

RMAI11 - Informações

Relatório Mensal | Julho 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

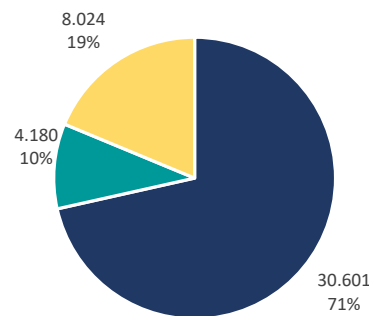
O mês de julho apresentou uma pequena alta no IFIX no valor de 0,66%, sendo esse resultado suficiente para trazer o desempenho do índice no ano de 2022 para patamar positivo, acumulando uma rentabilidade positiva de 0,33%. Apesar do aumento da taxa Selic na última reunião do Copom para 13,75%, a percepção de que o pior já começava a ficar para trás, trouxe um alívio no mercado de juros com as taxas nas curvas intermediárias. Após registrarem máximas no movimento dos últimos 12 meses, a segunda quinzena do mês trouxe um grande fechamento (queda da projeção das taxas futuras) e, com isso, uma melhor percepção para ativos de renda variável, com o índice Bovespa fechando em alta de 4,69%. Essa melhora foi sentida timidamente pelos fundos imobiliários conforme dados acima. O cenário interno ainda incerto em relação a eleição e a trajetória da inflação, que afeta diretamente a política dos bancos centrais ao redor do mundo, ainda vem sendo um dos principais motivos para uma postura mais conservadora por parte dos investidores e uma maior procura pela tradicional renda fixa brasileira com prêmios que se mostravam bastante atrativos frente ao resto do mundo. A questão do Covid, no nosso entendimento, já não faz preço e o movimento que estamos vendo recentemente e vivenciando em conversas com imobiliários e consultores imobiliários, é de uma volta da procura por espaços corporativos que foram distratados no início da pandemia. Podemos observar esse movimento não só no Brasil, como também fora, com importantes empresas começando a exigir a volta do trabalho presencial e diminuindo cada vez mais a questão do home office. Entendemos que esse movimento será mais intenso nesse segundo semestre e por conta disso estamos fazendo diversos eventos e ações a fim de promover o principal ativo do fundo e capturar essa demanda por espaços.

O Domo vem apresentando uma melhora em relação a procura e um aumento nas conversas. Estamos sendo bastante seletivos e diligentes para conseguir trazer para o prédio um mix de inquilinos em segmentos que sejam mais resilientes em períodos de crise e, assim, trazer uma potencial melhora em situações de crise como vivenciamos recentemente. Este mês fechamos a locação de um conjunto para a locatária "FKS Logistics Ltda", com início do contrato para o próximo mês. O prazo da locação é de 48 meses com carência de um mês.

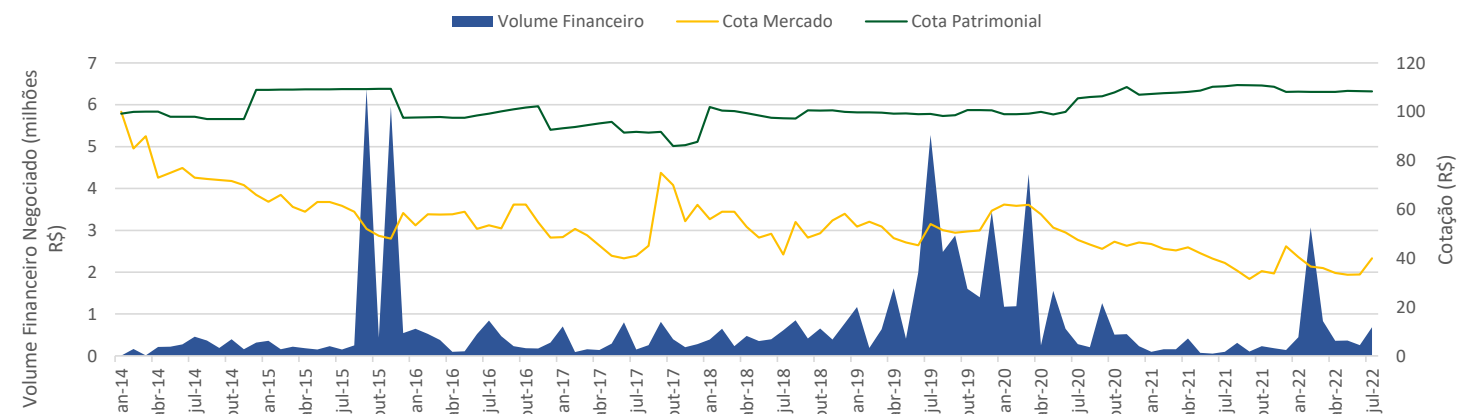
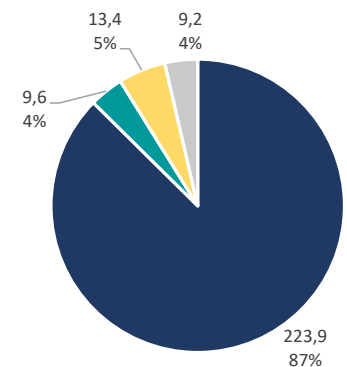
Informações do Fundo

