do Resultado**

Representação, por cota, da composição do resultado obtido pelo fundo, nos últimos 12 meses.



Resultado do Fundo por Cota**

Resultado obtido e distribuição por cota, mês a mês, nos últimos 12 meses.

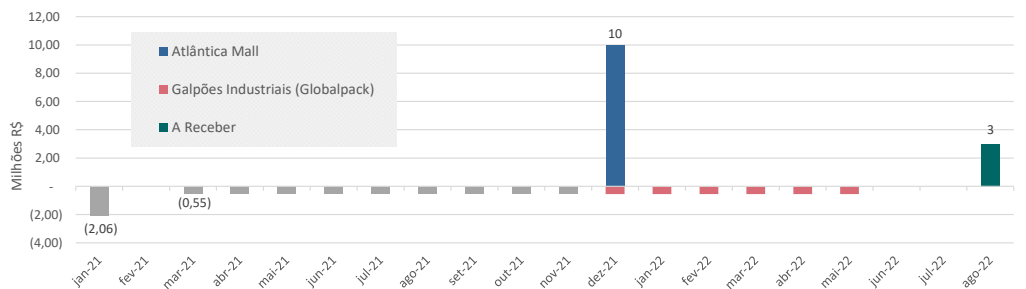


Negociação de Ativos

Como parte das negociações de ativos do Fundo, visando ter uma carteira de imóveis geradores de renda, a aquisição do ativo Atlântica Mall gerou ao fundo um contas a receber residual de de R\$ 10 milhões que irá iniciar sua amortização em dinheiro ou em ativos imobiliários nos próximos meses.

Além disso, o fluxo de pagamentos referente à aquisição dos 3 módulos de galpões industriais ainda contemplam 6 parcelas residuais de de R\$ 550.495,10, totalizando R\$ 3.302.970,60.

Por fim, o Fundo ainda possui um valor a receber de R\$ 3.000.000,00 relativo às vendas de outros ativos que compunham a carteira do Fundo.



* Valor provisionado caso seja necessária realização de obras nos conjuntos devolvidos (rescisão "Enterprise Services")

** Valores ajustados em decorrência do split de cotas em fev/21.

*** Distribuição por cota por mês de referência

RMAI11 - Portfólio

Relatório Mensal | Novembro 2021

Domo Corporate

Classificação do Imóvel
Laje Corporativa

Localização
São Bernardo do Campo, SP

ABL
30.600 m²

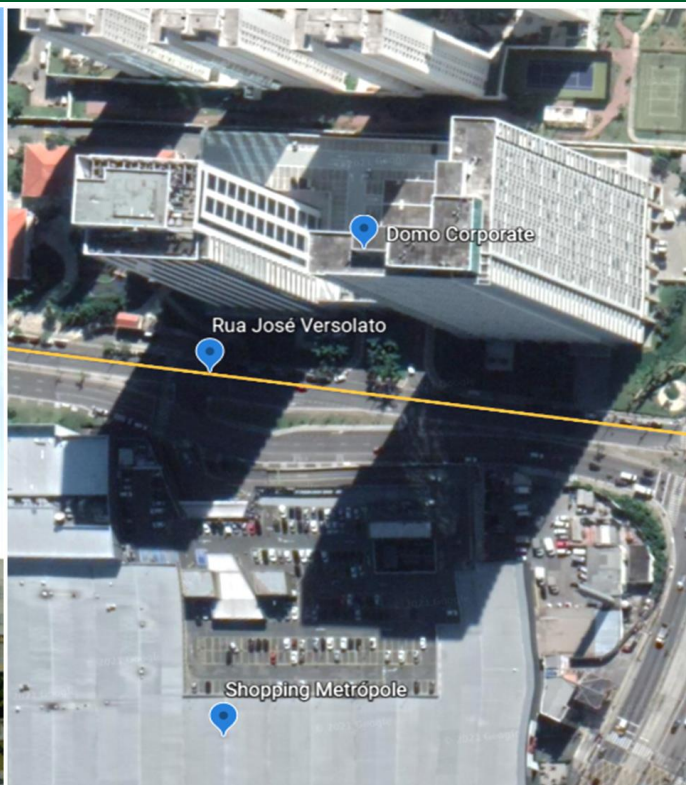
Data de Aquisição
Desde início do fundo

Participação no Imóvel
100%

Valor de Avaliação do Imóvel
R\$ 227.000.000,00

Vacância Física
49,93%

Novos Contratos de Locação
1



Galpão Globalpack

Classificação do Imóvel
Galpão Industrial

Localização
Queimados, RJ

ABL
8.024 m²

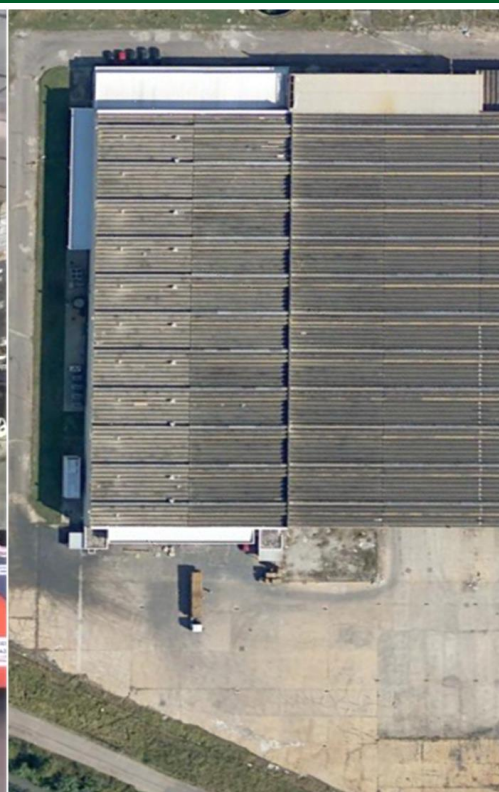
Data de Aquisição
dez/20

Unidades
3 Módulos

Valor de Avaliação do Imóvel
R\$ 13.800.000,00

Percentual de Ocupação Física
100%

Empresa Locatária
Globalpack



RMAI11 - Portfólio

Relatório Mensal | Novembro 2021

Atlântica Mall

Classificação do Imóvel
Varejo

Localização
São Paulo, SP

ABL
4.180 m²

Data de Aquisição
dez/20

Participação no Imóvel
100%

Valor de Avaliação do Imóvel
R\$ 10.100.000

Vacância Física
21,04%

Principais Locatários
Cobasi, Burger King, Drogaria SP

