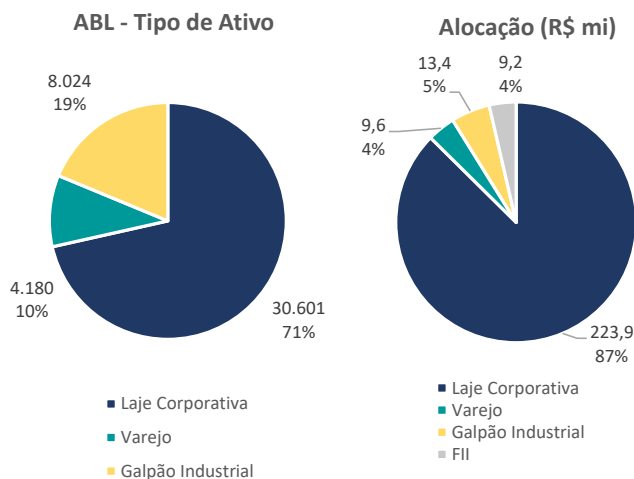


RMAI11 - Informações

Relatório Mensal | Outubro 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.


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\$ 107.527.200
Valor Patrimonial*	R\$ 264.119.147
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.

Parecer do Gestor

Apesar de quase estável, o IFIX subiu 0,02% e emplacou o quarto mês consecutivo de alta. Os fundos de tijolos foram o destaque negativo com uma perda de 1,43% no mês enquanto os fundos de papel fecharam o mês com ganhos médios de 0,41%.

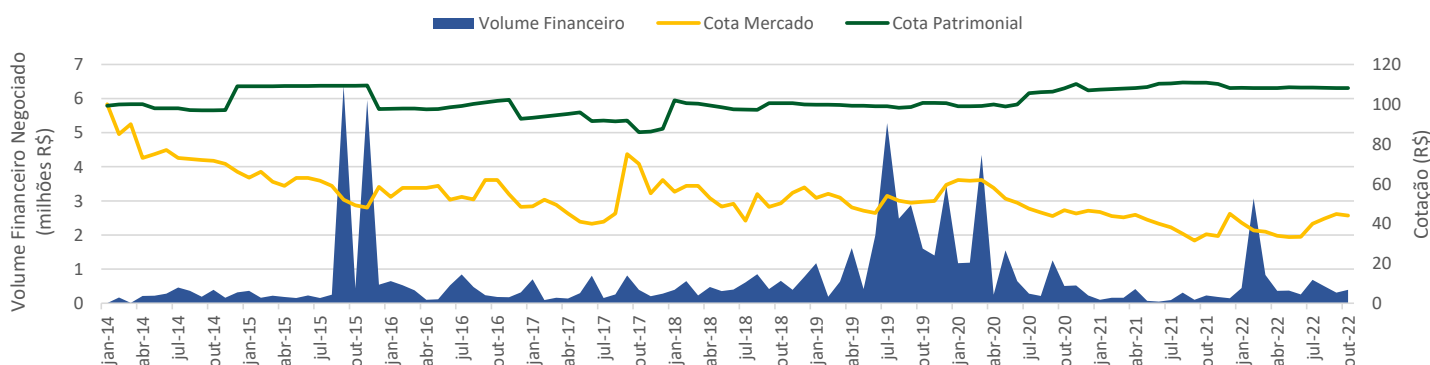
O principal destaque de outubro foram as eleições presidenciais. A vitória do candidato do PT Luiz Inácio Lula da Silva, ocorrida no penúltimo dia do mês, repercutirá com mais clareza no próximo mês. A principal incerteza deve recair sobre a formação da equipe econômica e quais serão as diretrizes adotadas pelos novos integrantes do governo. A questão fiscal é um ponto que gera bastante dúvida e pode gerar volatilidade no mercado.

Temos um cenário de inflação caindo, impactando na remuneração variável dos fundos de papel com exposição ao IPCA. No entanto, esse cenário pode ser totalmente alterado se tivermos uma desancoragem fiscal com uma política expansionista e menos austera.

O mês de outubro pode ser visto como um mês de correção para os fundos de tijolo, que vinham em uma alta bastante acentuada e corrigindo uma boa parte do deságio dos valores de mercado para o valor patrimonial. Com toda a instabilidade que provavelmente enfrentaremos até que tenhamos melhor definição da trajetória que o novo governo aplicará para a condução da política econômica, acreditamos que ainda teremos bastante volatilidade em todos os mercados de renda variável, incluindo a classe de fundos imobiliários.