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\$ 97.703.124
Valor Patrimonial*	R\$ 264.765.842
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 - Tipo de Ativo



Alocação (R\$ mi)



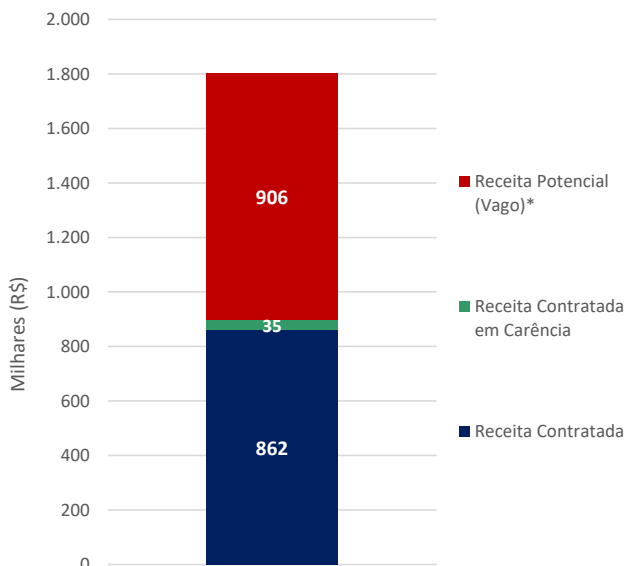
* Valores de fechamento de jul/22

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

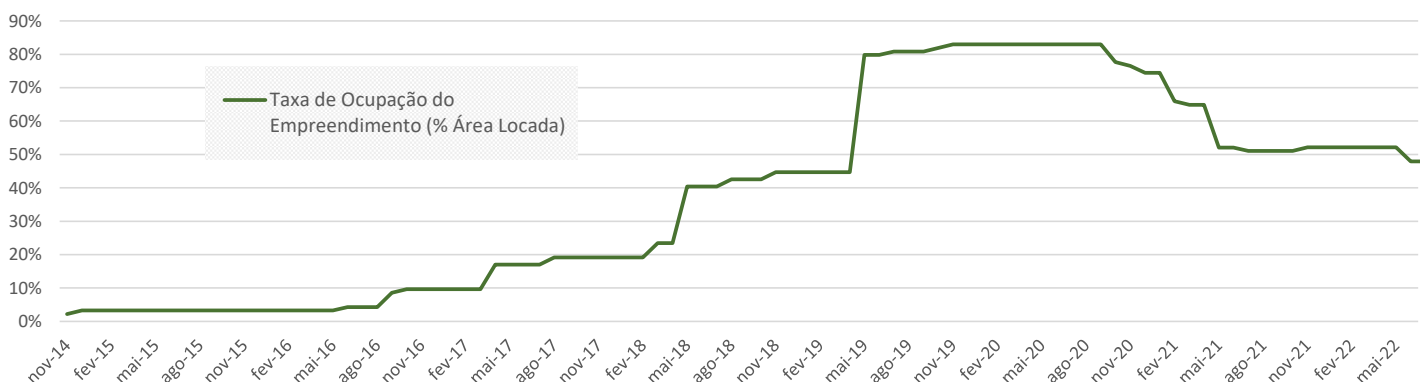
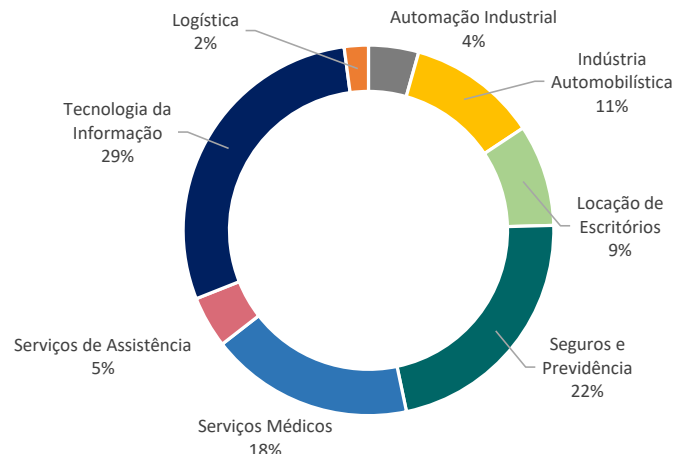
