

RMAI11 - Informações

Relatório Mensal | Dezembro 2022

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.

Parecer do Gestor

Em 2022, os fundos imobiliários continuaram a encontrar um cenário bastante desafiador. A rápida elevação da taxa Selic (em um período de 1 ano e 6 meses a taxa saiu de 2% a.a. para os atuais 13,75% a.a.) e sua possível manutenção nesse patamar, por um prazo maior do que o imaginado anteriormente pelo mercado, provocou um grande movimento de migração dos investidores de ativos de renda variável para a renda fixa. Junto com todas as incertezas do cenário político e de condução das políticas econômica e fiscal, os investidores optaram por sair de ativos de maior risco e volatilidade para os de renda fixa. Apesar de tudo isso, o IFIX ainda fechou 2022 com um desempenho positivo de 2,2%.

A locatária Formel D do Brasil Ltda demonstrou intenção de entregar o conjunto 33 do empreendimento Domo Corporate. O fundo foi notificado no dia 02/12/22 e a saída está programada para fevereiro de 2023. Nos próximos relatórios informaremos os valores envolvidos na rescisão do contrato. Apesar dessa baixa, conseguimos evoluir e concluir duas novas locações para o empreendimento, conforme havíamos comentado nos relatórios anteriores. A primeira é referente à locação do conjunto 41 para a locatária **Teddy Soluções Financeiras Ltda.**, em um contrato de 60 meses com início em 01/12/22 e 2 meses de carência. A segunda locação foi concretizada com **Pirelli Pneus Ltda.**, por um período de 60 meses com início em 09/12/2022 e carência de 45 dias. A nova locatária "**Pirelli**" ocupará os conjuntos 231, 232, 233 e 234 da torre, ou seja, o 23º andar inteiro.

Essas movimentações na lista de locatários do ativo Domo Corporate gerarão uma diminuição de aproximadamente 4% na vacância física do empreendimento. Desse modo, a taxa de ocupação do imóvel passa para 53%. Vale ressaltar que a "**Formel D**" entregará o conjunto apenas em fevereiro do ano de 2023.

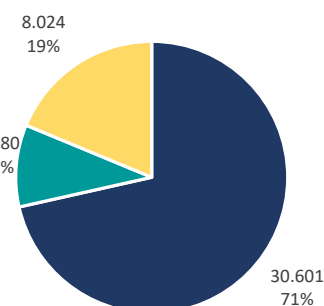
Ainda temos ao menos 3 conversas em andamento que não conseguimos finalizar no ano de 2022, mas que esperamos chegar a uma resolução ainda no primeiro trimestre de 2023. Iniciamos uma conversa com um inquilino que havia entregado alguns conjuntos e que pretende voltar a alugar uma parte deles. Um movimento de volta aos escritórios nos parece ser cada vez mais claro e tentaremos nos adiantar nessa tendência para que possamos capturar uma parte dessa demanda na região e diminuir ainda mais a vacância do principal ativo do fundo, o Domo Corporate.

A locatária dos Galpões Industriais, Globalpack, regularizou integralmente seu fluxo de pagamentos para o ano de 2022. Apesar de muitas conversas e tentativas de diminuir a vacância do Atlântica Mall, com auxílio de consultores imobiliários e imobiliárias especializadas, o Mall não vem tendo propostas em suas salas e repensaremos a estratégia para a este ativo.

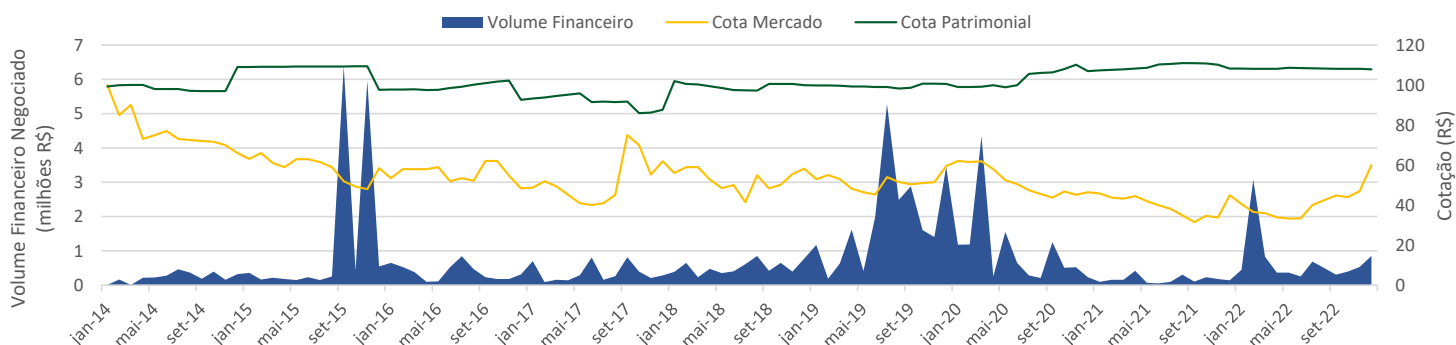
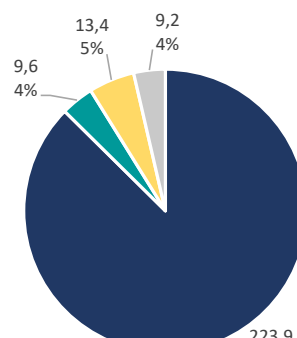
Informações do Fundo

