

RMAI11 - Informações

Relatório Mensal | Setembro 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

Em seu terceiro mês seguido em alta, o IFIX fechou o mês de setembro com variação positiva de 0,49%. A última reunião do Copom determinou a permanência da taxa Selic no valor de 13,75% e o comitê sinalizou a importância de se manter a taxa estável por período suficientemente prologando, uma vez que o balanço de riscos que podem influenciar a trajetória futura da inflação ainda é incerto.

Apesar de o cenário ainda se apresentar de maneira desafiadora para a indústria de fundos imobiliários, acreditamos que o mercado possa mostrar uma evolução no processo de absorção dos imóveis desocupados em regiões que ainda mantem níveis relevantes de vacância. O segmento de fundos de lajes corporativas teve uma rentabilidade média de 0,60% nesse mês, mantendo os bons resultados dos últimos meses e trilhando um caminho de recuperação e diminuição dos descontos de suas cotas. O destaque de setembro foi o desempenho dos fundos do setor de logística, com uma alta de 1,78%.

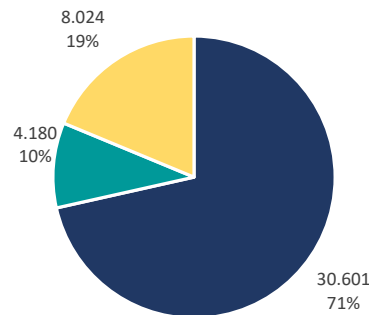
Continuamos com a estratégia focada na comercialização dos espaços desocupados no Domo Corporate, em contato próximo com as imobiliárias da região e empresas de consultoria imobiliária. Diversas ações e reuniões vem sendo realizadas pela equipe comercial e de gestão para que o Domo possa atingir boa visibilidade na região, se tornando uma opção *premium* para potenciais novos locatários na região do ABC. A procura pelo empreendimento vem aumentando e temos diversas conversas em andamento para locação de novos conjuntos. Acreditamos que novos negócios devem ser concluídos ainda no próximo mês (outubro/22), uma vez que estão em fase final de ajuste de contrato.

O trabalho que vem sendo realizado pela equipe de gestão está trazendo resultados e melhorando a rentabilidade média do ativo ao longo do tempo. Iniciamos a pandemia com uma ocupação média do imóvel em torno de 80%, com um preço médio de aproximadamente R\$ 44,20/m². Com o novo direcionamento na estratégia de comercialização e busca por inquilinos de outros segmentos, conseguimos levar o preço médio de locação para R\$ 56,60/m², com uma ocupação atual muito próxima de 50%. Se mantivermos esse patamar de preço do metro quadrado de locação, será possível melhorar o resultado em 28% da base praticada anterior a pandemia. Entendemos que este é o papel fundamental da equipe de gestão, ou seja, tomar decisões pensando sempre em trazer o melhor resultado possível para os ativos do fundo e, consequentemente, para os seus investidores.

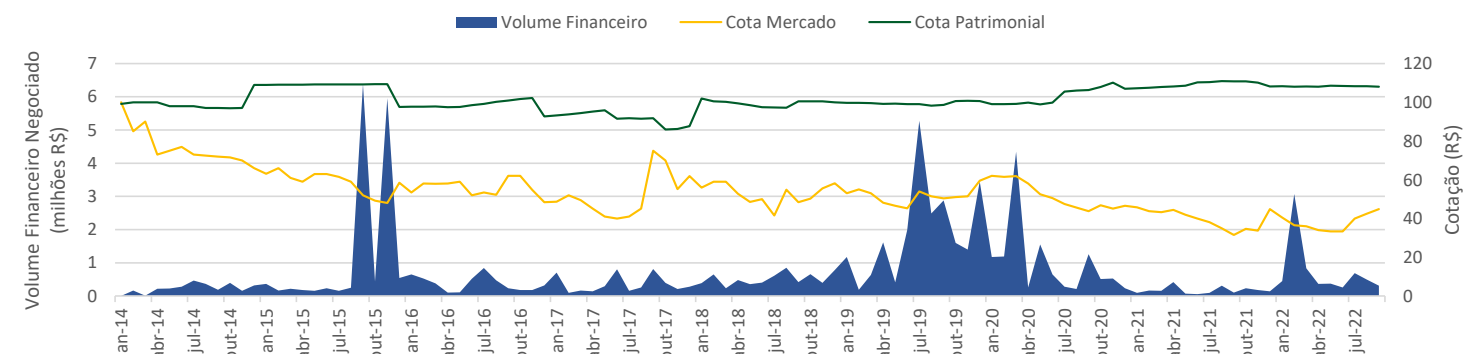
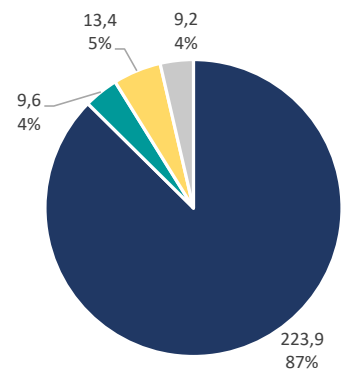
Informações do Fundo

