

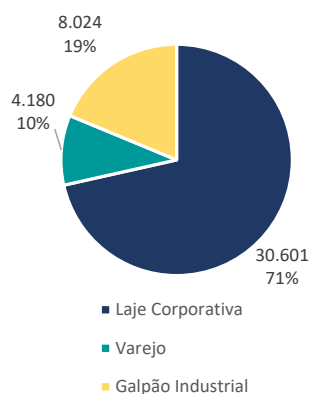
RMAI11 - Informações

Relatório Mensal | Março 2023

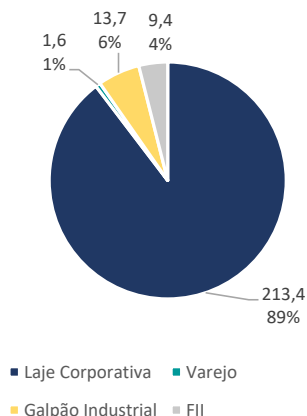
Objetivo

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.

ABL (m²) - Tipo de Ativo



Alocação (R\$ mi)



Informações do Fundo

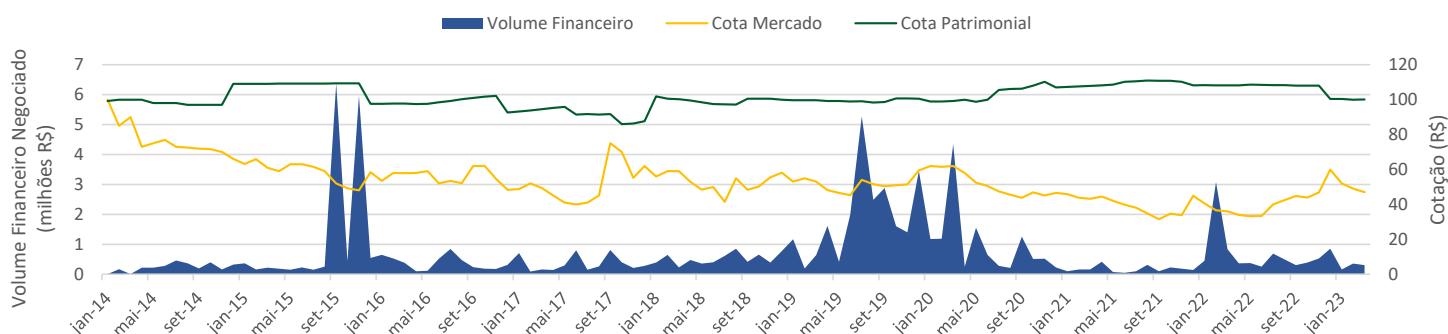
Denominação	Reag Multi Ativos - Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ	17.374.696/0001-19
Código de Negociação	RMAI11
Código ISIN	BRDOMCCTF000
Início do Fundo	13/12/2013
Prazo de Duração	O Fundo tem prazo de duração Indeterminado
Cotas Emitidas	2.443.800
Valor de Mercado*	R\$ 114.858.600
Valor Patrimonial*	R\$ 244.760.898
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 fechou seu quinto mês seguido no campo negativo, encerrando março com rentabilidade de -1,69%, acumulando uma queda de -3,70% em 2023. O destaque do mês foi o desempenho negativo dos fundos do setor de recebíveis imobiliários, fechando o período com uma rentabilidade de aproximadamente -3,4%. Alguns dos principais fundos *high yield* que compõem o IFIX sofreram com inadimplência em parte de seus CRIs, gerando este movimento de queda nas cotações deste setor. A necessidade de venda de ativos de alguns fundos alavancados e sem janela para novas ofertas deve trazer algumas incertezas para a indústria de fundos imobiliários. O mercado continua ainda extremamente desafiador e sem uma direção clara para os ativos de renda variável e em especial para a indústria de fundos imobiliários. Sem nenhum grande avanço no campo das reformas e da condução da economia, não conseguimos vislumbrar grandes melhoras dos preços no curto prazo. A questão do aperto no crédito e do endividamento das empresas deve continuar a colocar pressão por conta de integrantes do governo para que haja uma queda da Selic. Como sabemos, a taxa de juros é um dos principais componentes para a apreciação de ativos reais, mas não o único, e se não tivermos uma melhora na percepção de risco em relação as políticas que serão tomadas pelo governo, a queda da Selic sozinha não deve trazer grandes resultados no médio-longo prazo.

