

RMAI11 - Informações

Relatório Mensal | Abril 2023

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	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\$ 112.414.800
Valor Patrimonial*	R\$ 244.857.914
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	PwC Brasil
Consultoria Especializada	CBRE Consultoria do Brasil Ltda.

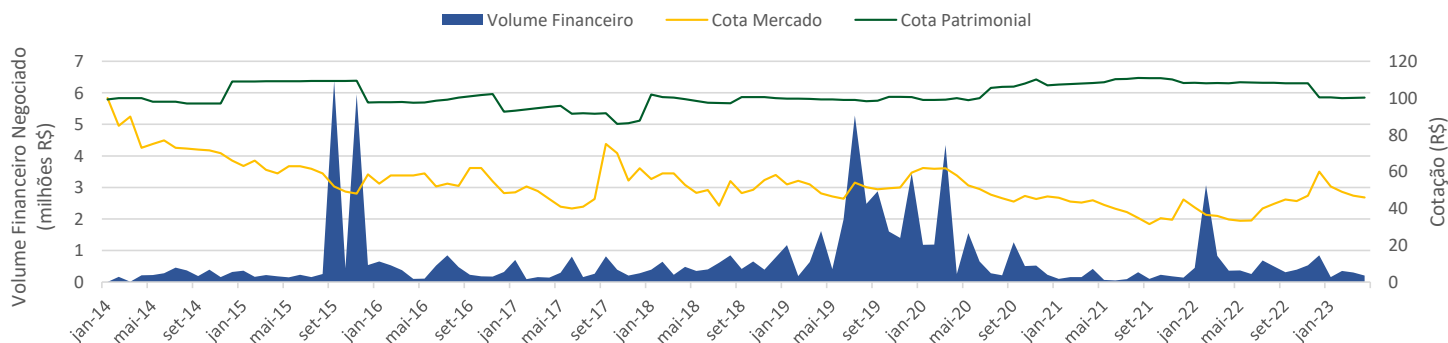
Parecer do Gestor

O IFIX encerrou o mês de abril com uma variação positiva de 3,52%. Dessa forma, em 2023 o índice acumula um retorno negativo de -0,31%. Os destaques positivos deste mês são os setores de fundo de tijolos e de shoppings/varejo, com uma alta de 6,0% e 7,8% respectivamente. O bom desempenho dessa classe pode ser explicado em parte por uma queda nas expectativas de inflação, o que gerou um movimento de queda nos juros futuros. Por outro lado, como destaque negativo de abril podemos destacar os fundos de recebíveis imobiliários que vem sofrendo com inadimplência de alguns de seus CRIs, principalmente os fundos high yield.

Apesar da melhora do IFIX, o cenário para ativos de renda variável e para os fundos imobiliários continua bastante desafiador, incerto e dependente dos desdobramentos econômicos em relação a trajetória das taxas de juros. Os dados em relação a trajetória futura da inflação no Brasil, parecem estar começando a mostrar uma trajetória de queda da inflação futura. O tom duro por parte de integrantes do BC ainda gera alguma dúvida em relação a quando se iniciará o processo de queda de juros, um dos principais fatores para que haja uma melhora desta classe de ativos. As reformas parecem começar a sair do papel e o marasmo político visto até agora, parece que será trocado por uma postura mais proativa do governo em relação aos assuntos chaves para destravar a economia brasileira.

A taxa de ocupação em nosso principal ativo, Domo Corporate, se manteve estável em abril. É importante ressaltar que temos algumas negociações em andamento e acreditamos que será possível concluir uma delas logo no início do mês de maio. No próximo relatório informaremos sobre o status dessas negociações caso elas venham a avançar. Como informado anteriormente, ainda temos alguns contratos em fase de carência dos valores de locação, ou seja, o impacto nas receitas do empreendimento acontecerá nos próximos meses. O caso envolvendo a locatária **Formel D do Brasil Ltda.** chegou a um desfecho. Conforme mencionado nos relatórios anteriores, a locatária havia notificado seu interesse em devolver o conjunto 33 do Domo Corporate e, dessa maneira, rescindir o contrato antecipadamente. No entanto, devido a negociação entre a empresa e a gestão, a empresa acabou desistindo de deixar o empreendimento. Assim, ficou acordada uma carência de dois meses nos valores de locação e um novo valor de locação atrelado a uma extensão prazo do contrato, que passará de 36 meses para 96 meses, com novo vencimento previsto para novembro de 2029.

