

RMAI11 - Informações

Relatório Mensal | Junho 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 junho com uma queda de 0,88%, quebrando uma sequência de três meses de ganho. Nesse período de alta, o índice acumulou uma valorização de 2,89%. O primeiro semestre de 2022 apresentou uma grande resiliência dos fundos de papel (indexados a inflação e ao CDI), enquanto que os fundos de tijolo ainda enfrentam alguns desafios importantes. As pressões inflacionária a nível local e global, criaram um cenário tal que a taxa de juros deve se manter em patamares elevados por um período relevante de tempo. Tudo isso contribuiu para um comportamento distinto das diferentes classes de FIIs. Assim, ao analisar os fundos que mais se valorizaram no primeiro semestre, nota-se que a maior parte deles é da classe "fundos de papel". Por outro lado, observa-se que os fundos de lajes corporativas tem negociado com os maiores descontos dentre os principais tipos de FIIs. Outras questões relevantes também impactaram o mercado de fundos imobiliários nesse semestre. Tivemos incertezas geradas pela variante ômicron no início do ano, além da questão do fundo MXRF11 envolvendo a decisão da CVM em relação a distribuição de rendimentos. O conjunto desses fatores acarretou em uma volatilidade maior do que a esperada anteriormente pelo mercado.

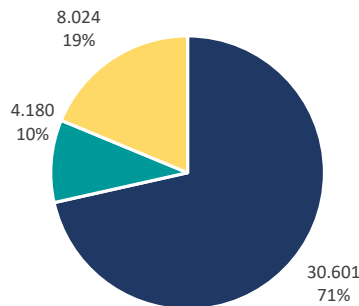
O empreendimento Domo Corporate não sofreu alterações na sua vacância durante o mês de junho. Contudo, temos algumas conversas em andamento com potenciais novos locatários e estamos confiantes de que será possível fechar novos contratos em breve. A equipe comercial tem notado um aumento significativo nas procuras e visitas realizadas ao imóvel, indicando que os esforços e iniciativas realizadas pela gestão estão surtindo algum efeito prático. A parceria com as imobiliárias locais, na região que circunda o empreendimento Domo Corporate (ABC Paulista), tem se mostrado uma boa estratégia para prospecção de novos inquilinos. Entendemos ter um ativo de altíssima qualidade e esperamos converter essas tratativas em contratos interessantes para os investidores do RMAI11.

A locatária dos Galpões Industriais, a Globalpack, ainda sente os efeitos da pandemia e vem realizando os pagamentos de locação com um certo atraso. A empresa reiterou seu compromisso em pagar todo valor devido o mais rápido possível. A equipe de gestão entende que a locatária sempre honrou seus compromissos e que não há, até o momento, nada que justifique uma ação mais enérgica de cobrança destes valores.

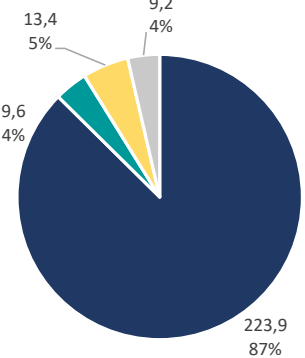
Informações do Fundo

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\$ 81.598.482
Valor Patrimonial*	R\$ 265.036.448
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.

