

RMAI11 - Informações

Relatório Mensal | Novembro 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 IFIX encerrou o mês de novembro totalizando uma baixa de 4,15%, sendo o pior desempenho do índice desde o início da pandemia em março de 2020, quando sofreu uma queda de quase 16%. Os fundos do segmento de lajes corporativas sofreram com uma variação negativa de 7,04%. O segmento de Shoppings, Logística e Híbridos tiveram desempenho negativo de 6,38%, 5,74% e 5,05%, respectivamente. Os fundos de papel foram os que performaram melhor neste conturbado mês de novembro, fechando o período com rentabilidade negativa de 2,94%.

O principal ponto apontado pelos agentes de mercado para explicar a piora dos preços dos ativos no mercado interno ainda é relacionado a grande incerteza gerada pela transição e nova condução da política econômica pelo novo governo do PT e os nomes que serão indicados para os principais ministérios. Essa incerteza vem mantendo a curva de juros mais pressionada e em patamares mais elevados do que inicialmente projetado pela maior parte do mercado, fazendo com que os ativos, em especial de renda variável, sofressem correção ao longo do último mês.

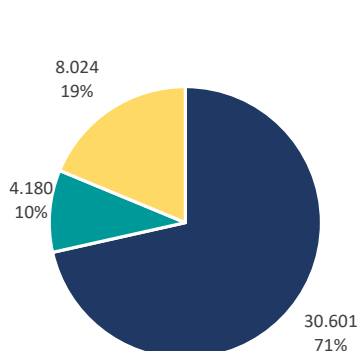
Continuamos a trabalhar o principal ativo do fundo, o Domo Corporate, com o objetivo de diminuir a taxa de vacância. Seguimos com diversas prospecções em andamento, mas em função do período eleitoral e da Copa do Mundo, as conversas e negociações acabaram atrasando mais do que gostaríamos. No entanto, estamos otimistas com a possibilidade de fechar algumas negociações ainda este ano.

No Atlântica Mall, apesar de termos duas lojas âncoras (Cobasi e Burger King) e de estar flexibilizando a tabela de locação, com a intenção de atrair inquilinos para as lojas centrais, não estamos conseguindo êxito nessa estratégia. Buscaremos entender melhor se uma remodelagem do produto, sem que isso se transforme em um custo excessivo, poderá trazer uma melhor atratividade ao empreendimento e ajudar na locação dos espaços remanescentes.

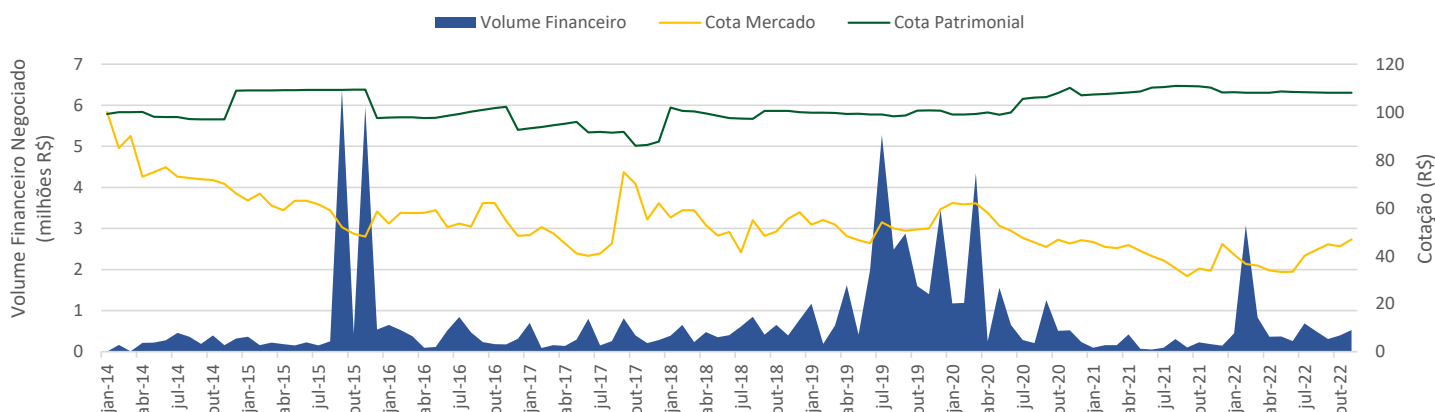
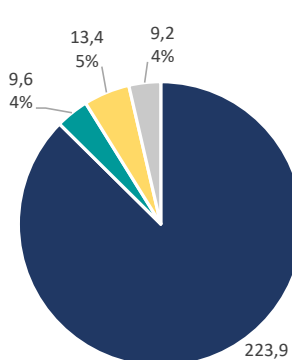
Informações do Fundo