Conforme mencionado do Relatório Gerencial de fevereiro, nossa equipe estava com conversas avançadas para a conclusão de mais um negócio para o Domo Corporate. Conseguimos concluir a locação de dois conjuntos do empreendimento para a **Caixa Econômica Federal**. A nova locatária ocupará os conjuntos 153 e 154 em um contrato de 60 meses de duração com início em 10/03/2023. O contrato contempla um período de três meses de carência para os valores de locação. Outro ponto levantado no relatório anterior foi o caso da locatária **Formel D do Brasil Ltda.** que havia demonstrado interesse em reverter sua desocupação do conjunto 33. Estamos tratando deste assunto juntamente com os representantes da empresa, de maneira a alinhar os interesses das duas partes. Ademais, seguimos com outras conversas em andamento e, possivelmente, novos negócios acontecerão no decorrer dos próximos meses. Vale ressaltar que, considerando a **Formel D** como locatária do Domo, o empreendimento passa a ter uma taxa de ocupação de aproximadamente 59%. Continuamos a trabalhar com diversos agentes locais e *players* nacionais com objetivo de diminuir ainda mais a vacância dos ativos, melhorando o resultado para os investidores. A equipe de gestão vem trabalhando com a meta de conseguir reduzir a vacância do Domo para menos de 30% ainda nesse primeiro semestre. Estamos estudando algumas iniciativas a fim de tornar o prédio ainda mais competitivo. Por conta disto, iniciamos um estudo com duas consultorias que já prestam serviço para nós, analisando a possibilidade de enquadrar o prédio nas normas ESG e, futuramente, obter certificação neste segmento. Conforme avanço desse projeto, informaremos as ações que serão tomadas para este fim.

Diante do cenário desafiador para a indústria de fundos imobiliários que comentamos acima, temos recebido uma grande gama de ativos imobiliários para análise. Estamos constantemente estudando os cenários, a fim de conseguir trazer para o Fundo maior diversificação da receita e uma melhor relação risco x retorno.



* Valores de fechamento de mar/23

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

RMAI11 - Mercado

Relatório Mensal | Março 2023

Informações Setoriais

Preço / Valor Patrimonial (P/VP)*

Veze

Setores	Fundo
Incorporação Residencial	0,91
Recebíveis Imobiliários	0,91
Shopping/Varejo	0,86
Agencias Bancárias	0,85
Fundo de Fundos	0,84
Logísticos	0,79
Híbrido	0,78
Agronegócio	0,76
Lajes Comerciais	0,60
Outros	0,28

Variações Média*

% em 1 mês

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

Participação no IFIX*

em %

Setores	Valor
Recebíveis Imobiliários	45,4%
Logísticos	16,5%
Híbrido	11,3%
Lajes Comerciais	7,9%
Shopping/Varejo	7,6%
Fundo de Fundos	7,0%
Agronegócio	1,9%
Agencias Bancárias	1,3%
Incorporação Residencial	0,4%
Outros	0,1%