RMAI11 - Domo Corporate

Relatório Mensal | Julho 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.



Distribuição da Área Locada (%)

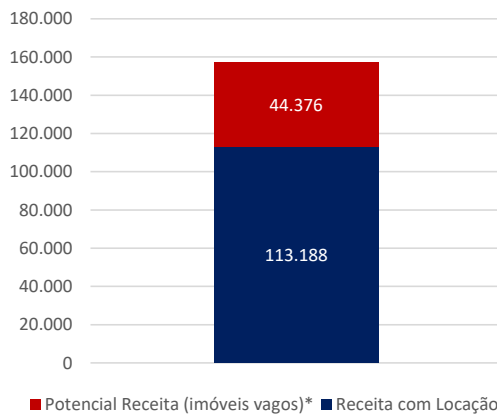


* Calculado considerando um valor de R\$ 56,86/m² (equivalente a 95% do valor médio de m² locado)

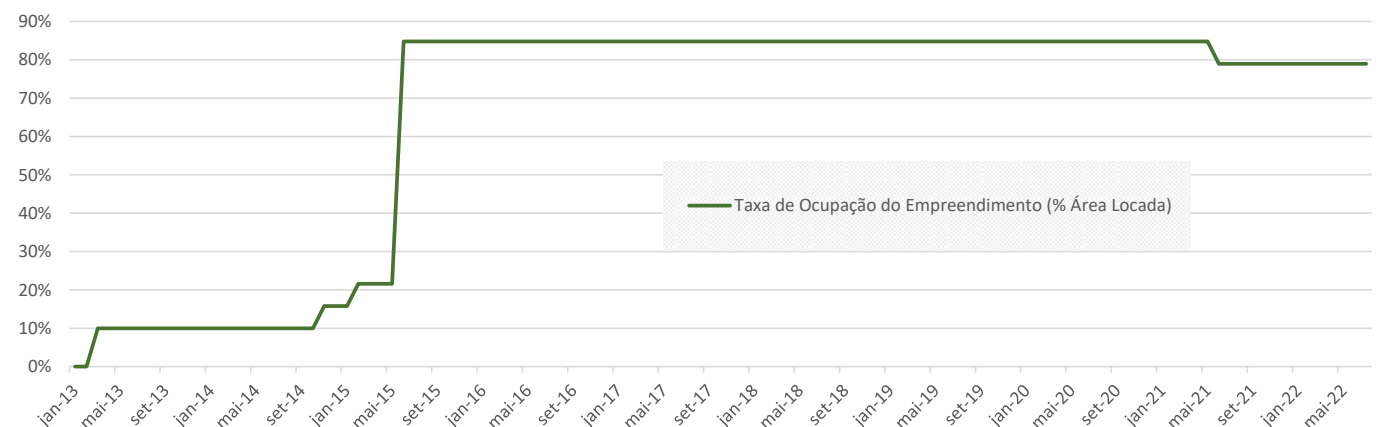
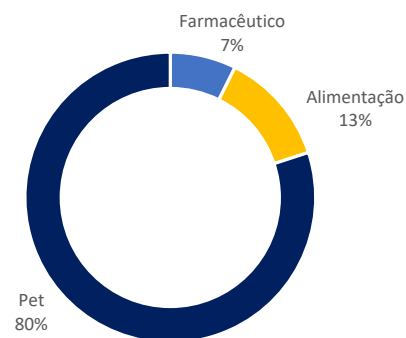
RMAI11 - Atlântica Mall

