

RMAI11 - Informações

Relatório Mensal | Agosto 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 agosto com uma alta acumulada mensal de 5,76%, sendo a maior rentabilidade apresentada no ano de 2022. O desempenho dos fundos de tijolo e de shoppings tiveram grande influência no índice, uma vez que, em média, os FIIs da primeira classe tiveram uma alta de aproximadamente 11% no mês e da segunda um aumento em torno de 13% no mesmo período. Os fundos de papel subiram 3,1%. A melhora nos FIIs se dá preponderantemente por dois fatores: percepção de uma queda das taxas de juros futuras, trazendo uma melhor percepção dos investidores para essa classe de ativos e a diminuição do deságio da cota de mercado de alguns fundos para a cota patrimonial.

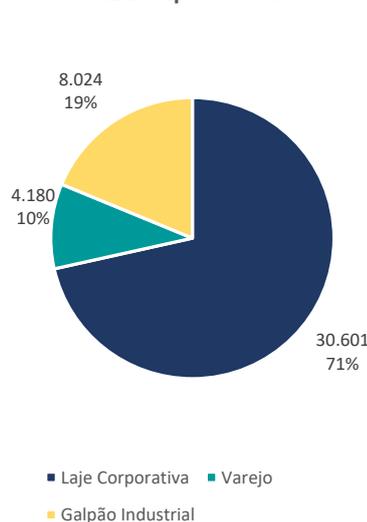
O Domo segue mostrando uma progressiva melhora no número de visitas e de interessados. Nossa equipe comercial e as imobiliárias da região tem notado um aumento na movimentação de procura pelo empreendimento, depois de um complicado período de pandemia e pós-pandemia repleto de incertezas. Como citado no relatório anterior, fechamos a locação de um conjunto para a locatária "FKS Logistics Ltda", com contrato se iniciando no presente mês (ago/22) com duração de 48 meses e carência de um mês. Além dessa negociação estamos com pelo menos mais quatro outras propostas sendo estudadas em fase final de negociações. Apesar de todas as dificuldades já relatadas em nossos relatórios ao longo do ano de 2022, estamos otimistas com um fechamento de ano e, principalmente, de semestre muito positivo para o fundo e seu principal ativo. A equipe de gestão vem trabalhando intensamente a comercialização dos imóveis realizando diversas reuniões e pensando em estratégias a fim de conseguir reduzir ao máximo a vacância do fundo, tendo sempre em mente que não podemos penalizar o ativo. Desse modo, algumas propostas tiveram que ser rejeitadas por conta de garantias insuficientes ou preços considerados abaixo do piso para o empreendimento. Olhando o mercado de locações de escritórios em São Paulo por regiões podemos notar que, com exceção do eixo da Faria Lima que apresenta uma vacância bastante baixa, ao redor de 6%, outras regiões ainda apresentam números expressivos de imóveis desocupados. A região da Paulista, Cidade Monções e da Av. Dr. Chucrri Zaidan tem vacância variando de 20 a 30% em média. Fazendo um paralelo com o Domo, entendemos que, de maneira geral, ele vem performando dentro do esperado. Uma recuperação mais rápida é possível caso a percepção do cenário econômico mude e se apresente menos desafiador.

O Atlântica Mall ainda vem sendo o principal desafio do portfólio do fundo e estamos realizando alguns estudos vocacionais e de melhorias para tentar aumentar a atratividade do ativo para potenciais inquilinos.