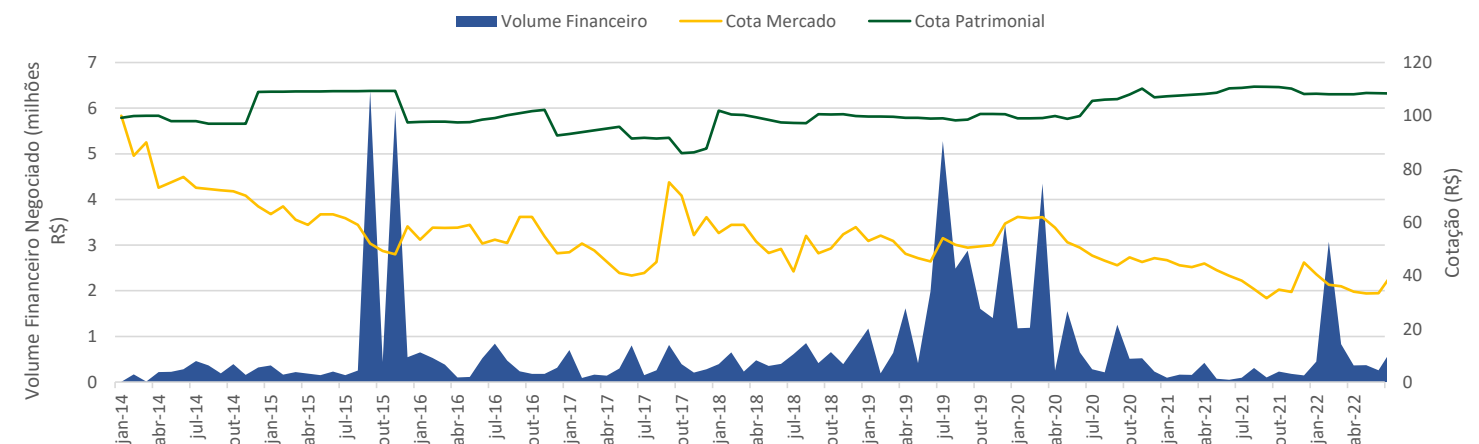
ABL - Tipo de Ativo



Alocação (R\$ mi)



■ Laje Corporativa ■ Varejo
■ Galpão Industrial ■ FII