Denominação	Reag Multi Ativos - Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ	17.374.696/0001-19
Código de Negociação	RMAI11
Código ISIN	BRDOMCCTF000
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\$ 146.603.562
Valor Patrimonial*	R\$ 263.579.911
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 Depositária	Banco Daycoval S/A
Auditor Independente	PwC Brasil
Consultoria Especializada	CBRE Consultoria do Brasil Ltda.

ABL (m²)
Tipo de Ativo



Alocação (R\$ mi)



* Valores de fechamento de dez/22

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

RMAI11 - Mercado

Relatório Mensal | Dezembro 2022

Informações Setoriais

Preço / Valor Patrimonial (P/VP)*

Veze

Setores	Fundo
Recebíveis Imobiliários	0,95
Logísticos	0,89
Híbrido	0,85
Shopping/Varejo	0,91
Fundo de Fundos	0,85
Lajes Comerciais	0,69
Agencias Bancárias	0,85
Agronegócio	0,88
Incorporação Residencial	0,93
Hospital	0,85

Variações Média*

% em 1 mês

Setores	Valor
Recebíveis Imobiliários	-0,4%
Logísticos	-0,3%
Híbrido	-1,0%
Shopping/Varejo	-0,3%
Fundo de Fundos	-0,2%
Lajes Comerciais	-0,5%
Agencias Bancárias	-0,4%
Agronegócio	-0,03%
Incorporação Residencial	-1,3%
Hospital	-1,4%

Participação no IFIX*

em %

Setores	Valor
Recebíveis Imobiliários	43,4%
Logísticos	17,1%
Híbrido	11,0%
Shopping/Varejo	7,4%
Fundo de Fundos	7,7%
Lajes Comerciais	8,8%
Agencias Bancárias	1,3%
Agronegócio	2,0%
Incorporação Residencial	0,4%
Hospital	0,2%

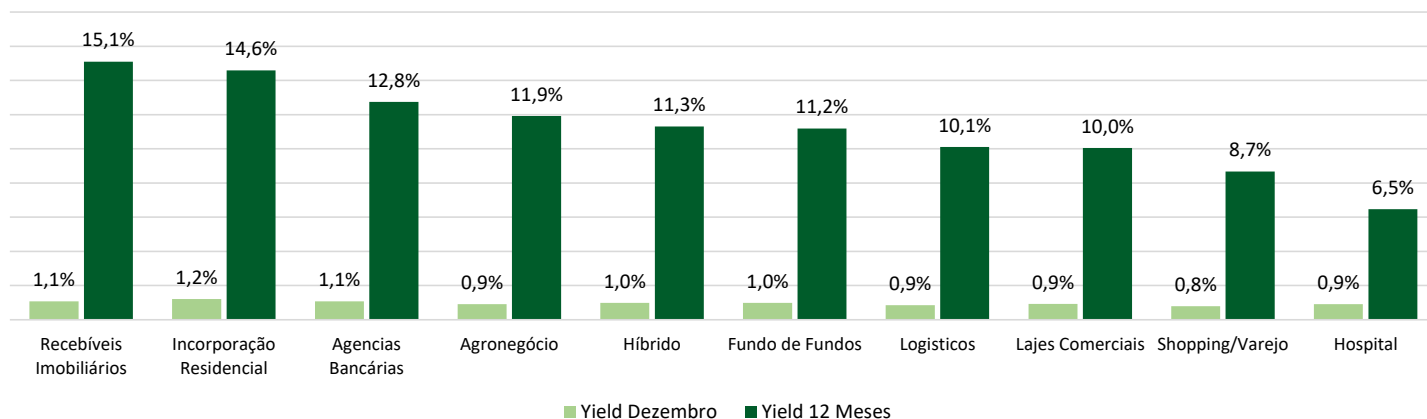
IFIX

O Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários foi criado em 2012 pela antiga BM&F Bovespa, em que busca representar o desempenho e a performance média dos principais FII negociados na bolsa, sendo considerado a valorização das cotas dos fundos somada ao dividendo distribuído.

