

RMA111 - Informações

Relatório Mensal | Maio 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 fechou o mês de maio com uma alta de 0,26%. Os fundos de lajes corporativas foram os destaques do mês, com uma elevação de 3,08%, lembrando que em abril haviam fechado com uma alta de 0,75%. A melhora nos índices de vacância das lajes, principalmente nas regiões premium da cidade de São Paulo como Faria Lima e Vila Olímpia, contribuiu para o aumento nos preços das cotas dos fundos deste segmento. Vale ressaltar que essa classe de ativos sofreu bastante recentemente, sendo muito impactada pela pandemia e, posteriormente, por um cenário de pressão inflacionária local e global, que demandou elevação da taxa de juros a patamares acima dos previstos pelos agentes do mercado. Assim, apesar da recente recuperação dos do segmento de lajes corporativas, entendemos que o setor ainda apresenta um desconto relevante nos preços negociados em bolsa, apresentando ótimas oportunidades para os investidores.

Como informado nos relatórios anteriores, a locatária "HP" optou por devolver quatro conjuntos. O valor total recebido pelo fundo decorrente do processo de rescisão antecipada foi de aproximadamente R\$ 1,294 milhões e a efetivação da devolução dos conjuntos se deu no último dia de maio. Outra devolução comentada em relatórios anteriores foi do locatário "Sírio", envolvendo dois conjuntos. Nesse caso, o valor total recebido pelo fundo foi de aproximadamente R\$ 293 mil e os conjuntos já foram devolvidos. Apesar dessas baixas no empreendimento, conseguimos locar dois conjuntos (conforme relatório anterior) e estamos em estágio avançado de negociações com um novo inquilino que deseja ocupar um andar inteiro (quatro conjuntos). Caso as tratativas tenham um desfecho positivo, manteremos os níveis de vacância estáveis em 45,84%, neutralizando as saídas citadas.

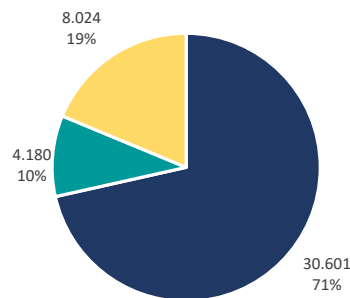
A locatária no Galpão Industrial não realizou pagamento da locação previsto para esse mês, mas se comprometeu a realizar o mais breve possível. Informaremos no próximo relatório a evolução dos pagamentos.

O mês de maio foi importante para a indústria de fundos imobiliários, uma vez que a CVM reconsiderou a decisão tomada em dezembro de 2021 tendo em vista o fundo Maxi Renda (MXRF11), na qual havia determinado que os FILs não poderiam distribuir aos cotistas valores superiores ao lucro contábil acumulado. A reconsideração foi unânime e as regras de distribuição se mantêm inalteradas.

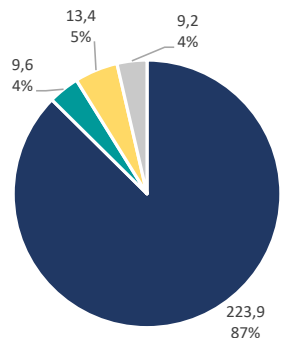
Informações do Fundo

Denominação	Reag Multi Ativos - Fundo de Investimento Imobiliário - FIL
CNPJ	17.374.696/0001-19
Código de Negociação	RMA111
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\$ 81.354.102
Valor Patrimonial*	R\$ 265.344.747
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.

