

RMAI11 - Informações

Relatório Mensal | Abril 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 abril com uma alta de 1,19%, sendo o segundo mês consecutivo do índice com fechamento positivo (em março a alta foi de 1,42%). O setor de lajes corporativas vem sentindo uma melhora progressiva nos índices de vacância, principalmente nas regiões mais importantes como a Faria Lima e Vila Olímpia. Com um cenário de persistência das pressões inflacionárias e uma tendência de continuidade no movimento de alta da taxa Selic, os fundos de papéis continuam sendo bastante atrativos para investidores que buscam diversificar sua carteira. O setor de tijolo segue apresentando boas oportunidades, uma vez que muitos fundos seguem com descontos significativos em relação ao seu valor patrimonial.

No Domo Corporate, estamos em processo de devolução de conjuntos por parte de duas locatárias (citado no relatório anterior): "HP" e "Sírio". No primeiro caso, a locatária efetivará a devolução dos conjuntos do 17º andar na data de 31/05/2022. O valor total a ser pago pela locatária nesse processo de distrato é de R\$ 1.294.778,66, ressaltando que a "HP" ainda mantém três andares inteiros no empreendimento, totalizando doze conjuntos. O "Sírio" já efetivou a devolução dos dois conjuntos que estavam locados e o valor total a ser pago em decorrência da rescisão é de R\$ 293.616,19.

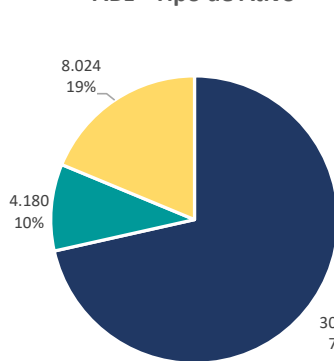
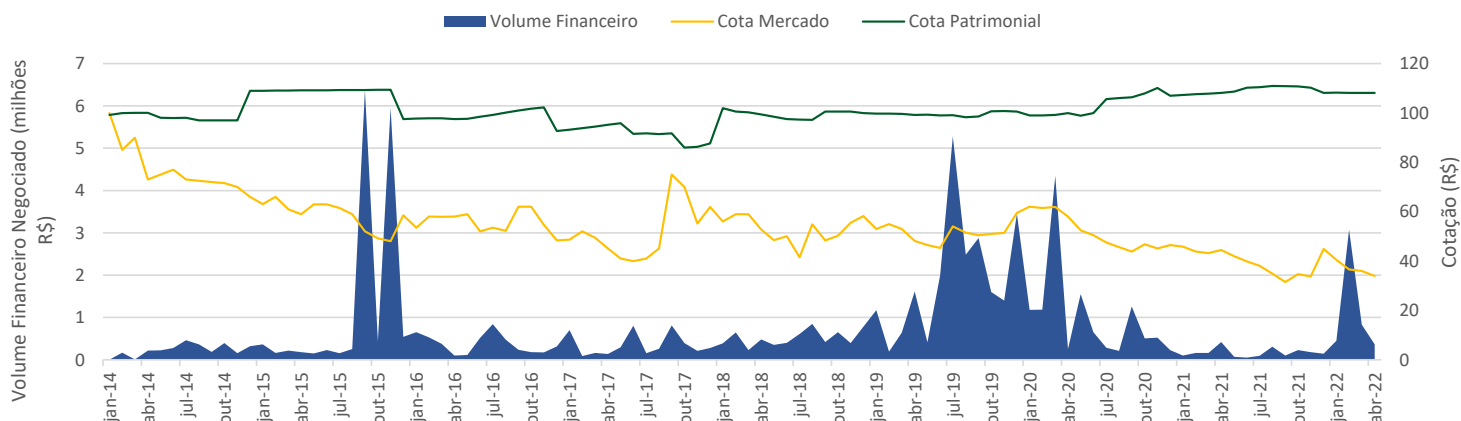
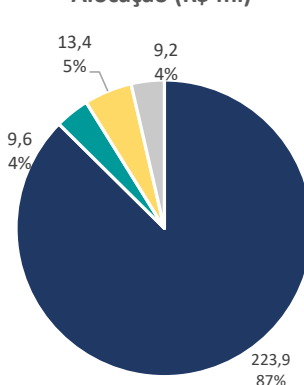
Como informado no relatório anterior, apesar das duas baixas citadas, conseguimos concluir duas negociações. Um conjunto foi locado para Autoform do Brasil Ltda., empresa de software de engenharia e outro conjunto para BGM Rodotec Tecnologia e Informática S.A. ("Praxio"), empresa no ramo de tecnologia para mobilidade e logística. Desse modo, em termos de vacância, conseguimos neutralizar as devoluções do "Sírio". Vale ressaltar que os dois novos contratos tem prazo de 60 meses. Por fim, temos negociações avançadas com outros potenciais inquilinos, que em caso de desfecho positivo, irão suprir as devoluções da "HP". Nos próximos relatórios informaremos sobre o andamento e desfecho dessas e outras negociações.