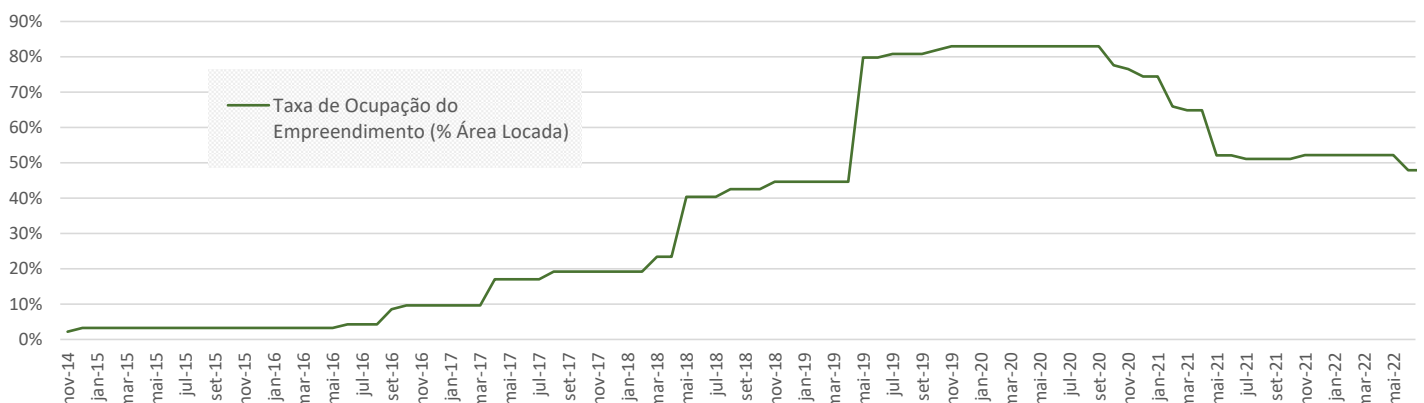
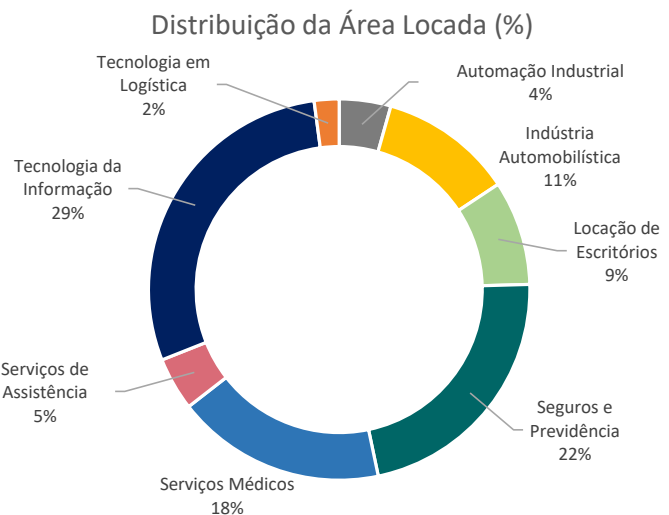
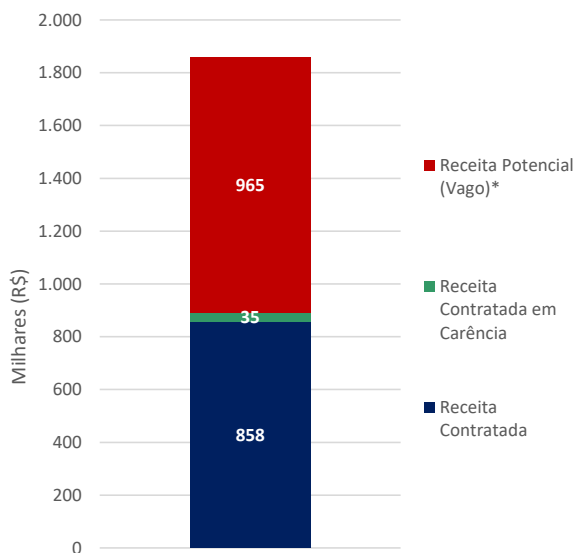
* Valores de fechamento de jun/22