ABL - Tipo de Ativo

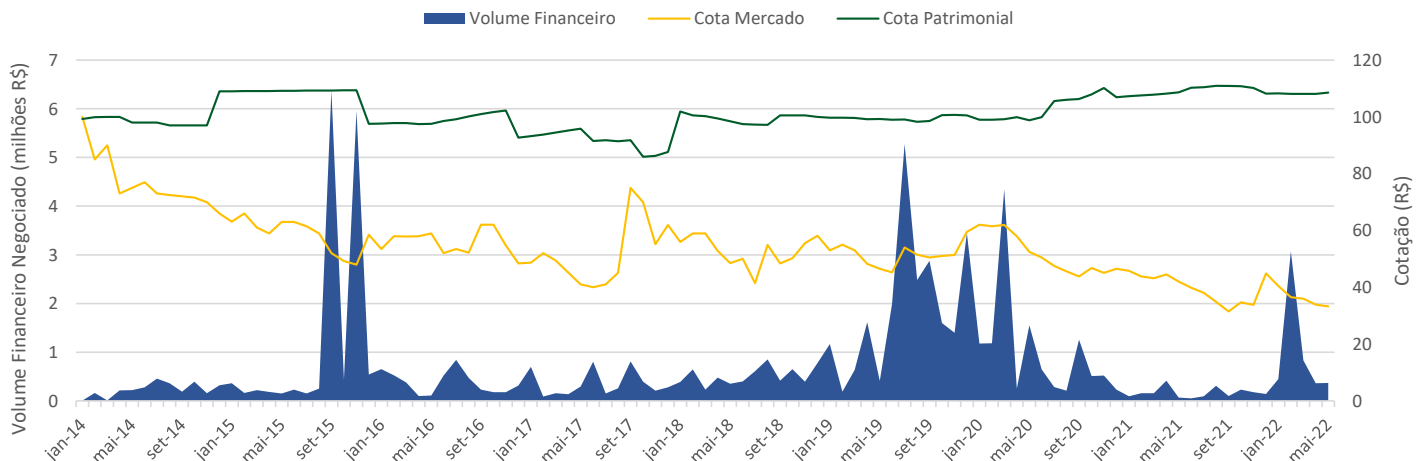


Alocação (R\$ mi)