Estamos finalizando os materiais de divulgação do Domo Corporate, principal ativo do fundo. Esse movimento faz parte da estratégia da equipe de gestão que visa trabalhar com mais intensidade as oportunidades locais (região do ABC paulista). Mesmo com as saídas citadas e outros distratos que tivemos como reflexo da pandemia, estamos conseguindo fechar novos contratos, melhorando a diversificação do portfólio de inquilinos e, assim, pulverizando cada vez mais o risco.

No Atlântica Mall estamos em negociação com um possível novo locatário, a fim de termos, potencialmente, 4 lojas âncora no empreendimento. Esperamos ter um breve desfecho nas tratativas.

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\$ 82.967.010
Valor Patrimonial*	R\$ 264.168.519
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)


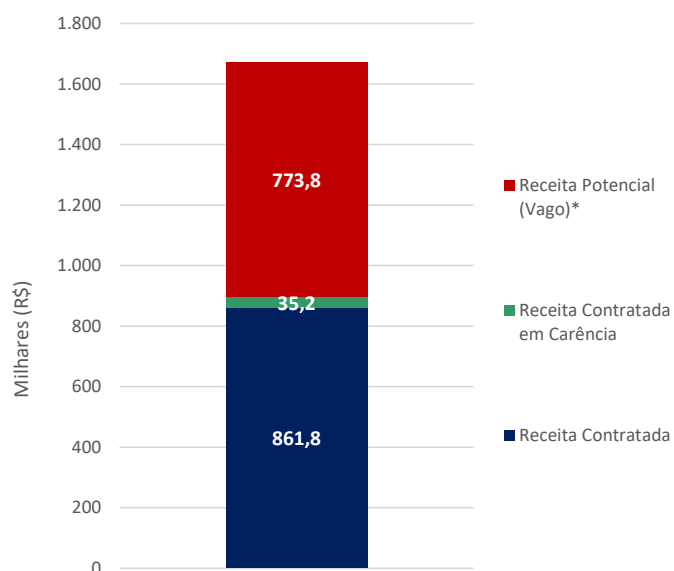
* Valores de fechamento de abr/22

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

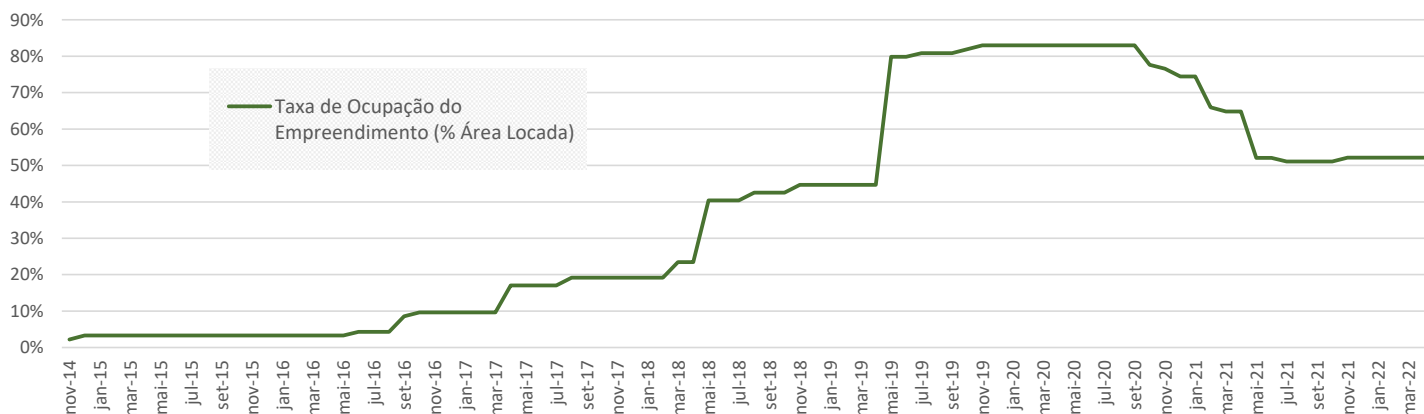
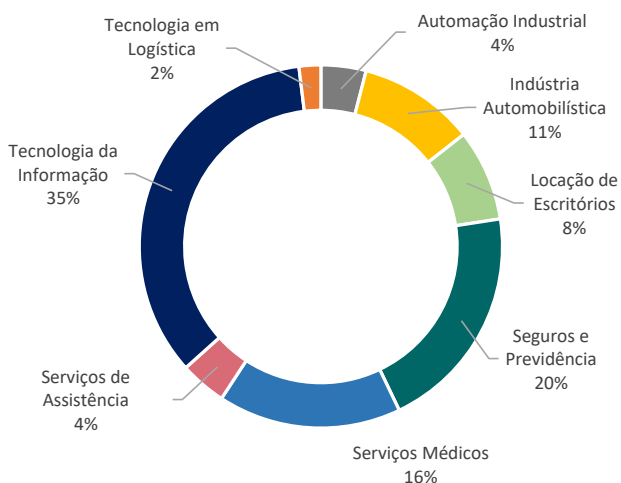
RMAI11 - Domo Corporate

Relatório Mensal | Abril 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 (%)

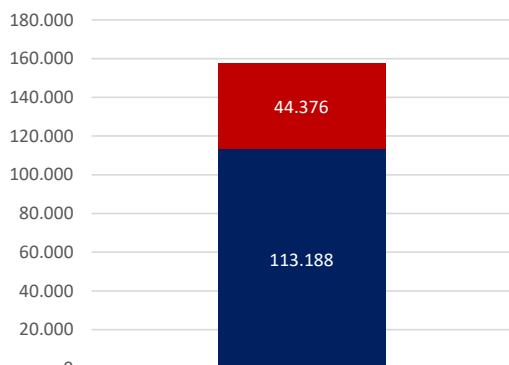


* Calculado considerando um valor de R\$ 53,23/m² (equivalente a 95% do valor médio de m² locado)