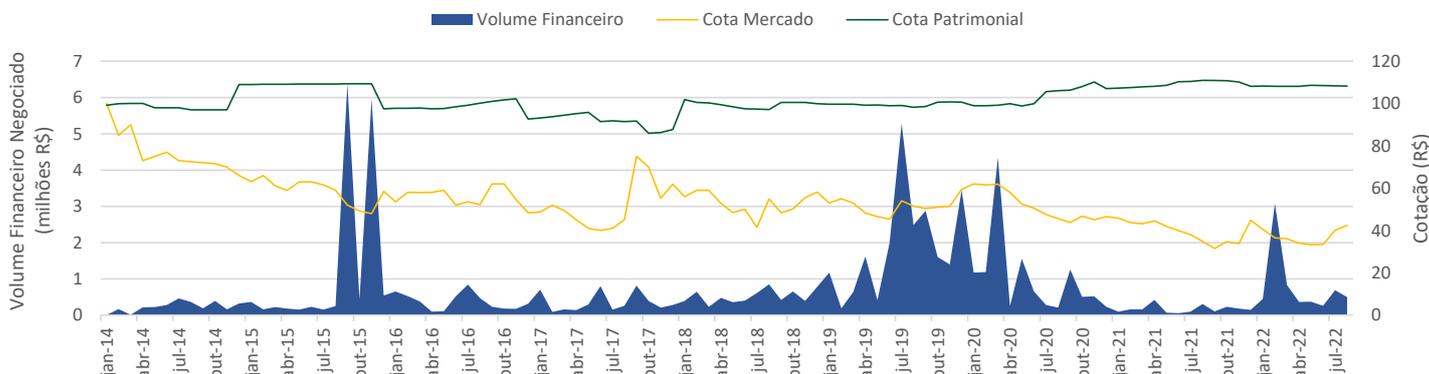
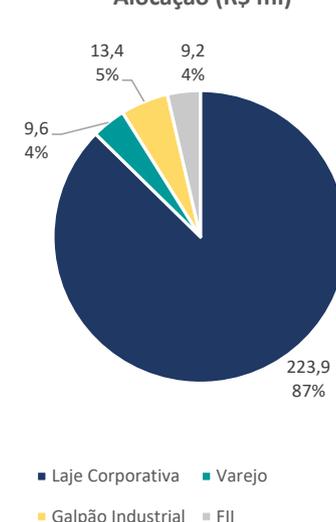
Informações do Fundo

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\$ 103.861.500
Valor Patrimonial*	R\$ 264.537.590
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)



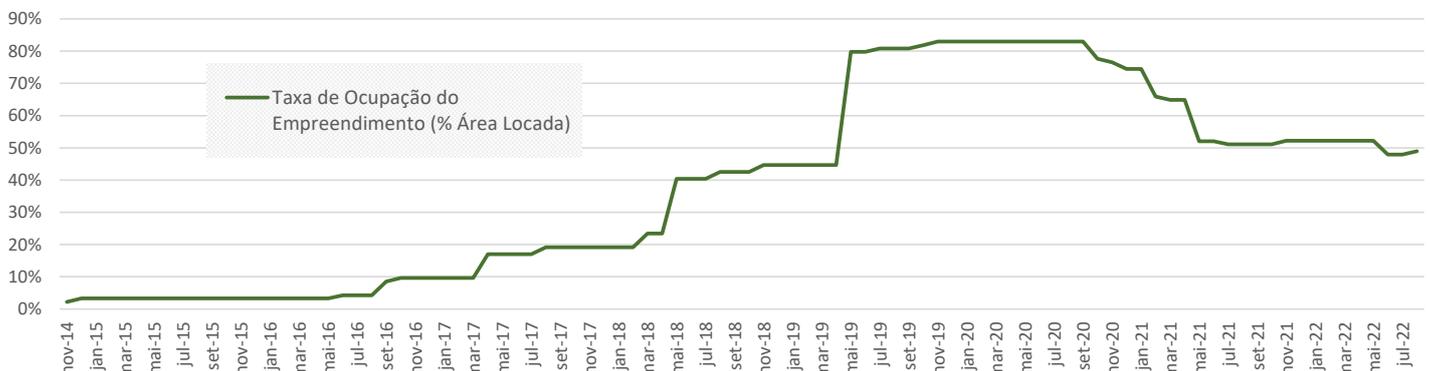
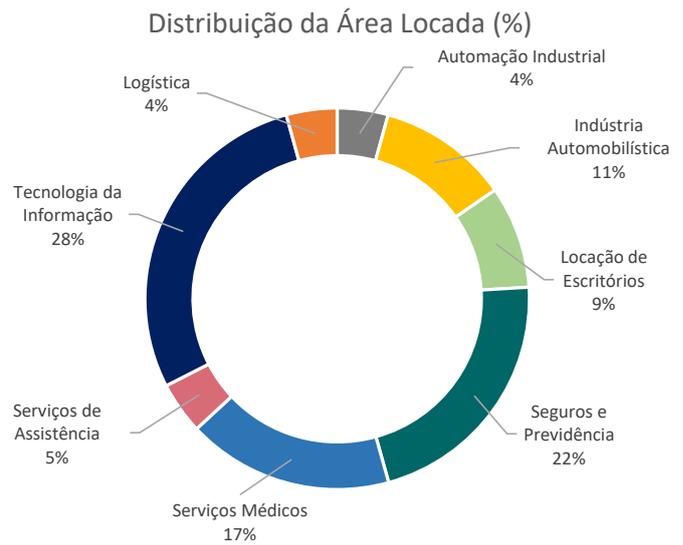
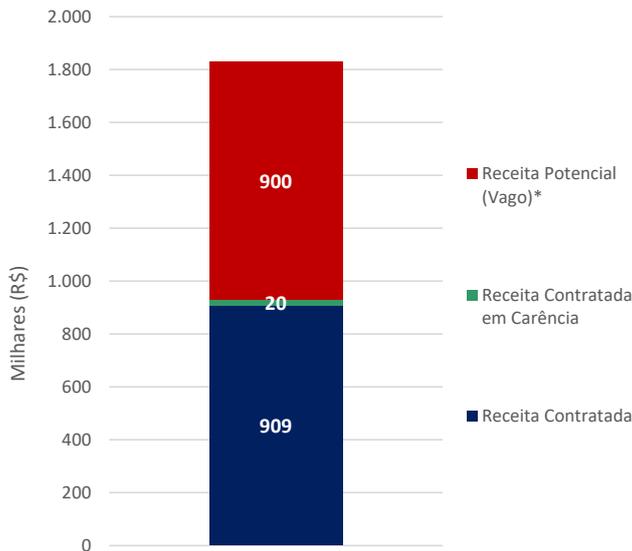
* Valores de fechamento de ago/22