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

RMA111 - Domo Corporate

Relatório Mensal | Junho 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.

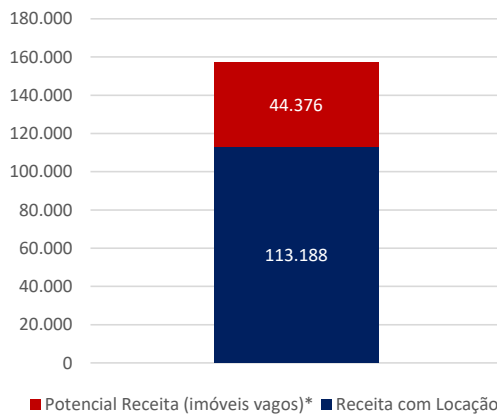


* Calculado considerando um valor de R\$ 56,45/m² (equivalente a 95% do valor médio de m² locado)

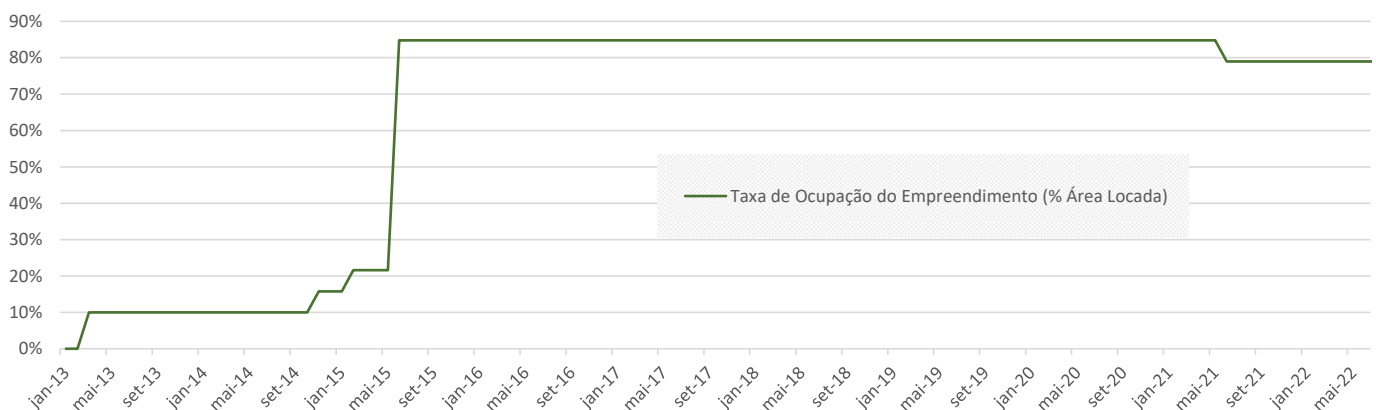
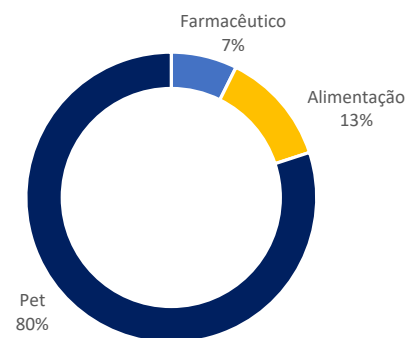
RMAI11 - Atlântica Mall

Relatório Mensal | Junho 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 (%)

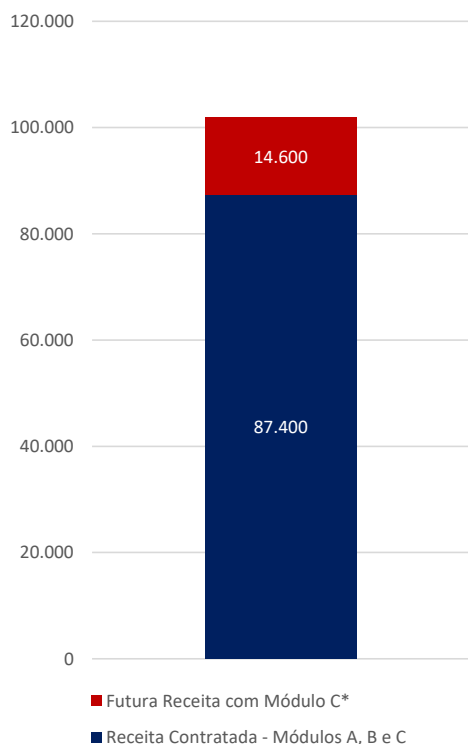


* Calculado considerando valores de R\$45/m² e R\$55/m² para unidades vagas

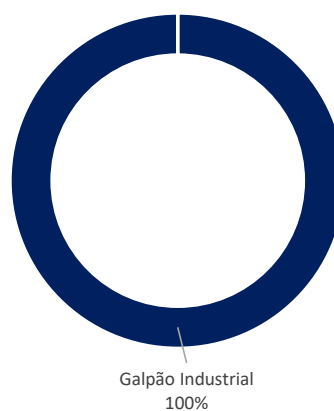
RMAI11 - Galpão Industrial (Globalpack)