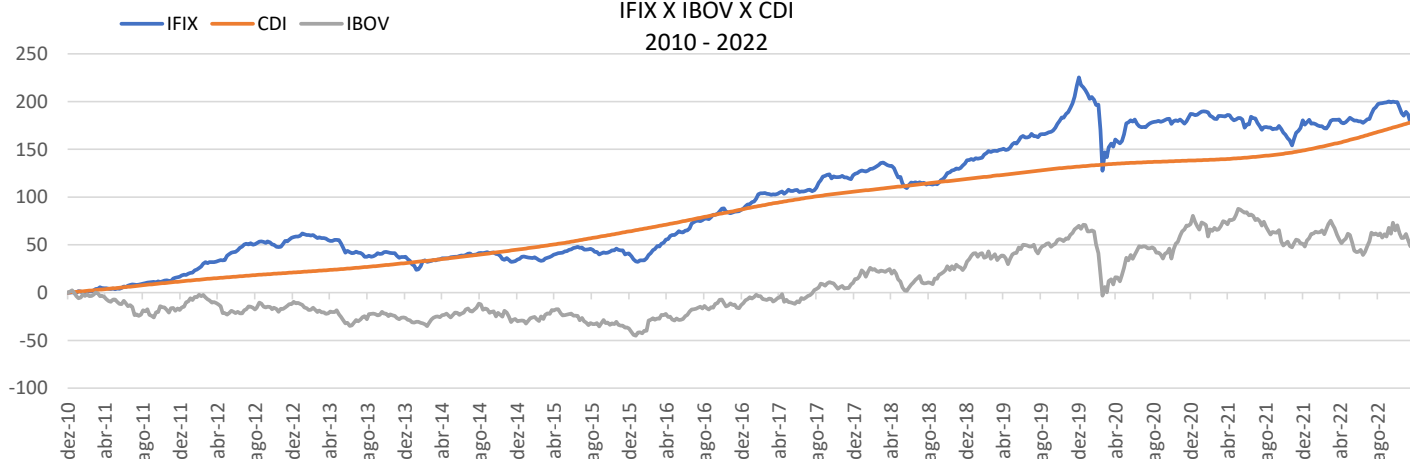
A maior parte dos fundos imobiliários acabam fazendo parte do IFIX, já que seu critério de exclusão é bastante transigente. Diante disso, ele é o principal parâmetro de desempenho dos fundos imobiliários.

Varição	IFIX	IBOV	CDI
1 Mês	0,0%	-2,5%	1,1%
3 Meses	-4,1%	-0,3%	3,2%
6 Meses	2,6%	11,4%	6,6%
1 Ano	2,2%	4,7%	12,4%

Dividendos Mensais e Anuais por Setor



IFIX X IBOV X CDI
2010 - 2022

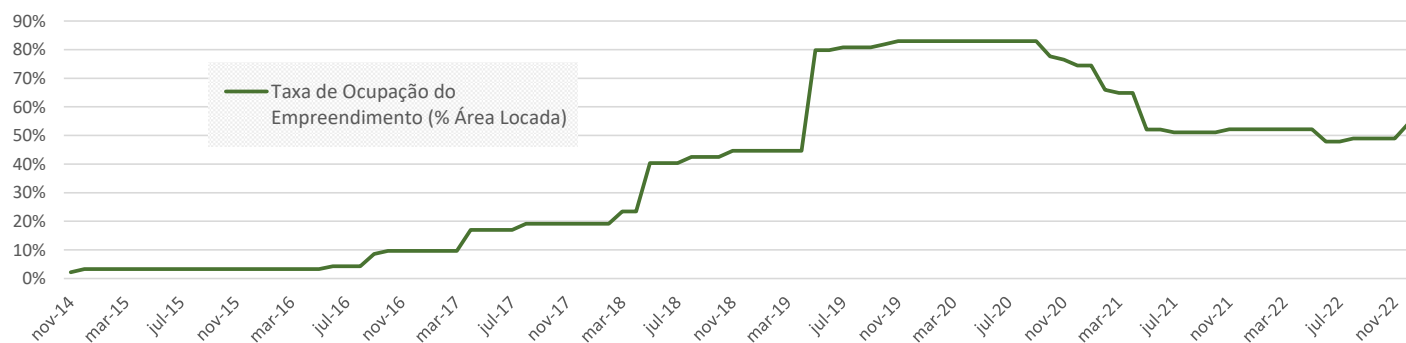
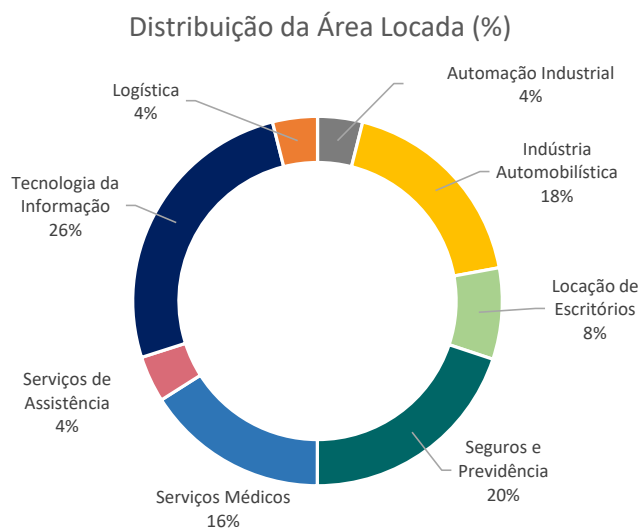
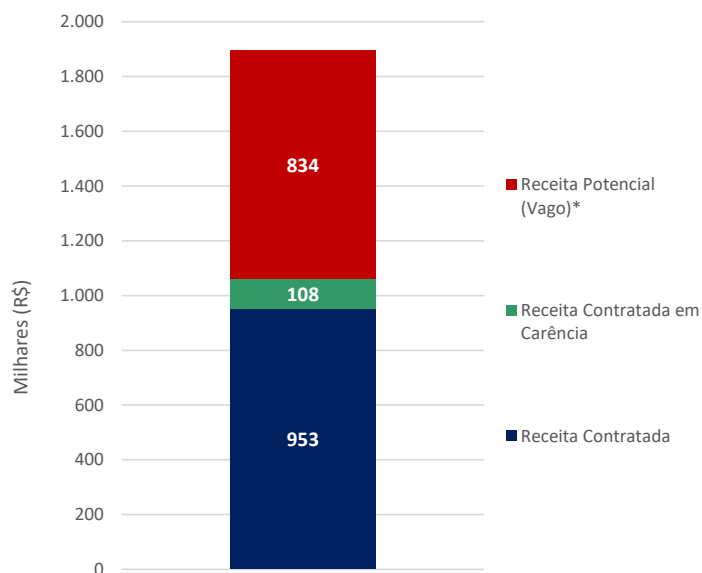