Relatório Mensal | Julho 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 (%)

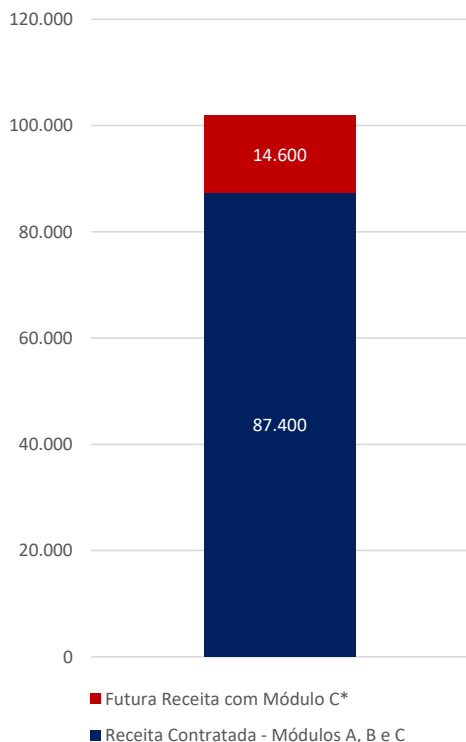


* Calculado considerando valores de R\$45/m² e R\$55/m² para unidades vagas

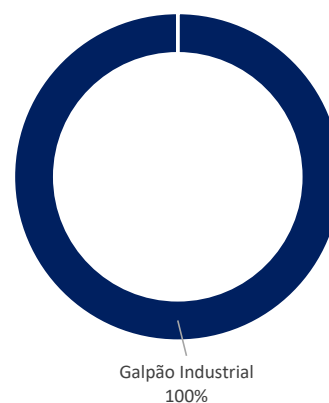
RMAI11 - Galpão Industrial (Globalpack)

