

RMAI11 - Informações

Relatório Mensal | Fevereiro 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.

Parecer do Gestor

O IFIX fechou seu quarto mês seguido no campo negativo, encerrando fevereiro com rentabilidade de -0,45%, acumulando uma queda de -2,05% em 2023.

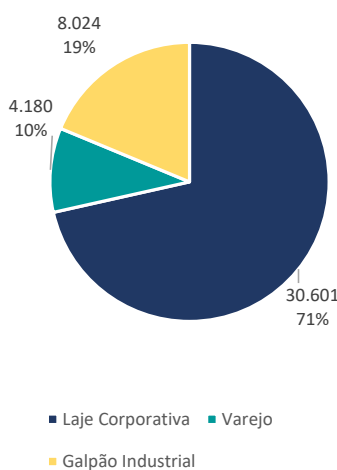
O cenário de juros altos somado a todas as incertezas que ainda pairam sobre a condução da política econômica e andamento das reformas, continua a pressionar os ativos de renda variável e de *duration* mais longa. Algumas melhores pontuais podem acontecer, mas entendemos que, enquanto perdurar esse cenário base, não há muito espaço para melhora significativa dessa classe de ativos.

Conforme mencionado em relatórios anteriores, tínhamos algumas negociações em andamento e conseguimos finalizar duas novas locações para o Domo Corporate. A **Pessoal Saúde Planos de Assistência Médica Ltda.** é a nova locatária do conjunto 42 do empreendimento. O contrato tem duração de 60 meses e se iniciou em 01/02/2023, com carência concedida de dois meses nos valores de locação. O segundo contrato foi fechado com a **AWP Service Brasil Ltda.**, que já é locatária do Domo em outros 10 conjuntos. Este novo contrato engloba dois novos conjuntos (61 e 62) por um prazo de 60 meses, com início no dia 01/02/2023. Neste caso, concedeu-se um mês de carência nos valores de locação. Além disso, conforme ressaltamos nos relatórios anteriores, a empresa **Formel D do Brasil Ltda.** havia notificado o fundo, demonstrando a intenção de entregar o conjunto 33, do qual era locatária. Contudo, fomos procurados pela empresa e estamos conversando sobre a possibilidade de reverter a situação inicial e seguir com a permanência da empresa no empreendimento, negociando um novo contrato de 5 anos. Assim, se considerarmos a **Formel D** como ainda sendo inquilina do Domo, o empreendimento passará a ter uma taxa ocupação de 57,5%. Ademais, estamos com negociações avançadas em dois novos conjuntos com boas possibilidades de conclusão já no próximo mês. Outras conversas estão evoluindo bem e esperamos chegar a um denominador comum e trazer novas locações ao Domo em breve. Continuamos focados em estratégias que possam trazer ao prédio um maior diferencial e atratividade para os atuais e novos inquilinos. Iniciamos um processo de análise e estudo para certificar o prédio diante das normas e práticas ESG com ações no próprio imóvel, além de iniciativas que serão trabalhadas com a comunidade local. Tivemos um impacto negativo na cota patrimonial devido a reprecificação dos ativos da carteira do fundo. O ativo que sofreu a maior desvalorização foi o Atlântica Mall, que mesmo com todo o trabalho comercial realizado, não vem trazendo o resultado esperado. Continuamos com algumas conversas e analisando a possibilidade de mudar a vocação do mall para conseguir melhorar seu resultado. O Domo Corporate teve uma pequena variação para baixo e os galpões industriais se mantiveram no mesmo patamar de preço.