Continuamos focados em reduzir ao máximo a vacância do principal ativo do fundo, o Domo Corporate. Acreditamos que, mesmo com a volatilidade na transição do governo, o trabalho que vem sendo feito pela gestão deve apresentar resultado, melhorando o desempenho desse ativo e, consequentemente, do fundo. Temos notado um número relevante de visitas ao prédio e temos algumas frentes de negociação que esperamos conseguir concretizar até o final deste ano, revertendo em locações para o Domo. O prédio ainda continua muito bem posicionado na região e é visto como a melhor alternativa no ABC paulista. Temos observado uma melhora na liquidez do fundo no mercado secundário e esperamos que com a melhora do resultado essa liquidez possa ser ainda melhor.

Ao longo de outubro, realizamos reuniões com grandes empresas provedoras de conteúdo para o mercado imobiliário a fim de conseguir mapear o mercado e medir a performance do ativo frente as diferentes regiões. Entendemos que, de acordo com os números apresentados de vacância entre as diferentes regiões demarcadas no mercado de São Paulo, nosso ativo tem apresentado uma performance dentro da média. Além disso, entendemos que um aspecto importante do trabalho da gestão é focar cada vez mais na busca de formas de evidenciar o ativo para o maior número possível de potenciais parceiros e comercializadoras, pois, somente assim, conseguiremos reduzir a vacância para o nível desejado pela equipe de gestão.



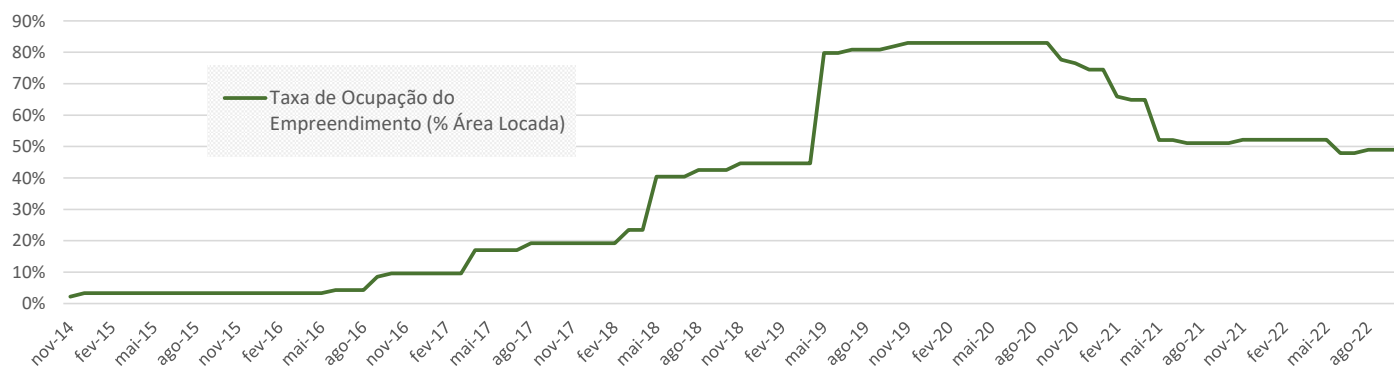
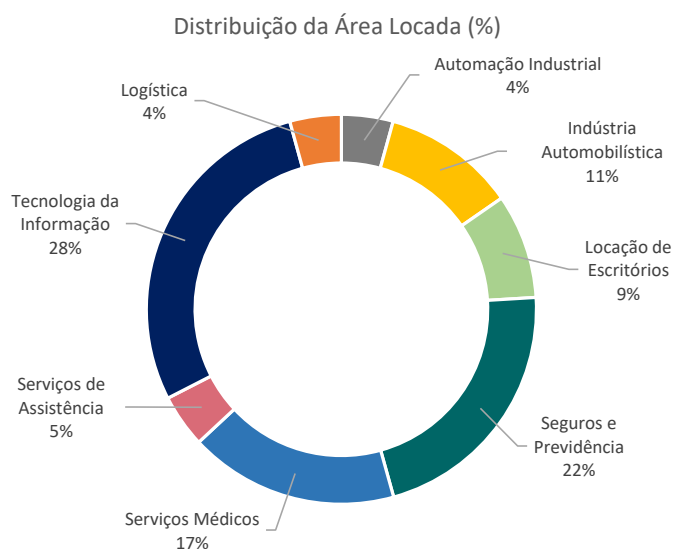
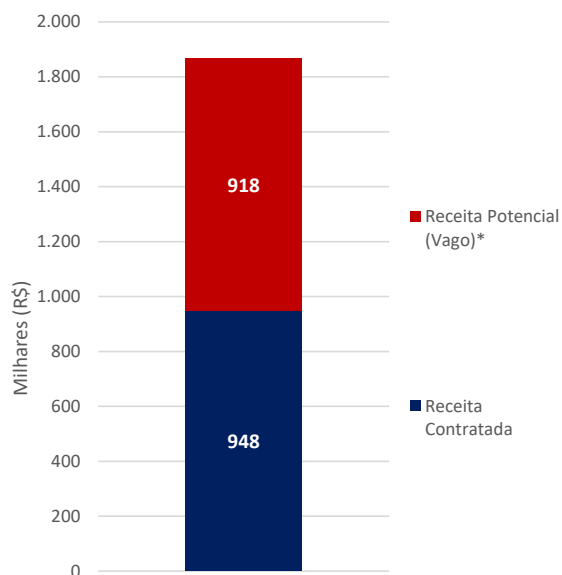
* Valores de fechamento de out/22