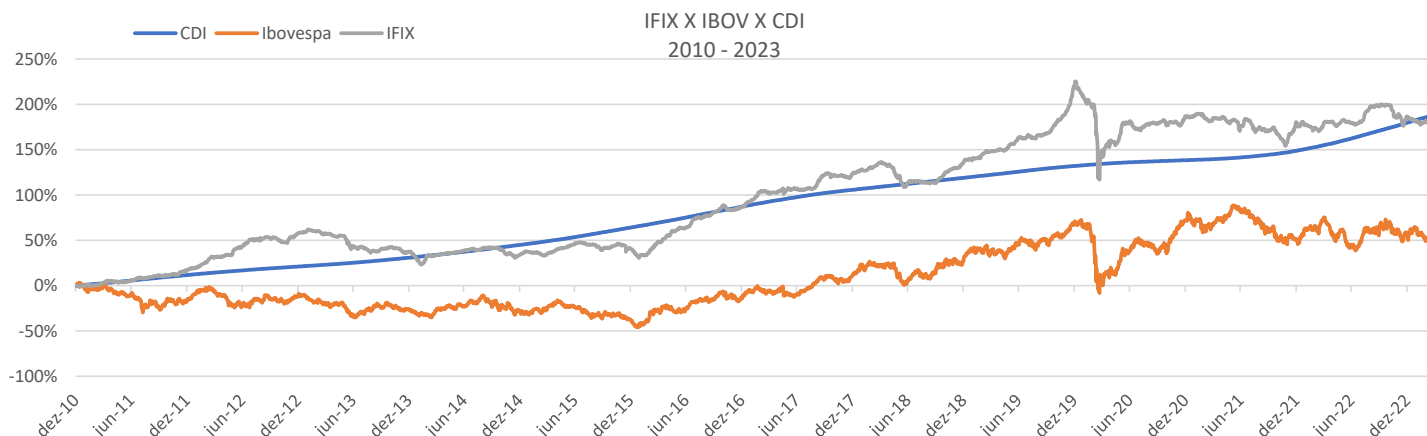
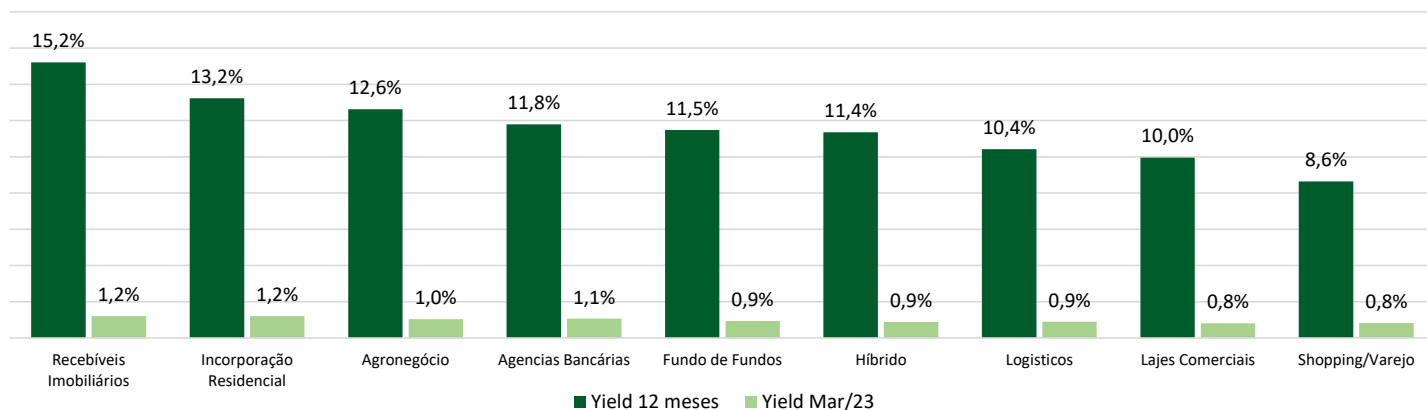
IFIX

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	-1,69%	-2,91%	1,17%
3 Meses	-3,70%	-7,16%	3,25%
6 Meses	-7,68%	-7,41%	6,55%
1 Ano	-0,68%	-15,10%	13,28%