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

RMA111 - Domo Corporate

Relatório Mensal | Agosto 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.

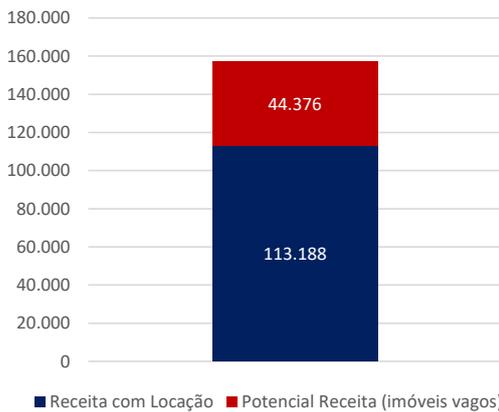


* Calculado considerando um valor de R\$ 57,6/m² (equivalente a 95% do valor médio de m² locado)

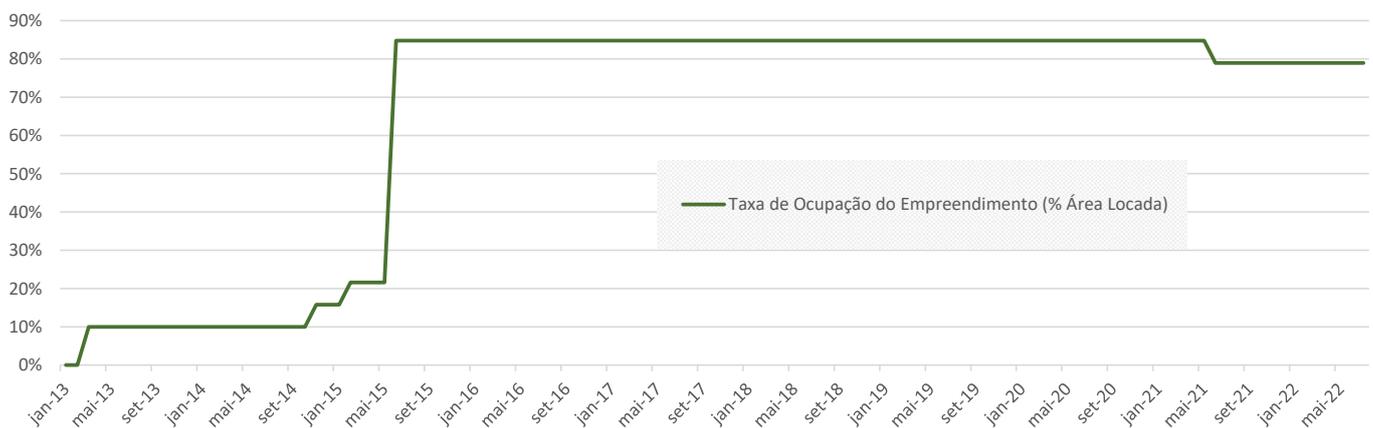
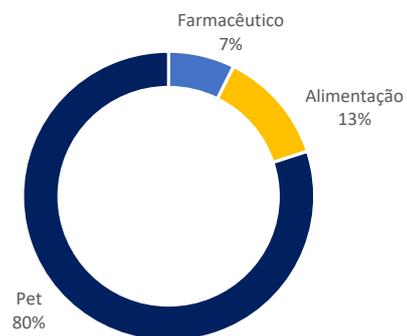
RMA111 - Atlântica Mall