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\$ 109.555.554
Valor Patrimonial*	R\$ 264.136.651
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)



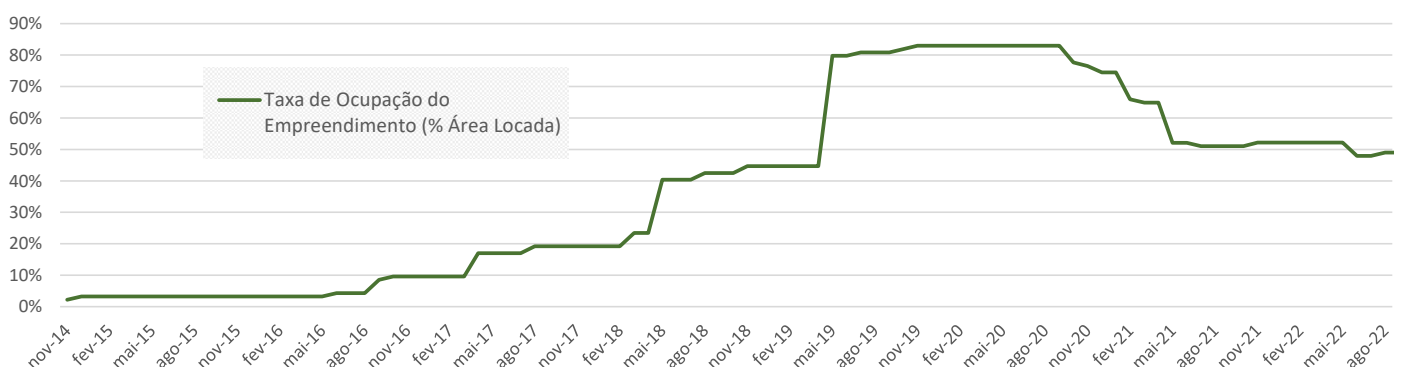
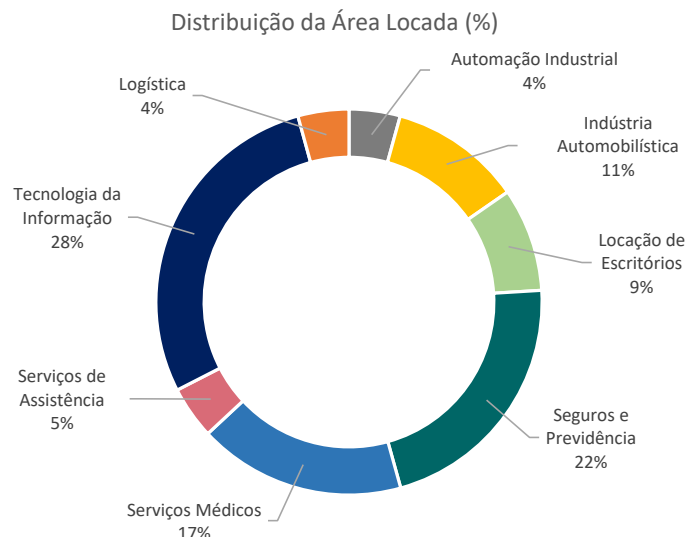
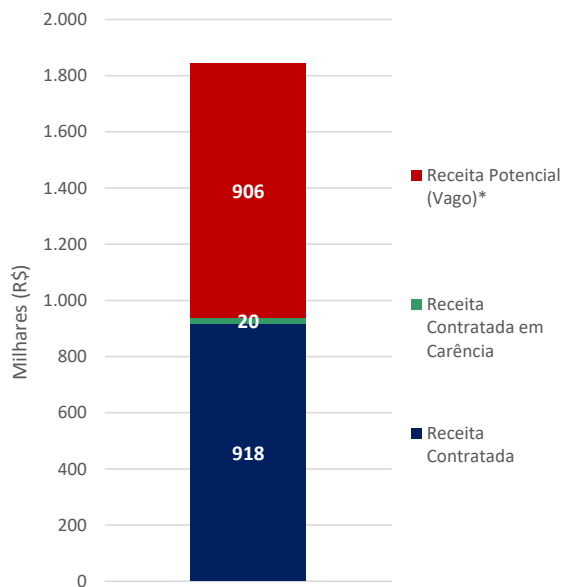
* Valores de fechamento de set/22