A equipe de gestão está se movimentando e iniciou um processo para ver qual a melhor maneira de enquadrar o Domo nos termos das normas ESG. Entendemos que um prédio com a relevância do Domo para a região, precisa estar dentro do contexto ESG e em conformidade com as melhores práticas de gestão do mercado. Estudos e levantamentos estão em andamento e assim que tivermos um plano de ação sobre este assunto, informaremos neste relatório. Vale ressaltar que a gestão entende que este é um movimento necessário não somente para valorização do empreendimento, mas também acredita que os princípios e normas ESG gerarão um impacto positivo para o Domo, empresas, funcionários, além de gerar um impacto positivo na região em que está instalado.



* Valores de fechamento de abr/23

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

RMAI11 - Mercado

Relatório Mensal | Abril 2023

Informações Setoriais

Preço / Valor Patrimonial (P/VP)*

Veze

Setores	Valor
Shopping/Varejo	0,92
Fundo de Fundos	0,89
Recebíveis Imobiliários	0,89
Agencias Bancárias	0,88
Híbrido	0,83
Hospital	0,83
Logísticos	0,81
Agronegócio	0,80
Lajes Comerciais	0,64
Outros	0,23

Variações Média*

% em 1 mês

Setores	Valor
Shopping/Varejo	7,8%
Lajes Comerciais	6,0%
Fundo de Fundos	5,1%
Híbrido	5,0%
Logísticos	4,9%
Agencias Bancárias	4,3%
Agronegócio	2,6%
Hospital	-1,0%
Recebíveis Imobiliários	-1,4%
Outros	-16,0%

Participação no IFIX*

em %

Setores	Valor
Recebíveis Imobiliários	43,9%
Logísticos	16,4%
Híbrido	12,1%
Lajes Comerciais	8,3%
Shopping/Varejo	8,0%
Fundo de Fundos	7,2%
Agronegócio	1,8%
Agencias Bancárias	1,3%
Hospital	0,2%
Outros	0,1%

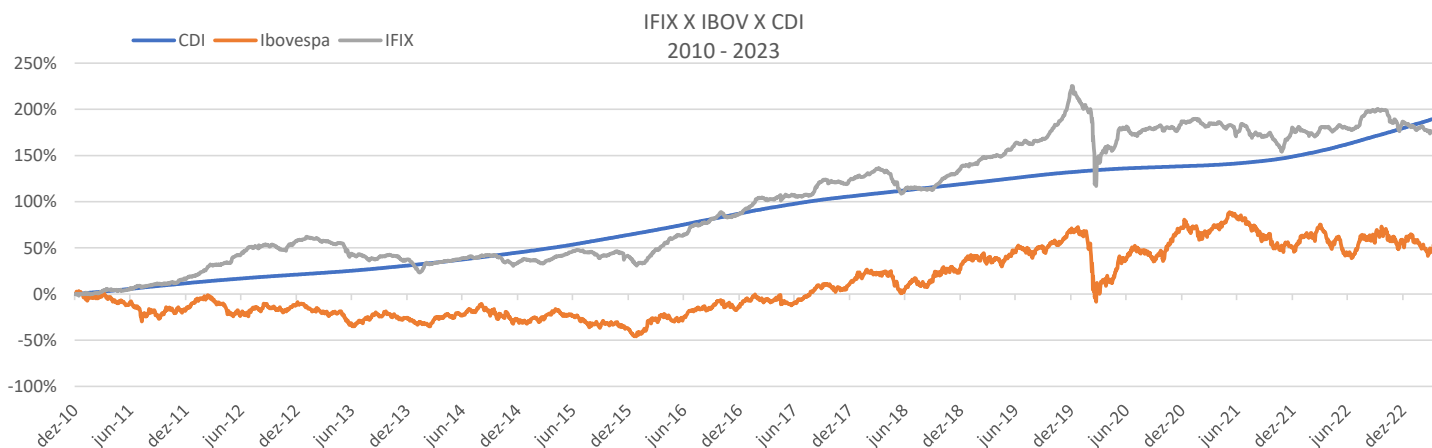
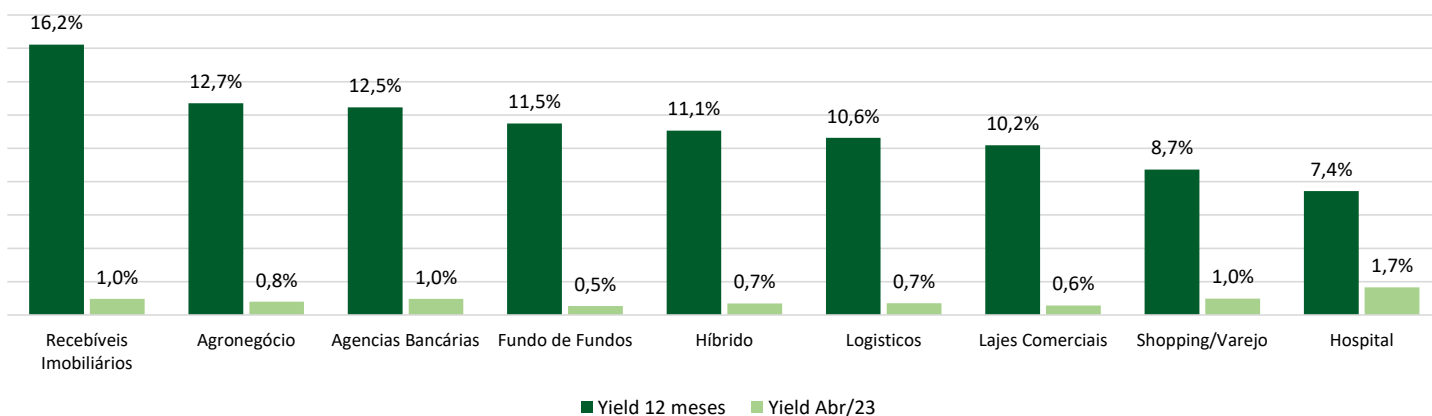
IFIX