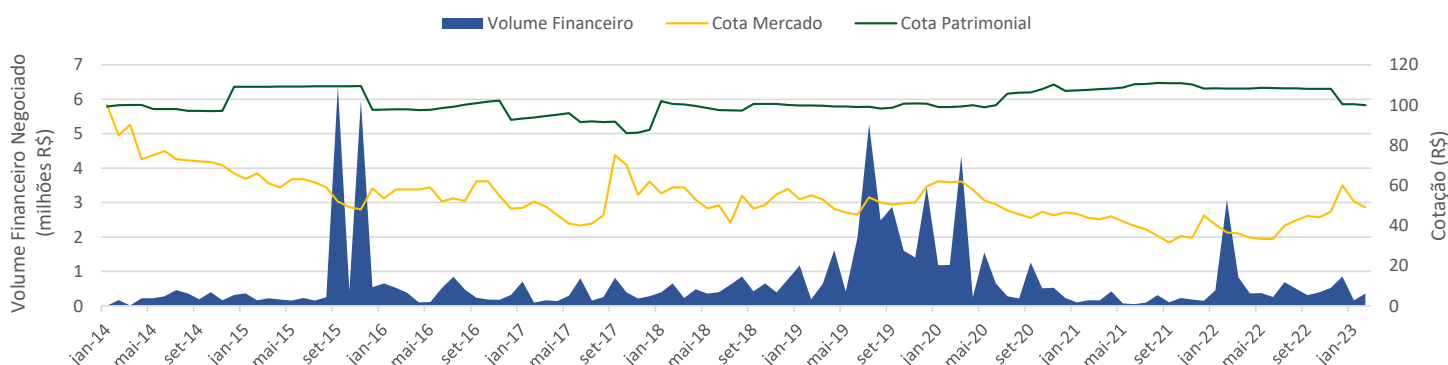
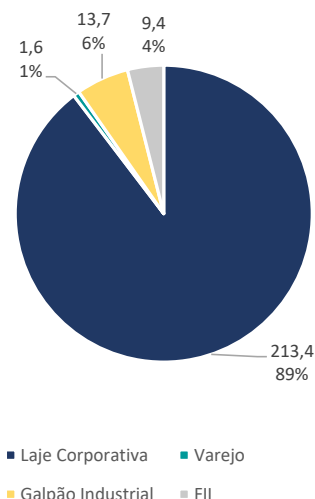
Informações do Fundo

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\$ 119.746.200
Valor Patrimonial*	R\$ 244.171.284
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 fev/23

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

RMAI11 - Mercado

Relatório Mensal | Fevereiro 2023

Informações Setoriais

Preço / Valor Patrimonial (P/VP)*

Veze

Setores	Fundo
Recebíveis Imobiliários	0,95
Shopping/Varejo	0,86
Fundo de Fundos	0,85
Hospital	0,84
Agencias Bancárias	0,83
Logísticos	0,80
Híbrido	0,80
Agronegócio	0,77
Lajes Comerciais	0,62
Outros	0,27

Variações Média*

% em 1 mês

Setores	Valor
Hospital	1,3%
Recebíveis Imobiliários	0,3%
Shopping/Varejo	-1,0%
Fundo de Fundos	-1,3%
Híbrido	-1,4%
Logísticos	-1,5%
Lajes Comerciais	-2,0%
Agronegócio	-2,2%
Agencias Bancárias	-3,2%
Outros	-12,2%

Participação no IFIX*

em %

Setores	Valor
Recebíveis Imobiliários	46,3%
Logísticos	16,2%
Híbrido	11,1%
Lajes Comerciais	7,9%
Shopping/Varejo	7,5%
Fundo de Fundos	6,9%
Agronegócio	1,9%
Agencias Bancárias	1,3%
Hospital	0,2%
Outros	0,1%