Relatório Mensal | Junho 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

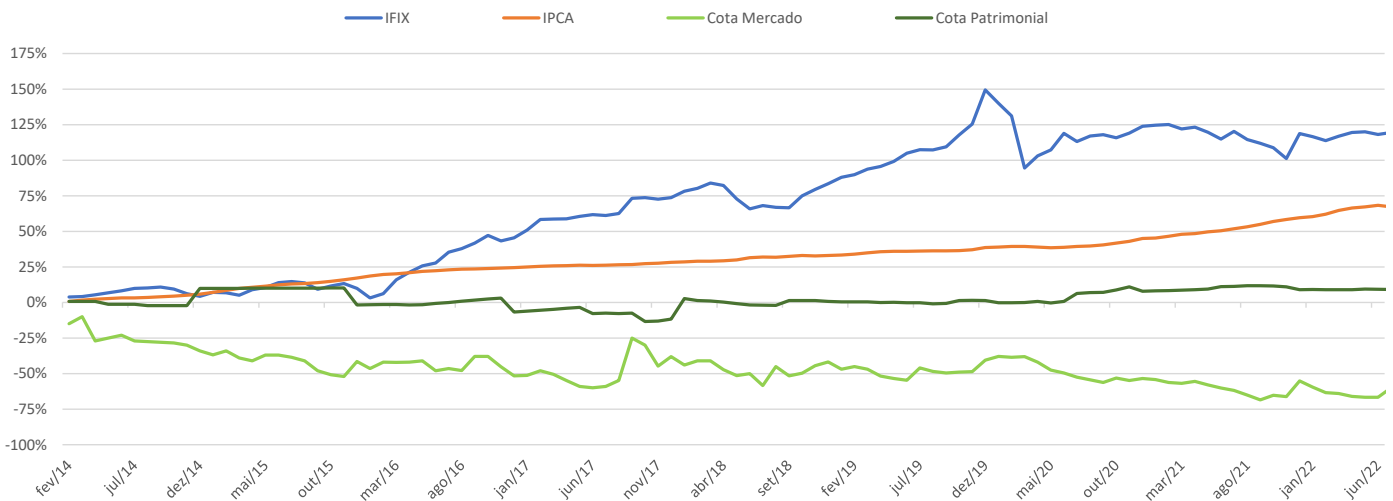
Relatório Mensal | Junho 2022

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 junho registrou uma variação da cota a mercado na ordem de 0,30%.

Mês	Cota Mercado*	Variação (%)	Cota Patrimonial*	Variação (%)	Valor de Mercado	PL
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
jun/22	33,39	0,30%	108,45	-0,12%	R\$ 81.598.482,00	R\$ 265.036.448,14

Rentabilidade Acumulada**

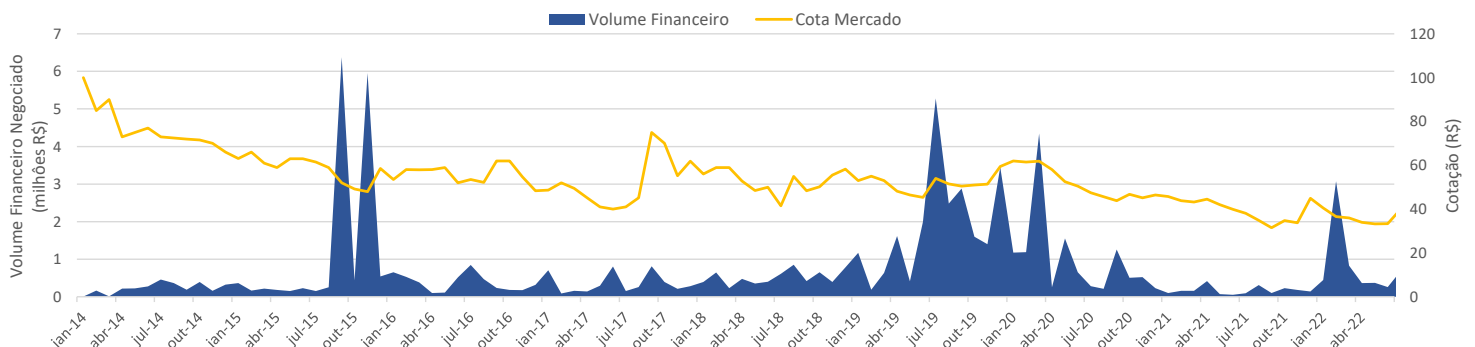


RMAI11 - Liquidez

O RMAI11 apresentou no mercado secundário, em junho, uma média diária de negociação de aproximadamente R\$ 11,6 mil, gerando um volume financeiro total em torno de R\$ 255 mil.