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

RMA111 - Domo Corporate

Relatório Mensal | Setembro 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.

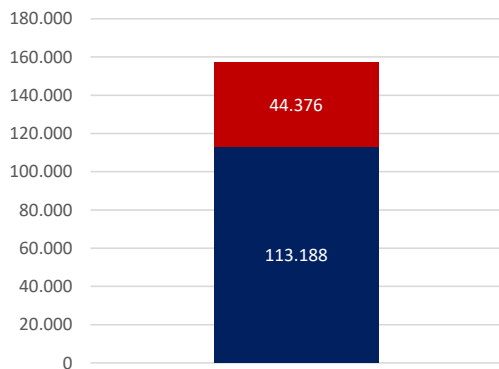


* Calculado considerando um valor de R\$ 58/m² privativo (equivalente a 95% do valor médio de m² locado)

RMAI11 - Atlântica Mall

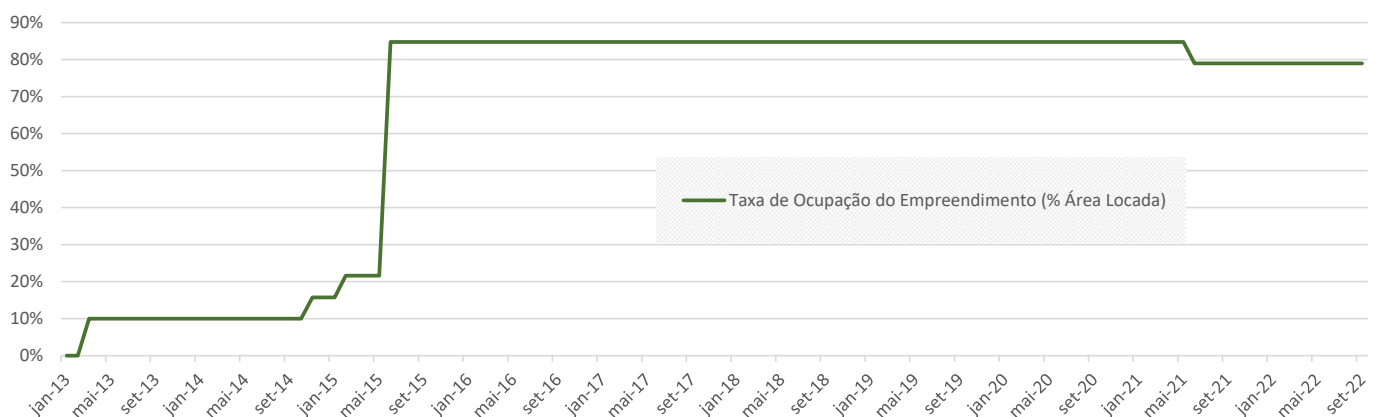
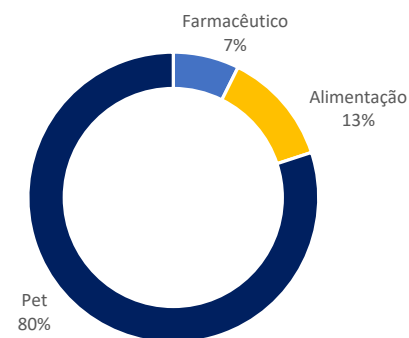
Relatório Mensal | Setembro 2022

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.