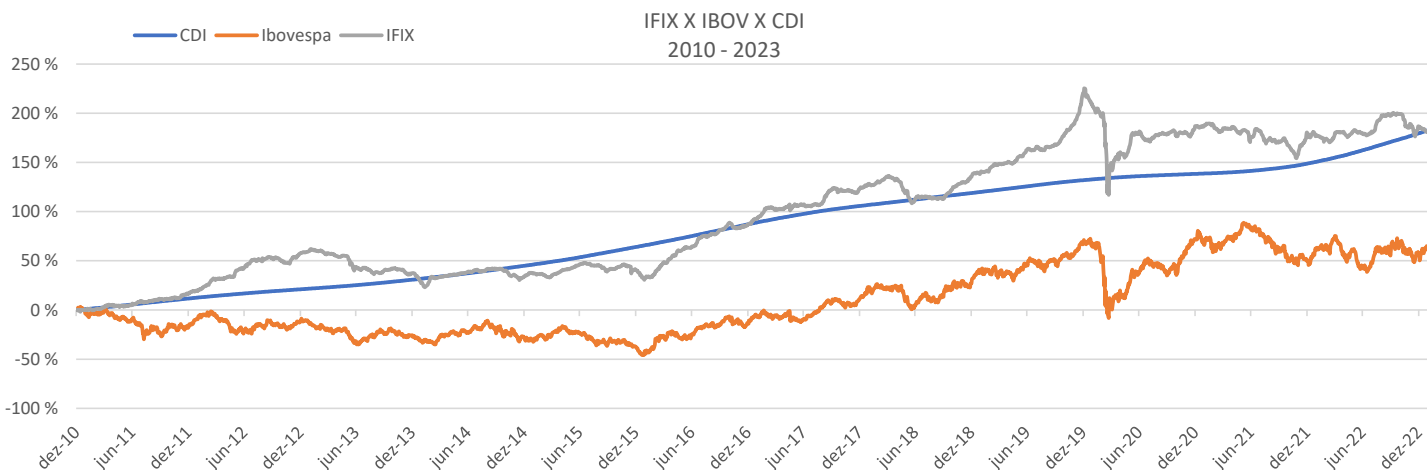
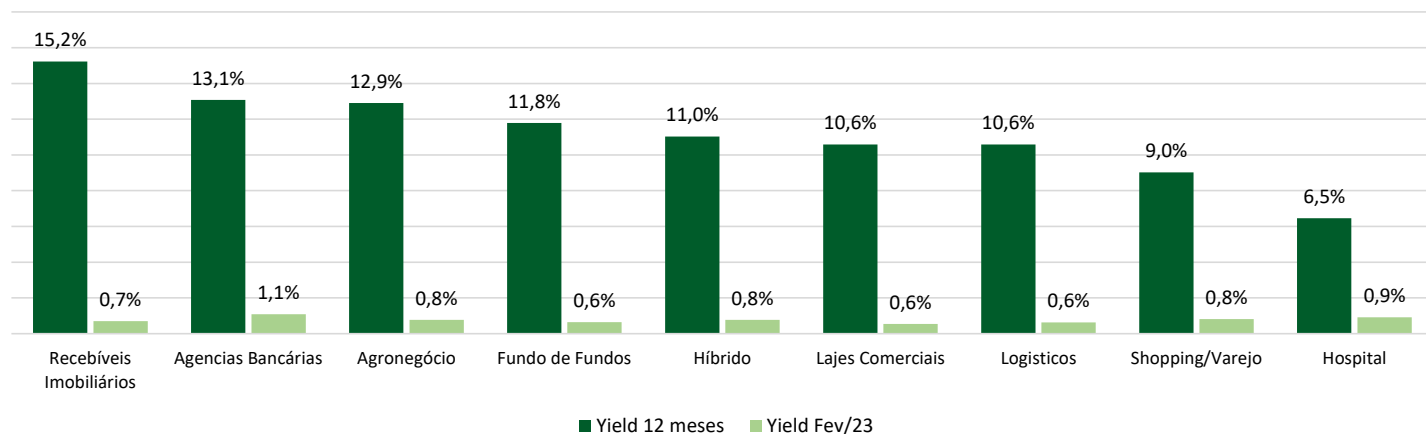
IFIX

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 FIIs 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	-0,45%	-7,49%	0,92%
3 Meses	-2,05%	-6,72%	3,20%
6 Meses	-5,64%	-4,19%	6,44%
1 Ano	2,45%	-7,26%	13,00%