RMAI11 - Atlântica Mall

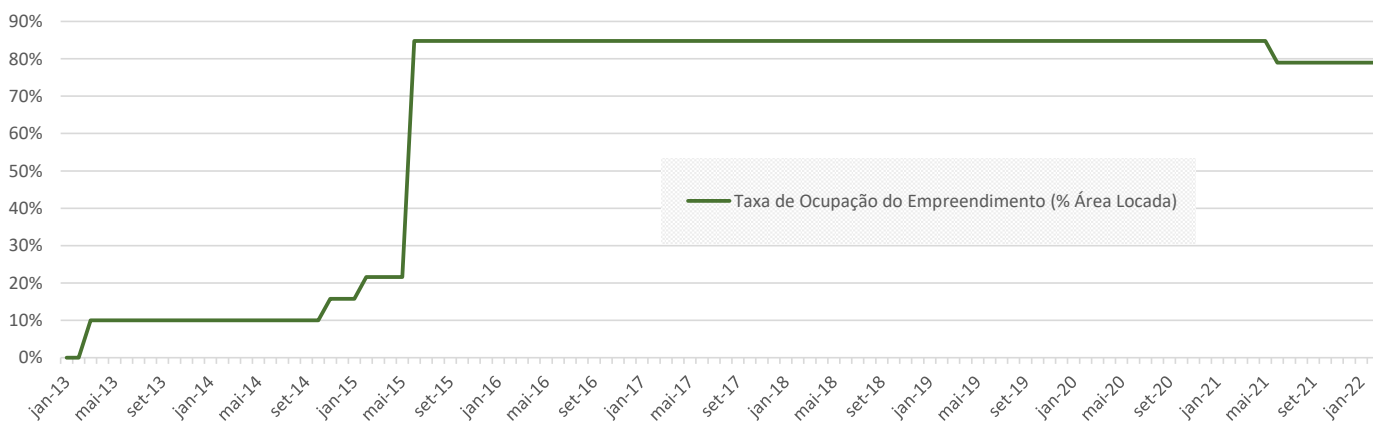
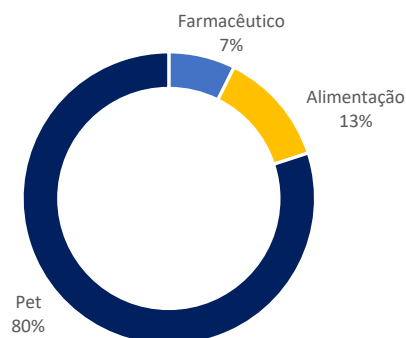
Relatório Mensal | Abril 2022

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.



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

Distribuição da Área Locada (%)

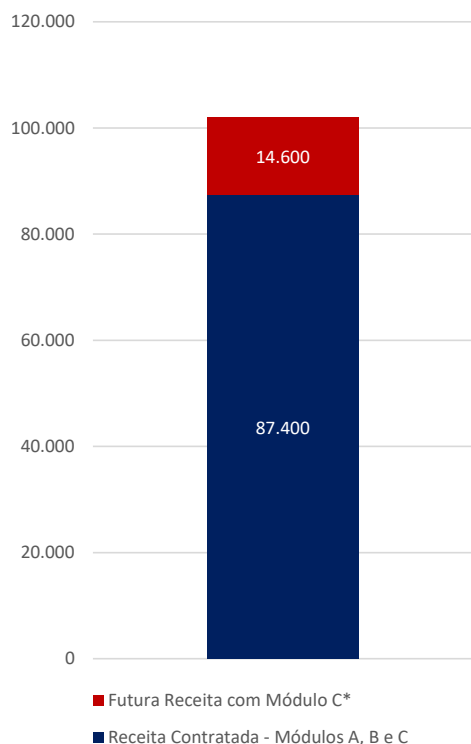


* Calculado considerando valores de R\$45/m² e R\$55/m² para unidades vagas

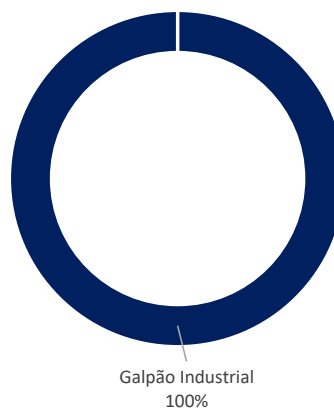
RMAI11 - Galpão Industrial (Globalpack)