■ Laje Corporativa ■ Varejo
■ Galpão Industrial

■ Laje Corporativa ■ Varejo
■ Galpão Industrial ■ FIL



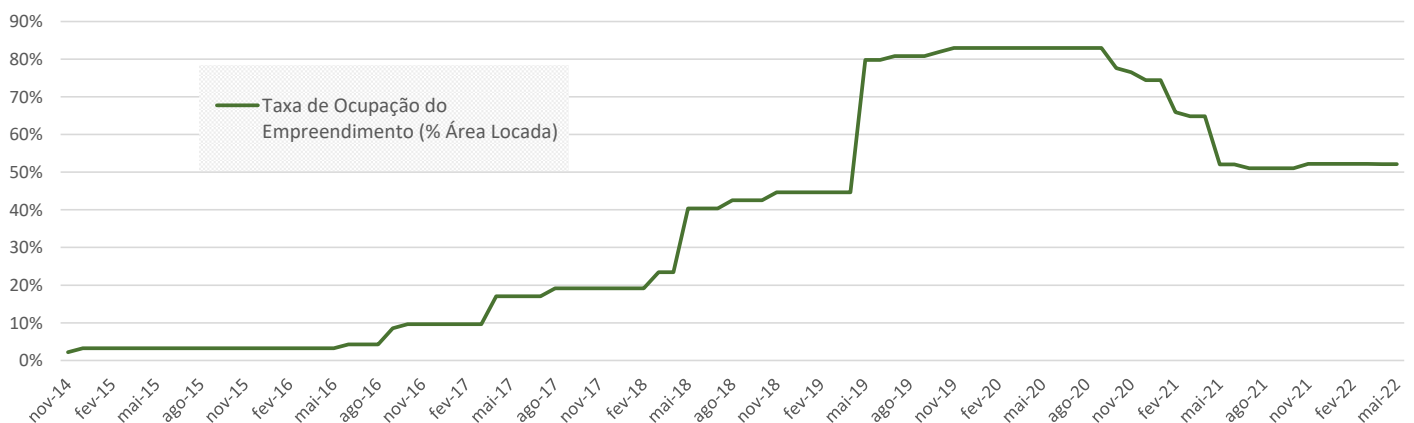
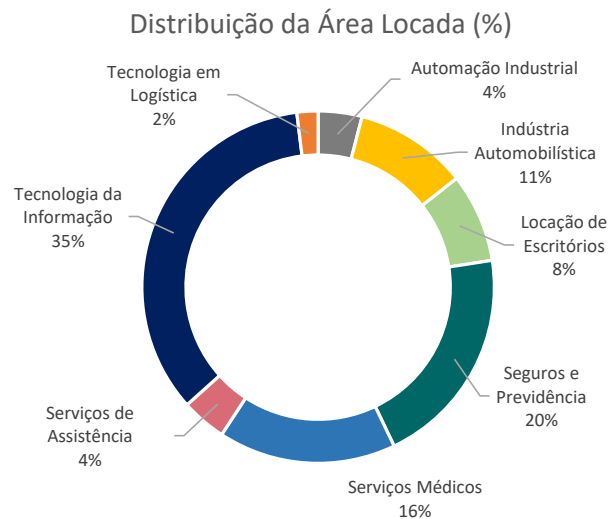
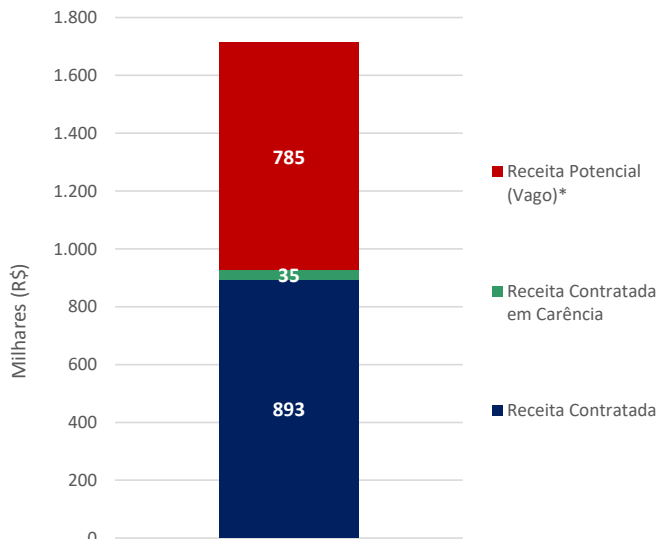
* Valores de fechamento de mai/22

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

RMAI11 - Domo Corporate

Relatório Mensal | Maio 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.

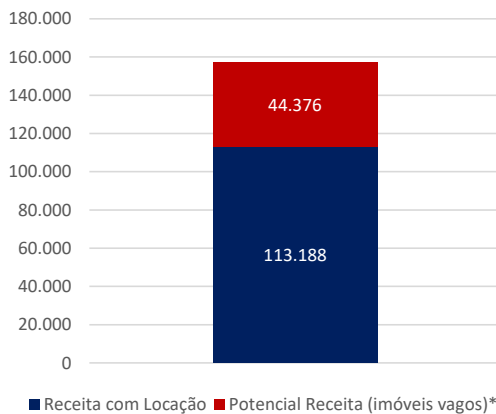


* Calculado considerando um valor de R\$ 53,66/m² (equivalente a 95% do valor médio de m² locado)