Dividendos Mensais e Anuais por Setor

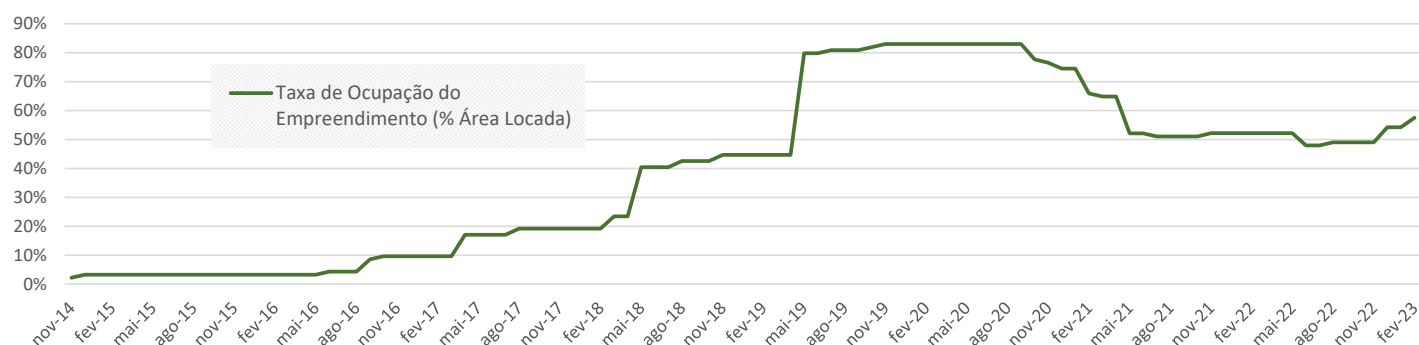
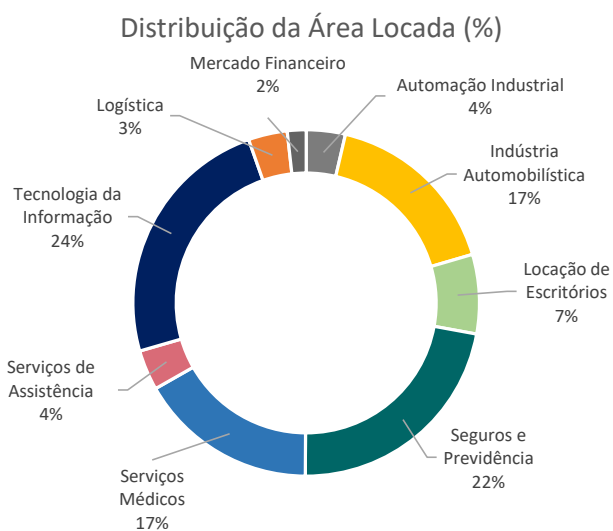
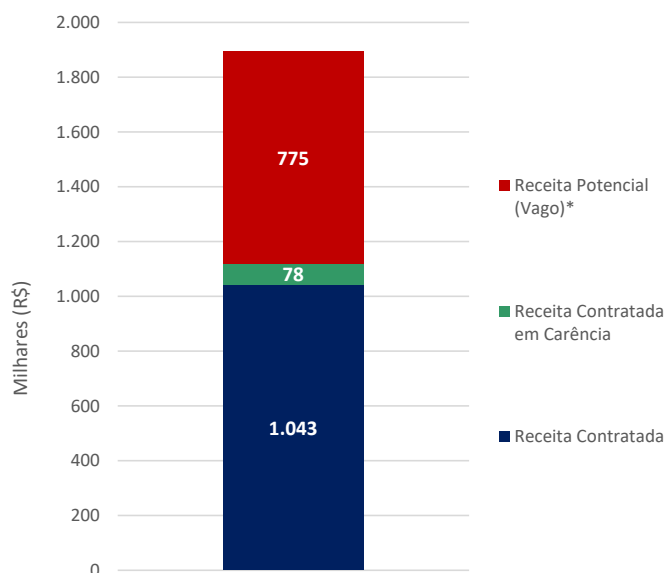


* Fonte: Quantum Finance

RMAI11 - Domo Corporate

Relatório Mensal | Fevereiro 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.

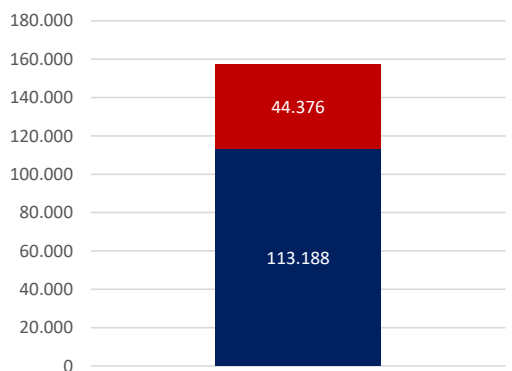


* Calculado considerando um valor de R\$ 59/m² privativo (equivalente a 95% do valor médio de m² locado)

RMAI11 - Atlântica Mall

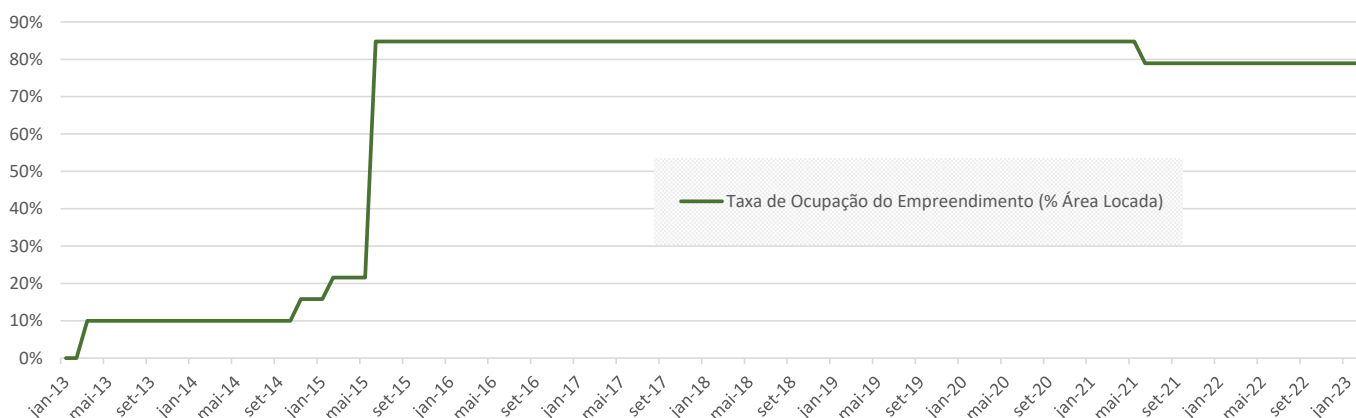
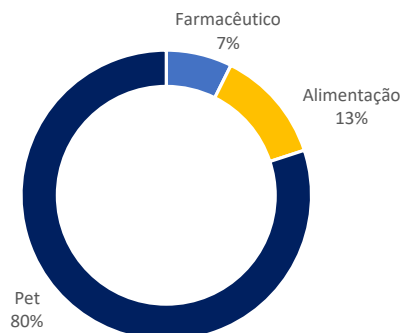
Relatório Mensal | Fevereiro 2023

