

RMAI11 - Informações

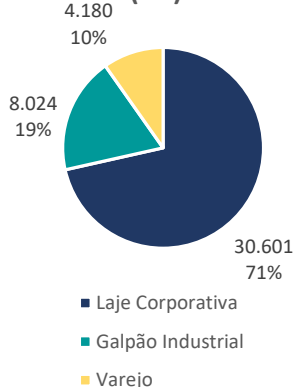
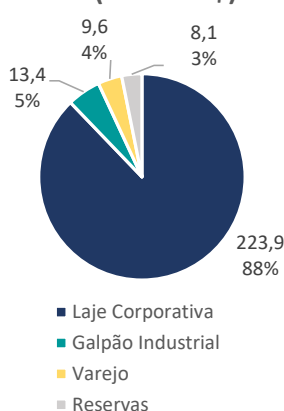
Relatório Mensal | Dezembro 2021

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	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\$ 109.726.620
Valor Patrimonial*	R\$ 264.341.611
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	Next Auditores Independentes
Consultoria Especializada	CBRE Consultoria do Brasil Ltda.

ABL - Tipo de Ativo (m²)

% PL (milhão R\$)

Parecer do Gestor

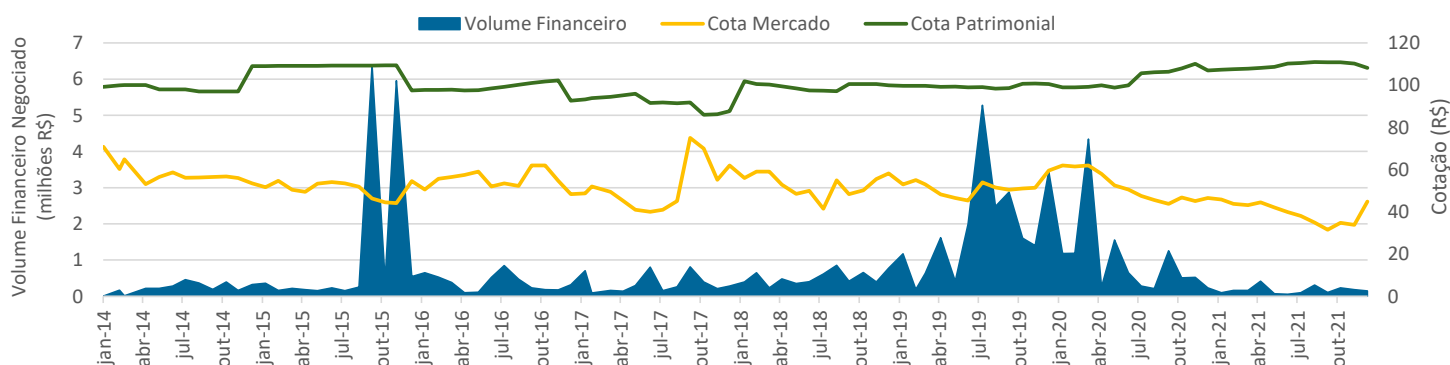
O ano de 2021 se mostrou bastante desafiador para os gestores de fundos. Não somente a classe de fundos imobiliário, mas todos os ativos foram, de alguma maneira, impactados por incertezas no cenário interno e externo. A escalada da inflação no âmbito global, a Covid-19 e suas variantes e a provável retirada dos estímulos pelo FED, seguida de um aumento dos juros americanos são os principais aspectos do cenário externo atualmente. Já, internamente, o descompasso político na condução do fiscal, se não foi o que mais influenciou a percepção dos agentes de mercado, certamente teve grande impacto no preço dos ativos. Isso tudo somado a alta da inflação, que também é um fenômeno global, gerou uma percepção pessimista em relação a uma retomada da economia doméstica, refletindo nos ativos de renda variável.

Ao longo do ano, o mercado de FIIs não teve um comportamento uniforme, variando de acordo com a classe e tipo de cada um. Os fundos de papéis foram o grande destaque do ano, uma vez que tem sua rentabilidade atrelada a uma taxa fixa mais inflação. Outra classe que performou bem nesse período foi a de galpões, pois em sua maioria apresentam contratos mais sólidos de longo prazo. Já, fundos baseados em ativos comerciais e shoppings foram muito prejudicados pela grande escalada dos juros e por uma demora bastante prolongada de uma recuperação mais consistente da economia. A pandemia continua trazendo bastante incerteza, fato observado em muitas empresas que continuam com maior parte de sua força de trabalho em Home Office e sem uma definição de quando se dará o retorno aos escritórios.