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's negociados na bolsa, sendo considerado a valorização das cotas dos fundos somada ao dividendo distribuído.

Parte relevante 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.

Variação	IFIX	IBOV	CDI
1 Mês	3,52%	2,50%	0,92%
3 Meses	1,31%	-7,93%	3,04%
6 Meses	-4,45%	-10,00%	6,44%
12 Meses	1,61%	-3,19%	13,37%

Dividendos Mensais e Anuais por Setor

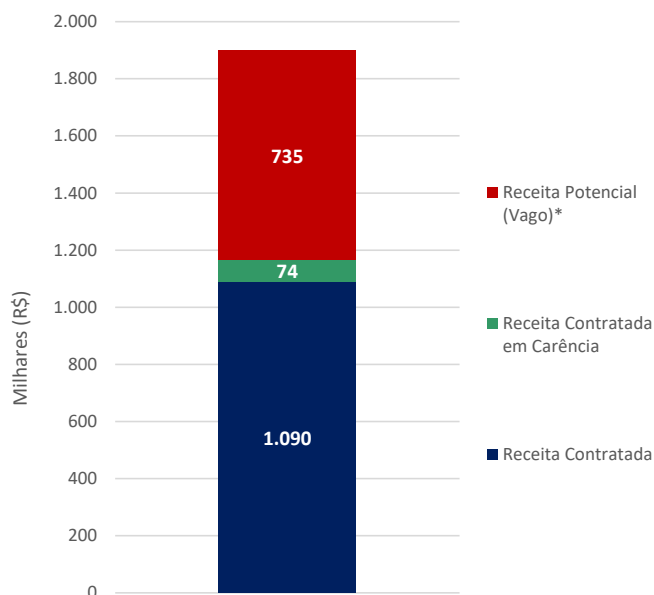


* Fonte: Quantum Finance

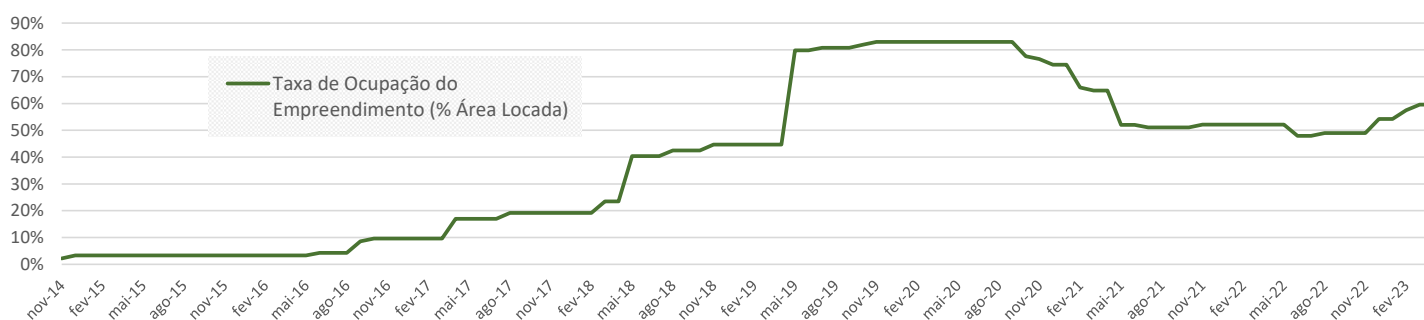
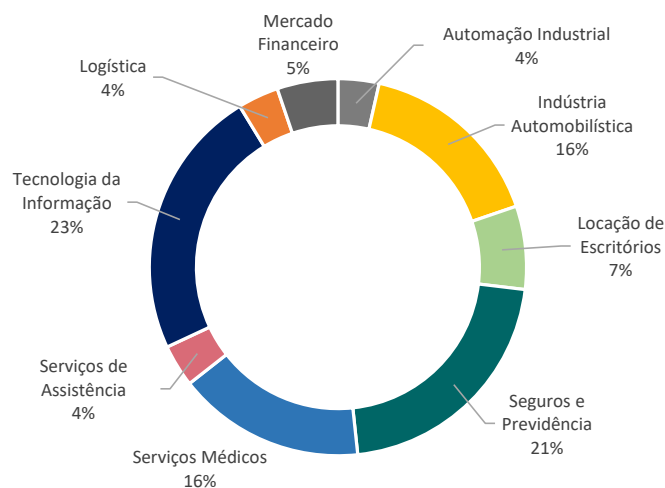
RMAI11 - Domo Corporate