Relatório Mensal | Abril 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

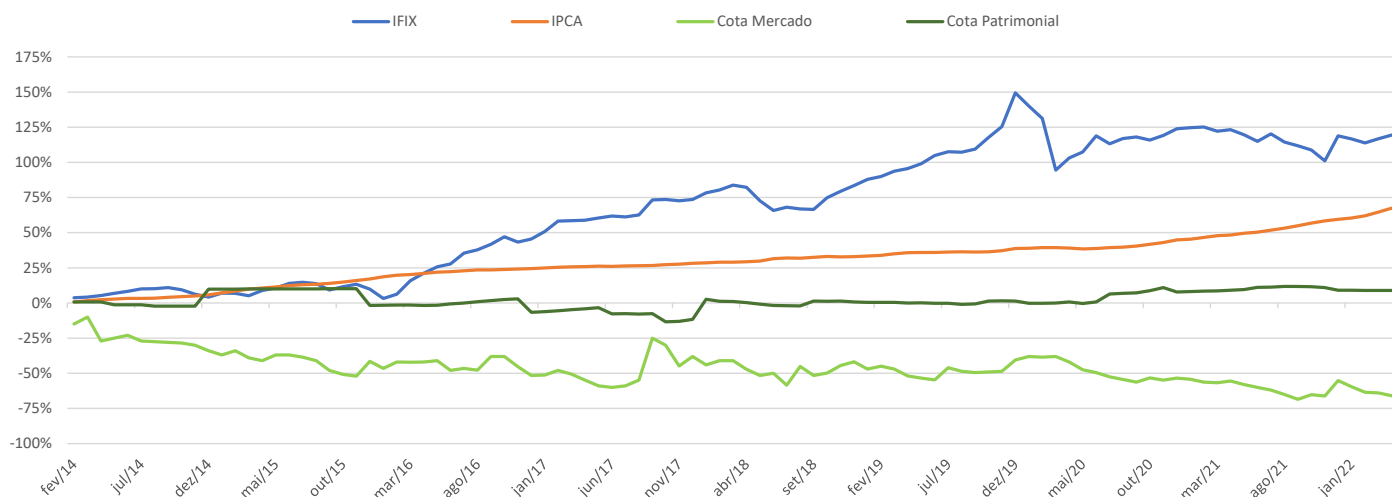
Relatório Mensal | Abril 2022

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 abril registrou uma variação da cota a mercado na ordem de -5,69%.

Mês	Cota Mercado*	Variação (%)	Cota Patrimonial*	Variação (%)	Valor de Mercado	PL
mai/21	42,00	-5,62%	108,63	0,42%	R\$ 102.639.600,00	R\$ 265.475.108,03
jun/21	39,90	-5,00%	110,26	1,50%	R\$ 97.507.620,00	R\$ 269.460.438,30
jul/21	38,09	-4,54%	110,46	0,18%	R\$ 93.084.342,00	R\$ 269.950.285,34
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

Rentabilidade Acumulada**

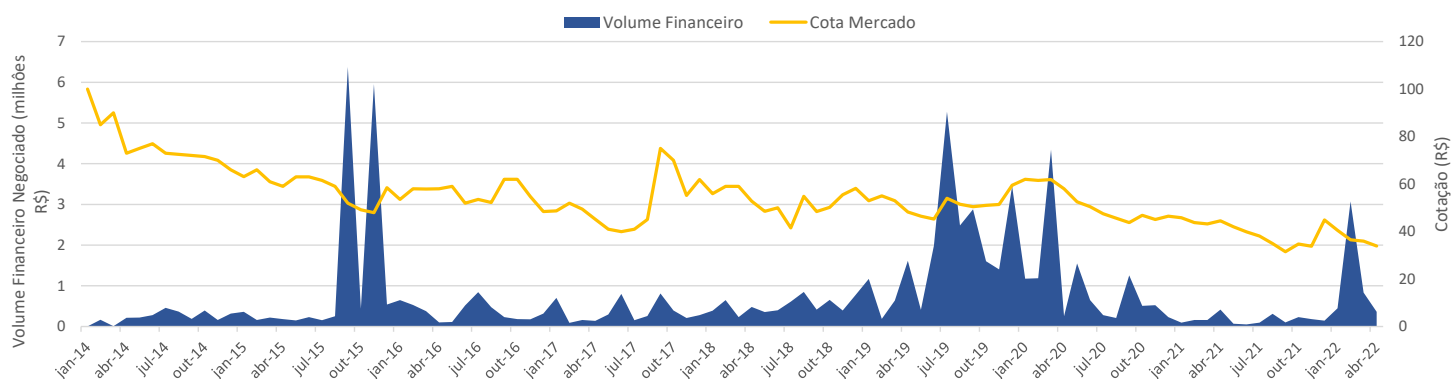


RMAI11 - Liquidez

O RMAI11 apresentou no mercado secundário, em abril, uma média diária de negociação de aproximadamente R\$ 19 mil, gerando um volume financeiro total em torno de R\$ 362 mil.