Tivemos um ano extremamente desafiador para o fundo. Contudo, as decisões e as ações tomadas pela equipe de gestão estão trazendo bons resultados, gerando boas perspectivas para os ativos da carteira. Realizamos algumas mudanças, sendo a mais relevante a mudança para um fundo "multi-ativos", deixando de ser concentrado apenas em um único ativo. Hoje o RMAI11 possui 3 empreendimentos em sua carteira, sendo a torre Domo Corporate o principal deles. Apesar do ativo ter passado por um aumento em sua vacância, conseguimos, ao longo do ano, repor uma parte com valores de locação acima da média praticada no empreendimento. Isso se deu pelo trabalho do time gestão, que focou sua estratégia comercial em empresas de segmentos específicos, trazendo uma melhor rentabilidade para o ativo.

Outro ponto importante desse ano foi a parceria estabelecida com a CBRE para gestão de contratos de locação e auxílio na definição da estratégia de comercialização dos ativos da carteira. Com isso, o fundo pode voltar a pagar rendimentos aos seus cotistas. É objetivo da gestão sempre buscar a evolução da rentabilidade dos ativos para que possa distribuir rendimentos ao fim de cada período.

Em 2022 esperamos mais um ano desafiador, com eleições presidenciais no radar. Estaremos trabalhando para conseguir trazer aos investidores um produto diversificado e com bons rendimentos.



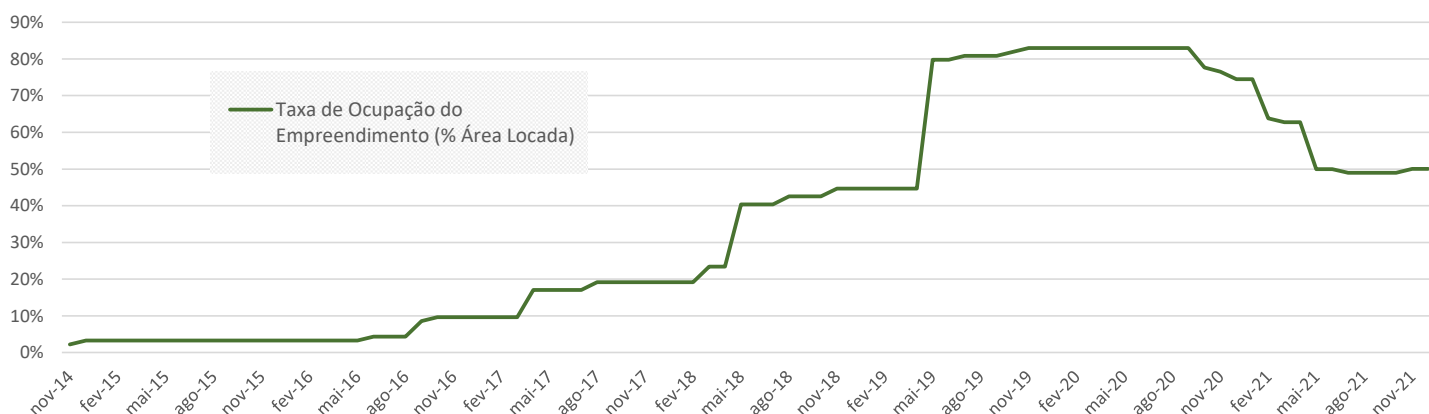
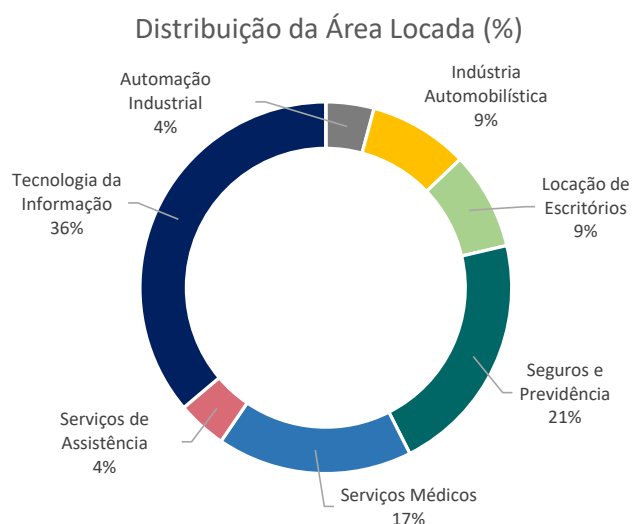
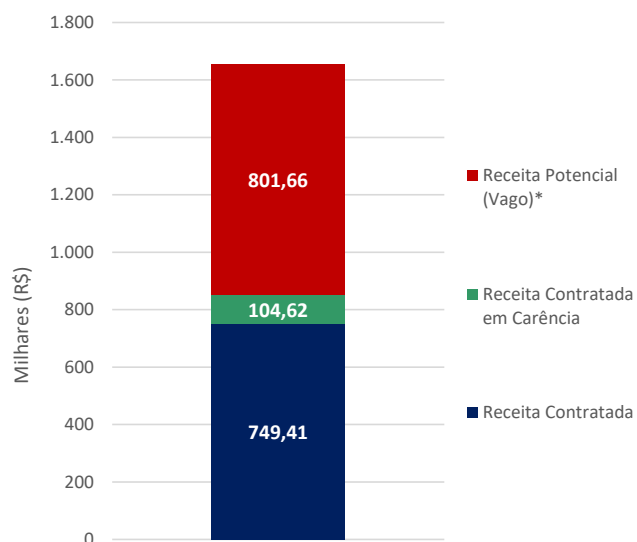
* Valores de fechamento de dez/21