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

RMAI11 - Domo Corporate

Relatório Mensal | Outubro 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.

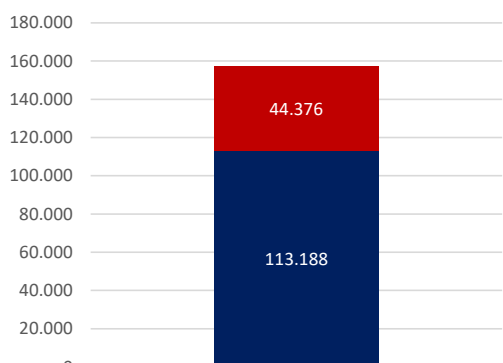


* Calculado considerando um valor de R\$ 58/m² privativo (equivalente a 95% do valor médio de m² locado)

RMAI11 - Atlântica Mall

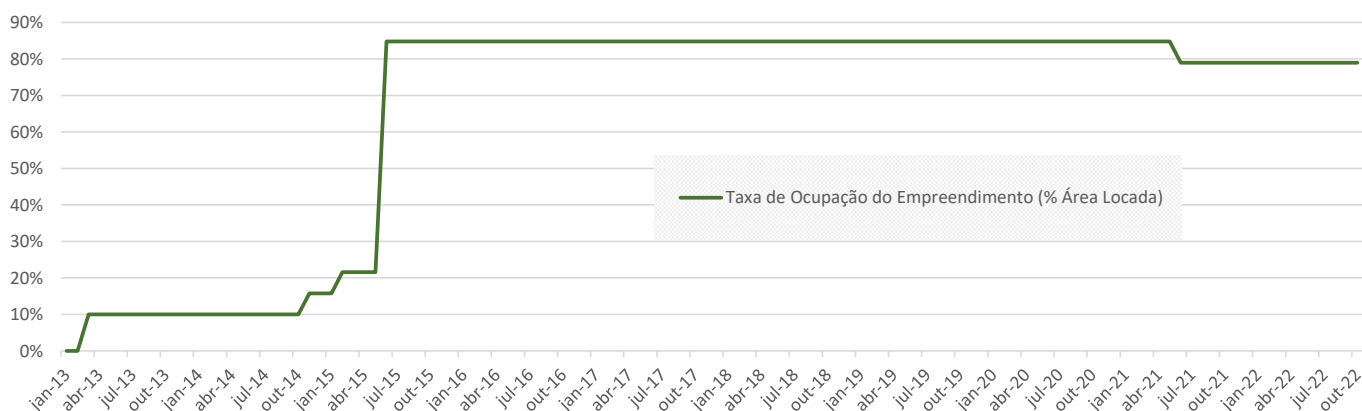
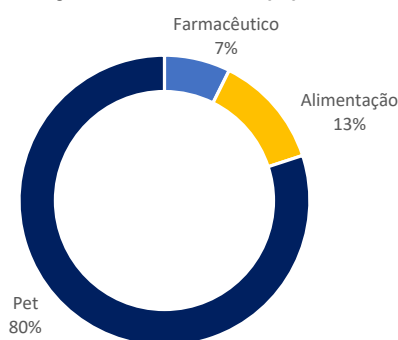
Relatório Mensal | Outubro 2022