Relatório Mensal | Agosto 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 (%)

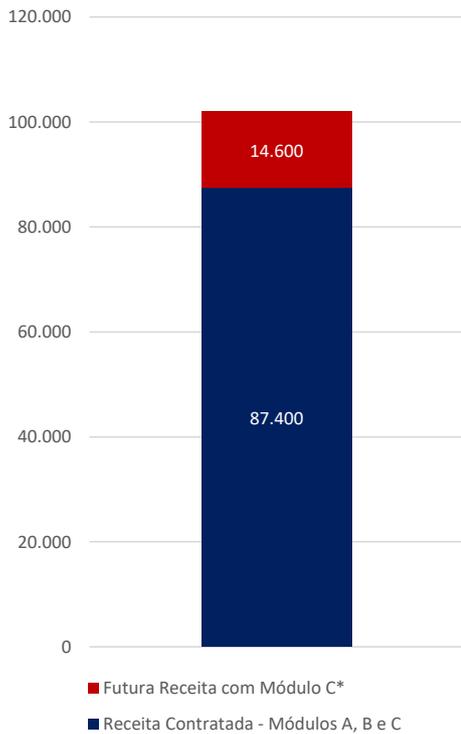


* Calculado considerando valores de R\$45/m² e R\$55/m² para unidades vagas

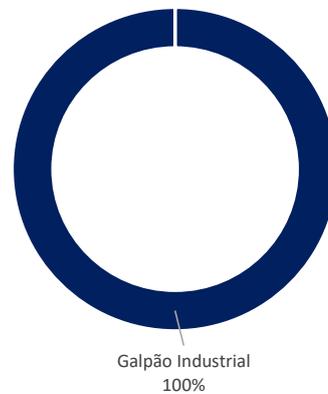
RMA111 - Galpão Industrial (Globalpack)