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

RMAI11 - Domo Corporate

Relatório Mensal | Dezembro 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.

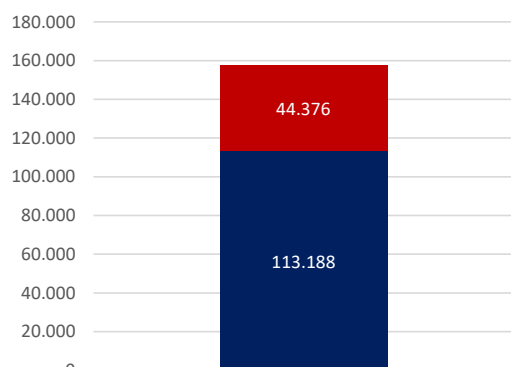


* Calculado considerando um valor de R\$ 52,47/m² (equivalente a 95% do valor médio de m² locado)

RMAI11 - Atlântica Mall

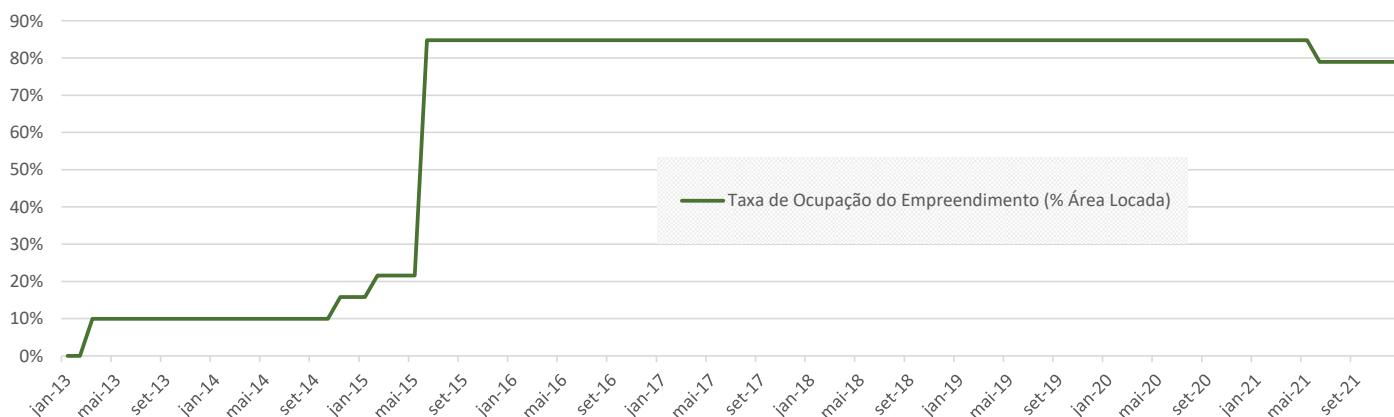
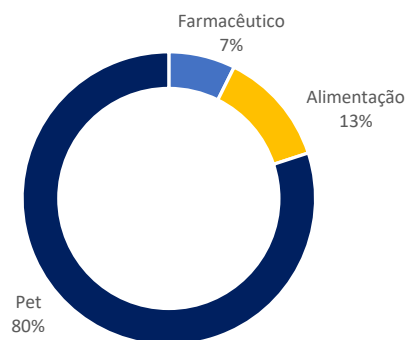
Relatório Mensal | Dezembro 2021