Relatório Mensal | Julho 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

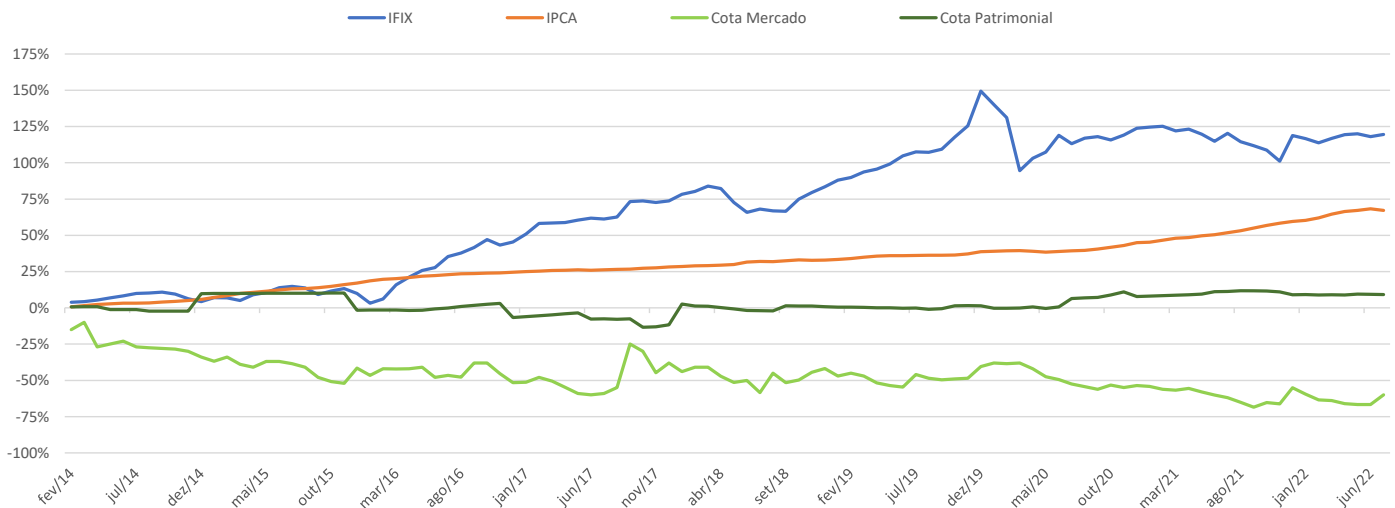
Relatório Mensal | Julho 2022

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 julho registrou uma variação da cota a mercado na ordem de 19,74%.

Mês	Cota Mercado*	Variação (%)	Cota Patrimonial*	Variação (%)	Valor de Mercado	PL
ago/21	34,90	-8,37%	110,93	0,43%	R\$ 85.288.620,00	R\$ 271.098.110,28
set/21	31,50	-9,74%	110,86	-0,06%	R\$ 76.979.700,00	R\$ 270.930.739,68
out/21	34,72	10,22%	110,78	-0,07%	R\$ 84.848.736,00	R\$ 270.735.449,81
nov/21	33,80	-2,65%	110,18	-0,54%	R\$ 82.600.440,00	R\$ 269.267.795,14
dez/21	44,90	32,84%	108,17	-1,83%	R\$ 109.726.620,00	R\$ 264.341.611,33
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

Rentabilidade Acumulada**

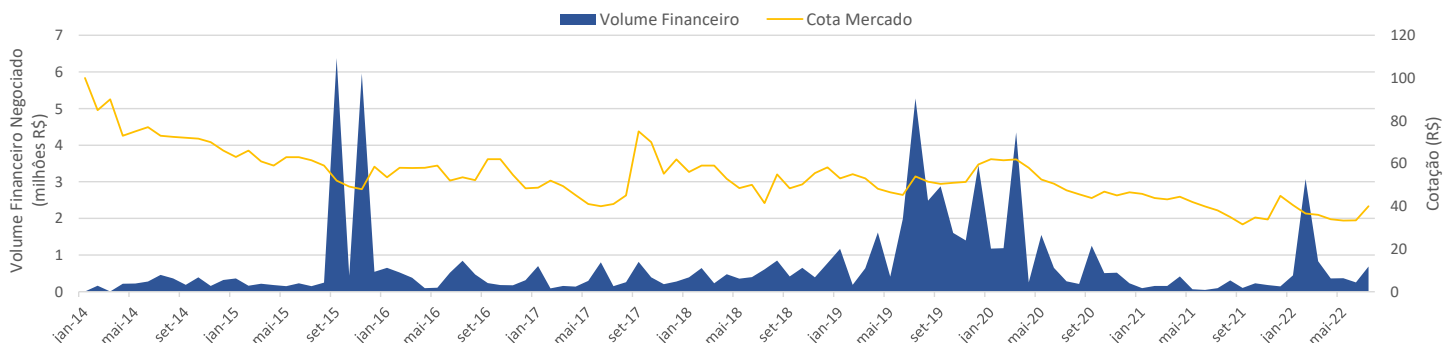


RMAI11 - Liquidez

O RMAI11 apresentou no mercado secundário, em julho, uma média diária de negociação de aproximadamente R\$ 32,7 mil, gerando um volume financeiro total em torno de R\$ 687 mil.

No período, a quantidade de cotas negociadas foi de 19.867, o que representa um giro na casa de 0,81%.