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\$ 114.614.220
Valor Patrimonial*	R\$ 264.027.690
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 nov/22

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

RMAI11 - Mercado

Informações Setoriais

Preço / Valor Patrimonial (P/VP)*

Veze

Setores	Fundo
Recebíveis Imobiliários	0,96
Logísticos	0,90
Híbrido	0,87
Shopping/Varejo	0,92
Fundo de Fundos	0,83
Lajes Comerciais	0,71
Agencias Bancárias	0,91
Agronegócio	0,88
Incorporação Residencial	0,97
Hospital	0,85

Variações Média*

% em 1 mês

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

Participação no IFIX*

em %

Setores	Valor
Recebíveis Imobiliários	44,9%
Logísticos	16,8%
Híbrido	11,3%
Shopping/Varejo	7,4%
Fundo de Fundos	7,3%
Lajes Comerciais	8,1%
Agencias Bancárias	1,3%
Agronegócio	2,2%
Incorporação Residencial	0,4%
Hospital	0,2%

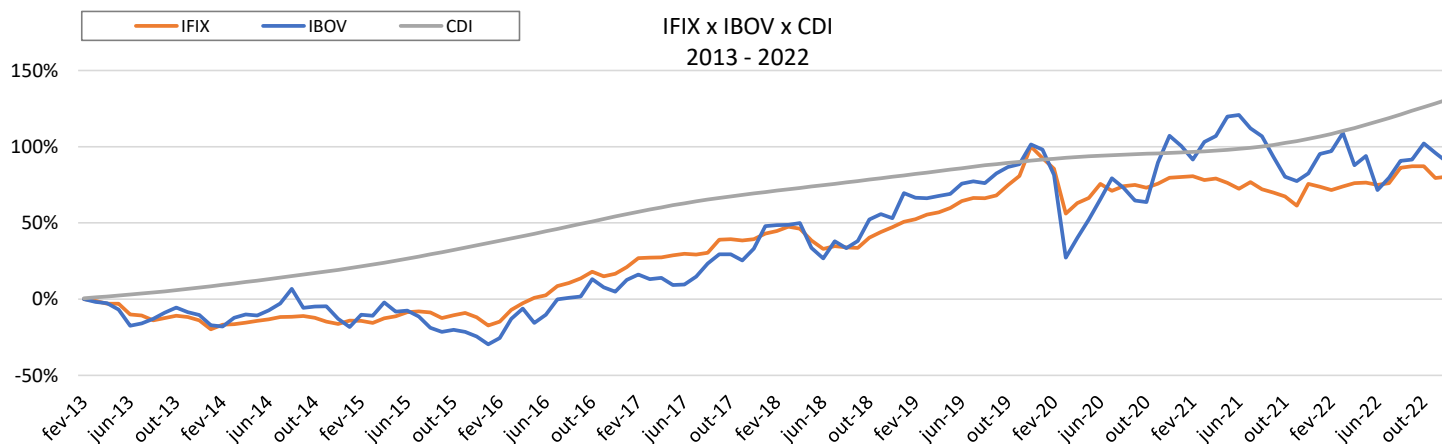
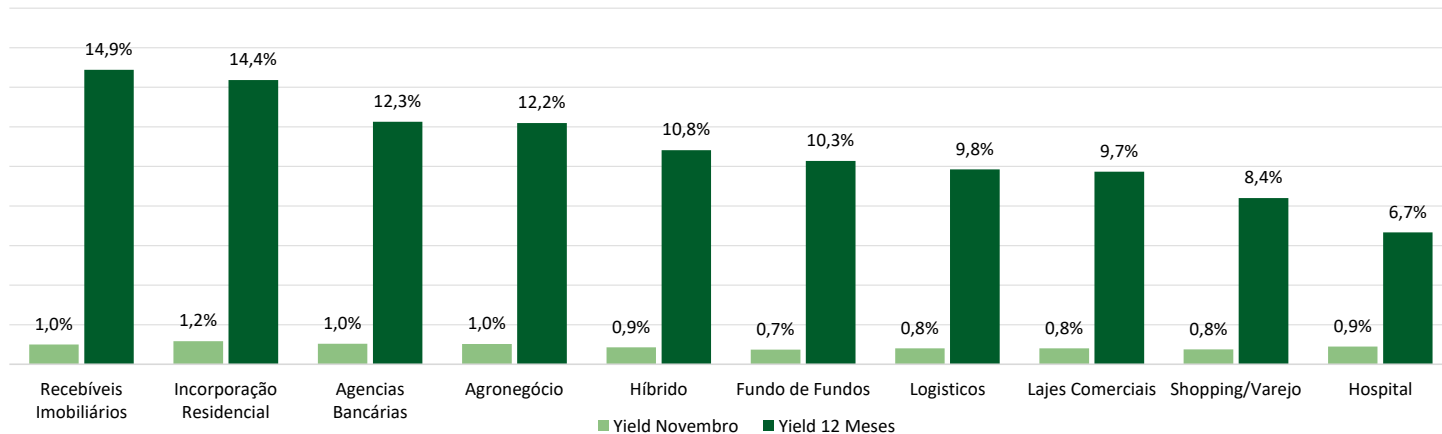
IFIX