No período, a quantidade de cotas negociadas foi de 7.919, o que representa um giro na casa de 0,32%.

Mês	Cotas*	Nº Cotistas	Volume Financeiro	Média Diária Negociação	Cotas Negociadas*	Giro (% nº Cotas)
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%
jun/22	2.443.800	1.190	R\$ 255.532,00	R\$ 11.615,09	7.919	0,32%



* 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 | Junho 2022

Distribuição de Resultados

No mês de junho, o empreendimento Domo Corporate não sofreu alterações em sua vacância. Como citado anteriormente, temos notado uma grande movimentação de procura/visita. Esperamos melhorar o resultado do ativo, sempre em busca de diminuir a vacância com bons contratos.

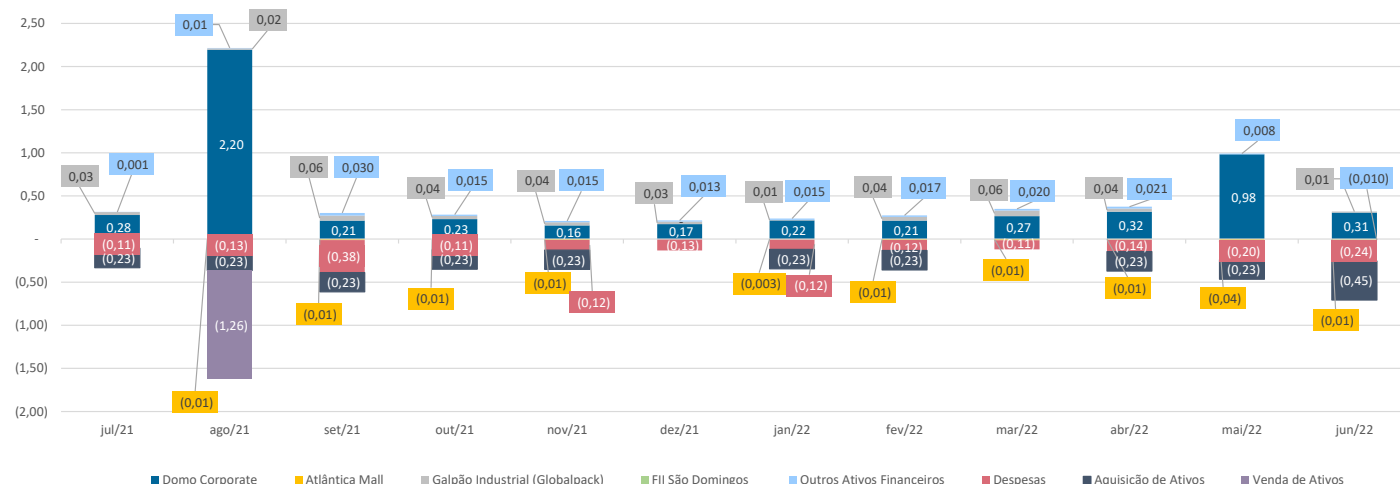
Como mencionamos na abertura do relatório, a locatária dos galpões industriais continua sofrendo com os impactos da pandemia. Desse modo, acabou pagando parcialmente o valor de locação. Se prontificaram a regularizar a situação o mais breve possível.