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.



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

Distribuição da Área Locada (%)

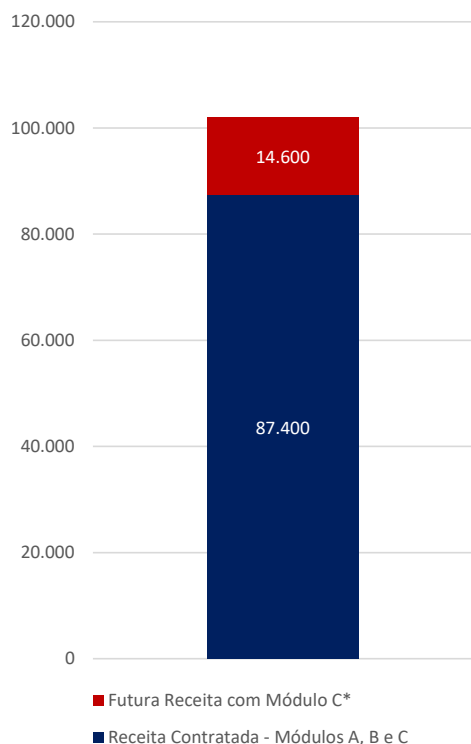


* Calculado considerando valores de R\$45/m² e R\$55/m² para unidades vagas

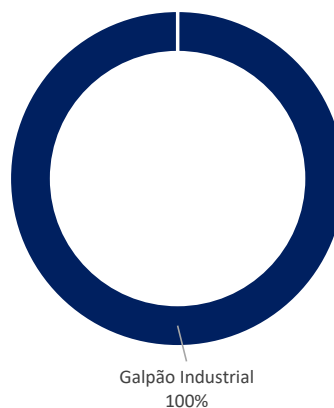
RMAI11 - Galpão Industrial (Globalpack)

Relatório Mensal | Dezembro 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