Dividendos Mensais e Anuais por Setor

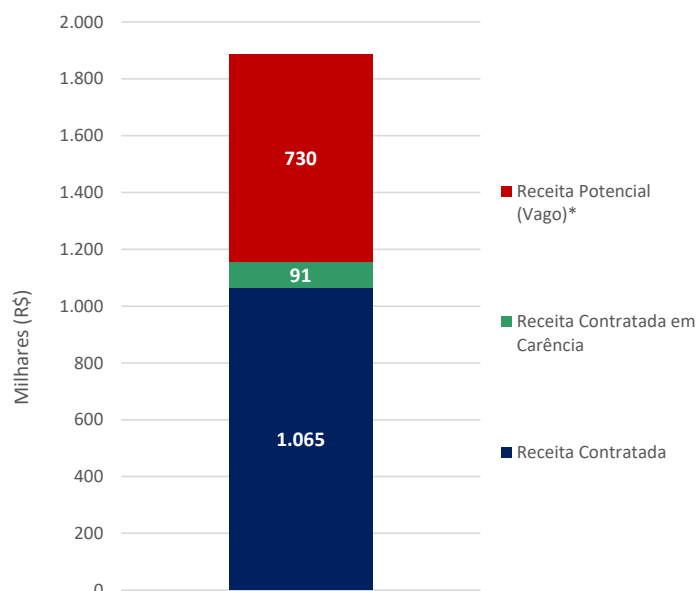


* Fonte: Quantum Finance

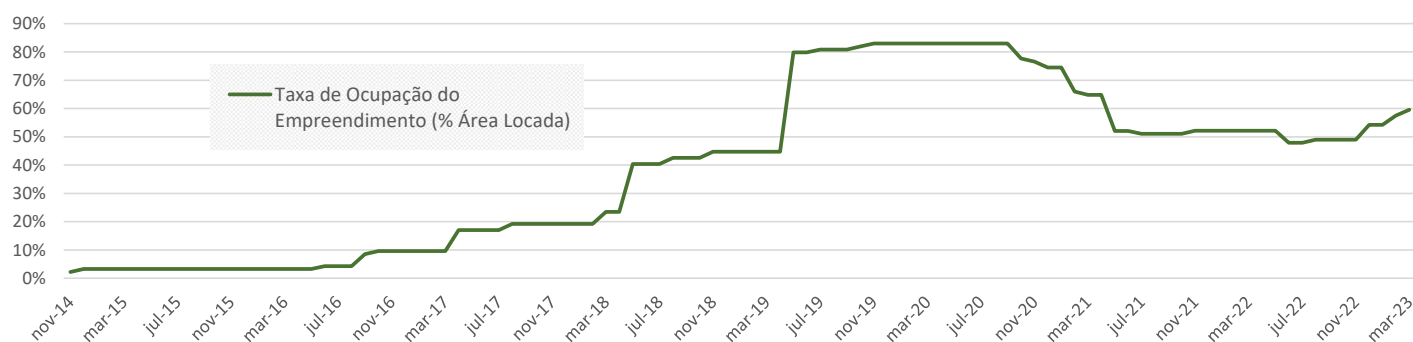
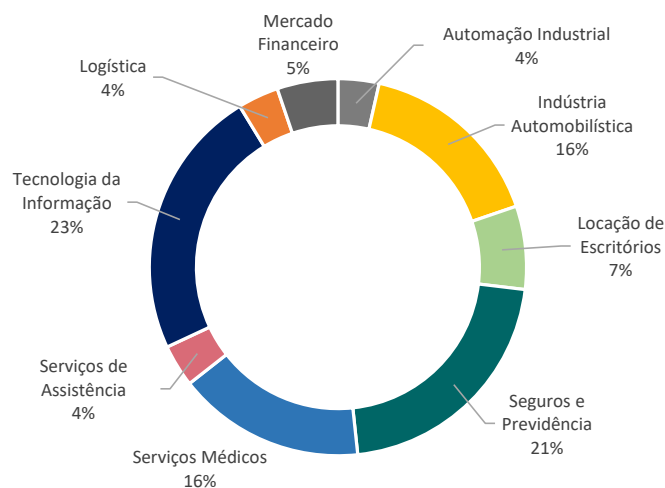
RMAI11 - Domo Corporate

Relatório Mensal | Março 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 (%)

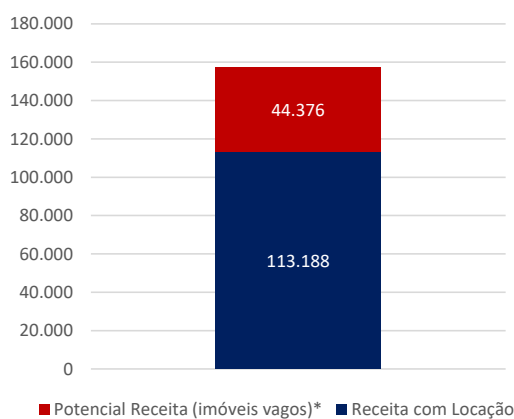


* Calculado considerando um valor de R\$ 59/m² privativo (equivalente a 95% do valor médio de m² locado)

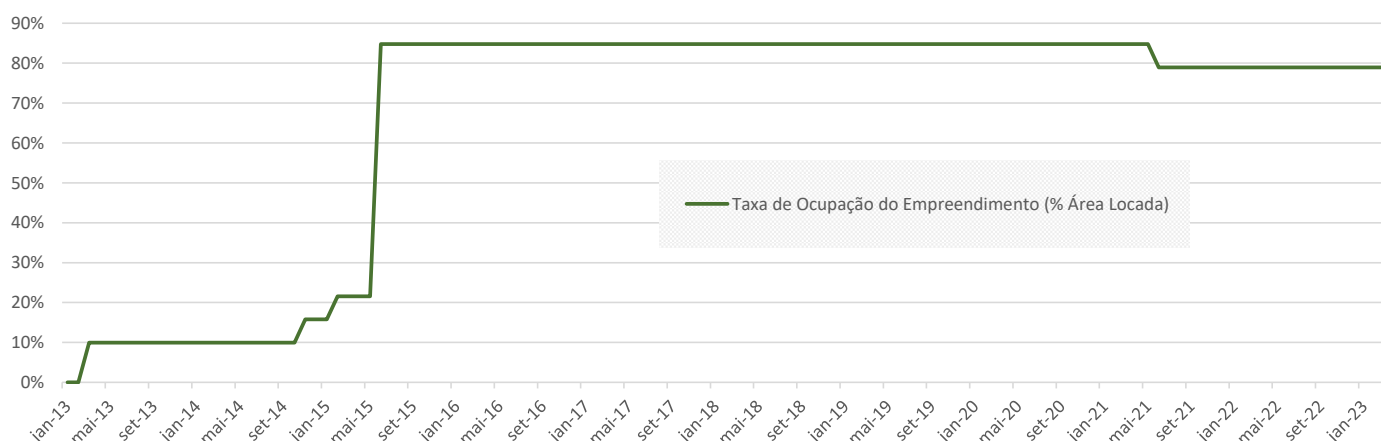
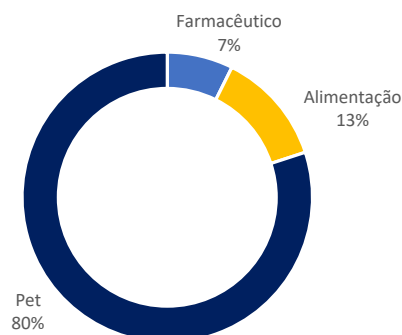
RMAI11 - Atlântica Mall

Relatório Mensal | Março 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.