No período, a quantidade de cotas negociadas foi de 10.712, o que representa um giro na casa de 0,44%.

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



* 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 | Abril 2022

Distribuição de Resultados

No mês de abril, o fundo obteve uma receita um pouco superior aos meses anteriores, uma vez que a Rede D'Or realizou o pagamento de valores que estavam atrasados. Essa situação se deu por questões operacionais internas da locatária, relacionadas ao cadastro do fundo para recebimento dos valores de aluguel.

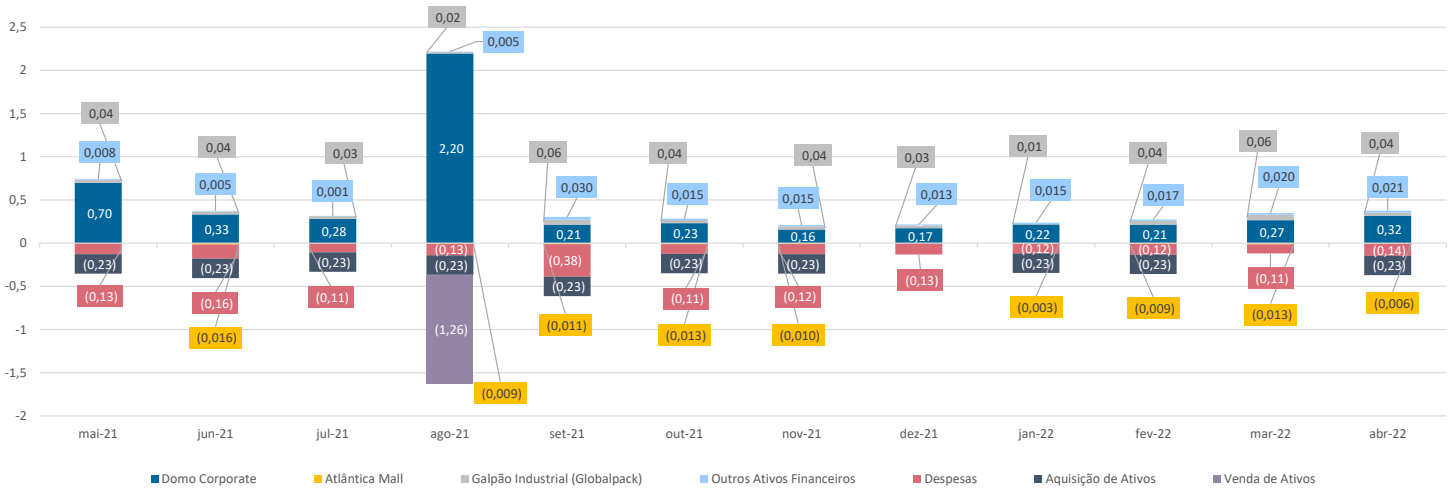
A entrega dos conjuntos da "HP" será realizada no dia 31/05/2022. Assim, o resultado referente a 06/22 do ativo Domo Corporate já não contará com os valores de locação destes conjuntos. Além disso, foi concedido aos novos locatários "Praxio" e "Autoform" um período de carência de 3 meses. Assim, a partir do quarto mês de contrato, os inquilinos passarão a realizar o pagamento da valor de locação.