Relatório Mensal | Abril 2023

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.



Distribuição da Área Locada (%)

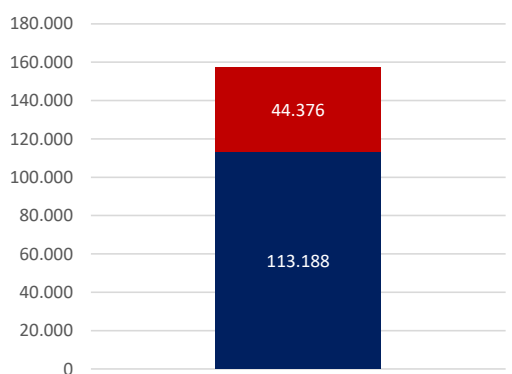


* Calculado considerando um valor de R\$/m² privativo equivalente a 95% do valor médio de m² locado

RMAI11 - Atlântica Mall

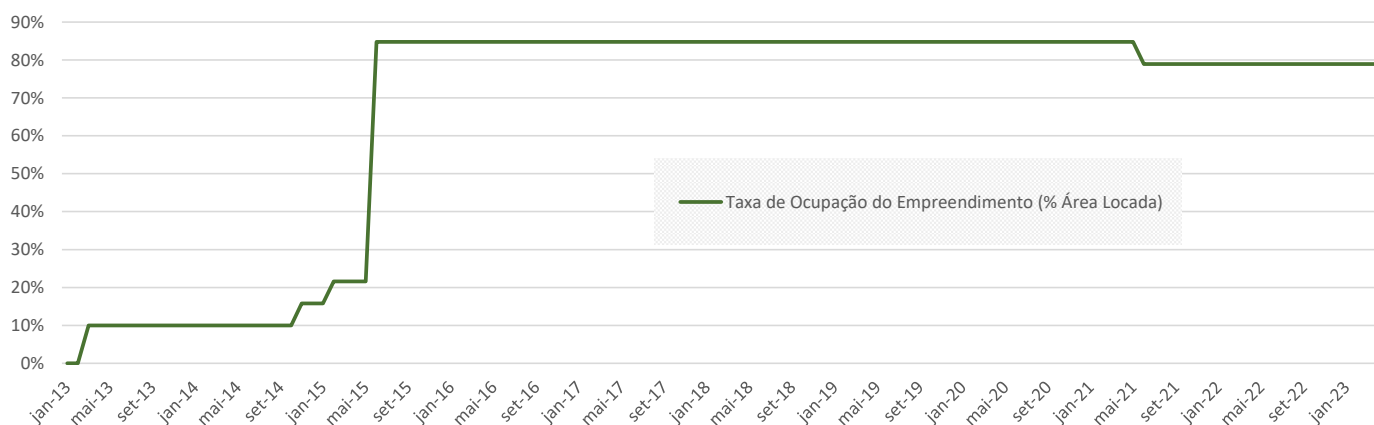
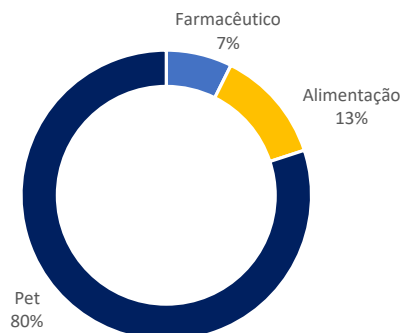
Relatório Mensal | Abril 2023

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.