* Fonte: Quantum Finance

RMAI11 - Domo Corporate

Relatório Mensal | Dezembro 2022

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.

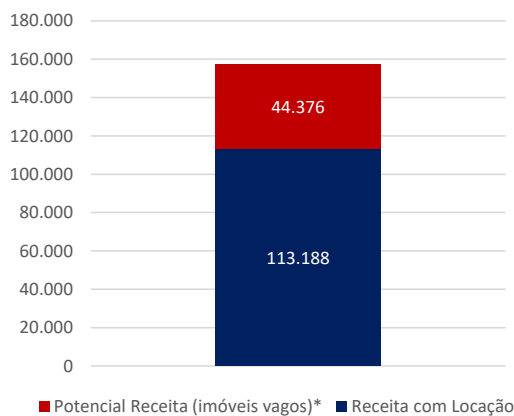


* Calculado considerando um valor de R\$ 59/m² privativo (equivalente a 95% do valor médio de m² locado)

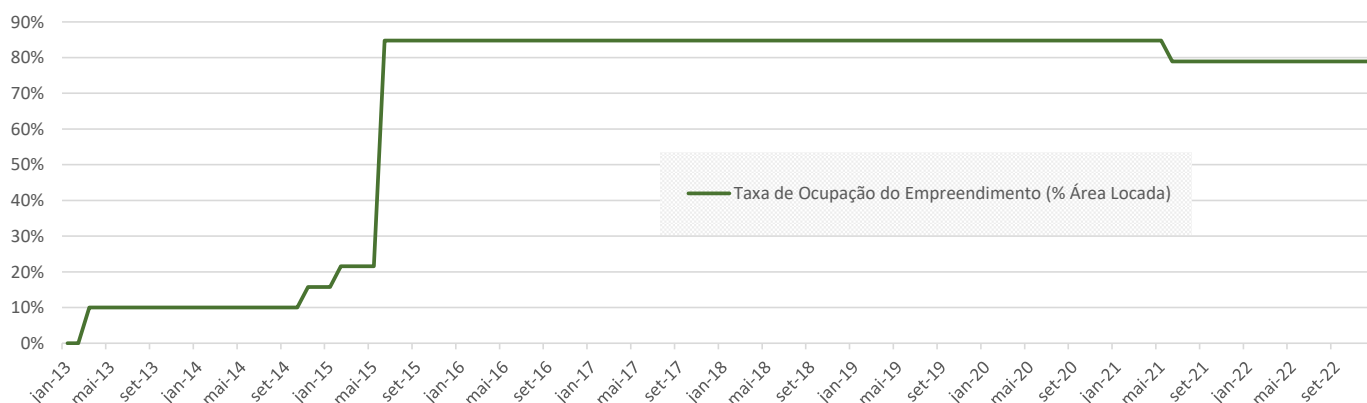
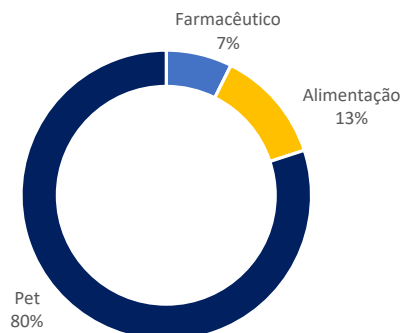
RMAI11 - Atlântica Mall

Relatório Mensal | Dezembro 2022

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 (%)