O fundo distribuiu um valor de R\$ 0,26 por cota, o que equivale a um dividend yield de 0,76 % (cota de mercado no fechamento de abr/22 : R\$ 33,95).

	fev/22	mar/22	abr/22	Acum 2022
Resultado Ativos				
Resultado Domo Corporate	520.894	649.793	776.704	2.473.807
Resultado Atlântica Mall	(22.000)	(32.000)	(15.000)	(76.000)
Resultado Galpão Industrial (Globalpack)	107.400	154.800	87.400	367.000
Flls e Outros Ativos Financeiros	42.354	49.115	51.395	180.071
(+) Resultado Total	648.648	821.708	900.499	2.944.878
Despesa Taxa de Adm	(66.689)	(59.884)	(69.359)	(269.050)
Despesa Taxa de Gestão	(144.493)	(129.748)	(150.277)	(582.942)
Despesa Honorários Advocatícios	(17.538)	(17.538)	(17.538)	(67.614)
Comissão Imobiliária	-	-	-	-
Outras Taxas e Despesas	(74.997)	(52.174)	(104.953)	(271.017)
(-) Total Despesas Fundo	(303.716)	(259.344)	(342.127)	(1.190.622)
(-) Resultado Operacional RMAI11	344.932	562.364	558.372	1.754.255
Aquisição de Ativos (Galpão Industrial)	(550.495)	-	(550.495)	(1.651.485)
Resultado Líquido	(205.563)	562.364	7.877	102.770
Distribuição	635.388	635.388	635.388	2.956.998

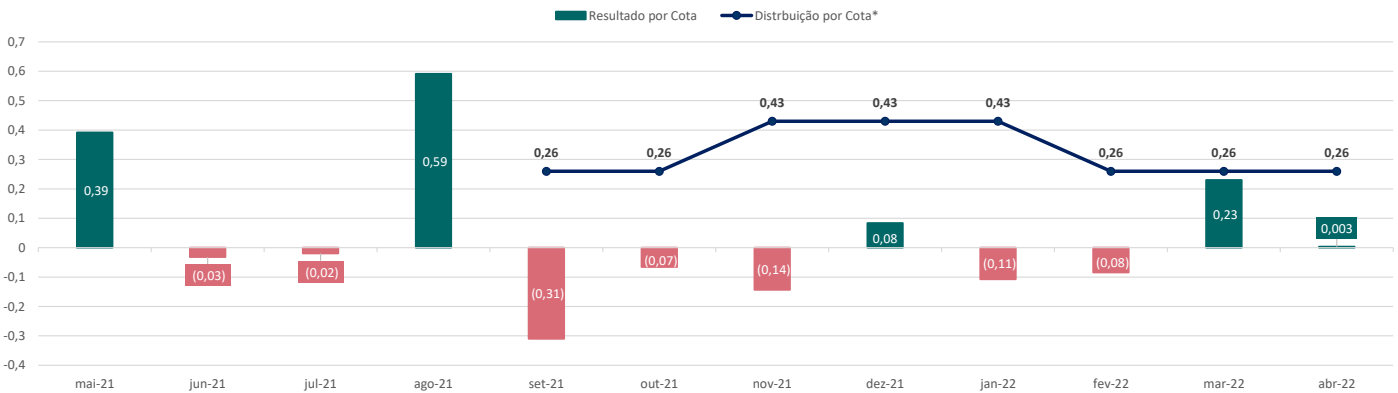
Composição do Resultado**

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.

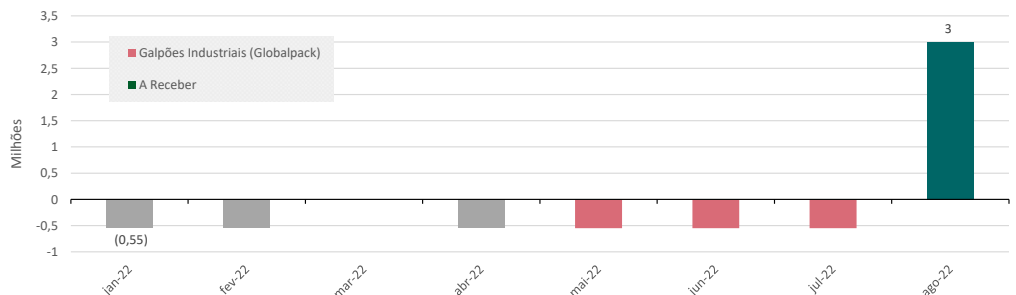


Negociação de Ativos

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

Além disso, o fluxo de pagamentos referente à aquisição dos 3 módulos de galpões industriais ainda contemplam 3 parcelas residuais de de R\$ 550.495,10, totalizando R\$ 1.651.485,30.