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 FILs 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	-4,2%	-3,1%	1,1%
3 Meses	-3,6%	2,9%	3,2%
6 Meses	1,9%	2,2%	6,4%
1 Ano	11,3%	12,1%	11,5%

Dividendos Mensais e Anuais por Setor

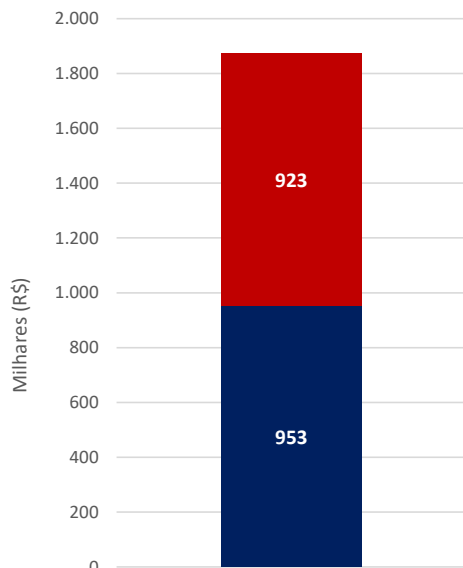


* Fonte: Quantum Finance

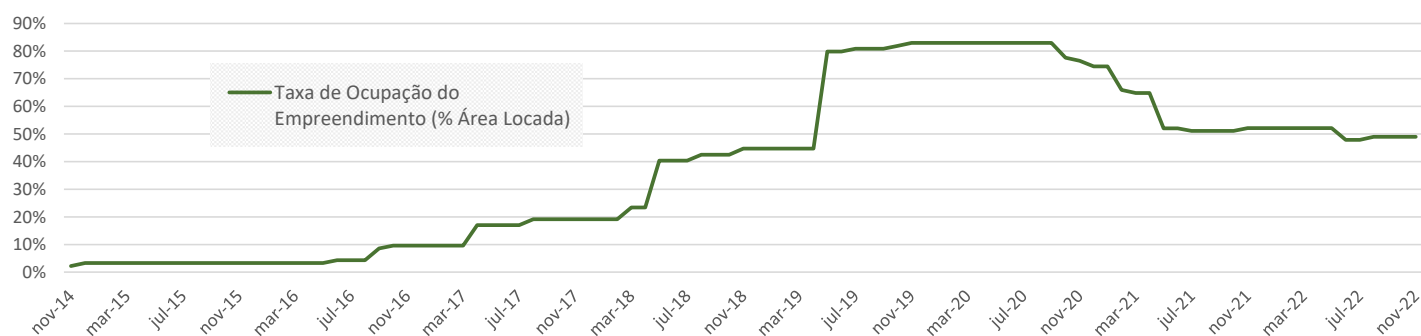
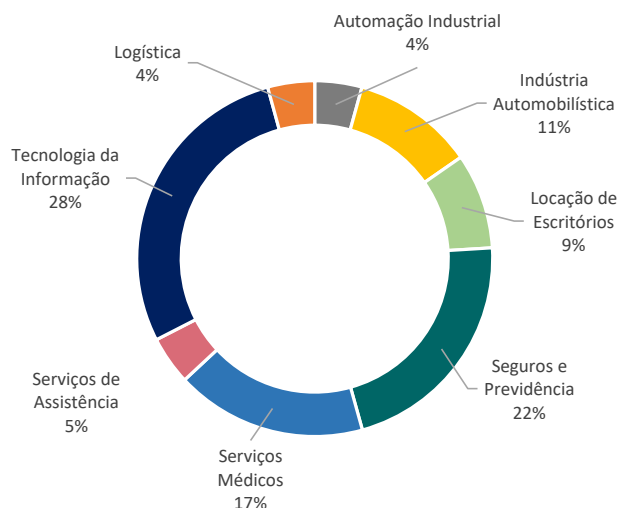
RMAI11 - Domo Corporate