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 (%)

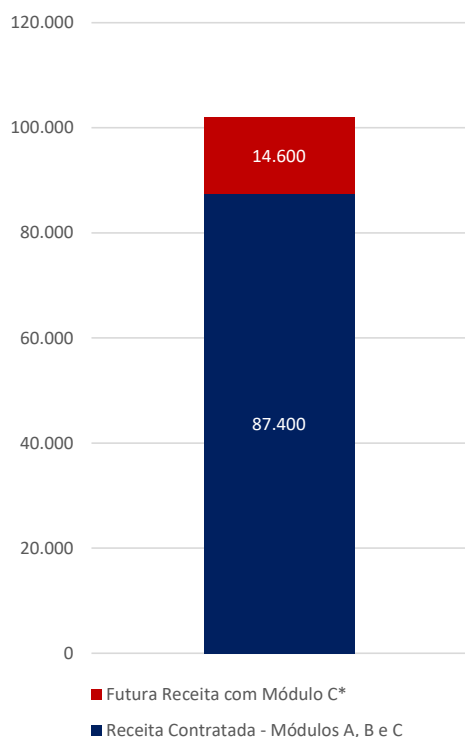


* Calculado considerando valores de R\$45/m² e R\$55/m² para unidades vagas

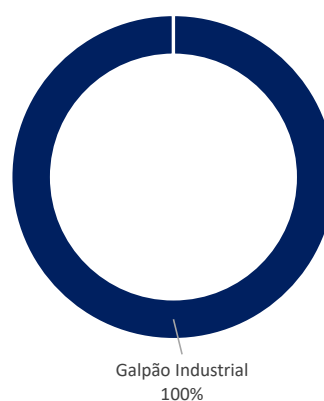
RMAI11 - Galpão Industrial (Globalpack)

Relatório Mensal | Fevereiro 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

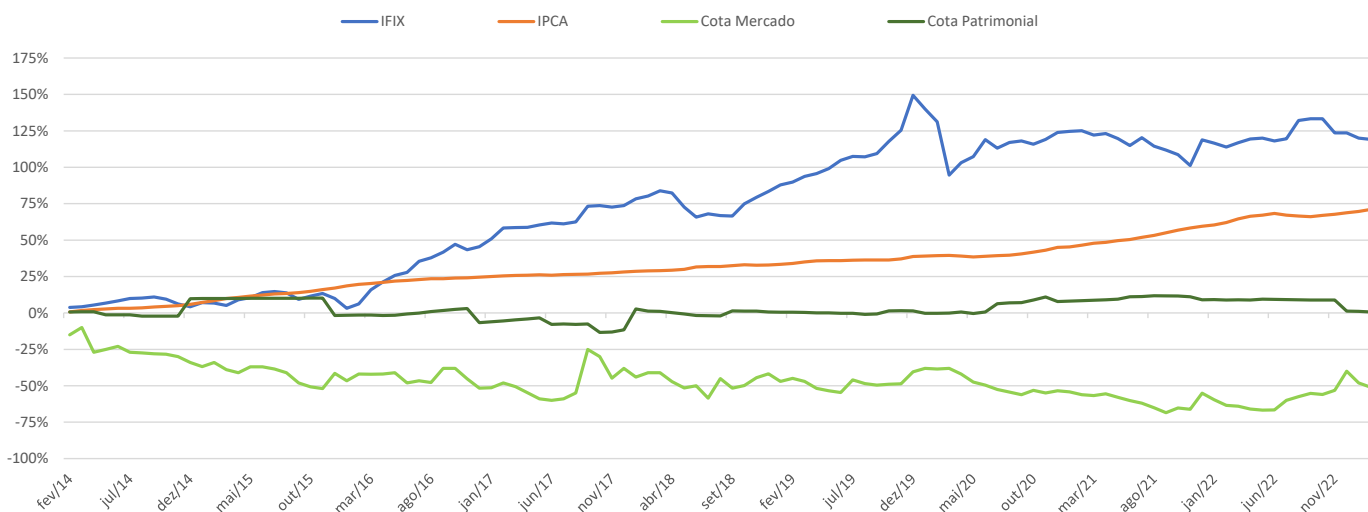
Relatório Mensal | Fevereiro 2023

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 fevereiro registrou uma variação da cota a mercado na ordem de -5,75%.