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

Distribuição da Área Locada (%)

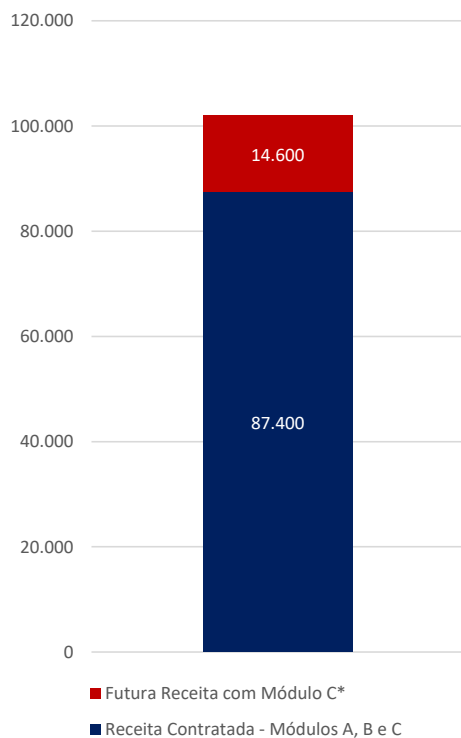


* Calculado considerando valores de R\$45/m² e R\$55/m² para unidades vagas

RMAI11 - Galpão Industrial (Globalpack)

Relatório Mensal | Setembro 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

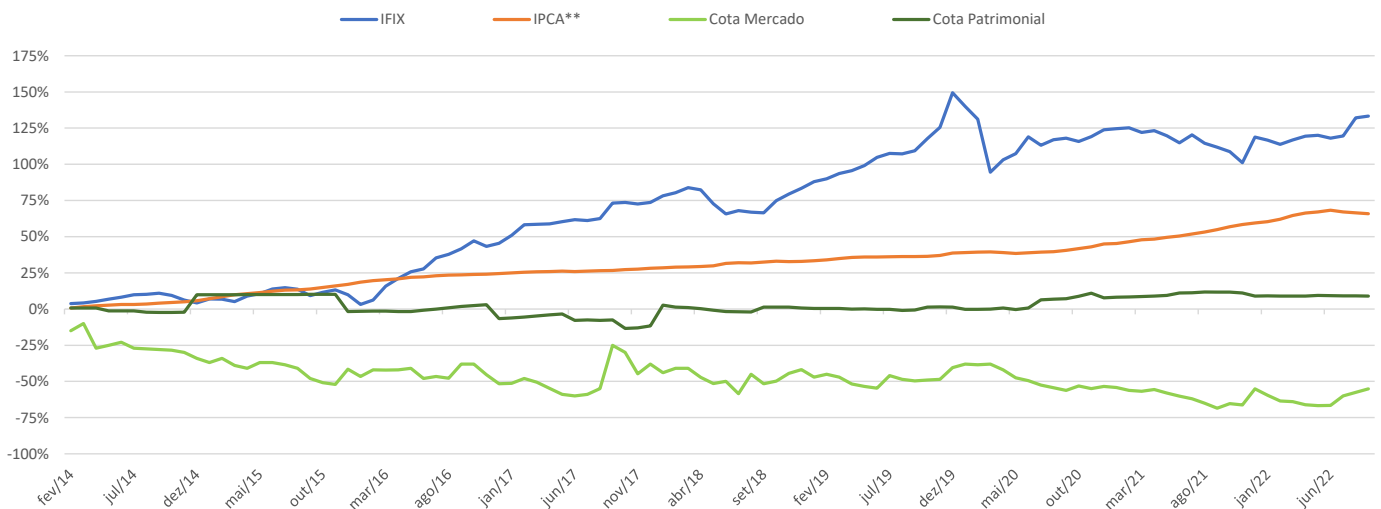
Relatório Mensal | Setembro 2022

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 setembro registrou uma variação da cota a mercado na ordem de 5,48%.