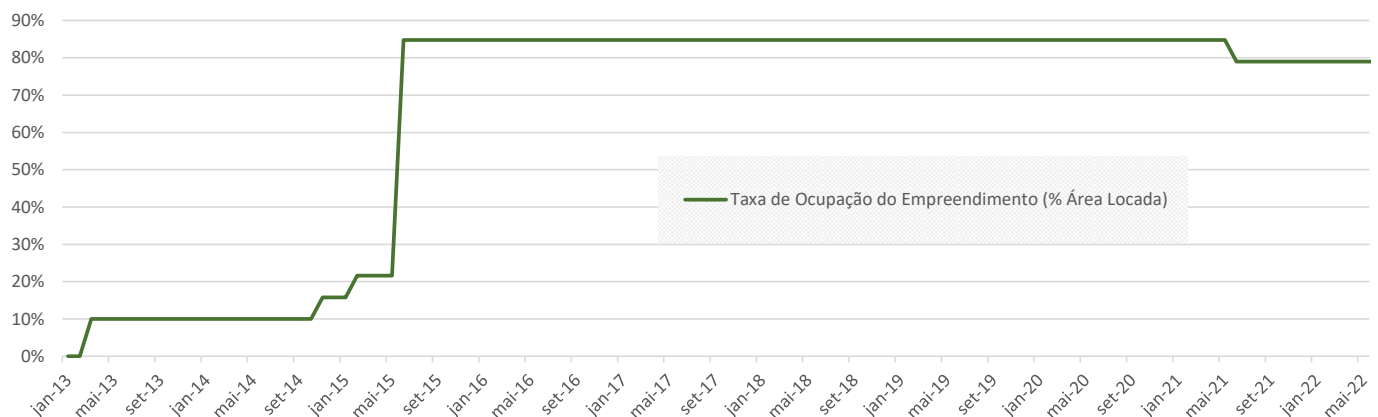
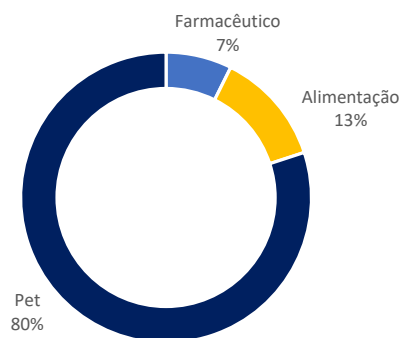
RMA111 - Atlântica Mall

Relatório Mensal | Maio 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 (%)

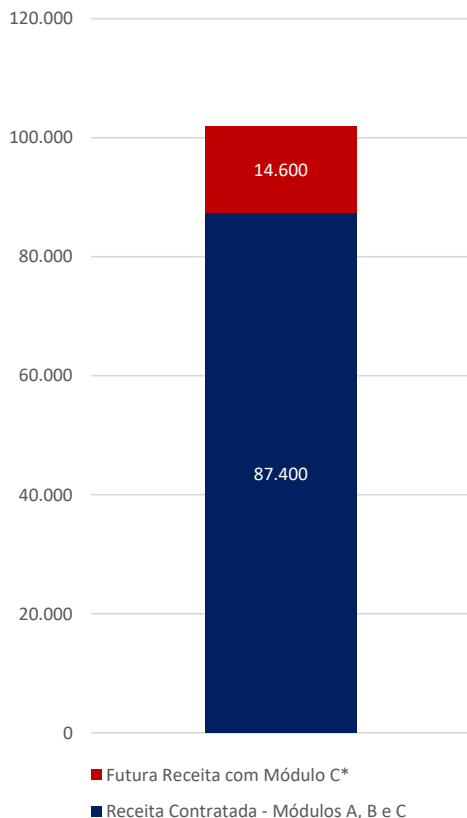


* Calculado considerando valores de R\$45/m² e R\$55/m² para unidades vagas

RMAI11 - Galpão Industrial (Globalpack)