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

Rentabilidade Acumulada

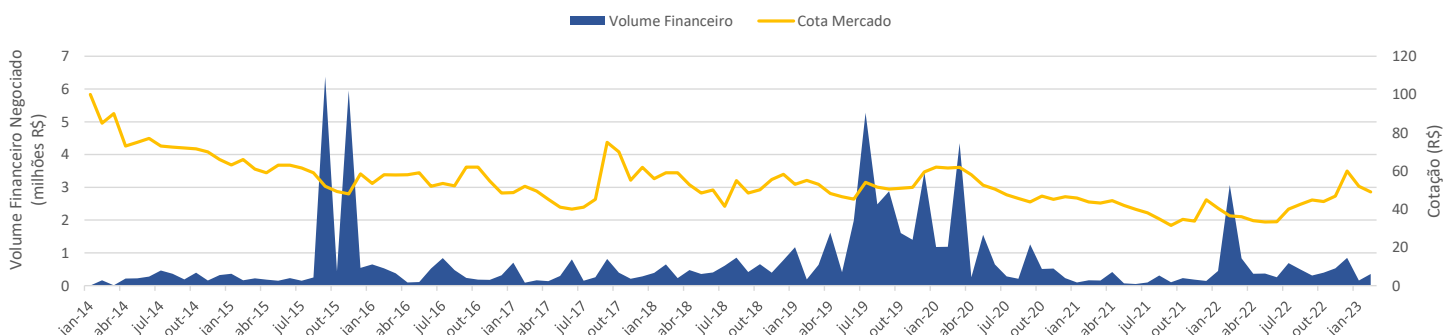


RMAI11 - Liquidez

O RMAI11 apresentou no mercado secundário, em fevereiro, uma média diária de negociação de aproximadamente R\$ 17,7 mil, gerando um volume financeiro total em torno de R\$ 354 mil.

No período, a quantidade de cotas negociadas foi de 7.119, o que representa um giro na casa de 0,29%.

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



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

RMAI11 - Resultados

Relatório Mensal | Fevereiro 2023

Distribuição de Resultados

Dois novos contratos foram fechados para o Domo Corporate, totalizando a locação de três novos conjuntos. O impacto na receita não é imediato, uma vez que um contrato possui carência nos valores de locação de um mês e o outro de dois meses. No entanto, a partir do mês de março o fundo passará a contar com incremento na receita, pois os conjuntos locados a "Pirelli" e a "Teddy Soluções Financeiras" já encerraram o período de carência de seus contratos.

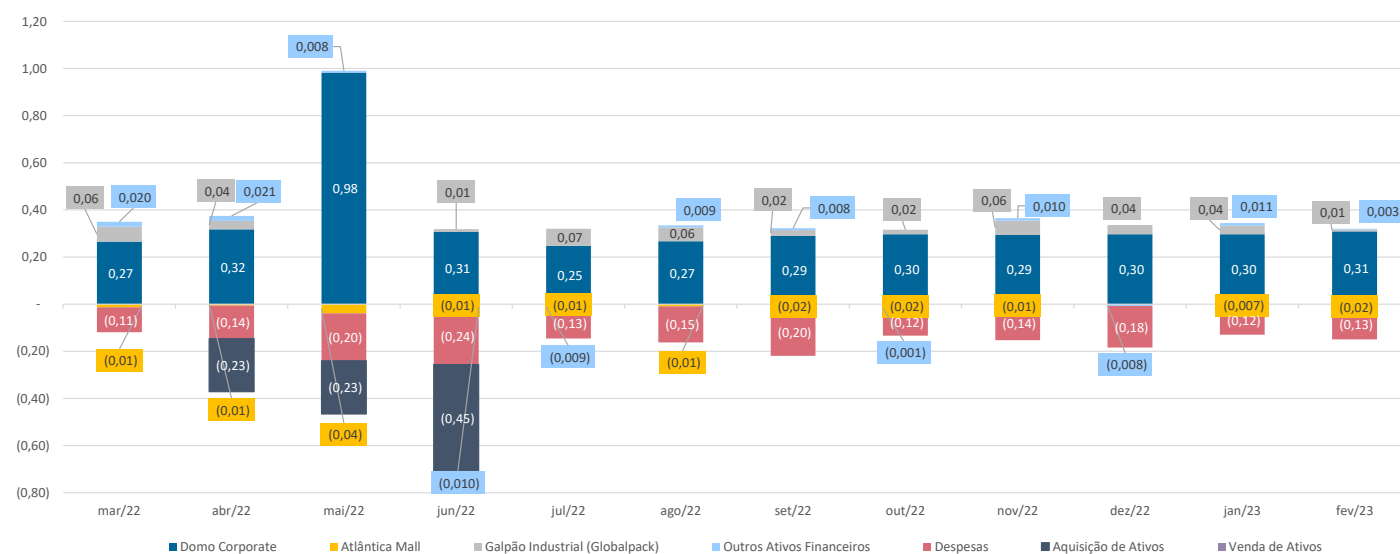
A locatária dos galpões industriais (Globalpack) não realizou pagamento integral dos valores de locação. Contudo, nossa equipe está em constante contato com a empresa, que já se comprometeu a pagar os valores devidos e normalizar o fluxo de pagamentos.