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 (%)

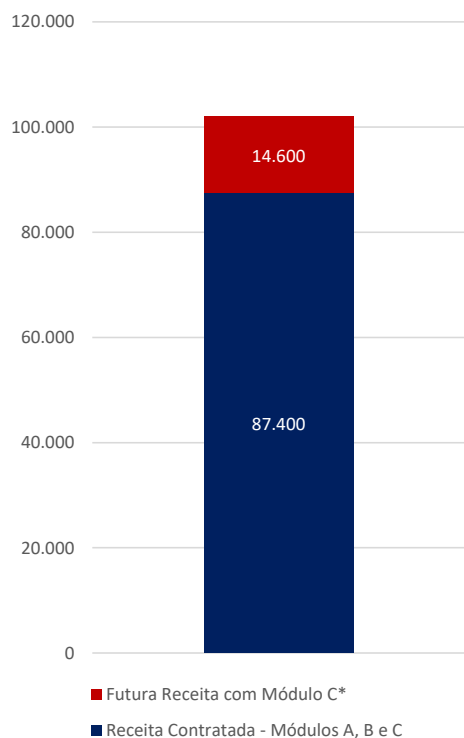


* Calculado considerando valores de R\$45/m² e R\$55/m² para unidades vagas

RMAI11 - Galpão Industrial (Globalpack)

Relatório Mensal | Outubro 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

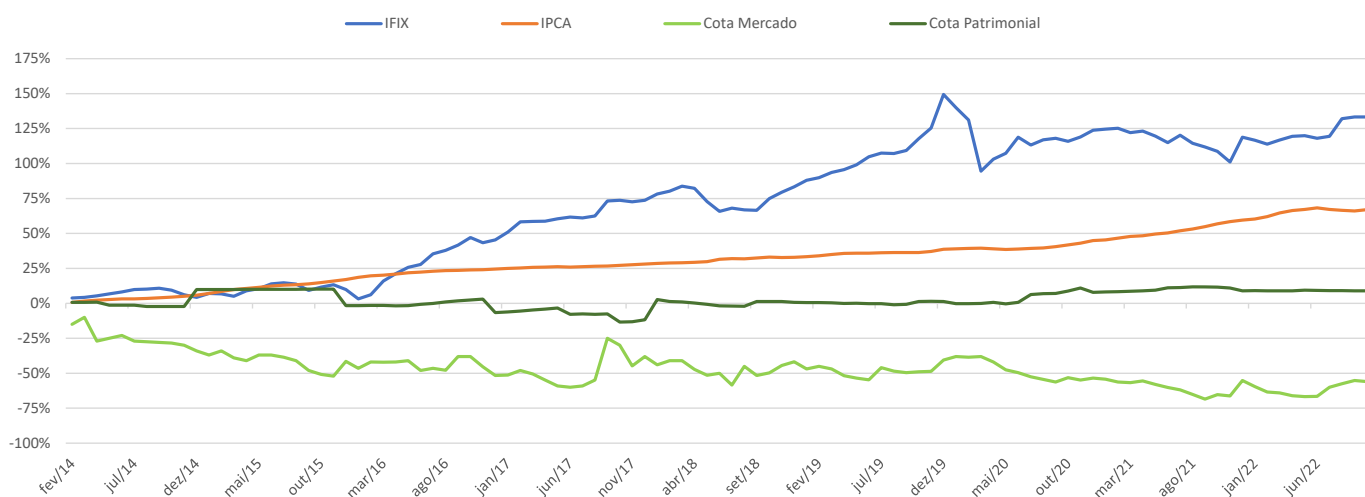
Relatório Mensal | Outubro 2022

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 outubro registrou uma variação da cota a mercado na ordem de -1,85%.