Mês	Cota Mercado*	Variação (%)	Cota Patrimonial*	Variação (%)	Valor de Mercado	PL
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
set/22	44,83	5,48%	108,08	-0,15%	R\$ 109.555.554,00	R\$ 264.136.651,19

Rentabilidade Acumulada

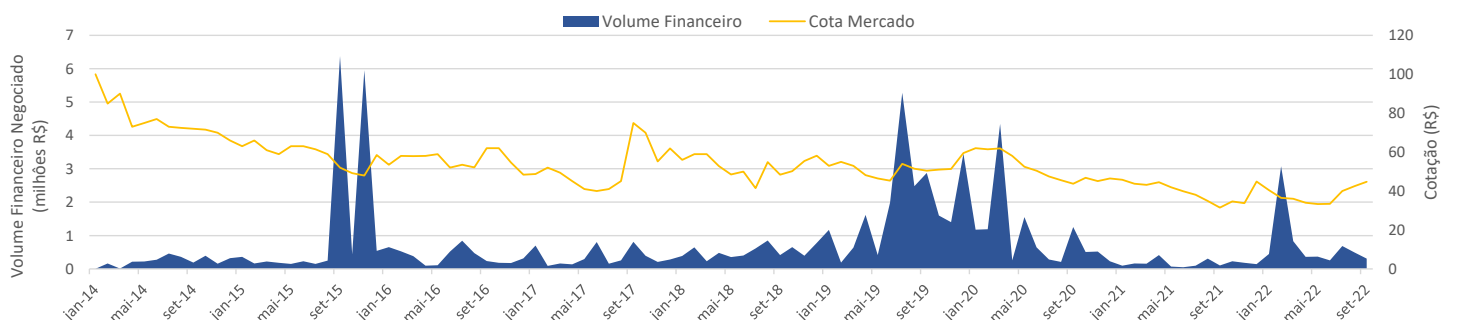


RMAI11 - Liquidez

O RMAI11 apresentou no mercado secundário, em agosto, uma média diária de negociação de aproximadamente R\$ 14,6 mil, gerando um volume financeiro total em torno de R\$ 308 mil.

No período, a quantidade de cotas negociadas foi de 7.306, o que representa um giro na casa de 0,3%.

Mês	Cotas*	Nº Cotistas	Volume Financeiro	Média Diária Negociação	Cotas Negociadas*	Giro (% nº Cotas)
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%
set/22	2.443.800	1.185	R\$ 308.547,00	R\$ 14.692,71	7.306	0,30%



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

** Até a divulgação do Relatório o IPCA de set/22 não foi divulgado. Assim, utilizou-se a prévia IPCA-15

RMAI11 - Resultados

Relatório Mensal | Setembro 2022

Distribuição de Resultados

Em setembro, não tivemos nenhum caso de inadimplência do Domo Corporate. O locatário que estava com pagamento de aluguel atrasado, pagou os valores em atraso e regularizou a sua situação.

A locatária dos Galpões Industriais não realizou pagamento integral. No entanto, em conversas com nossa equipe já se comprometeu a regularizar a situação o mais rápido possível.

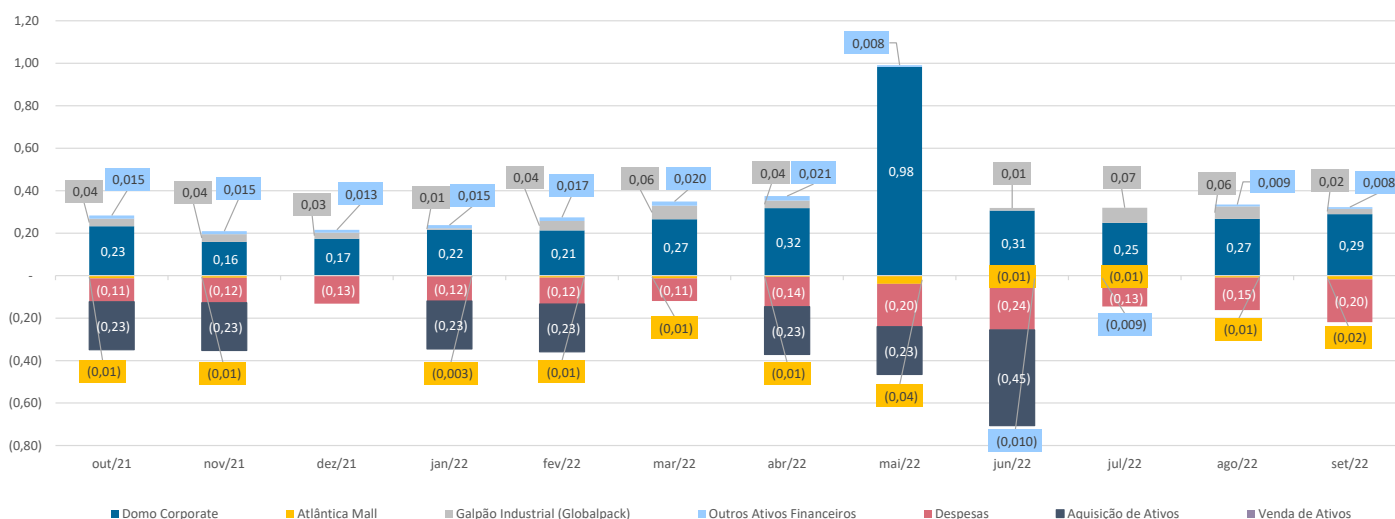
As despesas foram um pouco maiores este mês em relação aos meses anteriores, uma vez que o fundo realizou pagamento de comissão imobiliária das última locações realizadas.