O fundo distribuiu um valor de R\$ 0,26 por cota, o que equivale a um *dividend yield* de 0,78% (cota de mercado no fechamento de jun/22 : R\$ 33,39).

	abr/22	mai/22	jun/22	Acum 2022
Resultado Ativos				
Resultado Domo Corporate	776.704	2.401.552	748.437	5.623.795
Resultado Atlântica Mall	(15.000)	(95.000)	(19.000)	(190.000)
Resultado Galpão Industrial (Globalpack)	87.400	-	30.000	397.000
FIs e Outros Ativos Financeiros	51.395	20.076	(24.909)	175.237
(+) Resultado Total	900.499	2.326.627	734.528	6.006.032
Despesa Taxa de Adm	(69.359)	(59.778)	(69.575)	(398.403)
Despesa Taxa de Gestão	(150.277)	(129.519)	(150.746)	(863.207)
Despesa Honorários Advocatícios	(17.538)	(17.538)	(17.538)	(102.690)
Comissão Imobiliária	-	(53.155)	(17.325)	(70.480)
Outras Taxas e Despesas	(104.953)	(232.363)	(325.657)	(829.037)
(-) Total Despesas Fundo	(342.127)	(492.353)	(580.842)	(2.263.817)
(=) Resultado Operacional RMAI11	558.372	1.834.274	153.686	3.742.215
Aquisição de Ativos (Galpão Industrial)*	(550.495)	(550.495)	(1.100.990)	(3.302.971)
Resultado Líquido	7.877	1.283.779	(947.304)	439.245
Distribuição	635.388	635.388	635.388	4.227.774

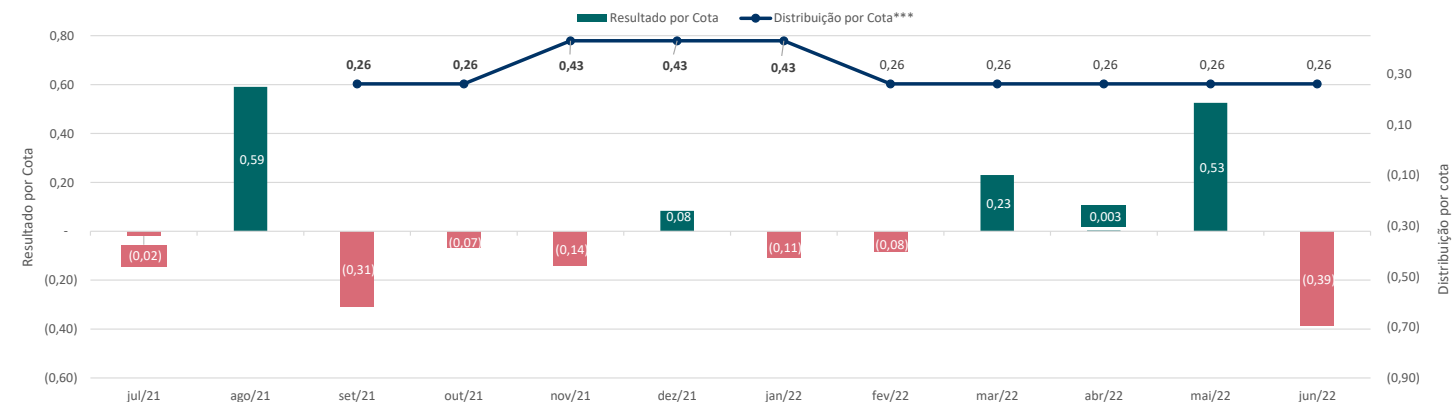
Composição do Resultado**

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.

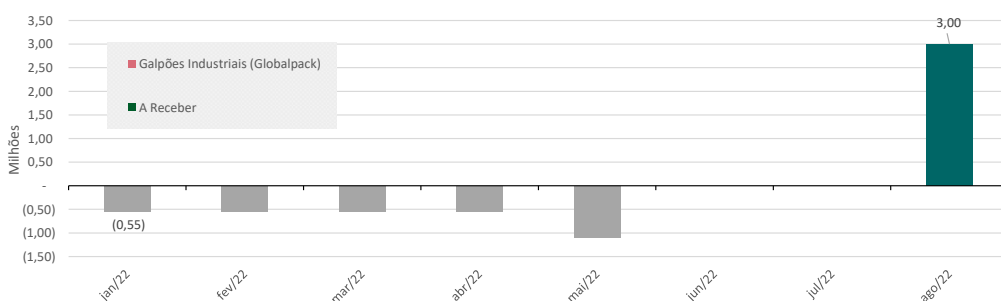


Negociação de Ativos

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

O fluxo de pagamentos referente à aquisição dos 2 módulos de galpões industriais foi completamente quitado, sendo pago um valor total de R\$ 1.100.990,20, equivalente a 2 parcelas.