Relatório Mensal | Agosto 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

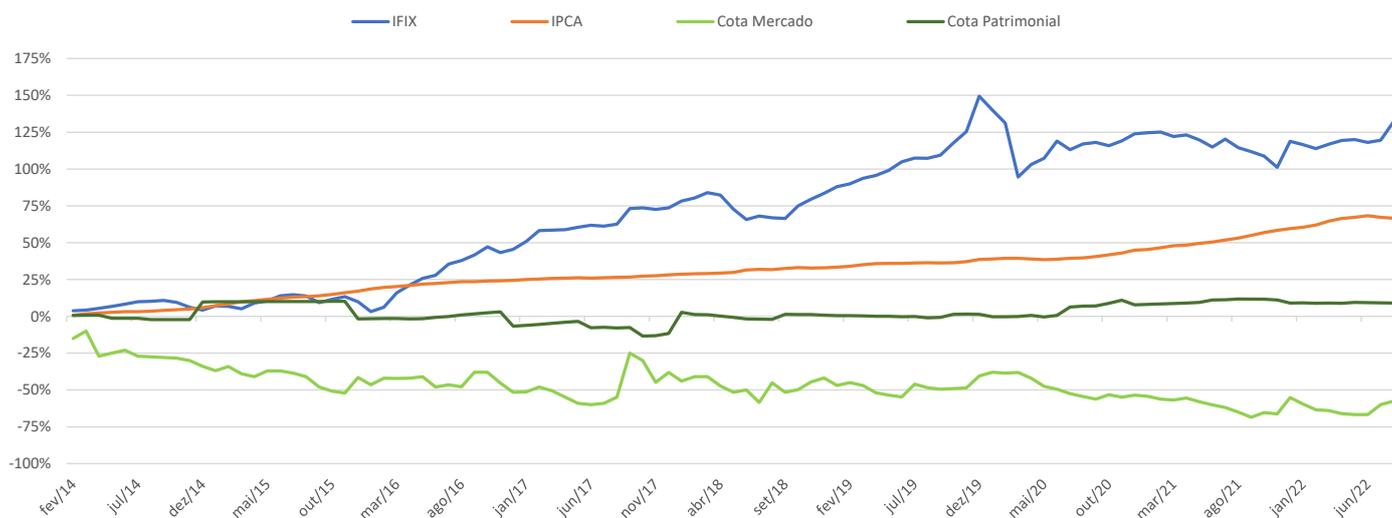
Relatório Mensal | Agosto 2022

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 agosto registrou uma variação da cota a mercado na ordem de 6,30%.

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

Rentabilidade Acumulada

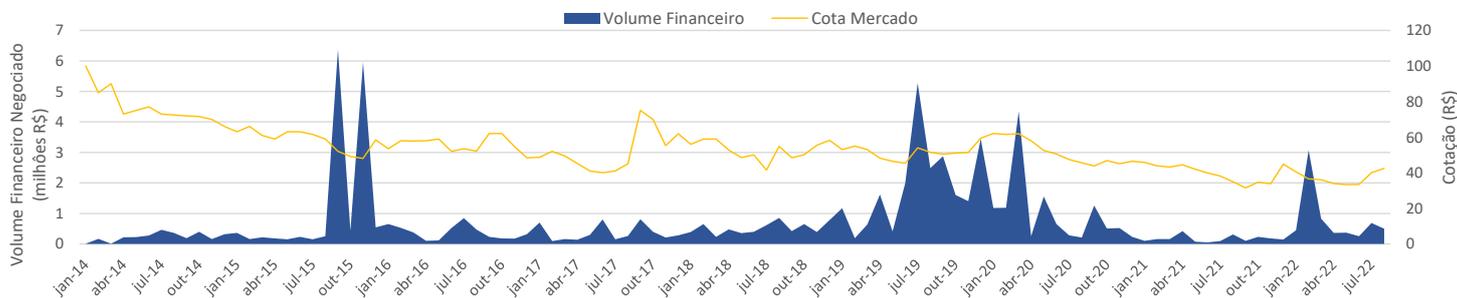


RMAI11 - Liquidez

O RMAI11 apresentou no mercado secundário, em agosto, uma média diária de negociação de aproximadamente R\$ 21,5 mil, gerando um volume financeiro total em torno de R\$ 496 mil.

No período, a quantidade de cotas negociadas foi de 11.966, o que representa um giro na casa de 0,5%.

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



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

RMAI11 - Resultados

Relatório Mensal | Agosto 2022

Distribuição de Resultados

A partir de agosto, os locatários "Praxio" e "Autoform do Brasil" passam a realizar pagamento de locação, uma vez que o período de carência de seus contratos se encerraram. Ou seja, no mês de agosto, realizaram o pagamento dos aluguéis referentes ao mês de julho. Assim, a receita de aluguel do ativo Domo sofreu um incremento a partir do presente mês. Informamos que tivemos um caso de inadimplência (referente a um conjunto do empreendimento), representando aproximadamente 2% da Receita Total Contratada no ativo.

A Globalpack, locatária dos Galpões Industriais, está normalizando seus pagamentos.