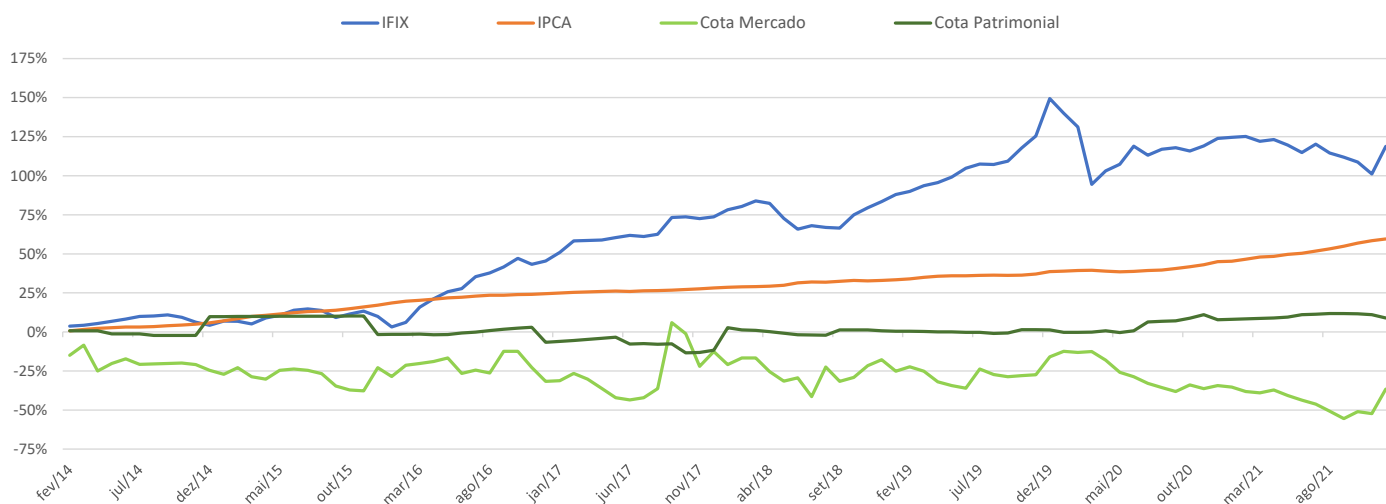
Relatório Mensal | Dezembro 2021

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 dezembro registrou uma variação da cota a mercado na ordem de 32,84% com uma variação anual de -3,44%.

Mês	Cota Mercado*	Variação (%)	Cota Patrimonial*	Variação (%)	Valor de Mercado	PL
jan/21	R\$ 45,80	-	R\$ 107,30	-	R\$ 97.659,02	R\$ 262.230.109,68
fev/21	R\$ 43,80	-4,37%	R\$ 107,57	0,25%	R\$ 160.618,69	R\$ 262.874.185,13
mar/21	R\$ 43,20	-1,37%	R\$ 107,84	0,26%	R\$ 158.927,97	R\$ 263.546.411,18
abr/21	R\$ 44,50	3,01%	R\$ 108,17	0,31%	R\$ 417.701,87	R\$ 264.351.778,61
mai/21	R\$ 42,00	-5,62%	R\$ 108,63	0,42%	R\$ 70.613,75	R\$ 265.475.108,03
jun/21	R\$ 39,90	-5,00%	R\$ 110,26	1,50%	R\$ 51.974,75	R\$ 269.460.438,30
jul/21	R\$ 38,09	-4,54%	R\$ 110,46	0,18%	R\$ 95.322,17	R\$ 269.950.285,34
ago/21	R\$ 34,90	-8,37%	R\$ 110,93	0,43%	R\$ 309.933,21	R\$ 271.098.110,28
set/21	R\$ 31,50	-9,74%	R\$ 110,86	-0,06%	R\$ 101.440,47	R\$ 270.930.739,68
out/21	R\$ 34,72	10,22%	R\$ 110,78	-0,07%	R\$ 229.512,87	R\$ 270.735.449,81
nov/21	R\$ 33,80	-2,65%	R\$ 110,18	-0,54%	R\$ 181.874,25	R\$ 269.267.795,14
dez/21	R\$ 44,90	32,84%	R\$ 108,17	-1,83%	R\$ 143.210,91	R\$ 264.341.611,33

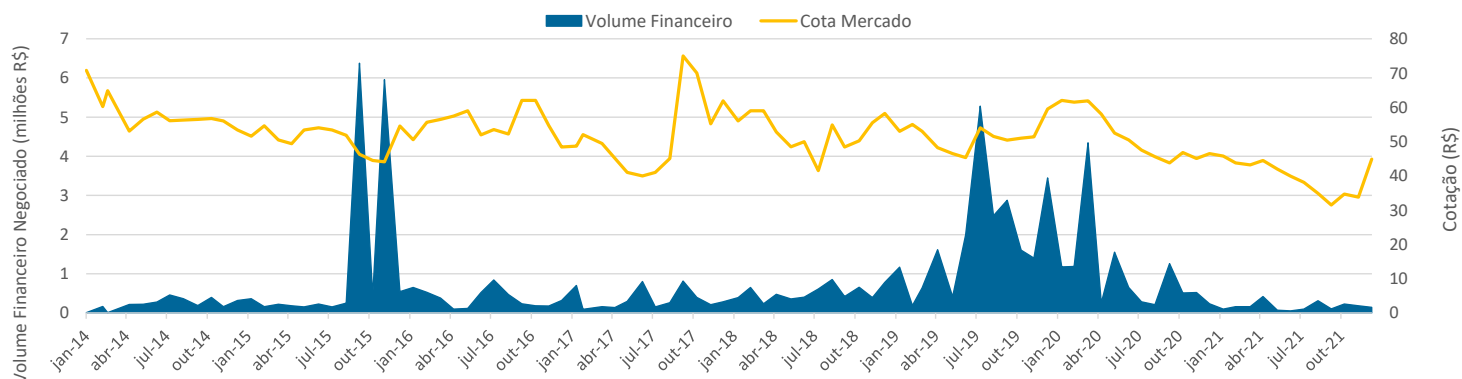
Rentabilidade Acumulada



RMAI11 - Liquidez

A liquidez do fundo vem se consolidando acima da média dos meses do primeiro semestre, tanto em volume financeiro quanto em cotas negociadas. Com o fundo mantendo uma distribuição de rendimentos constantes ao longo dos meses, entendemos que essa liquidez possa melhorar e subir do atual patamar em relação às métricas de volume financeiro e quantidade de cotas.