Distribuição da Área Locada (%)

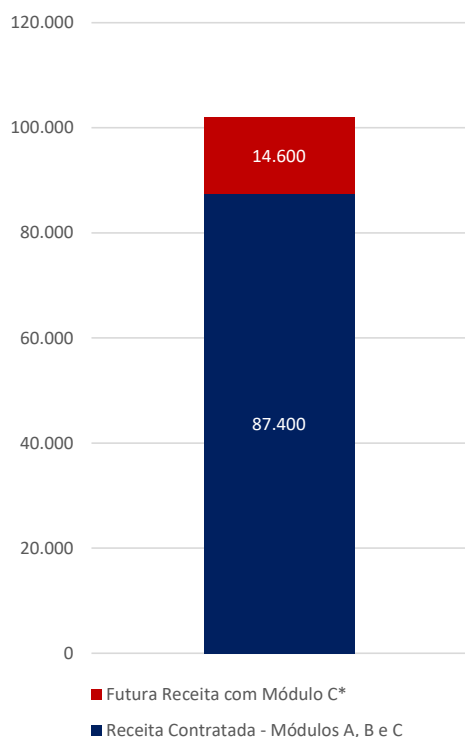


* Calculado considerando valores de R\$45/m² e R\$55/m² para unidades vagas

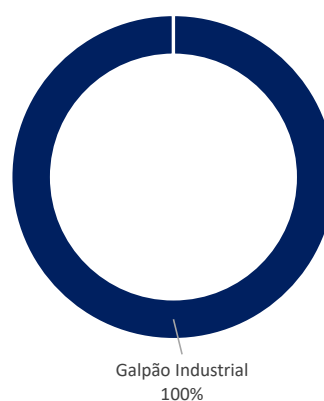
RMAI11 - Galpão Industrial (Globalpack)

Relatório Mensal | Março 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

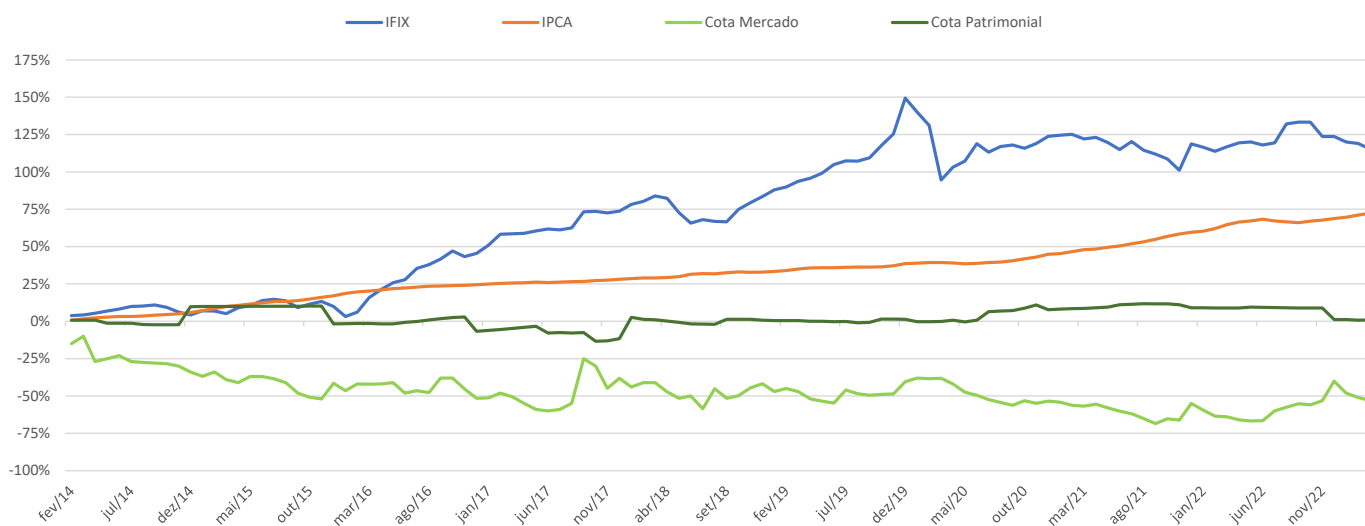
Relatório Mensal | Março 2023

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 março registrou uma variação da cota a mercado na ordem de -4,08%.