O fundo distribuiu um valor de R\$ 0,26 por cota, o que equivale a um dividend yield de 0,58% (cota de mercado no fechamento de set/22 : R\$ 44,83).

	jul/22	ago/22	set/22	Acum 2022
Resultado Ativos				
Resultado Domo Corporate	606.893	652.063	708.388	7.591.139
Resultado Atlântica Mall	(16.000)	(22.000)	(42.000)	(270.000)
Resultado Galpão Industrial (Globalpack)	174.800	144.800	60.000	776.600
Filis e Outros Ativos Financeiros	(22.472)	21.074	19.980	193.819
(+) Resultado Total	743.221	795.937	746.367	8.291.558
Despesa Taxa de Adm	(66.475)	(66.340)	(72.581)	(603.799)
Despesa Taxa de Gestão	(144.028)	(143.736)	(157.260)	(1.308.231)
Despesa Honorários Advocatícios	(17.538)	(17.538)	(17.538)	(155.304)
Comissão Imobiliária	-	-	(114.186)	(184.666)
Outras Taxas e Despesas	(88.910)	(146.628)	(131.686)	(1.196.261)
(-) Total Despesas Fundo	(316.950)	(374.242)	(493.251)	(3.448.260)
(=) Resultado Operacional RMAI11	426.271	421.695	253.116	4.843.298
Aquisição de Ativos (Galpão Industrial)	-	-	-	(3.302.971)
Resultado Líquido	426.271	421.695	253.116	1.540.327
Distribuição	635.388	635.388	635.388	6.133.938

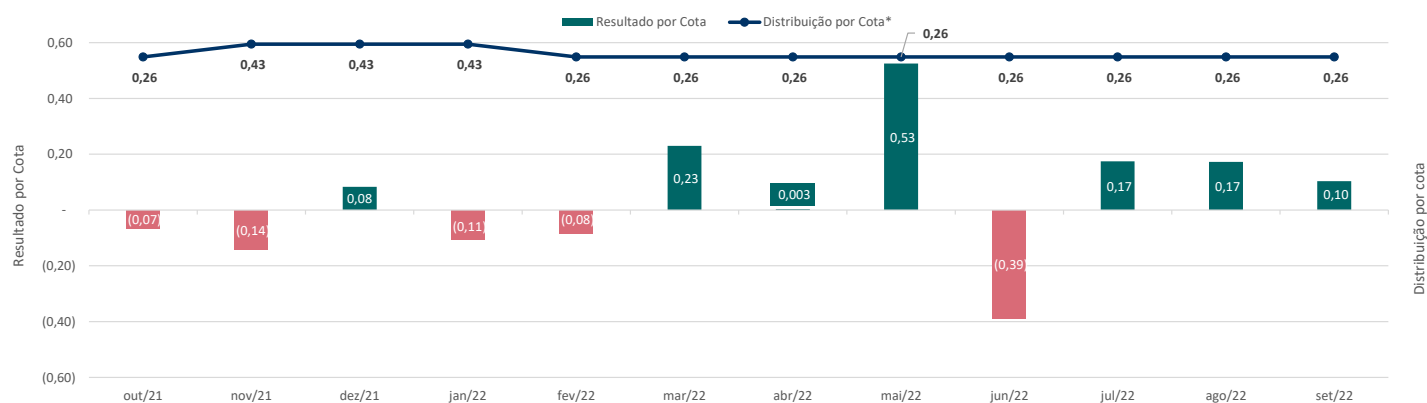
Composição do Resultado**

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.