Mês	Cotas*	Nº Cotistas	Volume Financeiro	Média Diária Negociação	Cotas Negociadas*	Giro (% nº Cotas)
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%
dez/21	2.443.800		R\$ 143.210,91	R\$ 6.819,57	3.804	0,16%



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

RMAI11 - Resultados

Relatório Mensal | Dezembro 2021

Distribuição de Resultados

O resultado apresentado pela torre do Domo Corporate ainda está um pouco abaixo do normal esperado para o mês de dezembro. A última parcela de um acerto nos pagamentos da locatária "HP" venceu nesse mês. Assim, a partir de janeiro, o fluxo de pagamentos se normalizará. Apesar das incertezas, o fundo vem mantendo um resultado constante no ano. Em 2 casos de distrato, foi necessária a intervenção de um escritório de advocacia contratado pelo fundo para que as obrigações fossem cumpridas. Os valores previstos em contrato foram integralmente pagos ao fundo e nenhum encontra-se pendente.

O fundo não precisou aportar recursos na Mall em dezembro. Os ativos vem sendo trabalhado pela equipe de gestão e seus resultados estão melhorando gradativamente.

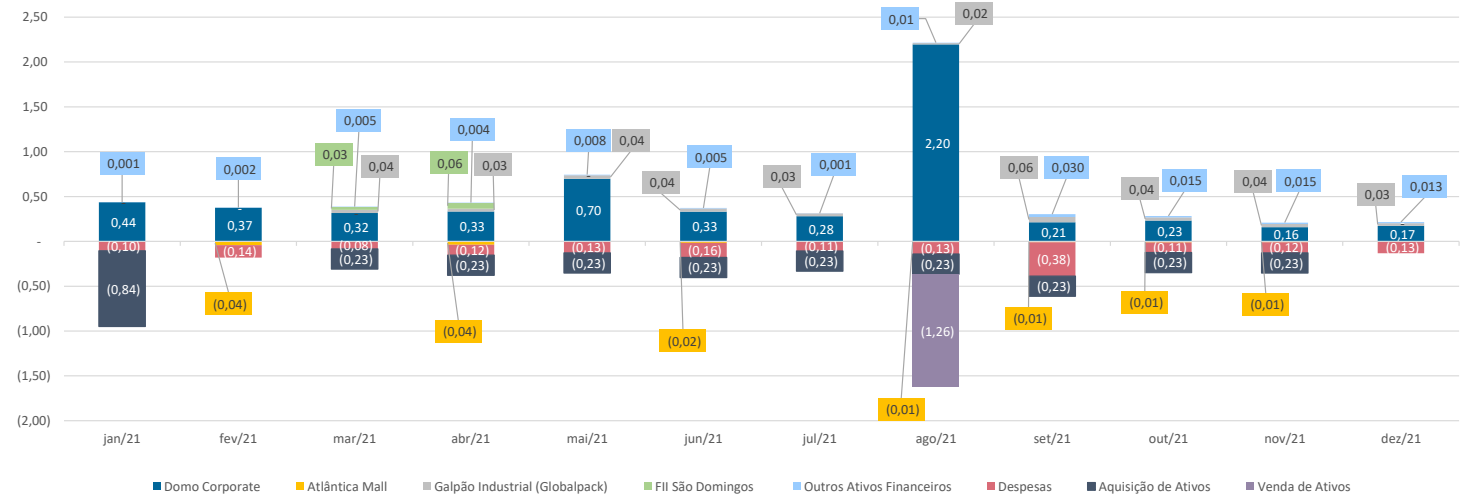
A locatária dos Galpões Logísticos acabou pagando um valor inferior no mês de dezembro. Contudo, já se comprometeu a acertar os pagamentos no mês de janeiro de 2022, compensando o montante que não foi pago.