Relatório Mensal | Maio 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

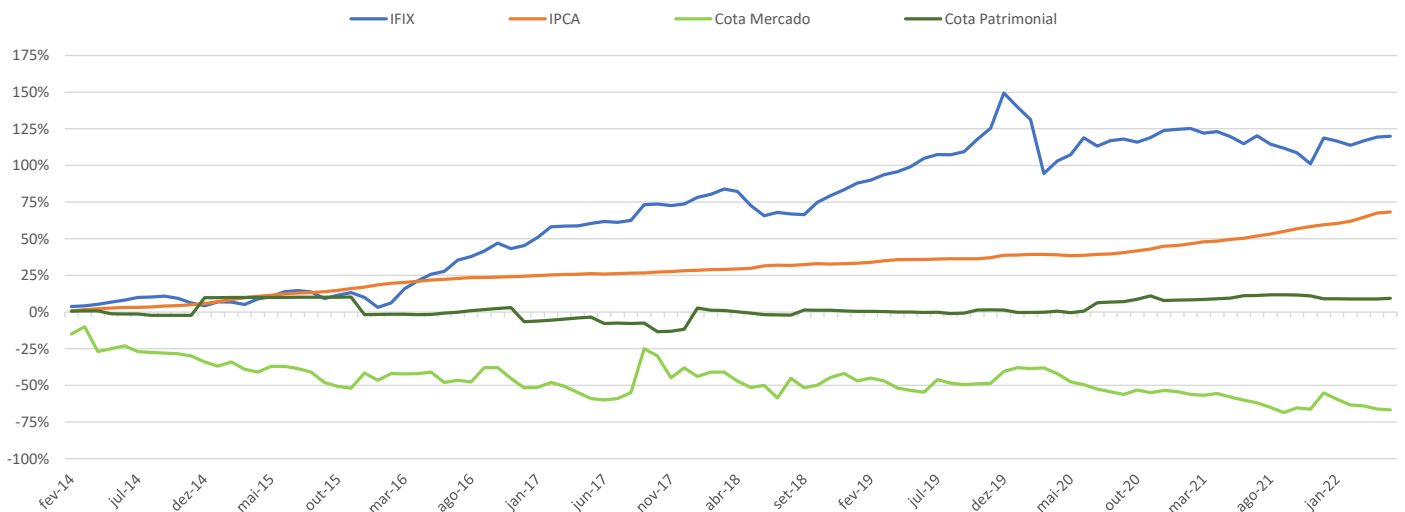
Relatório Mensal | Maio 2022

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 maio registrou uma variação da cota a mercado na ordem de -1,94%.

Mês	Cota Mercado*	Variação (%)	Cota Patrimonial*	Variação (%)	Valor de Mercado	PL
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
mai/22	33,29	-1,94%	108,58	0,45%	R\$ 81.354.102,00	R\$ 265.344.746,54

Rentabilidade Acumulada**

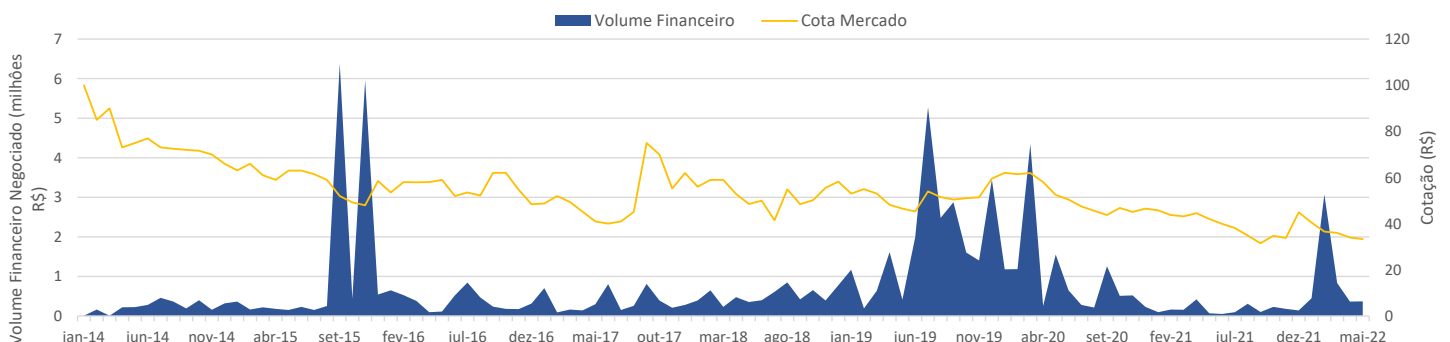


RMAI11 - Liquidez

O RMAI11 apresentou no mercado secundário, em maio, uma média diária de negociação de aproximadamente R\$ 16,8 mil, gerando um volume financeiro total em torno de R\$ 369 mil.