■ Potencial Receita (imóveis vagos)* ■ Receita com Locação

Distribuição da Área Locada (%)

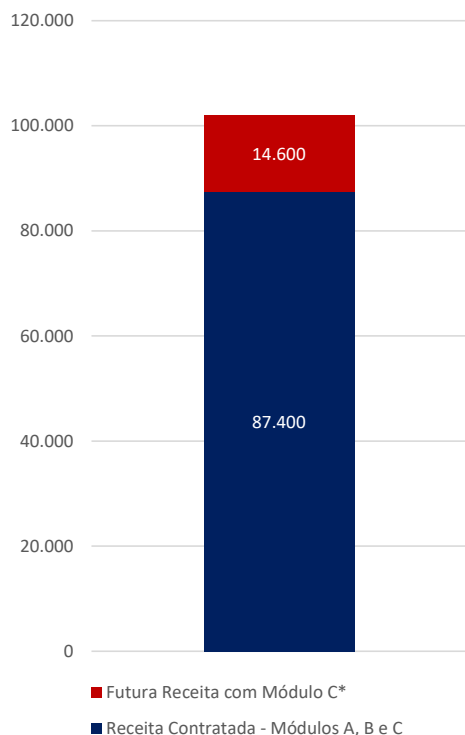


* Calculado considerando valores de R\$45/m² e R\$55/m² para unidades vagas

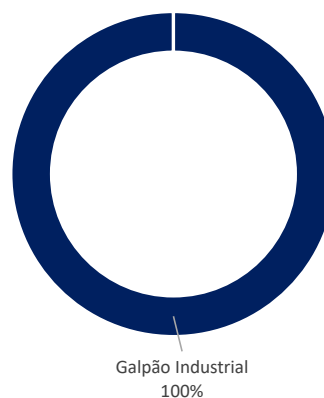
RMAI11 - Galpão Industrial (Globalpack)

Relatório Mensal | Abril 2023

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

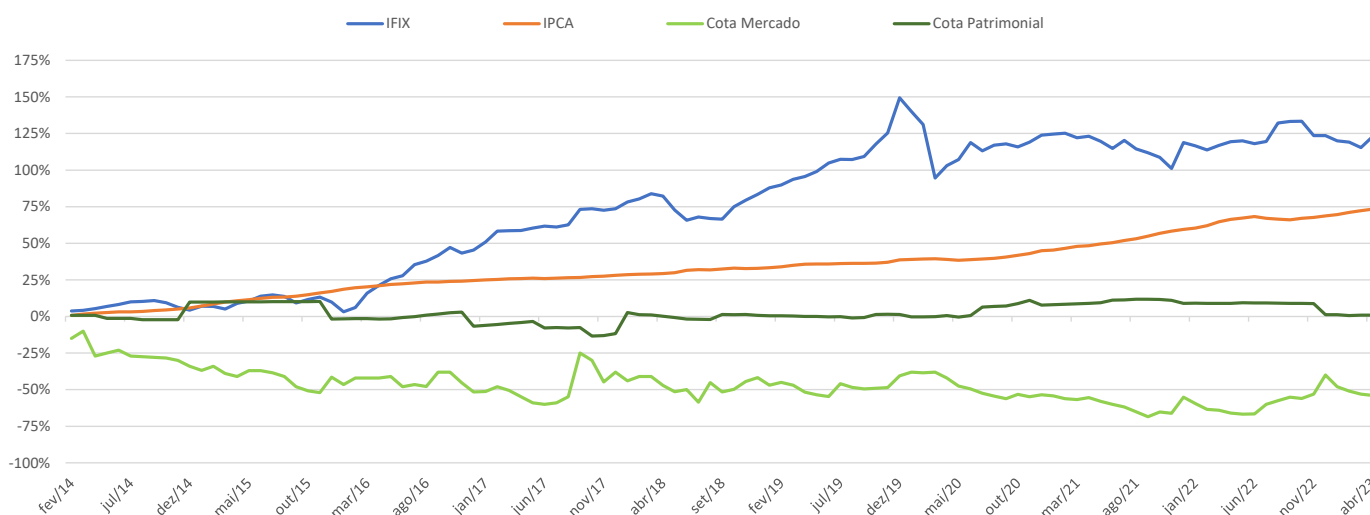
Relatório Mensal | Abril 2023

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 abril registrou uma variação da cota a mercado na ordem de -2,13%.

Mês	Cota Mercado*	Variação (%)	Cota Patrimonial*	Variação (%)	Valor de Mercado	PL
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%	100,43	-7,04%	R\$ 146.603.562,00	R\$ 245.430.143,55
jan/23	51,99	-13,34%	100,39	-0,04%	R\$ 127.053.162,00	R\$ 245.334.065,19
fev/23	49,00	-5,75%	99,91	-0,47%	R\$ 119.746.200,00	R\$ 244.171.283,76
mar/23	47,00	-4,08%	100,16	0,24%	R\$ 114.858.600,00	R\$ 244.760.897,87
abr/23	46,00	-2,13%	100,20	0,04%	R\$ 112.414.800,00	R\$ 244.857.914,30