Relatório Mensal | Novembro 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 (%)

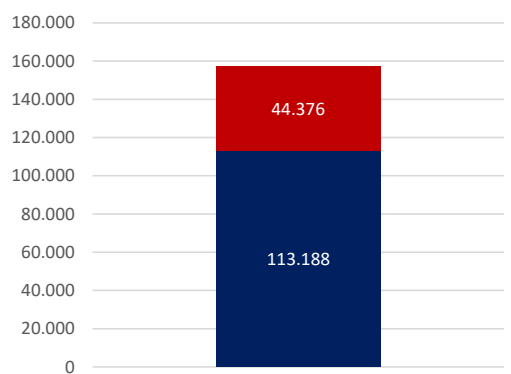


* Calculado considerando um valor de R\$ 59/m² privativo (equivalente a 95% do valor médio de m² locado)

RMAI11 - Atlântica Mall

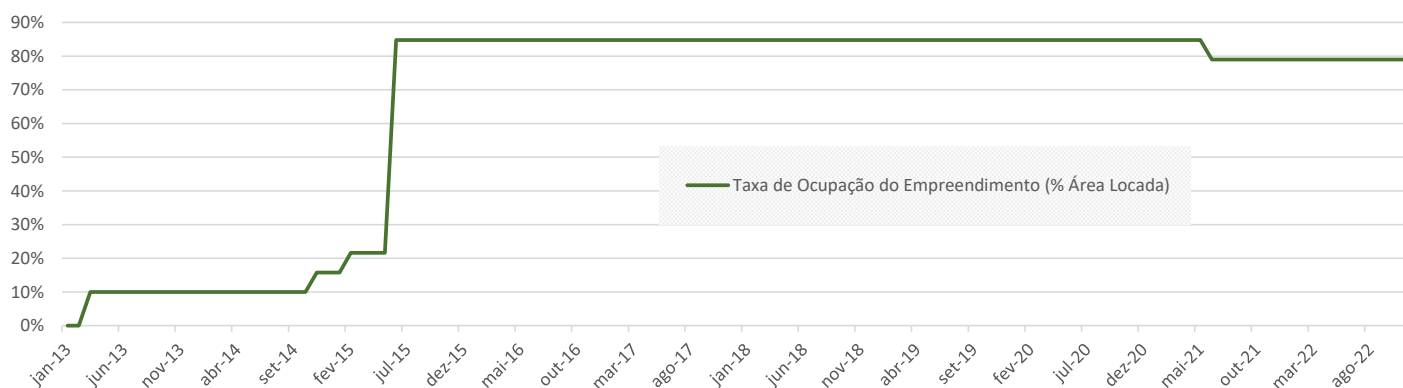
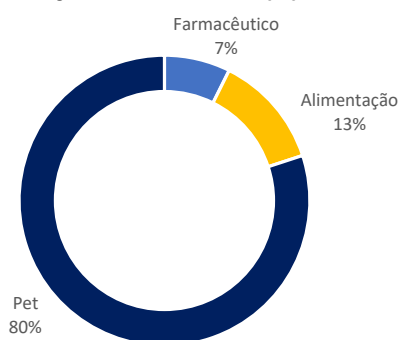
Relatório Mensal | Novembro 2022

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.