O fundo distribuiu em fevereiro um valor de R\$ 0,26 por cota, o que equivale a um dividend yield de 0,53% (cota de mercado no fechamento de fev/23 : R\$ 49,00).

	dez/22	jan/23	fev/23	Acum 2023
Resultado Ativos				
Resultado Domo Corporate	726.155	725.227	754.056	1.479.283
Resultado Atlântica Mall	-	(18.000)	(55.000)	(73.000)
Resultado Galpão Industrial (Globalpack)	94.800	87.400	20.000	107.400
FIIs e Outros Ativos Financeiros	(18.573)	27.471	7.515	34.986
(+) Resultado Total	802.383	822.098	726.571	1.548.669
Despesa Taxa de Adm	(62.988)	(69.205)	(69.137)	(138.342)
Despesa Taxa de Gestão	(136.475)	(149.943)	(149.798)	(299.741)
Despesa Honorários Advocatícios	(35.076)	(20.000)	(20.000)	(40.000)
Comissão Imobiliária	(124.928)	-	-	-
Outras Taxas e Despesas	(70.475)	(59.188)	(70.324)	(129.512)
(-) Total Despesas Fundo	(429.943)	(298.336)	(309.259)	(607.595)
(=) Resultado Operacional RMAI11	372.440	523.762	417.312	941.074
Resultado Líquido	372.440	523.762	417.312	941.074
Distribuição	635.388	635.388	635.388	1.270.776