Rentabilidade Acumulada **

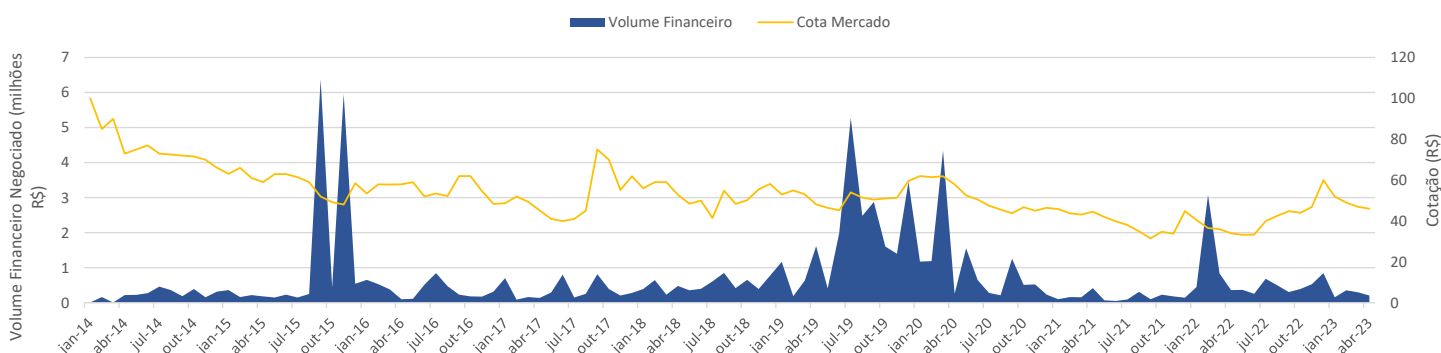


RMAI11 - Liquidez

O RMAI11 apresentou no mercado secundário, em abril, uma média diária de negociação de aproximadamente R\$ 11,4 mil, gerando um volume financeiro total em torno de R\$ 205,6 mil.

No período, a quantidade de cotas negociadas foi de 4.488, o que representa um giro na casa de 0,18%.

Mês	Cotas*	Nº Cotistas	Volume Financeiro	Média Diária Negociação	Cotas Negociadas*	Giro (% nº Cotas)
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%
jan/23	2.443.800	1.188	R\$ 159.585,00	R\$ 7.253,86	3.070	0,13%
fev/23	2.443.800	1.186	R\$ 354.954,00	R\$ 17.747,70	7.119	0,29%
mar/23	2.443.800	1.172	R\$ 302.040,00	R\$ 13.132,17	6.487	0,27%
abr/23	2.443.800	1.169	R\$ 205.644,00	R\$ 11.424,67	4.488	0,18%



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

** Utilizado IPCA-15, pois IPCA não foi divulgado até a data de fechamento deste Relatório

RMAI11 - Resultados

Relatório Mensal | Abril 2023

Distribuição de Resultados

No mês de abril, o empreendimento Domo Corporate passa a receber um incremento em sua receita, pois o período de carência dos valores de locação da locatária **AWP Sercice Brasil Ltda.** se encerrou. A **Caixa Econômica Federal** ainda continua com contrato em período de carência, mas vale ressaltar que os valores referentes ao condomínio e IPTU são pagos pela inquilina a partir da data de início do contrato. Além disso, conforme citado na página inicial deste relatório, a **Formel D do Brasil** teve seu contrato renegociado e foi concedido uma carência de dois meses. Informaremos quando estes valores passarem a incrementar a receita do fundo.