Mês	Cota Mercado*	Variação (%)	Cota Patrimonial*	Variação (%)	Valor de Mercado	PL
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
mar/23	47,00	-4,08%	100,16	0,24%	R\$ 114.858.600,00	R\$ 244.760.897,87

Rentabilidade Acumulada

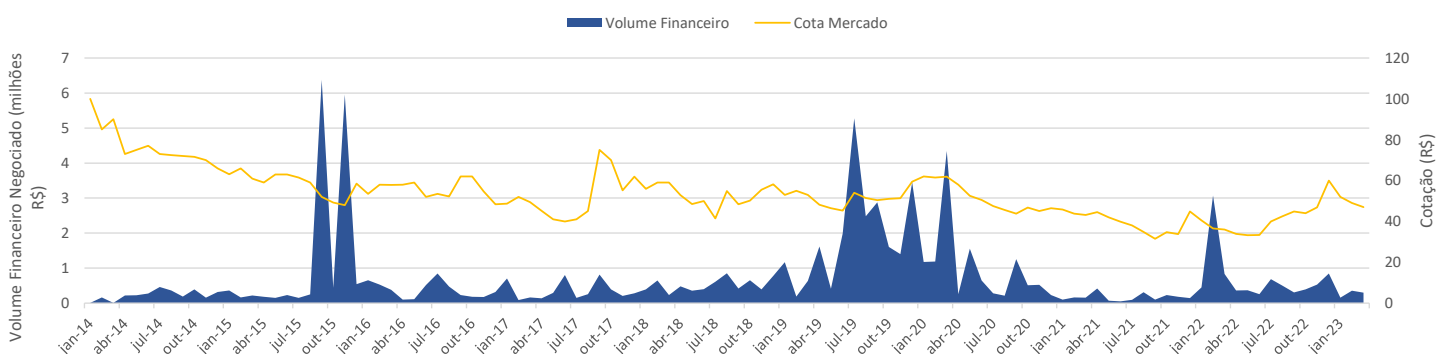


RMAI11 - Liquidez

O RMAI11 apresentou no mercado secundário, em março, uma média diária de negociação de aproximadamente R\$ 13,13 mil, gerando um volume financeiro total em torno de R\$ 302 mil.

No período, a quantidade de cotas negociadas foi de 6.487, o que representa um giro na casa de 0,27%.

Mês	Cotas*	Nº Cotistas	Volume Financeiro	Média Diária Negociação	Cotas Negociadas*	Giro (% nº Cotas)
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%
mar/23	2.443.800	1.172	R\$ 302.040,00	R\$ 13.132,17	6.487	0,27%



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

RMAI11 - Resultados

Relatório Mensal | Março 2023

Distribuição de Resultados

A partir do mês de março, as locatárias **Pirelli** e **Teddy Soluções Financeiras** passam a pagar ao fundo os valores integrais de locação, uma vez que o período de carência dos contratos de locação se encerraram. Desse modo, a receita do Domo Corporate passa a receber este incremento. Vale ressaltar que o contrato de locação negociado com a Caixa Econômica conta com um período de carência de 3 meses nos valores de aluguel. Sendo assim, o efeito sobre a receita somente ocorrerá no fim deste período, lembrando que o locatário assume as despesas de condomínio e IPTU a partir do início do contrato.