Mês	Cotas*	Nº Cotistas	Volume Financeiro	Média Diária Negociação	Cotas Negociadas*	Giro (% nº Cotas)
ago/21	2.443.800	1.160	R\$ 309.933,21	R\$ 14.087,87	9.366	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	1.135	R\$ 143.210,91	R\$ 6.226,56	3.804	0,16%
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%



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

**Como IPCA de abril não foi divulgado até a finalização deste relatório, utilizou-se o IPCA-15 de abril (1,73%).

RMAI11 - Resultados

Relatório Mensal | Julho 2022

Distribuição de Resultados

Como citado anteriormente, concluímos uma negociação e fechamos um novo contrato de locação para o empreendimento Domo Corporate. O contrato contempla um conjunto e tem prazo de 48 meses, contanto com um mês de carência nos valores de locação, com início previsto para o próximo mês (agosto 2022).

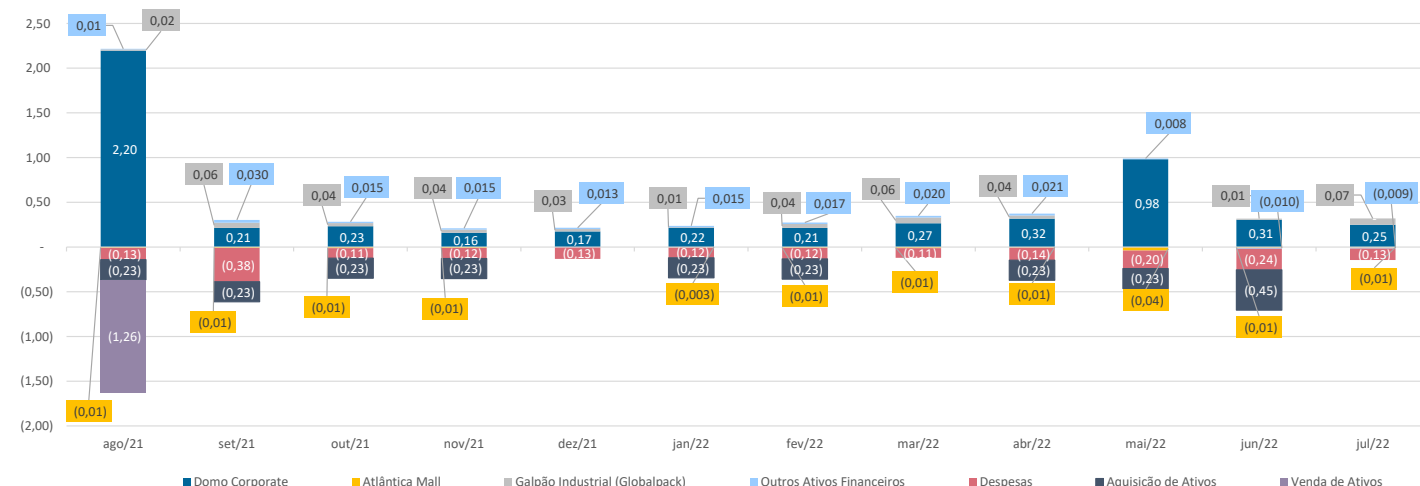
A locatária dos Galpões Industriais realizou pagamento integral do valor de locação referente ao mês de julho mais uma parte do valor que estava pendente. Conforme citado em relatórios anteriores, a locatária ainda sente efeitos da pandemia e assim que possível irá regularizar a situação.

O fundo distribuiu um valor de R\$ 0,26 por cota, o que equivale a um *dividend yield* de 0,65% (cota de mercado no fechamento de jul/22 : R\$ 39,98).