RMAI11 - Portfólio

Relatório Mensal | Setembro 2022

Domo Corporate

Classificação do Imóvel
Laje Corporativa

Localização
São Bernardo do Campo, SP

ABL
30.600 m²

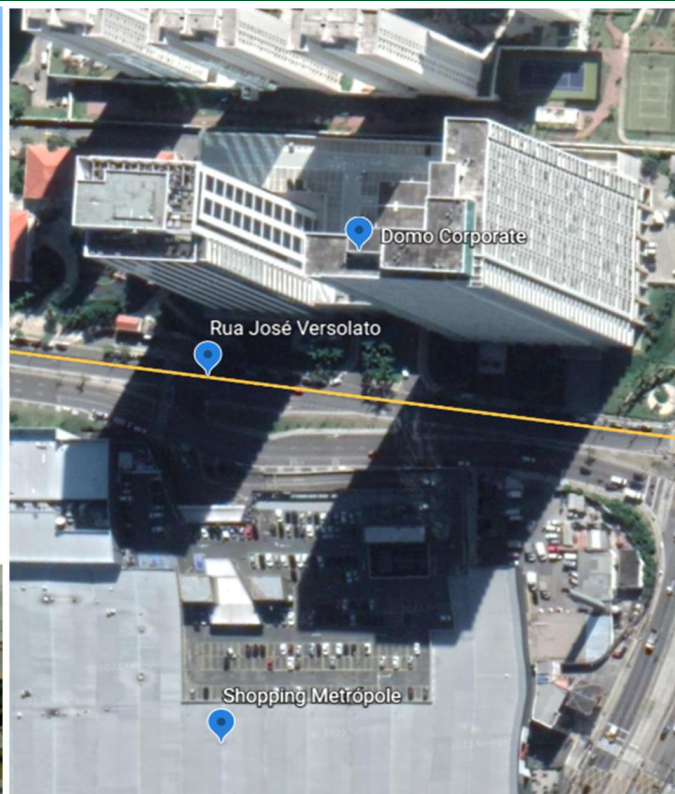
Data de Aquisição
Desde início do fundo

Participação no Imóvel
100%

Valor de Avaliação do Imóvel
R\$ 223.850.000,00

Percentual de Ocupação Física
49%

Novos Contratos de Locação
-



Galpão Globalpack

Classificação do Imóvel
Galpão Industrial

Localização
Queimados, RJ

ABL
8.024 m²

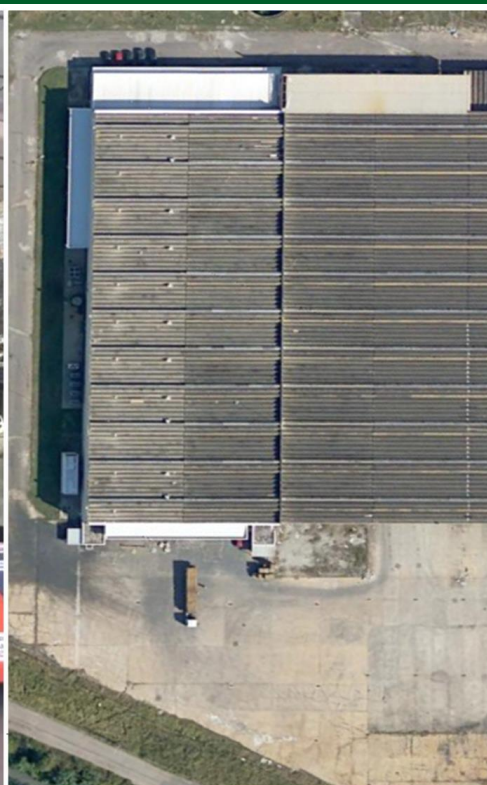
Data de Aquisição
dez/20

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