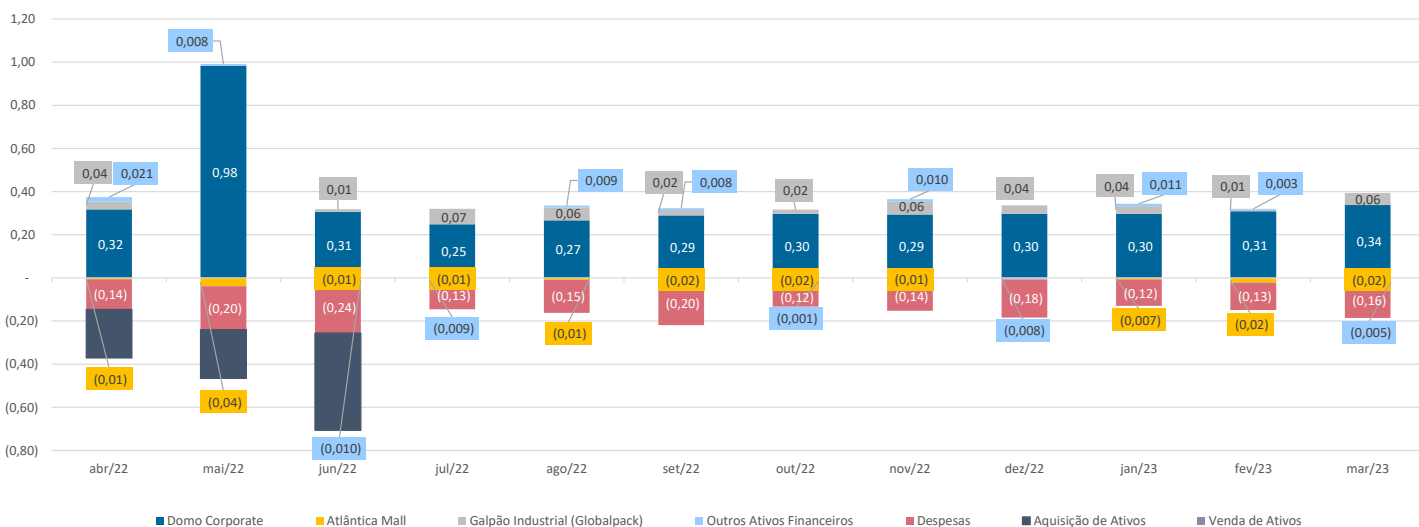
A locatária dos Galpões Industriais, a **Globalpack**, praticamente normalizou seu fluxo de pagamentos. A empresa está ciente e se comprometeu a ajustar os pagamentos o mais breve possível.

O fundo distribuiu em março um valor de R\$ 0,26 por cota, o que equivale a um dividend yield de 0,55% (cota de mercado no fechamento de mar/23 : R\$ 47,00).

	jan/23	fev/23	mar/23	Acum 2023
Resultado Ativos				
Resultado Domo Corporate	725.227	754.056	825.424	2.304.707
Resultado Atlântica Mall	(18.000)	(55.000)	(44.000)	(117.000)
Resultado Galpão Industrial (Globalpack)	87.400	20.000	137.400	244.800
FIIs e Outros Ativos Financeiros	27.471	7.515	(11.799)	23.187
(+) Resultado Total	822.098	726.571	907.025	2.455.694
Despesa Taxa de Adm	(69.205)	(69.137)	(47.111)	(185.453)
Despesa Taxa de Gestão	(149.943)	(149.798)	(102.073)	(401.815)
Despesa Honorários Advocatícios	(20.000)	(20.000)	(20.000)	(60.000)
Comissão Imobiliária	-	-	(130.585)	(130.585)
Outras Taxas e Despesas	(59.188)	(70.324)	(97.201)	(226.713)
(-) Total Despesas Fundo	(298.336)	(309.259)	(396.970)	(1.004.565)
(=) Resultado Operacional RMAI11	523.762	417.312	510.055	1.451.129
Resultado Líquido	523.762	417.312	510.055	1.451.129
Distribuição	635.388	635.388	635.388	1.906.164