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

Distribuição da Área Locada (%)

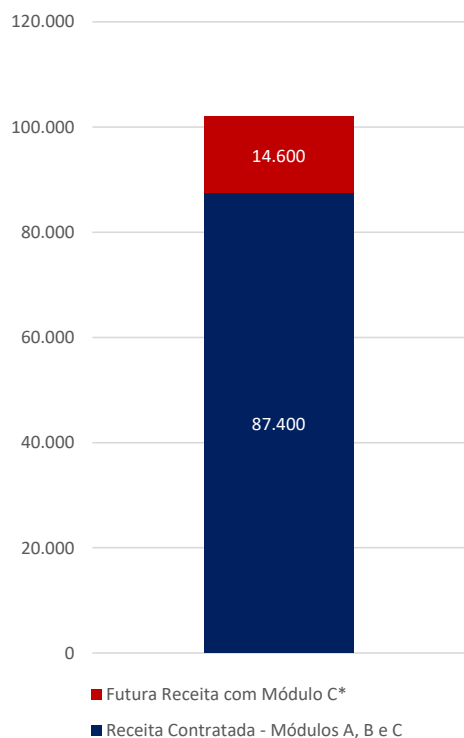


* Calculado considerando valores de R\$45/m² e R\$55/m² para unidades vagas

RMAI11 - Galpão Industrial (Globalpack)

Relatório Mensal | Novembro 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

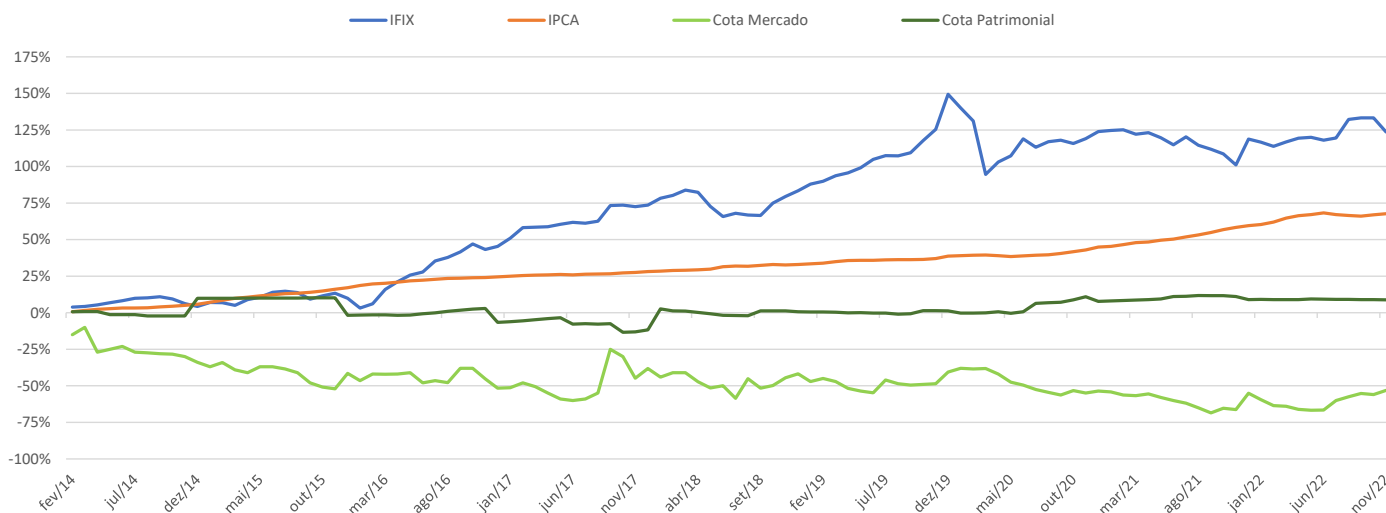
Relatório Mensal | Novembro 2022

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 novembro registrou uma variação da cota a mercado na ordem de 6,59%.