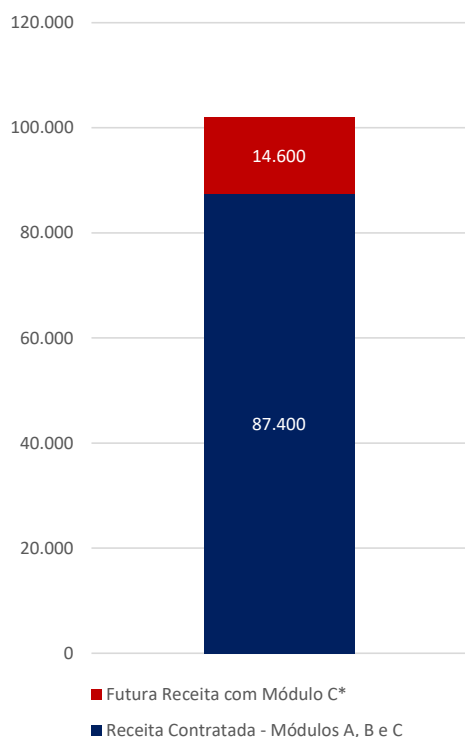


* Calculado considerando valores de R\$45/m² e R\$55/m² para unidades vagas

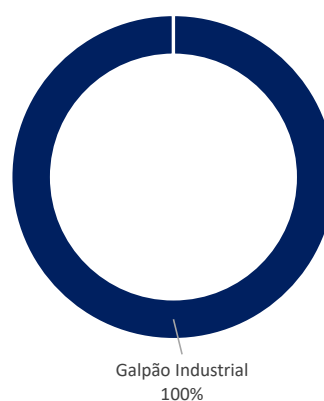
RMAI11 - Galpão Industrial (Globalpack)

Relatório Mensal | Dezembro 2022

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

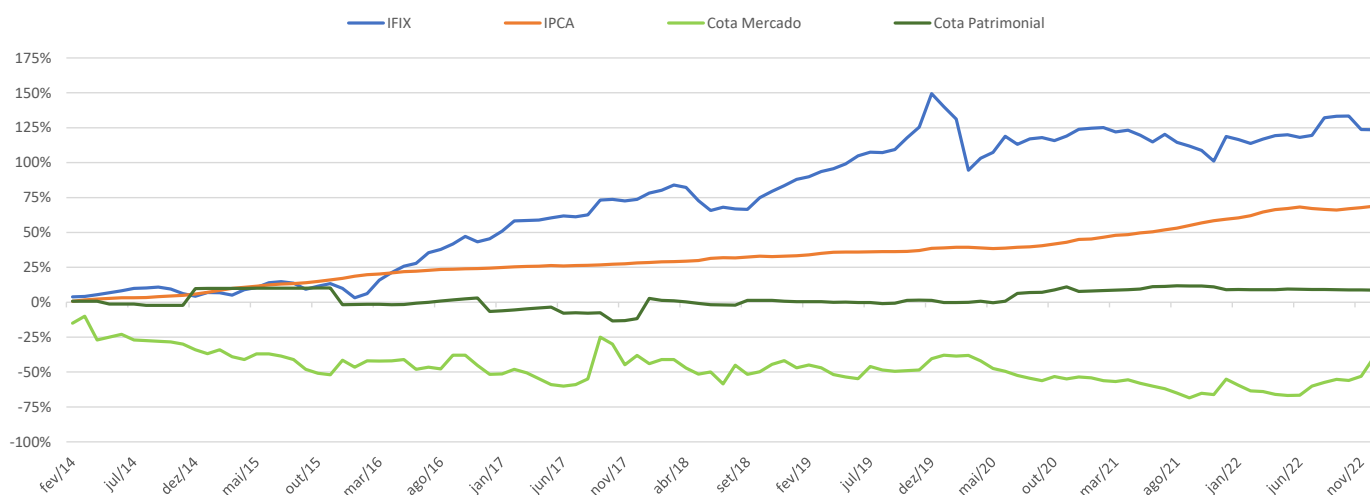
Relatório Mensal | Dezembro 2022

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 dezembro registrou uma variação da cota a mercado na ordem de 27,91%.

Mês	Cota Mercado*	Variação (%)	Cota Patrimonial*	Variação (%)	Valor de Mercado	PL
jan/22	40,50	-9,80%	108,26	0,09%	R\$ 98.973.900,00	R\$ 264.567.840,53
fev/22	36,55	-9,75%	108,10	-0,15%	R\$ 89.320.890,00	R\$ 264.170.336,23
mar/22	36,00	-1,50%	108,12	0,02%	R\$ 87.976.800,00	R\$ 264.223.694,91
abr/22	33,95	-5,69%	108,10	-0,02%	R\$ 82.967.010,00	R\$ 264.168.518,62
mai/22	33,29	-1,94%	108,58	0,45%	R\$ 81.354.102,00	R\$ 265.344.746,54
jun/22	33,39	0,30%	108,45	-0,12%	R\$ 81.598.482,00	R\$ 265.036.448,14
jul/22	39,98	19,74%	108,34	-0,10%	R\$ 97.703.124,00	R\$ 264.765.842,12
ago/22	42,50	6,30%	108,25	-0,09%	R\$ 103.861.500,00	R\$ 264.537.590,09
set/22	44,83	5,48%	108,08	-0,15%	R\$ 109.555.554,00	R\$ 264.136.651,19
out/22	44,00	-1,85%	108,08	-0,01%	R\$ 107.527.200,00	R\$ 264.119.147,49
nov/22	46,90	6,59%	108,04	-0,03%	R\$ 114.614.220,00	R\$ 264.027.689,75
dez/22	59,99	27,91%	107,86	-0,17%	R\$ 146.603.562,00	R\$ 263.579.910,91