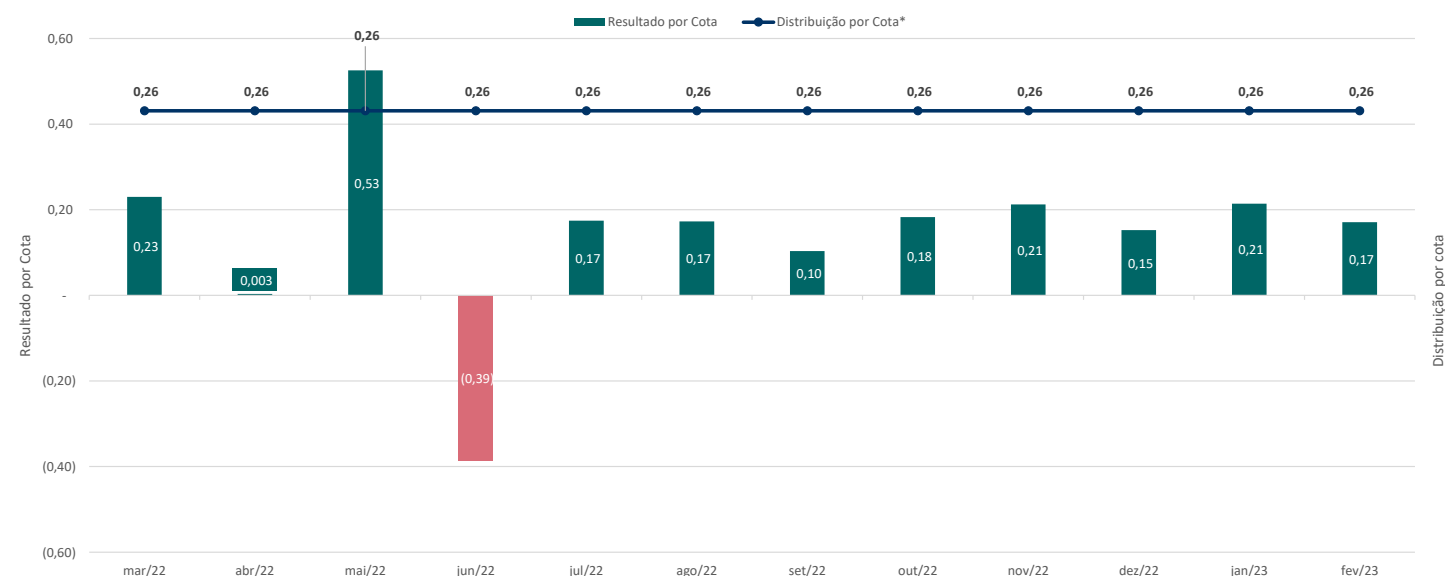
Composição do Resultado**

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 | Fevereiro 2023

Domo Corporate

Classificação do Imóvel
Laje Corporativa

Localização
São Bernardo do Campo, SP

ABL
30.600 m²

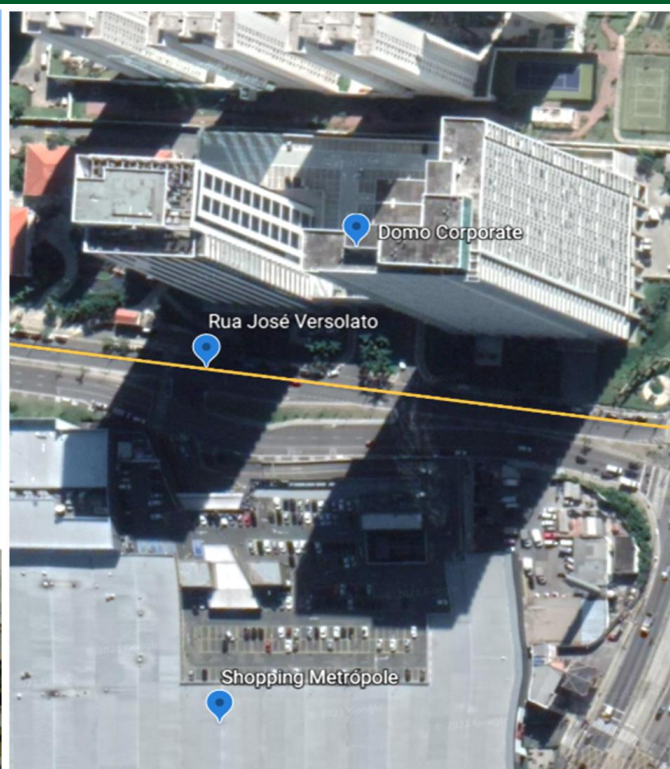
Data de Aquisição
Desde início do fundo

Participação no Imóvel
100%

Valor de Avaliação do Imóvel
R\$ 213.400.000,00

Percentual de Ocupação Física
57%

Novos Contratos de Locação
2



Galpão Globalpack

Classificação do Imóvel
Galpão Industrial

Localização
Queimados, RJ

ABL
8.024 m²

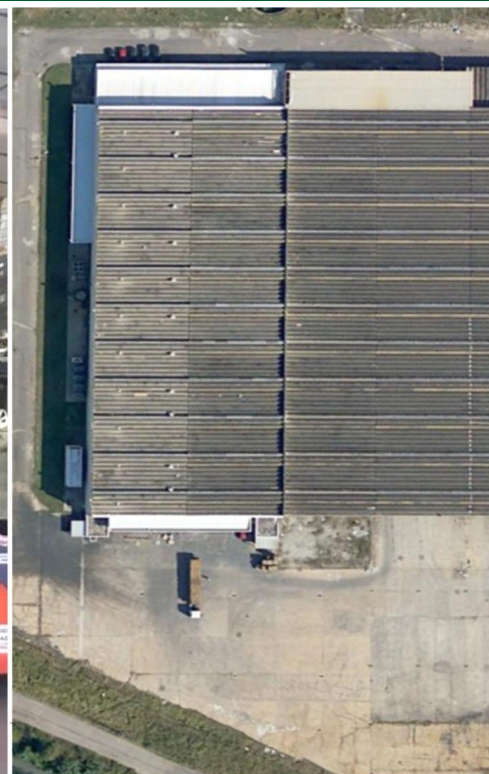
Data de Aquisição
dez/20

Unidades
3 Módulos

Valor de Avaliação do Imóvel
R\$ 13.700.000,00

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\$ 1.600.000

Vacância Física
21,04%

Principais Locatários
Cobasi, Burger King, Drogaria SP