Mês	Cota Mercado*	Variação (%)	Cota Patrimonial*	Variação (%)	Valor de Mercado	PL
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
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

Rentabilidade Acumulada

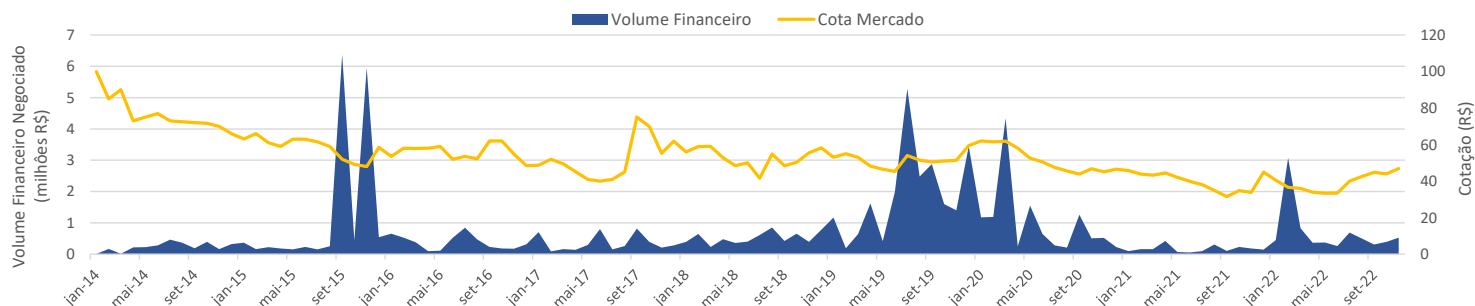


RMAI11 - Liquidez

O RMAI11 apresentou no mercado secundário, em novembro, uma média diária de negociação de aproximadamente R\$ 26,4 mil, gerando um volume financeiro total em torno de R\$ 528 mil.

No período, a quantidade de cotas negociadas foi de 11.799, o que representa um giro na casa de 0,48%.

Mês	Cotas*	Nº Cotistas	Volume Financeiro	Média Diária Negociação	Cotas Negociadas*	Giro (% nº Cotas)
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%
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%



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

RMAI11 - Resultados

Relatório Mensal | Novembro 2022

Distribuição de Resultados

Em novembro, o Domo Corporate não apresentou inadimplência nos pagamentos de aluguel. Vale ressaltar que o empreendimento não possui nenhum contrato em período de carência. Com boas possibilidades de concluir algumas negociações que estão em andamento, a expectativa é de que possamos incrementar as receitas de locação do ativo nos próximos meses.

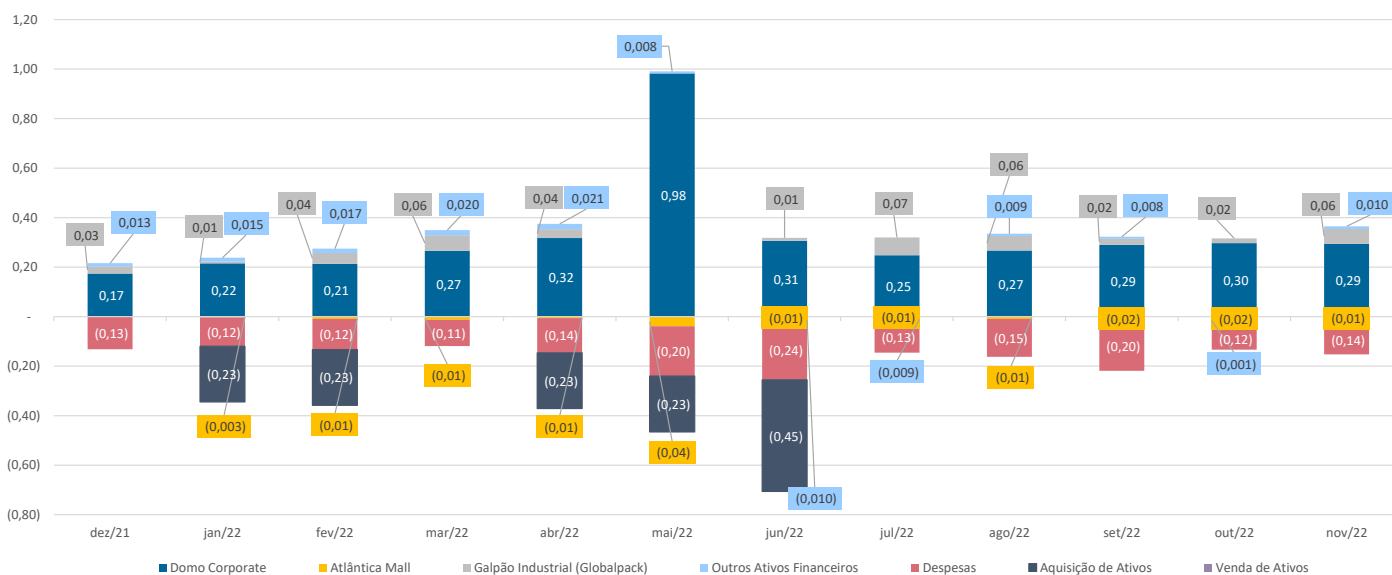
A Globalpack (locatária dos Galpões Industriais) está regularizando o fluxo de pagamento dos valores de locação, conforme tínhamos informado no relatório anterior, ficando apenas um valor residual a ser acertado no próximo mês.