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.



* Distribuição por cota por mês de referência

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

RMAI11 - Portfólio

Relatório Mensal | Abril 2022

Domo Corporate

Classificação do Imóvel
Laje Corporativa

Localização
São Bernardo do Campo, SP

ABL
30.600 m²

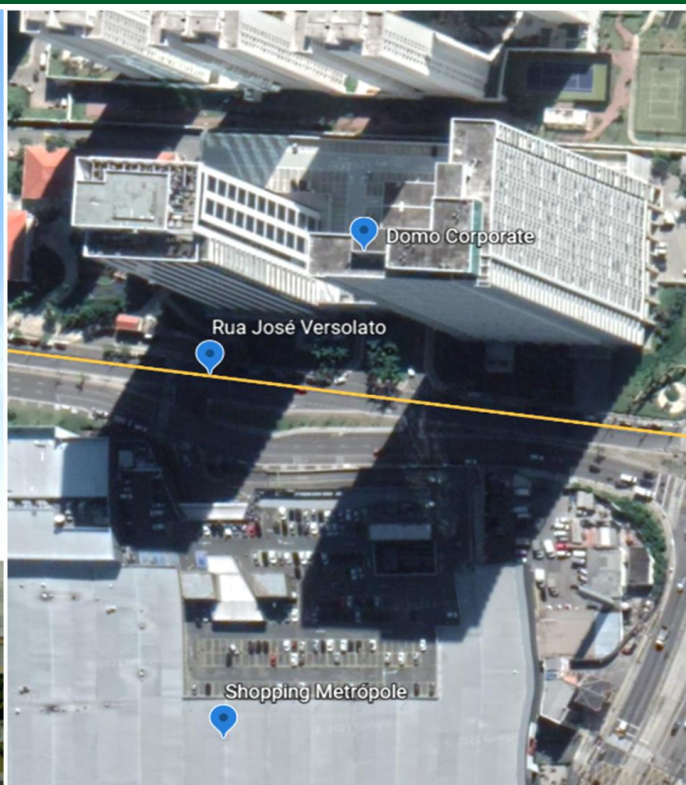
Data de Aquisição
Desde início do fundo

Participação no Imóvel
100%

Valor de Avaliação do Imóvel
R\$ 223.850.000,00

Vacância Física
47,83%

Novos Contratos de Locação
2



Galpão Globalpack

Classificação do Imóvel
Galpão Industrial

Localização
Queimados, RJ

ABL
8.024 m²

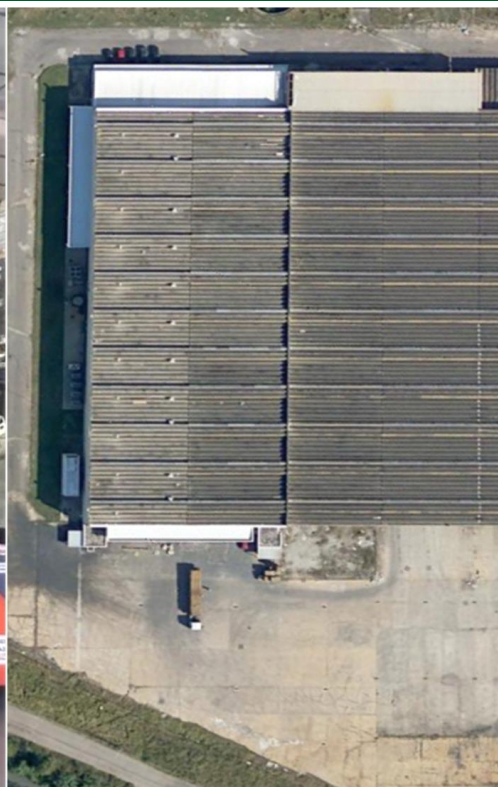
Data de Aquisição
dez/20

Unidades
3 Módulos

Valor de Avaliação do Imóvel
R\$ 13.400.000,00

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