Mês	Cota Mercado*	Variação (%)	Cota Patrimonial*	Variação (%)	Valor de Mercado	PL
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
out/22	44,00	-1,85%	108,08	-0,01%	R\$ 107.527.200,00	R\$ 264.119.147,49

Rentabilidade Acumulada

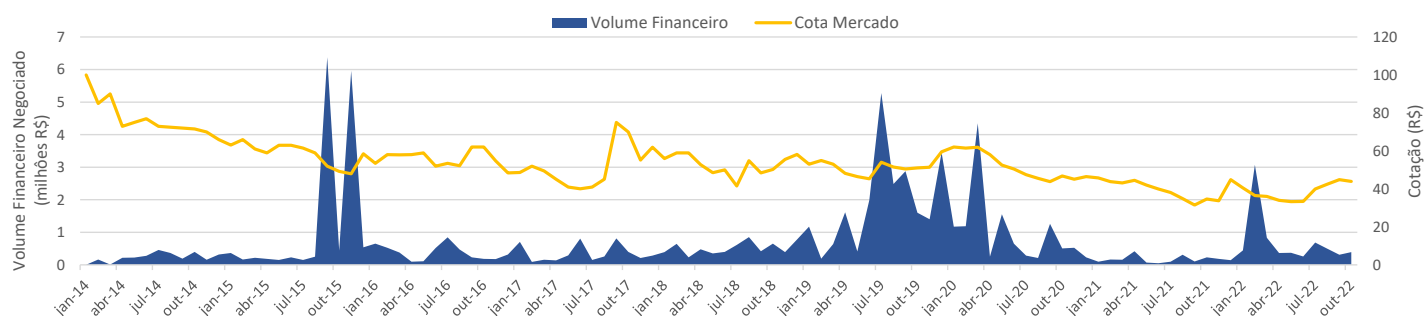


RMAI11 - Liquidez

O RMAI11 apresentou no mercado secundário, em outubro, uma média diária de negociação de aproximadamente R\$ 19,6 mil, gerando um volume financeiro total em torno de R\$ 392 mil.

No período, a quantidade de cotas negociadas foi de 9.161, o que representa um giro na casa de 0,37%.

Mês	Cotas*	Nº Cotistas	Volume Financeiro	Média Diária Negociação	Cotas Negociadas*	Giro (% nº Cotas)
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%
out/22	2.443.800	1.201	R\$ 392.721,00	R\$ 19.636,05	9.161	0,37%



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

RMAI11 - Resultados

Relatório Mensal | Outubro 2022

Distribuição de Resultados

O empreendimento Domo Corporate concluiu o mês de outubro sem inadimplência nos pagamentos de aluguel. Além disso, vale ressaltar que não temos nenhum contrato em fase de carência. A expectativa é que possamos encerrar algumas negociações em andamento para que a vacância do prédio diminua, acarretando em um aumento nas receitas de locação e na diminuição dos custos com condomínio e IPTU.

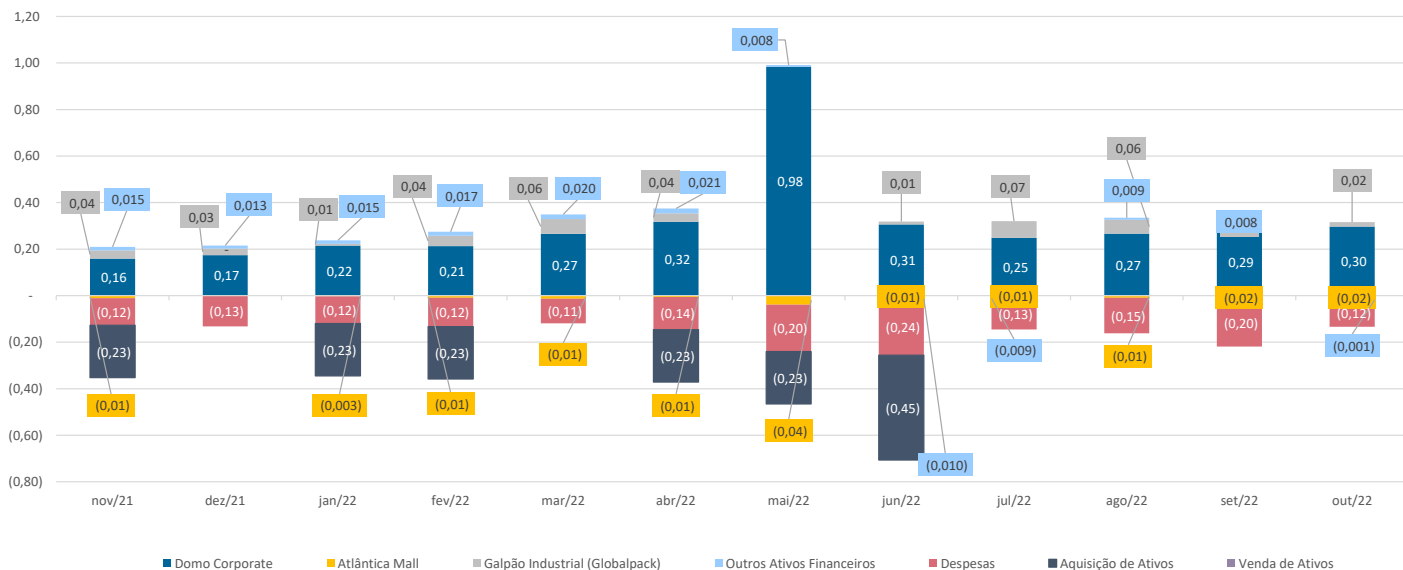
A locatária dos Galpões Industriais, a Globalpack, já se comprometeu a normalizar os pagamentos e programou os acertos para o início de novembro. Apesar de terem acontecido alguns atrasos, a locatária tem conseguido arcar com suas obrigações locatícias, sem maiores prejuízos para o fundo.