Em dezembro, o fundo distribuiu um valor de R\$ 0,43 por cota, o que equivale a um *dividend yield* de 0,96% (cota de mercado no fechamento de dez/21 : R\$ 44,90).

	out/21	nov/21	dez/21	Acum 2021
Resultado Ativos				
Resultado Domo Corporate	567.374	388.795	447.785	14.054.548
Resultado Atlântica Mall	(31.000)	(25.500)	-	(334.700)
Resultado Galpão Industrial (Globalpack)	87.400	87.400	70.000	856.600
Fis e Outros Ativos Financeiros	37.542	35.924	32.645	484.276
(+) Resultado Total	661.315	486.619	550.429	15.060.724
Despesa Taxa de Adm	(67.768)	(64.471)	(67.586)	(816.834)
Despesa Taxa de Gestão	(146.832)	(139.688)	(139.470)	(1.762.841)
Despesa Honorários Advocatícios	(15.000)	(53.500)	(28.750)	(868.824)
Comissão Imobiliária	-	-	(20.417)	(241.438)
Outras Taxas e Despesas	(41.199)	(28.249)	(90.055)	(507.525)
(-) Total Despesas Fundo	(270.799)	(285.909)	(346.278)	(4.197.463)
(=) Resultado Operacional RMAI11	390.516	200.710	204.151	10.863.261
Aquisição de Ativos (Galpão Industrial)	(550.495)	(550.495)	-	(7.018.813)
Aquisição de Ativos (FII)	-	(1.341.066)	(200.000)	(1.541.066)
Provisão (Retenção para obras)*	-	-	-	(1.600.000)
Resultado Líquido	(159.979)	(1.690.851)	4.151	703.382
Distribuição	635.388	1.050.834	1.050.834	3.372.444

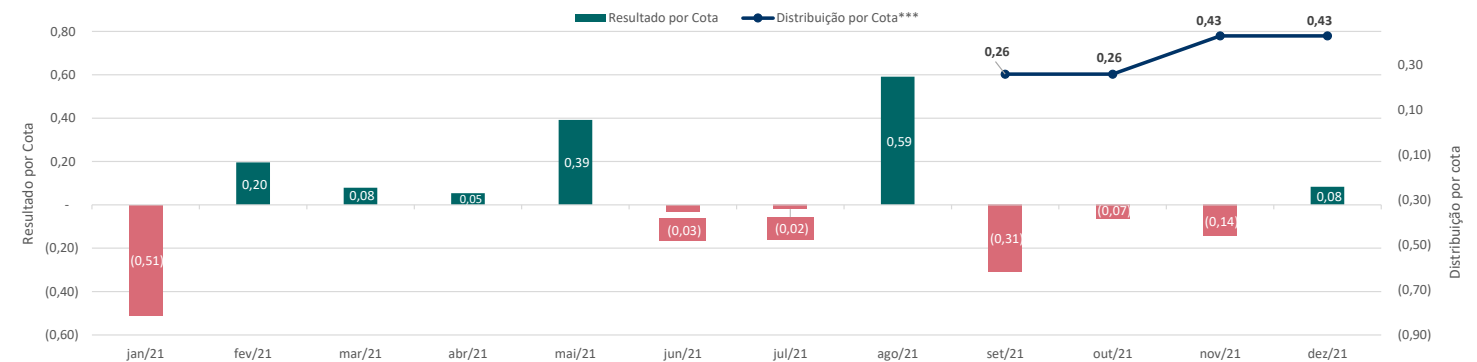
Composição do Resultado**

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.

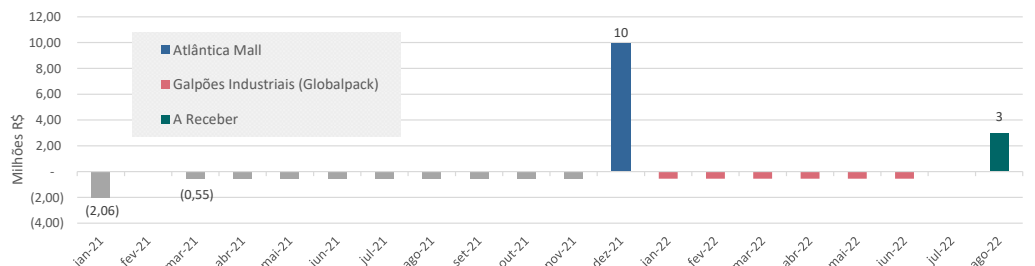


Negociação de Ativos

Conforme descrito no relatório anterior os gestores vem negociando e ajustando para receber o crédito da operação com o Atlântica Mall.