O fundo distribuiu um valor de R\$ 0,26 por cota, o que equivale a um dividend yield de 0,55% (cota de mercado no fechamento de nov/22 : R\$ 46,90).

	set/22	out/22	nov/22	Acum 2022
Resultado Ativos				
Resultado Domo Corporate	708.388	725.539	718.555	9.035.233
Resultado Atlântica Mall	(42.000)	(42.500)	(29.000)	(341.500)
Resultado Galpão Industrial (Globalpack)	60.000	47.400	147.400	971.400
Filis e Outros Ativos Financeiros	19.980	(1.258)	25.591	218.152
(+) Resultado Total	746.367	729.181	862.546	9.883.285
Despesa Taxa de Adm	(72.581)	(66.205)	(63.004)	(733.008)
Despesa Taxa de Gestão	(157.260)	(143.443)	(136.508)	(1.588.182)
Despesa Honorários Advocatícios	(17.538)	(17.538)	(17.538)	(190.380)
Comissão Imobiliária	(114.186)	-	-	(184.666)
Outras Taxas e Despesas	(131.686)	(55.255)	(126.241)	(1.377.757)
(-) Total Despesas Fundo	(493.251)	(282.441)	(343.292)	(4.073.992)
(=) Resultado Operacional RMAI11	253.116	446.741	519.254	5.809.293
Aquisição de Ativos (Galpão Industrial)	-	-	-	(3.302.971)
Resultado Líquido	253.116	446.741	519.254	2.506.322
Distribuição	635.388	635.388	635.388	7.404.714