No período, a quantidade de cotas negociadas foi de 11.371, o que representa um giro na casa de 0,47%.

Mês	Cotas*	Nº Cotistas	Volume Financeiro	Média Diária Negociação	Cotas Negociadas*	Giro (% nº Cotas)
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%
mai/22	2.443.800	1.190	R\$ 369.614,00	R\$ 16.800,64	11.371	0,47%



* 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 | Maio 2022

Distribuição de Resultados

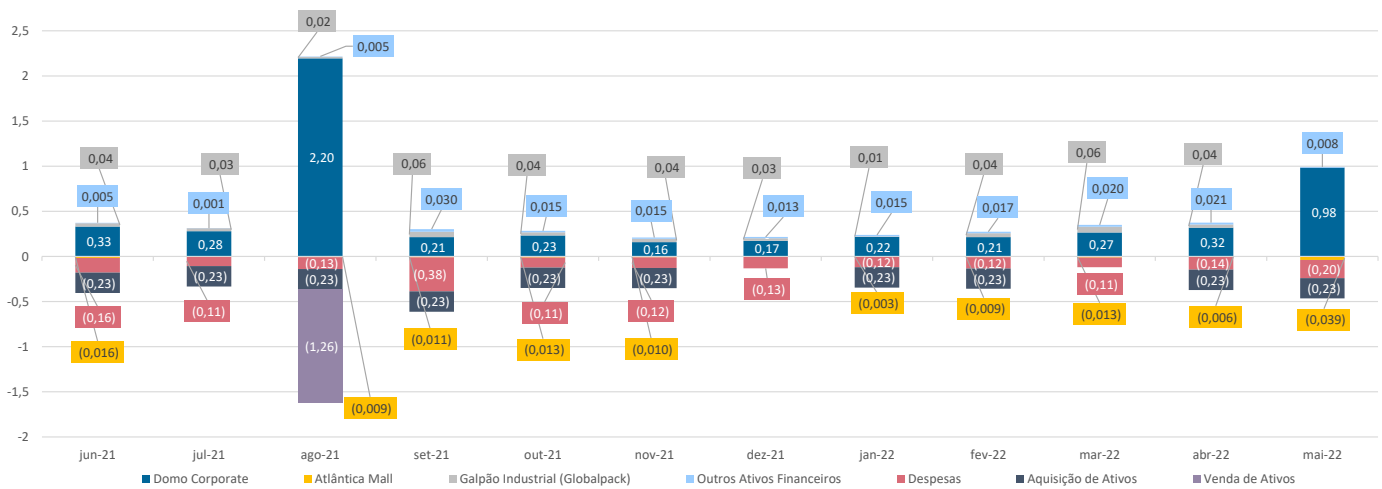
No mês de maio o RMAI11 apresentou um resultado maior do que nos meses anteriores. Isso se deve aos valores recebidos em decorrência da rescisão de contrato com as locatárias "HP" e "Sírio". Os valores somados totalizam aproximadamente R\$ 1,588 milhões. Vale ressaltar que também contribuíram para este resultado pagamentos atrasados da locatária Rede D'Or e um valor atrasado (aluguel, condomínio e IPTU) de um ex-locatário do empreendimento, gerando um valor total em torno de R\$ 150 mil.