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 | Dezembro 2021

Domo Corporate

Classificação do Imóvel
Laje Corporativa

Localização
São Bernardo do Campo, SP

ABL
30.600 m²

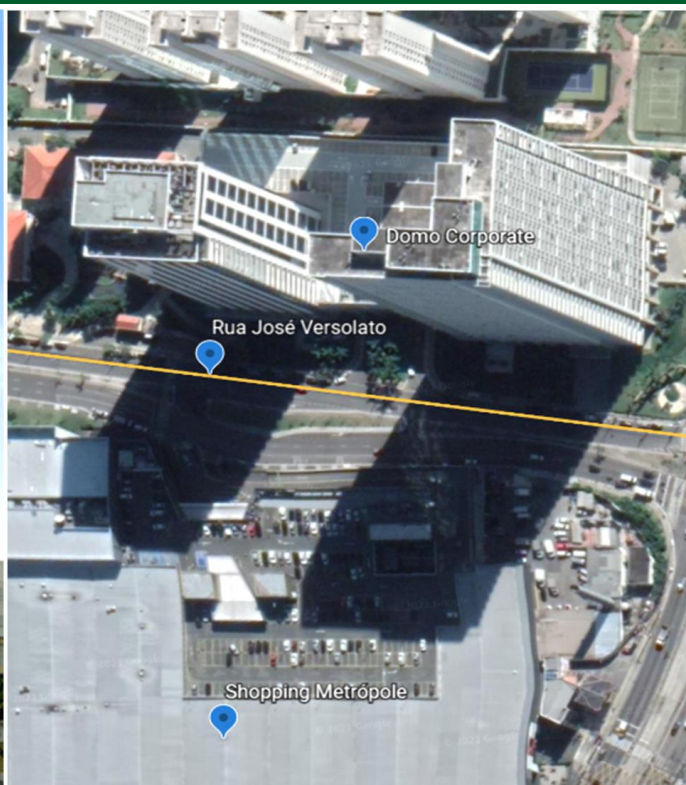
Data de Aquisição
Desde início do fundo

Participação no Imóvel
100%

Valor de Avaliação do Imóvel
R\$ 227.000.000,00

Vacância Física
49,93%

Novos Contratos de Locação
-



Galpão Globalpack

Classificação do Imóvel
Galpão Industrial

Localização
Queimados, RJ

ABL
8.024 m²

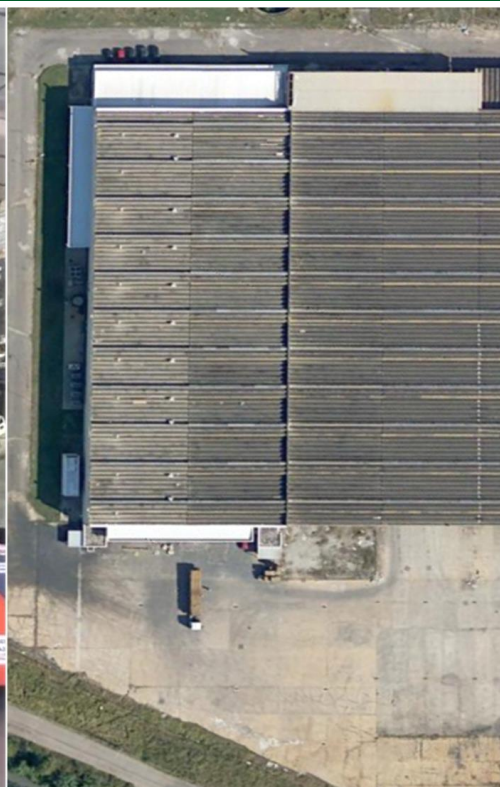
Data de Aquisição
dez/20

Unidades
3 Módulos

Valor de Avaliação do Imóvel
R\$ 13.800.000,00

Percentual de Ocupação Física
100%

Empresa Locatária
Globalpack



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