Rentabilidade Acumulada

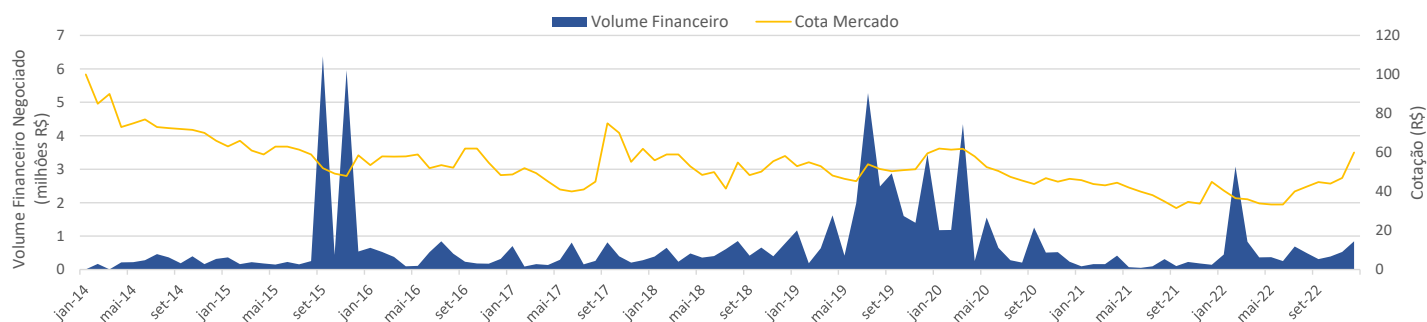


RMAI11 - Liquidez

O RMAI11 apresentou no mercado secundário, em dezembro, uma média diária de negociação de aproximadamente R\$ 38,5 mil, gerando um volume financeiro total em torno de R\$ 848 mil.

No período, a quantidade de cotas negociadas foi de 17.148, o que representa um giro na casa de 0,70%.

Mês	Cotas*	Nº Cotistas	Volume Financeiro	Média Diária Negociação	Cotas Negociadas*	Giro (% nº Cotas)
jan/22	2.443.800	1.175	R\$ 447.541,00	R\$ 21.311,48	10.900	0,45%
fev/22	2.443.800	1.181	R\$ 3.073.903,00	R\$ 153.695,15	78.207	3,20%
mar/22	2.443.800	1.194	R\$ 830.938,10	R\$ 37.769,91	24.603	1,01%
abr/22	2.443.800	1.192	R\$ 362.276,26	R\$ 19.067,17	10.712	0,44%
mai/22	2.443.800	1.190	R\$ 369.614,00	R\$ 16.800,64	11.371	0,47%
jun/22	2.443.800	1.190	R\$ 255.532,00	R\$ 11.615,09	7.919	0,32%
jul/22	2.443.800	1.185	R\$ 687.652,00	R\$ 32.745,33	19.867	0,81%
ago/22	2.443.800	1.196	R\$ 496.636,32	R\$ 21.592,88	11.966	0,49%
set/22	2.443.800	1.185	R\$ 308.547,00	R\$ 14.692,71	7.306	0,30%
out/22	2.443.800	1.201	R\$ 392.721,00	R\$ 19.636,05	9.161	0,37%
nov/22	2.443.800	1.192	R\$ 528.435,00	R\$ 26.421,75	11.799	0,48%
dez/22	2.443.800	1.187	R\$ 848.348,00	R\$ 38.561,27	17.148	0,70%



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

RMAI11 - Resultados

Relatório Mensal | Dezembro 2022

Distribuição de Resultados

Em dezembro, o fundo concluiu a negociação com 2 novos locatários, totalizando cinco novos conjuntos locados. Além disso, fomos notificados da devolução de um conjunto, que se dará em fevereiro de 2023.

Como as novas locações apresentam período de carência, os resultados financeiros serão impactados após o término desta. No caso da devolução, como entrega se dará em fevereiro, o resultado será impactado a partir de março.