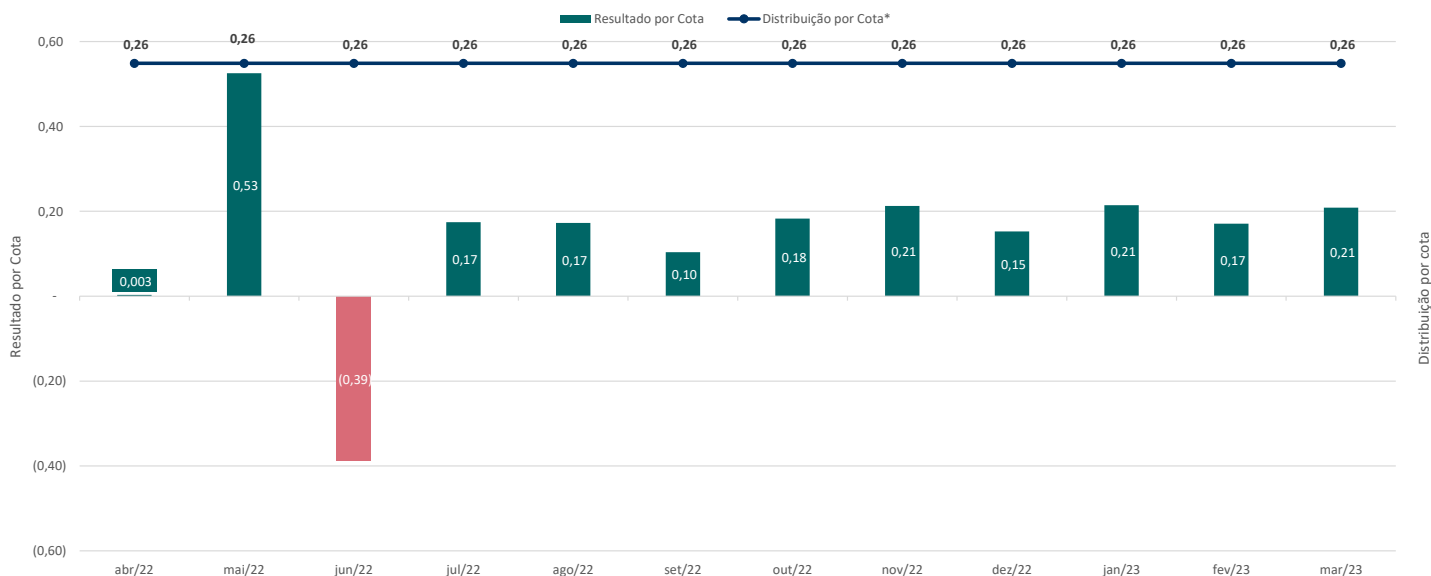
Composição do Resultado**

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 | Março 2023

Domo Corporate

Classificação do Imóvel
Laje Corporativa

Localização
São Bernardo do Campo, SP

ABL
30.600 m²

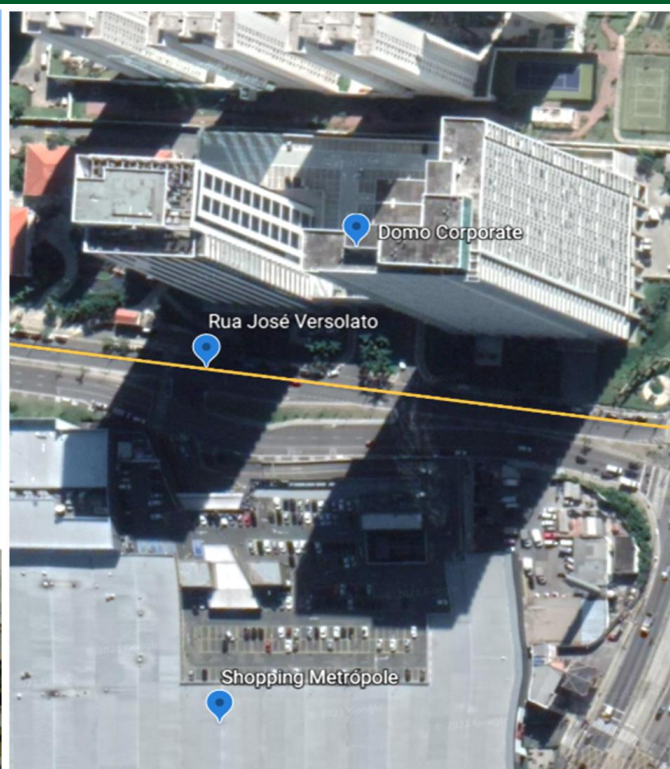
Data de Aquisição
Desde início do fundo

Participação no Imóvel
100%

Valor de Avaliação do Imóvel
R\$ 213.400.000,00

Percentual de Ocupação Física
59,5%

Novos Contratos de Locação
1



Galpão Globalpack

Classificação do Imóvel
Galpão Industrial

Localização
Queimados, RJ

ABL
8.024 m²

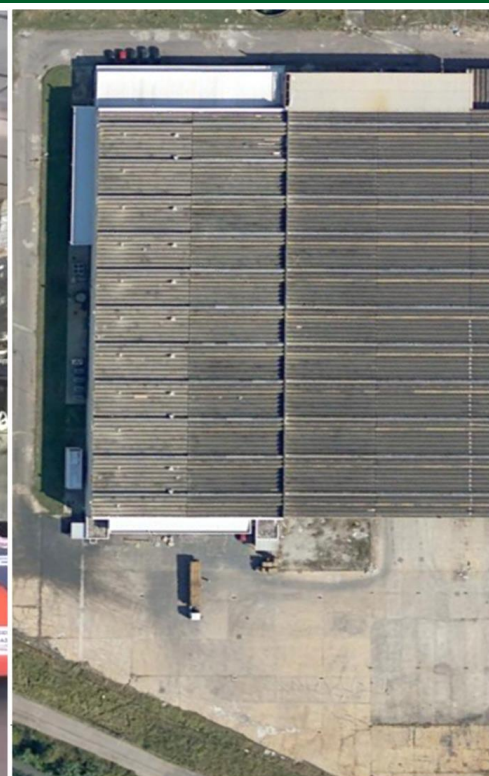
Data de Aquisição
dez/20

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