O fundo distribuiu um valor de R\$ 0,26 por cota, o que equivale a um dividend yield de 0,59% (cota de mercado no fechamento de out/22 : R\$ 44,00).

	ago/22	set/22	out/22	Acum 2022
Resultado Ativos				
<i>Resultado Domo Corporate</i>	652.063	708.388	725.539	8.316.679
<i>Resultado Atlântica Mall</i>	(22.000)	(42.000)	(42.500)	(312.500)
<i>Resultado Galpão Industrial (Globalpack)</i>	144.800	60.000	47.400	824.000
<i>Fis e Outros Ativos Financeiros</i>	21.074	19.980	(1.258)	192.561
(+) Resultado Total	795.937	746.367	729.181	9.020.740
<i>Despesa Taxa de Adm</i>	(66.340)	(72.581)	(66.205)	(670.004)
<i>Despesa Taxa de Gestão</i>	(143.736)	(157.260)	(143.443)	(1.451.674)
<i>Despesa Honorários Advocatícios</i>	(17.538)	(17.538)	(17.538)	(172.842)
<i>Comissão Imobiliária</i>	-	(114.186)	-	(184.666)
<i>Outras Taxas e Despesas</i>	(146.628)	(131.686)	(55.255)	(1.251.515)
(-) Total Despesas Fundo	(374.242)	(493.251)	(282.441)	(3.730.701)
(=) Resultado Operacional RMAI11	421.695	253.116	446.741	5.290.039
<i>Aquisição de Ativos (Galpão Industrial)</i>	-	-	-	(3.302.971)
Resultado Líquido	421.695	253.116	446.741	1.987.068
<i>Distribuição</i>	635.388	635.388	635.388	6.769.326