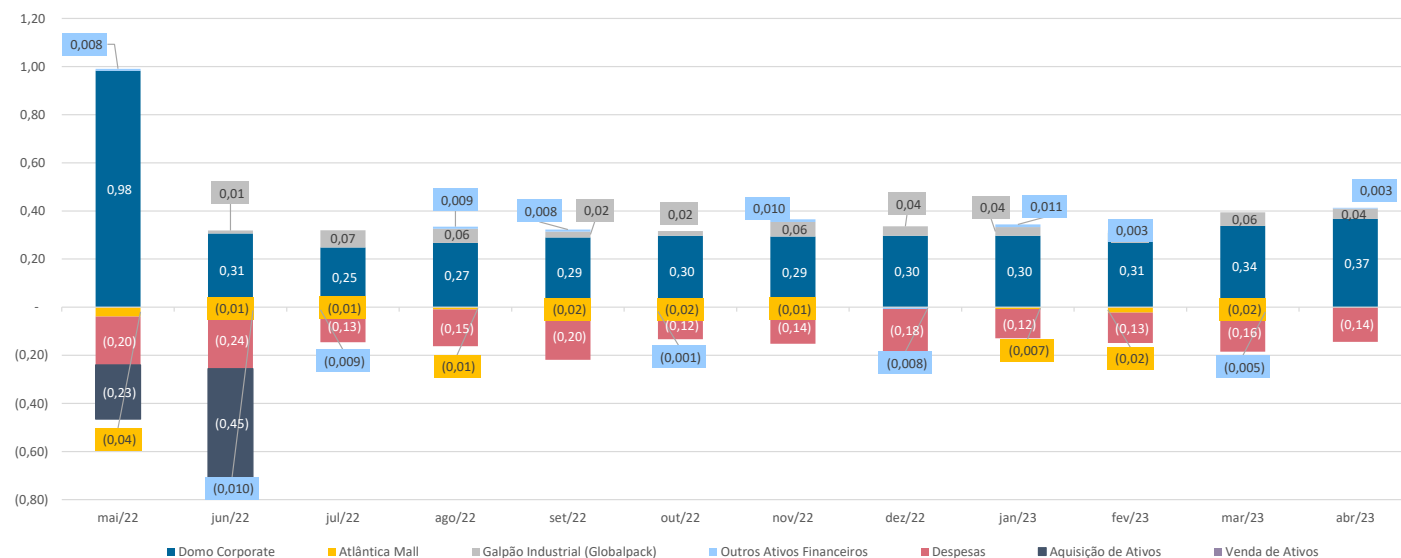
A locatária Globalpack está com seu fluxo de pagamentos regularizado. Conforme mencionado anteriormente, estavam com uma parcela do valor de locação pendente.

O fundo distribuiu em abril um valor de R\$ 0,26 por cota, o que equivale a um dividend yield de 0,57% (cota de mercado no fechamento de abr/23 : R\$ 46,00).

	fev/23	mar/23	abr/23	Acum 2023
Resultado Ativos				
Resultado Domo Corporate	754.056	825.424	896.593	3.201.300
Resultado Atlântica Mall	(55.000)	(44.000)	-	(117.000)
Resultado Galpão Industrial (Globalpack)	20.000	137.400	104.800	349.600
FIIs e Outros Ativos Financeiros	7.515	(11.799)	7.897	31.084
(+) Resultado Total	726.571	907.025	1.009.290	3.464.984
Despesa Taxa de Adm	(69.137)	(47.111)	(67.851)	(253.304)
Despesa Taxa de Gestão	(149.798)	(102.073)	(147.012)	(548.826)
Despesa Honorários Advocatícios	(20.000)	(20.000)	(26.401)	(86.401)
Comissão Imobiliária	-	(130.585)	(51.000)	(181.585)
Outras Taxas e Despesas	(70.324)	(97.201)	(60.186)	(286.899)
(-) Total Despesas Fundo	(309.259)	(396.970)	(352.450)	(1.357.016)
(=) Resultado Operacional RMAI11	417.312	510.055	656.840	2.107.969
Resultado Líquido	417.312	510.055	656.840	2.107.969
Distribuição	635.388	635.388	635.388	2.541.552