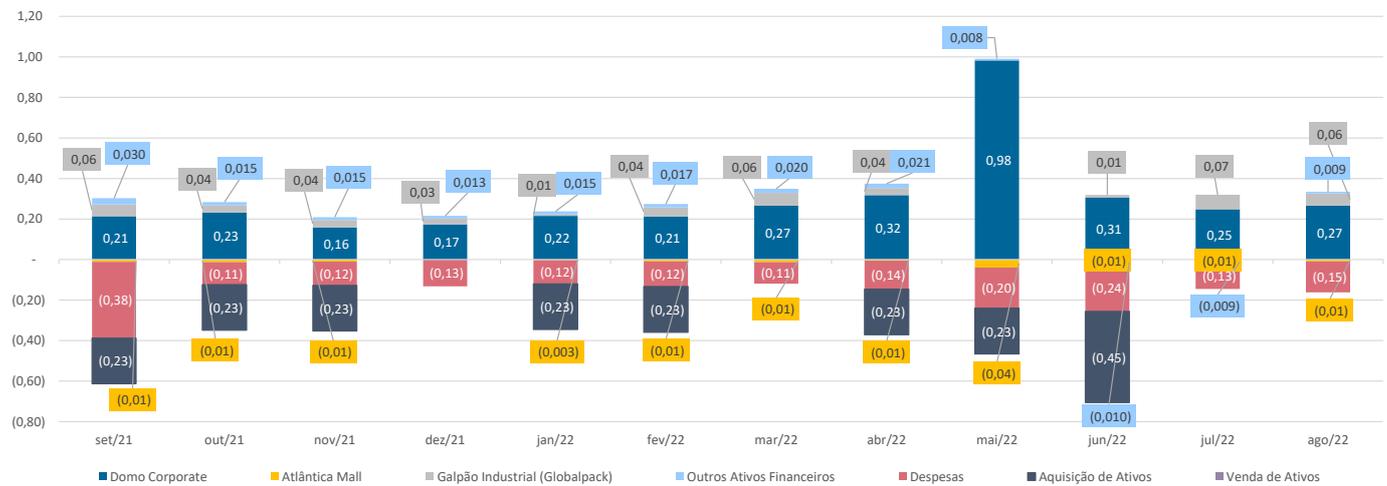
No Domo foi necessário realizar alguns reparos e manutenção em alguns aparelhos de ar condicionado

O fundo distribuiu um valor de R\$ 0,26 por cota, o que equivale a um *dividend yield* de 0,61% (cota de mercado no fechamento de jul/22 : R\$ 42,50).

	jun/22	jul/22	ago/22	Acum 2022
Resultado Ativos				
Resultado Domo Corporate	748.437	606.893	652.063	6.882.752
Resultado Atlântica Mall	(19.000)	(16.000)	(22.000)	(228.000)
Resultado Galpão Industrial (Globalpack)	30.000	174.800	144.800	716.600
Filis e Outros Ativos Financeiros	(24.909)	(22.472)	21.074	173.839
(+) Resultado Total	734.528	743.221	795.937	7.545.191
Despesa Taxa de Adm	(69.575)	(66.475)	(66.340)	(531.217)
Despesa Taxa de Gestão	(150.746)	(144.028)	(143.736)	(1.150.971)
Despesa Honorários Advogados	(17.538)	(17.538)	(17.538)	(137.766)
Comissão Imobiliária	(17.325)	-	-	(70.480)
Outras Taxas e Despesas	(325.657)	(88.910)	(146.628)	(1.064.575)
(-) Total Despesas Fundo	(580.842)	(316.950)	(374.242)	(2.955.009)
(=) Resultado Operacional RMAI11	153.686	426.271	421.695	4.590.182
Aquisição de Ativos (Galpão Industrial)	(1.100.990)	-	-	(3.302.971)
Aquisição de Ativos (FII)	-	-	-	-
Resultado Líquido	(947.304)	426.271	421.695	1.287.211
Distribuição	635.388	635.388	635.388	5.498.550