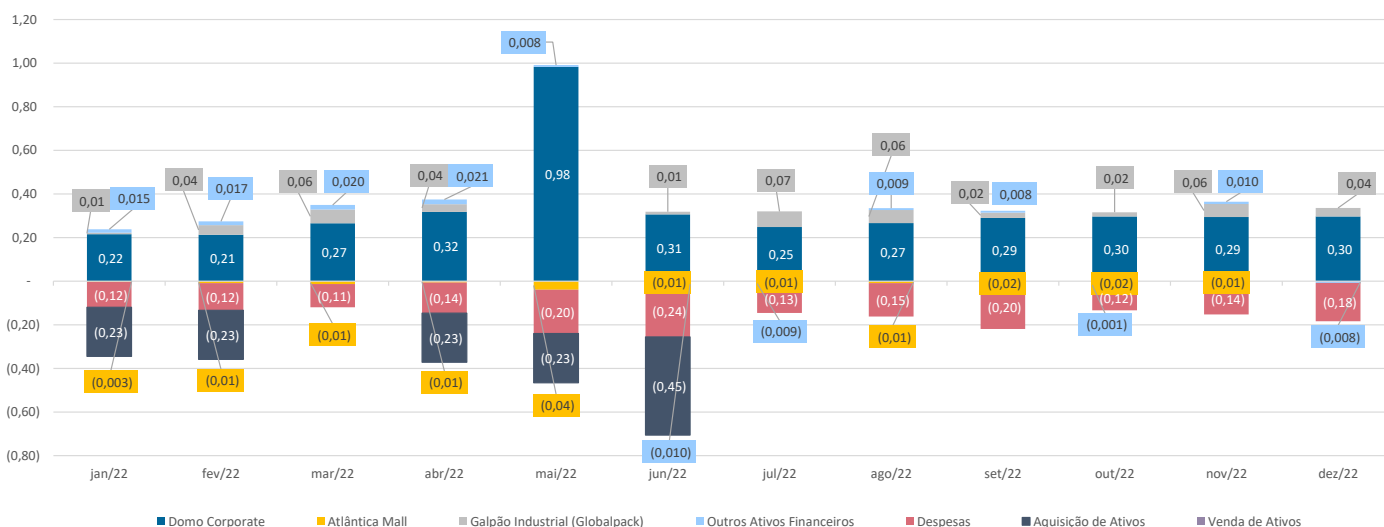
A Globalpack, locatária dos Galpões Industriais, regularizou seus pagamentos e não tem mais nenhuma pendência em seu fluxo.

O fundo distribuiu em dezembro um valor de R\$ 0,26 por cota, o que equivale a um dividend yield de 0,43% (cota de mercado no fechamento de dez/22 : R\$ 59,99). Considerando o ano de 2022, o RMAI11 distribuiu um total de R\$ 3,29 por cota, o que equivale a um dividend yield de 5,48% (cota de mercado no fechamento de dez/22 : R\$ 59,99).

	out/22	nov/22	dez/22	Acum 2022
Resultado Ativos				
Resultado Domo Corporate	725.539	718.555	726.155	9.761.389
Resultado Atlântica Mall	(42.500)	(29.000)	-	(341.500)
Resultado Galpão Industrial (Globalpack)	47.400	147.400	94.800	1.066.200
FIIs e Outros Ativos Financeiros	(1.258)	25.591	(18.573)	199.579
(+) Resultado Total	729.181	862.546	802.383	10.685.668
Despesa Taxa de Adm	(66.205)	(63.004)	(62.988)	(795.996)
Despesa Taxa de Gestão	(143.443)	(136.508)	(136.475)	(1.724.657)
Despesa Honorários Advocatícios	(17.538)	(17.538)	(35.076)	(225.456)
Comissão Imobiliária	-	-	(124.928)	(309.594)
Outras Taxas e Despesas	(55.255)	(126.241)	(70.475)	(1.448.232)
(-) Total Despesas Fundo	(282.441)	(343.292)	(429.943)	(4.503.935)
(=) Resultado Operacional RMAI11	446.741	519.254	372.440	6.181.733
Aquisição de Ativos (Galpão Industrial)	-	-	-	(3.302.971)
Resultado Líquido	446.741	519.254	372.440	2.878.762
Distribuição	635.388	635.388	635.388	8.040.102