	mai/22	jun/22	jul/22	Acum 2022
Resultado Ativos				
Resultado Domo Corporate	2.401.552	748.437	606.893	6.230.688
Resultado Atlântica Mall	(95.000)	(19.000)	(16.000)	(206.000)
Resultado Galpão Industrial (Globalpack)	-	30.000	174.800	571.800
FIs e Outros Ativos Financeiros	20.076	(24.909)	(22.472)	152.766
(+) Resultado Total	2.326.627	734.528	743.221	6.749.254
Despesa Taxa de Adm	(59.778)	(69.575)	(66.475)	(464.878)
Despesa Taxa de Gestão	(129.519)	(150.746)	(144.028)	(1.007.235)
Despesa Honorários Advocatícios	(17.538)	(17.538)	(17.538)	(120.228)
Comissão Imobiliária	(53.155)	(17.325)	-	(70.480)
Outras Taxas e Despesas	(232.363)	(325.657)	(88.910)	(917.947)
(-) Total Despesas Fundo	(492.353)	(580.842)	(316.950)	(2.580.767)
(=) Resultado Operacional RMAI11	1.834.274	153.686	426.271	4.168.487
Aquisição de Ativos (Galpão Industrial)*	(550.495)	(1.100.990)	-	(3.302.971)
Resultado Líquido	1.283.779	(947.304)	426.271	865.516
Distribuição	635.388	635.388	635.388	4.863.162

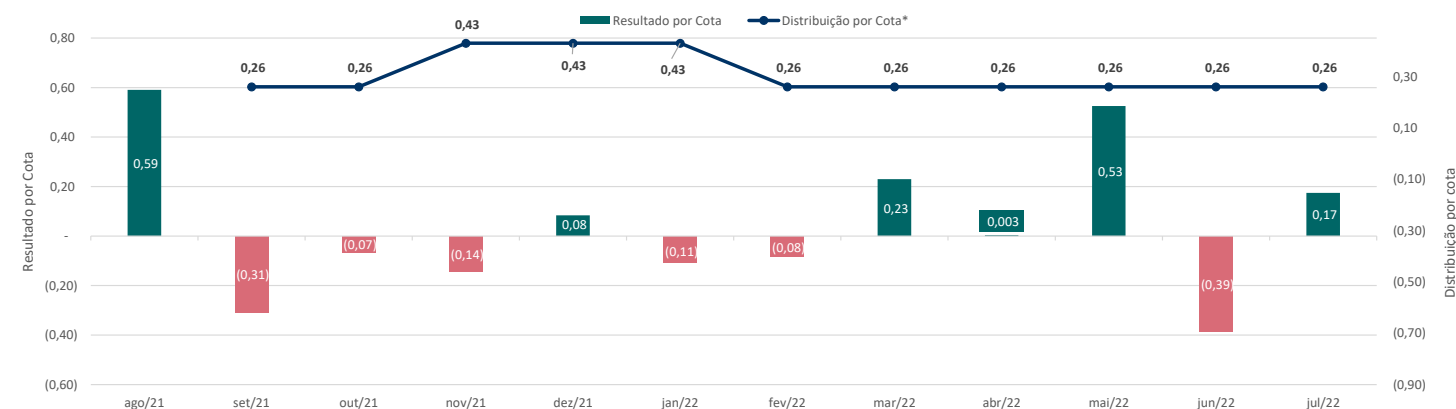
Composição do Resultado**

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



Resultado do Fundo por Cota**

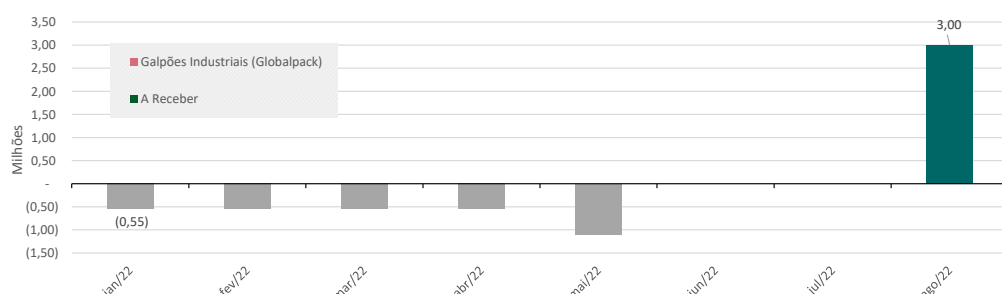
Resultado obtido e distribuição por cota, mês a mês, nos últimos 12 meses.