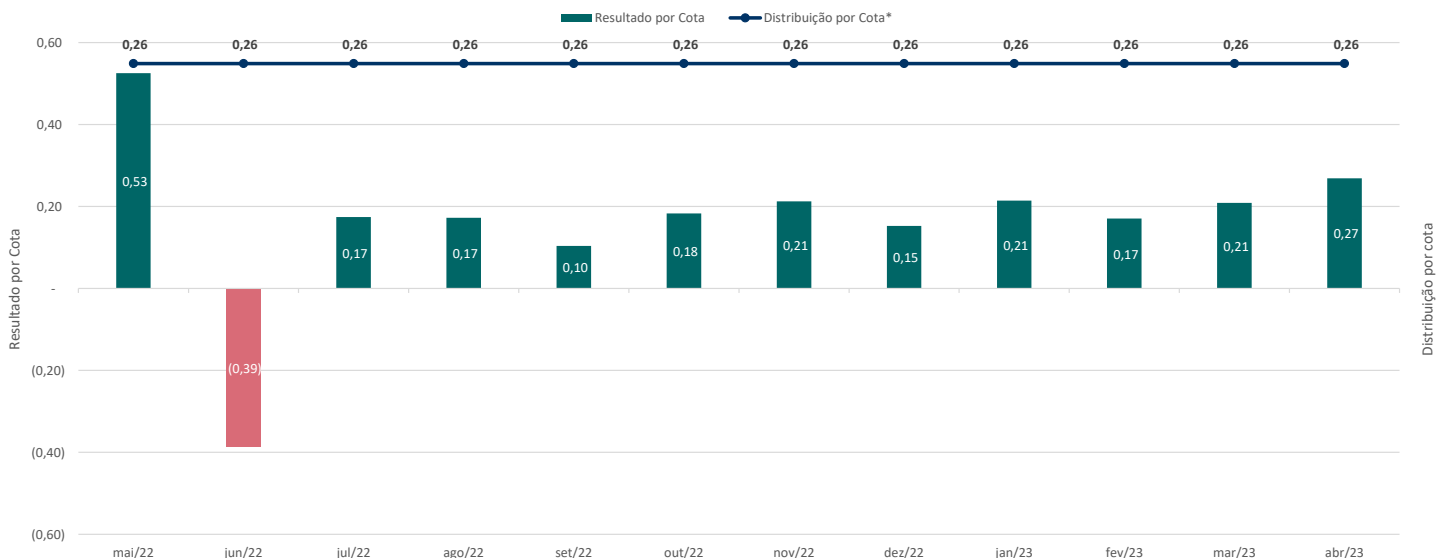
Composição do Resultado**

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 | Abril 2023

Domo Corporate

Classificação do Imóvel
Laje Corporativa

Localização
São Bernardo do Campo, SP

ABL
30.600 m²

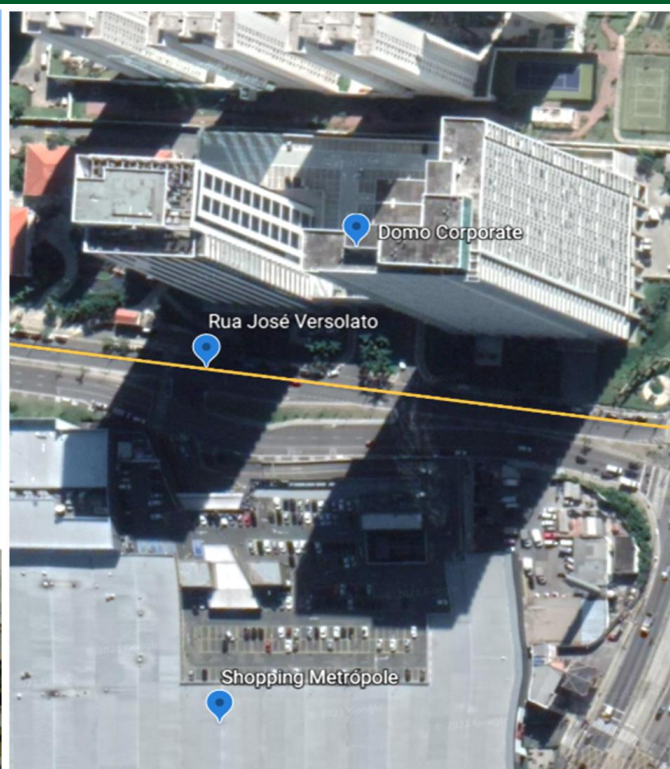
Data de Aquisição
Desde início do fundo

Participação no Imóvel
100%

Valor de Avaliação do Imóvel
R\$ 213.400.000,00

Percentual de Ocupação Física
59,5%

Novos Contratos de Locação
-



Galpão Globalpack

Classificação do Imóvel
Galpão Industrial

Localização
Queimados, RJ

ABL
8.024 m²

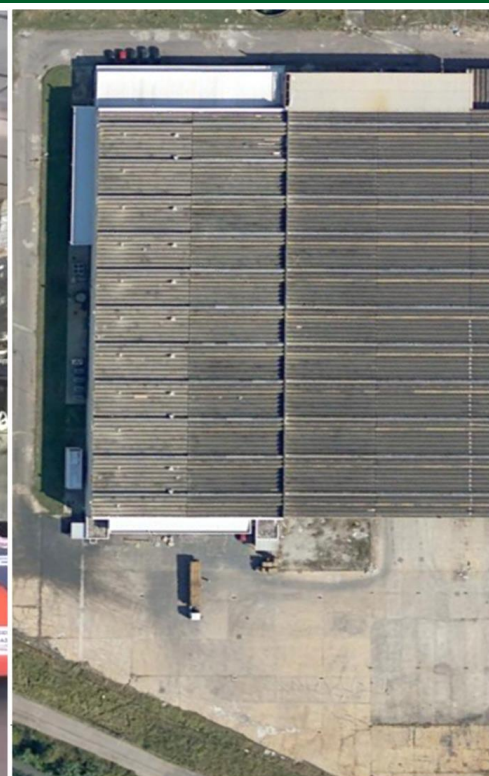
Data de Aquisição
dez/20

Unidades
3 Módulos

Valor de Avaliação do Imóvel
R\$ 13.700.000,00

Percentual de Ocupação Física
100%

Empresa Locatária
Globalpack



RMAI11 - Portfólio

Relatório Mensal | Abril 2023

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\$ 1.600.000

Vacância Física
21,04%

Principais Locatários
Cobasi, Burger King, Drogaria SP