Esse mês realizamos o pagamento de serviço de manutenção no Galpão Industrial para reparar vazamentos decorrentes das fortes chuvas dos meses anteriores. Além disso, tivemos que realizar reparos no sistema de ar condicionado de alguns conjuntos do empreendimento Domo Corporate. Desse modo, as despesas do mês de maio foram um pouco mais elevadas.

	mar/22	abr/22	mai/22	Acum 2022
Resultado Ativos				
Resultado Domo Corporate	649.793	776.704	2.401.552	4.875.358
Resultado Atlântica Mall	(32.000)	(15.000)	(95.000)	(171.000)
Resultado Galpão Industrial (Globalpack)	154.800	87.400	-	367.000
Flls e Outros Ativos Financeiros	49.115	51.395	20.076	200.146
(+) Resultado Total	821.708	900.499	2.326.627	5.271.505
Despesa Taxa de Adm	(59.884)	(69.359)	(59.778)	(328.828)
Despesa Taxa de Gestão	(129.748)	(150.277)	(129.519)	(712.461)
Despesa Honorários Advocatícios	(17.538)	(17.538)	(17.538)	(85.152)
Comissão Imobiliária	-	-	(53.155)	(53.155)
Outras Taxas e Despesas	(52.174)	(104.953)	(232.363)	(503.380)
(-) Total Despesas Fundo	(259.344)	(342.127)	(492.353)	(1.682.976)
(=) Resultado Operacional RMAI11	562.364	558.372	1.834.274	3.588.529
Aquisição de Ativos (Galpão Industrial)*	-	(550.495)	(550.495)	(2.201.980)
Resultado Líquido	562.364	7.877	1.283.779	1.386.549
Distribuição	635.388	635.388	635.388	3.592.386

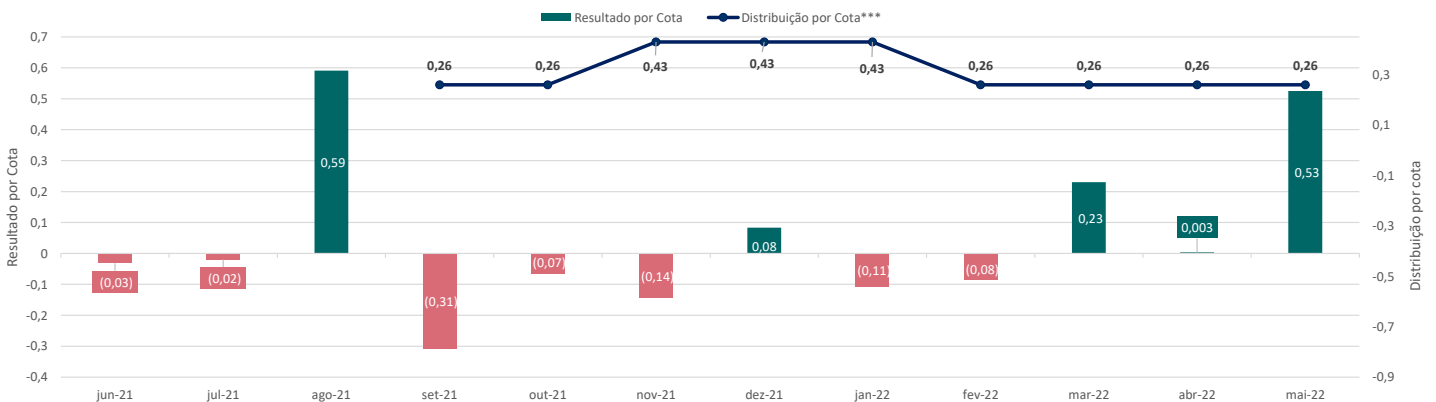
Composição do Resultado**

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.

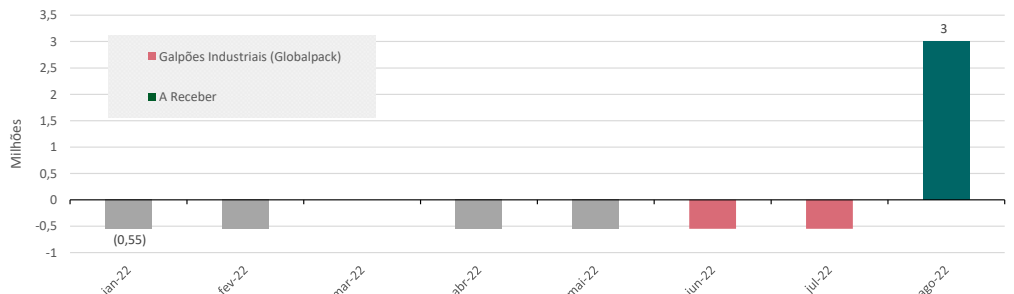


Negociação de Ativos

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 2 módulos de galpões industriais ainda contemplam 2 parcelas residuais de R\$ 550.495,10, totalizando R\$ 1.100.990,20.