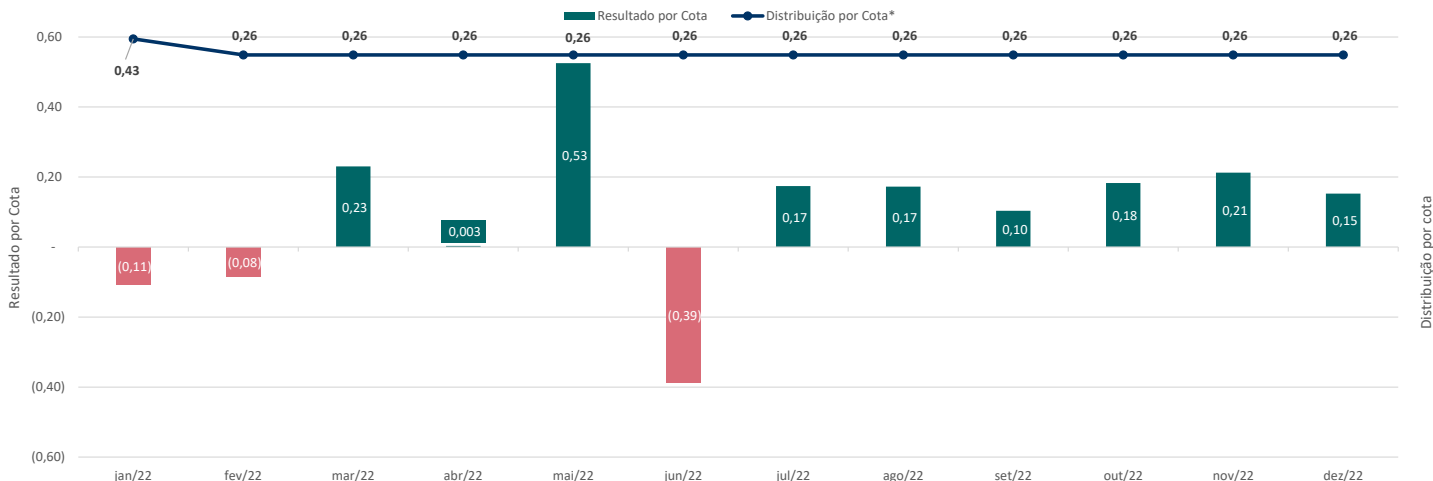
Composição do Resultado**

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.



* Distribuição por cota por mês de referência

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

RMA11 - Portfólio

Relatório Mensal | Dezembro 2022

Domo Corporate

Classificação do Imóvel
Laje Corporativa

Localização
São Bernardo do Campo, SP

ABL
30.600 m²

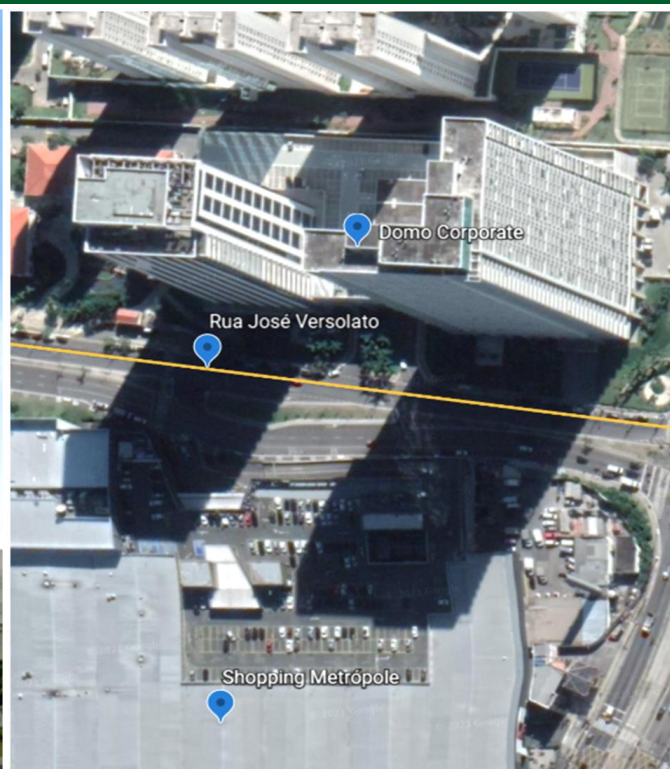
Data de Aquisição
Desde início do fundo

Participação no Imóvel
100%

Valor de Avaliação do Imóvel
R\$ 223.850.000,00

Percentual de Ocupação Física
54%

Novos Contratos de Locação
2



Galpão Globalpack

Classificação do Imóvel
Galpão Industrial

Localização
Queimados, RJ

ABL
8.024 m²

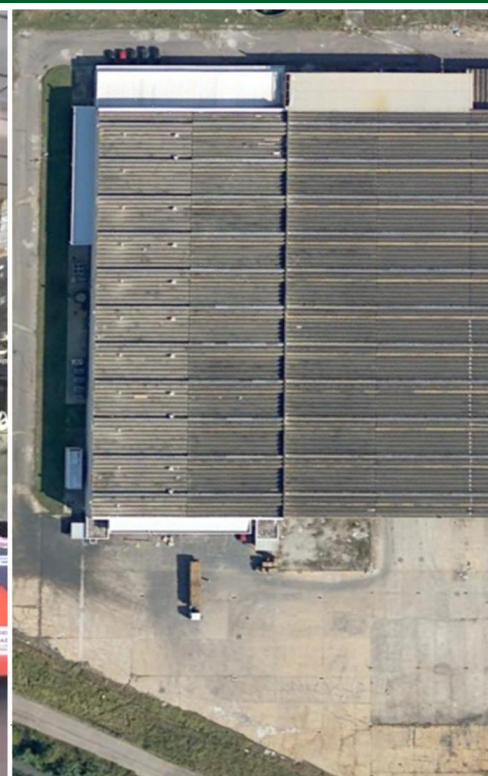
Data de Aquisição
dez/20

Unidades
3 Módulos

Valor de Avaliação do Imóvel
R\$ 13.400.000,00

Percentual de Ocupação Física
100%

Empresa Locatária
Globalpack



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\$ 9.600.000

Vacância Física
21,04%

Principais Locatários
Cobasi, Burger King, Drogaria SP