Negociação de Ativos

Conforme descrito no relatório anterior os gestores iniciaram o recebimento de uma parte dos recebíveis em ativos através de cotas de um fundo imobiliário.

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.



* Valores em Consulta Formal

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

*** Distribuição por cota por mês de referência

RMAI11 - Portfólio

Relatório Mensal | Julho 2022

Domo Corporate

Classificação do Imóvel
Laje Corporativa

Localização
São Bernardo do Campo, SP

ABL
30.600 m²

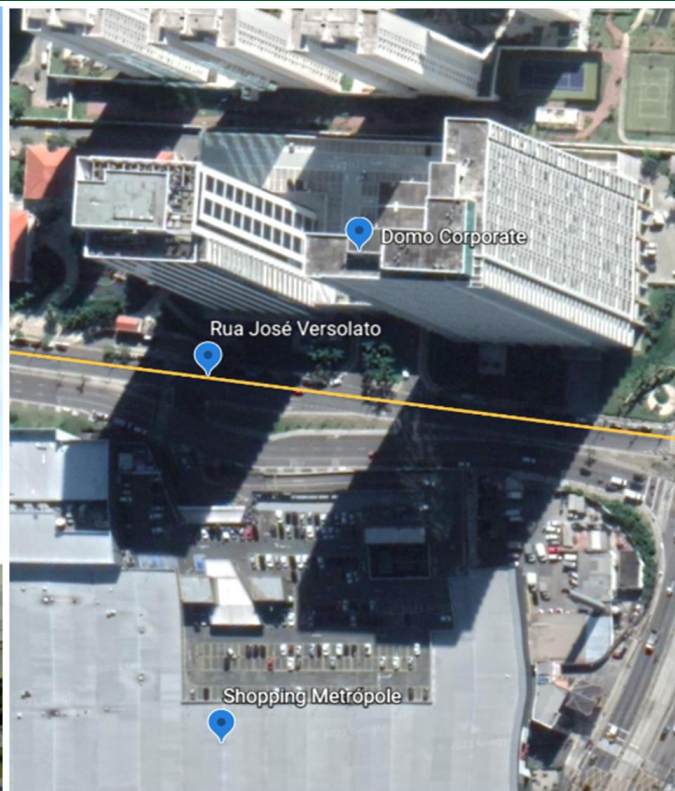
Data de Aquisição
Desde início do fundo

Participação no Imóvel
100%

Valor de Avaliação do Imóvel
R\$ 223.850.000,00

Vacância Física
47,84%

Novos Contratos de Locação
-



Galpão Globalpack

Classificação do Imóvel
Galpão Industrial

Localização
Queimados, RJ

ABL
8.024 m²

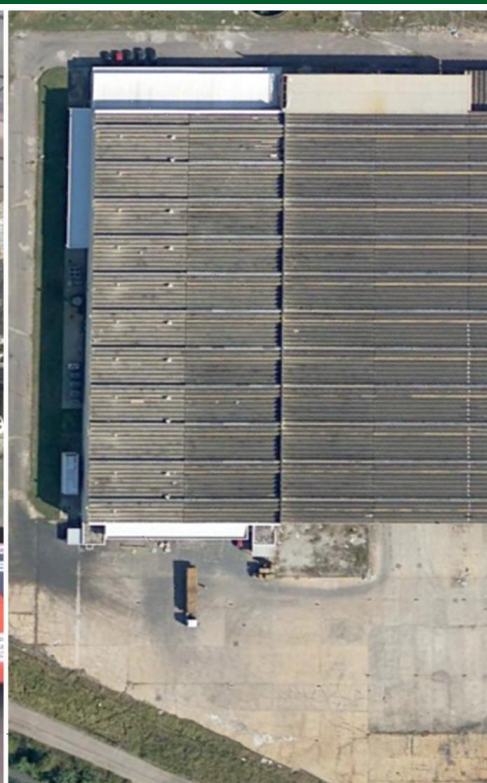
Data de Aquisição
dez/20

Unidades
3 Módulos

Valor de Avaliação do Imóvel
R\$ 13.400.000,00

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