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 | Maio 2022

Domo Corporate

Classificação do Imóvel
Laje Corporativa

Localização
São Bernardo do Campo, SP

ABL
30.600 m²

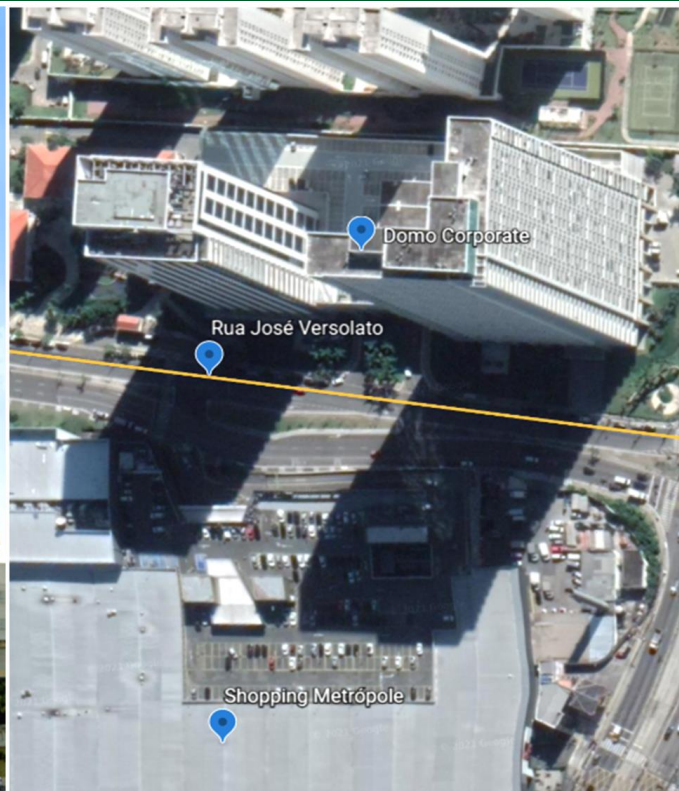
Data de Aquisição
Desde início do fundo

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

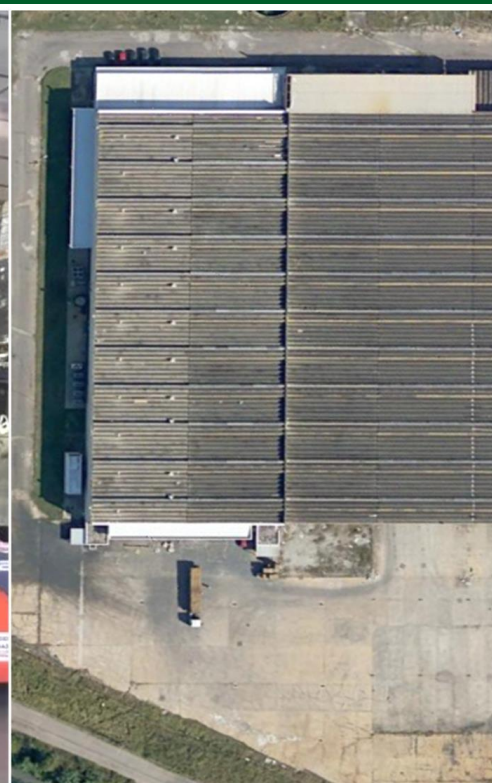
Data de Aquisição
dez/20

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