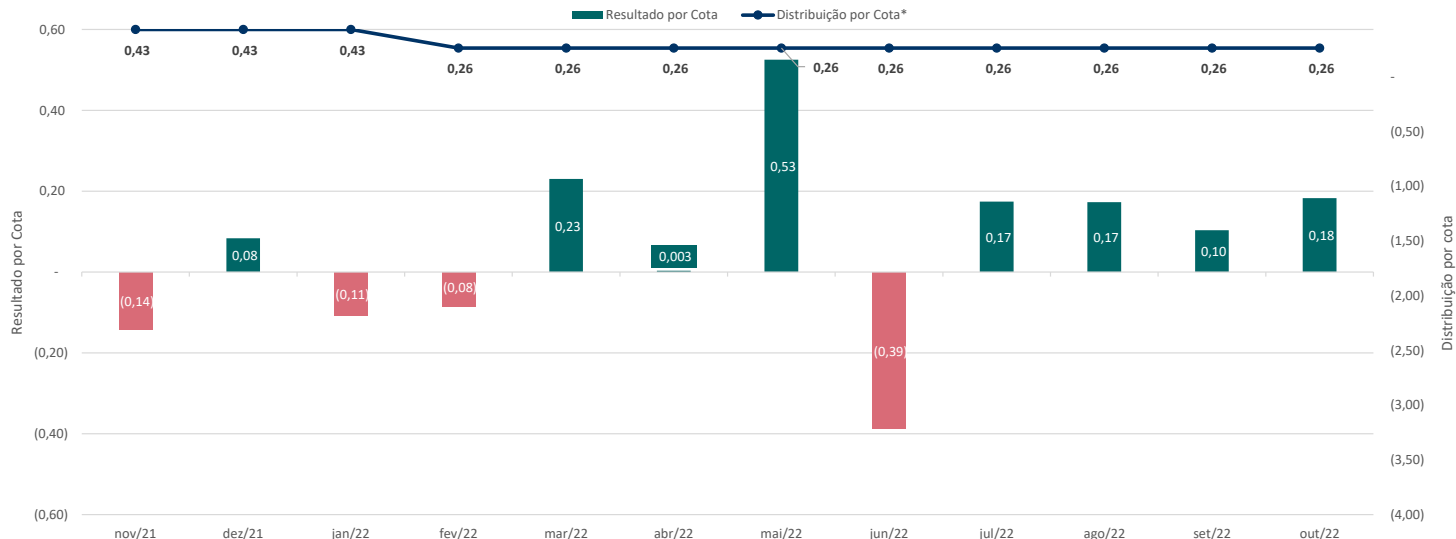
Composição do Resultado**

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 | Outubro 2022

Domo Corporate

Classificação do Imóvel
Laje Corporativa

Localização
São Bernardo do Campo, SP

ABL
30.600 m²

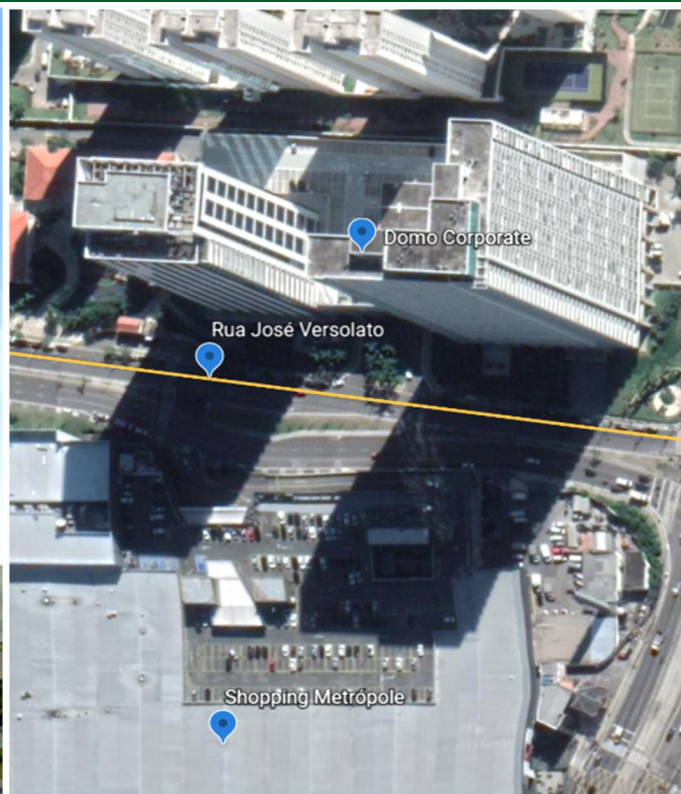
Data de Aquisição
Desde início do fundo

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

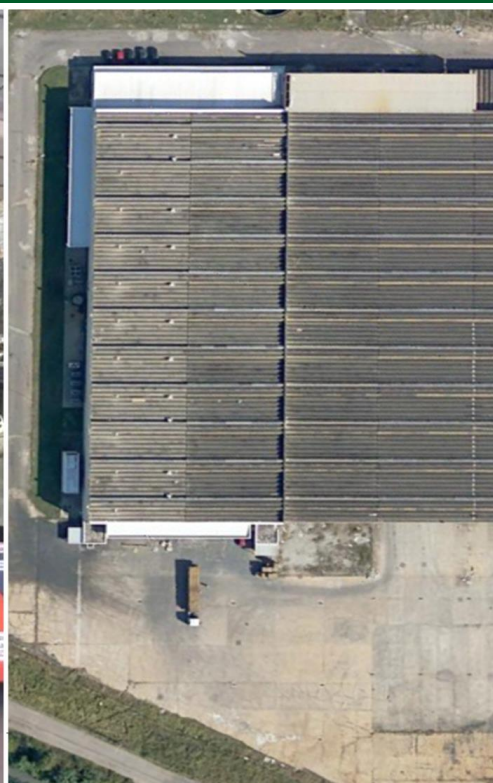
Data de Aquisição
dez/20

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