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 | Junho 2022

Domo Corporate

Classificação do Imóvel
Laje Corporativa

Localização
São Bernardo do Campo, SP

ABL
30.600 m²

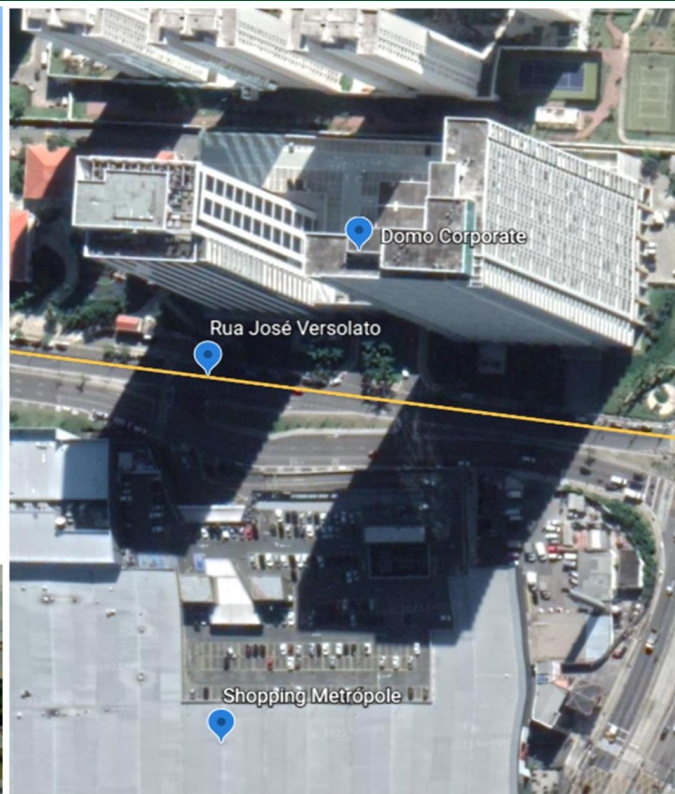
Data de Aquisição
Desde início do fundo

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

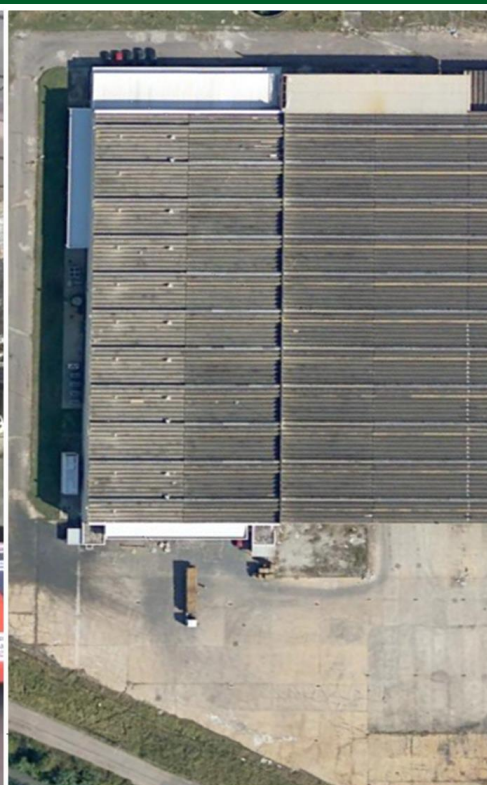
Data de Aquisição
dez/20

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, Drogeria SP