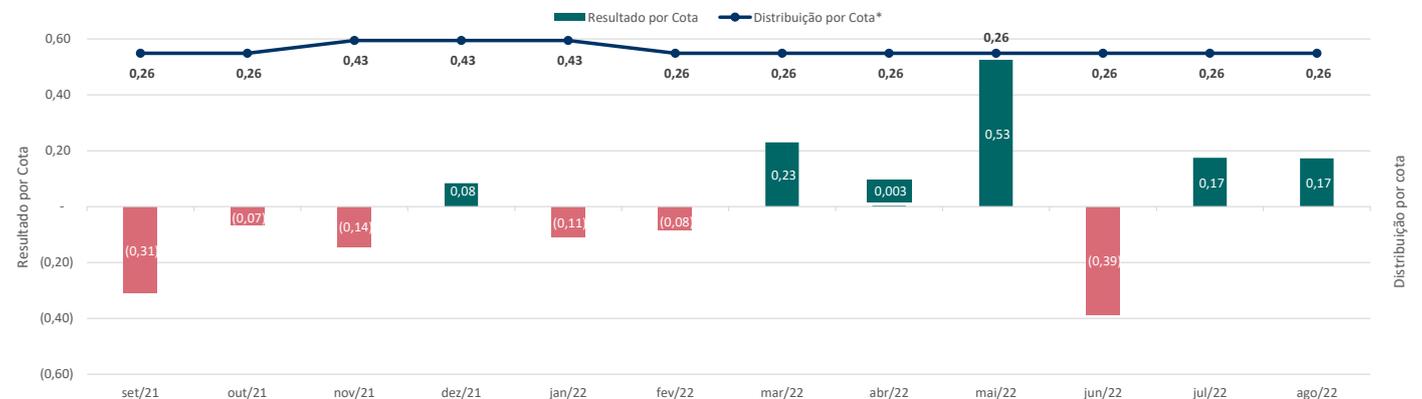
Composição do Resultado**

Representação, por cota, da composição do resultado obtido pelo fundo, nos últimos 12 meses.



Resultado do Fundo por Cota**

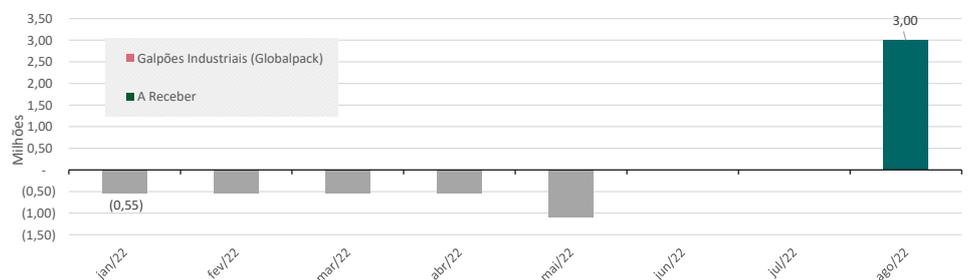
Resultado obtido e distribuição por cota, mês a mês, nos últimos 12 meses.



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.

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.

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



RMAI11 - Portfólio

Relatório Mensal | Agosto 2022

Domo Corporate

Classificação do Imóvel
Laje Corporativa

Localização
São Bernardo do Campo, SP

ABL
30.600 m²

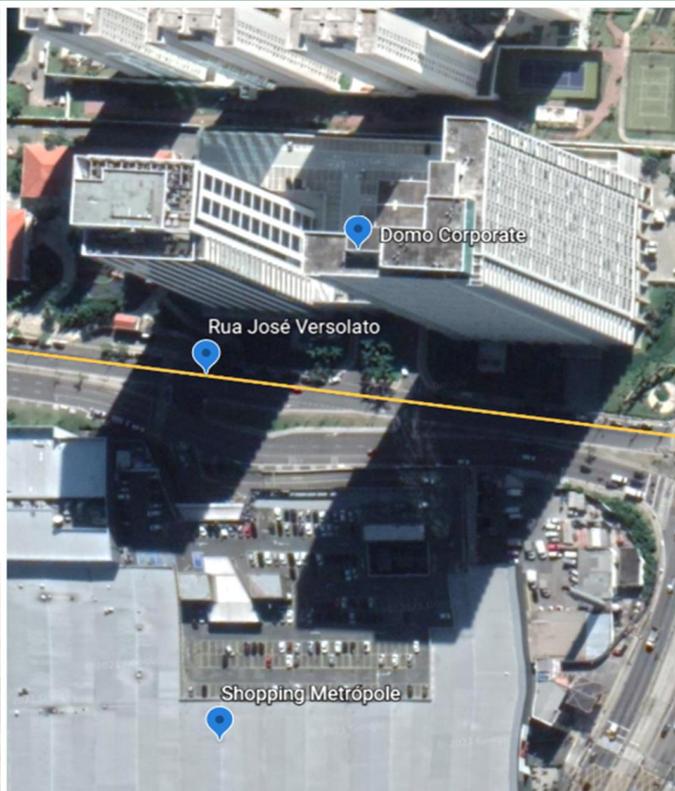
Data de Aquisição
Desde início do fundo

Participação no Imóvel
100%

Valor de Avaliação do Imóvel
R\$ 223.850.000,00

Percentual de Ocupação Física
49%

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\$ 13.400.000,00

Percentual de Ocupação Física
100%

Empresa Locatária
Globalpack