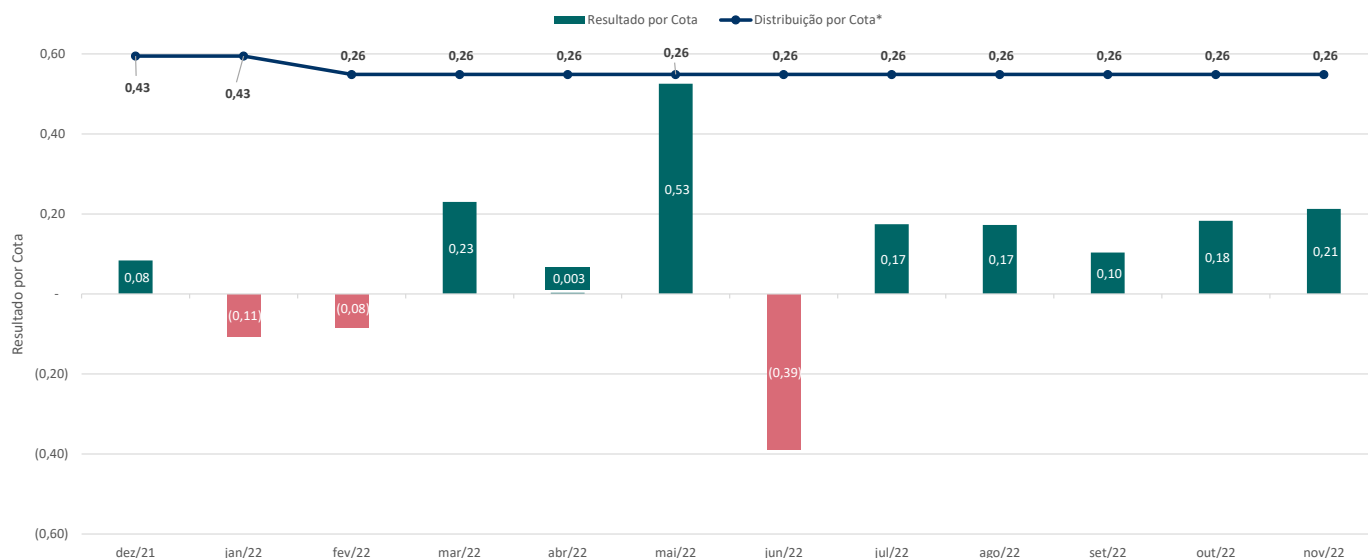
Composição do Resultado**

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 | Novembro 2022

Domo Corporate

Classificação do Imóvel
Laje Corporativa

Localização
São Bernardo do Campo, SP

ABL
30.600 m²

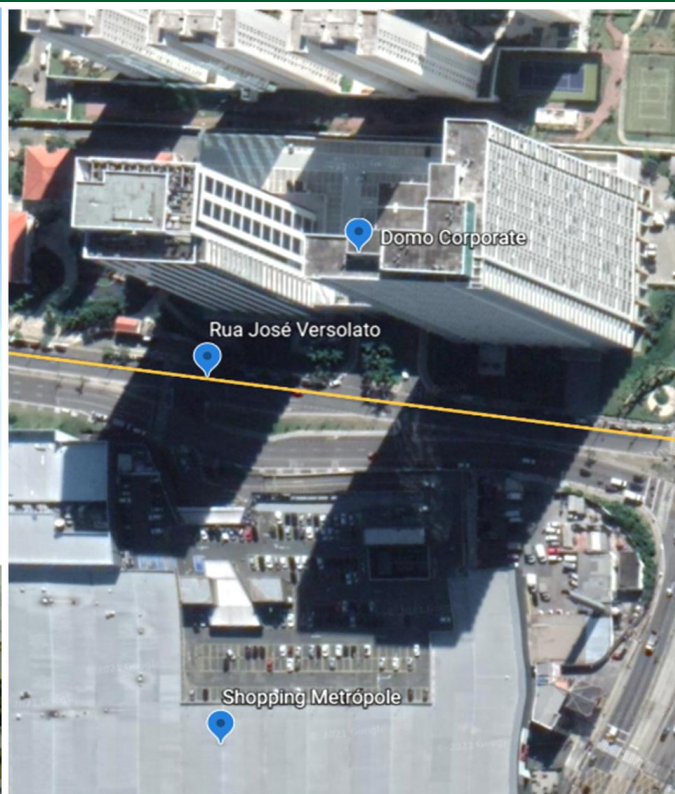
Data de Aquisição
Desde início do fundo

Participação no Imóvel
100%

Valor de Avaliação do Imóvel
R\$ 223.850.000,00

Percentual de Ocupação Física
49%

Novos Contratos de Locação
-



Galpão Globalpack

Classificação do Imóvel
Galpão Industrial

Localização
Queimados, RJ

ABL
8.024 m²

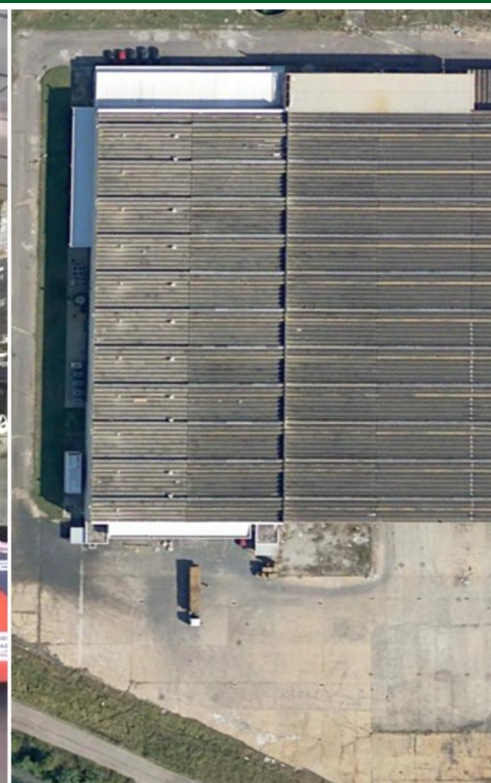
Data de Aquisição
dez/20

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

