

RMAI11 - Informações

Relatório Mensal | Novembro 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 o mês de novembro totalizando uma baixa de 4,15%, sendo o pior desempenho do índice desde o início da pandemia em março de 2020, quando sofreu uma queda de quase 16%. Os fundos do segmento de lajes corporativas sofreram com uma variação negativa de 7,04%. O segmento de Shoppings, Logística e Híbridos tiveram desempenho negativo de 6,38%, 5,74% e 5,05%, respectivamente. Os fundos de papel foram os que performaram melhor neste conturbado mês de novembro, fechando o período com rentabilidade negativa de 2,94%.

O principal ponto apontado pelos agentes de mercado para explicar a piora dos preços dos ativos no mercado interno ainda é relacionado a grande incerteza gerada pela transição e nova condução da política econômica pelo novo governo do PT e os nomes que serão indicados para os principais ministérios. Essa incerteza vem mantendo a curva de juros mais pressionada e em patamares mais elevados do que inicialmente projetado pela maior parte do mercado, fazendo com que os ativos, em especial de renda variável, sofressem correção ao longo do último mês.

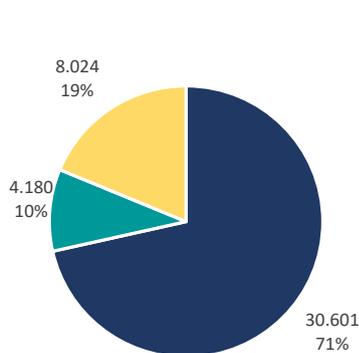
Continuamos a trabalhar o principal ativo do fundo, o Domo Corporate, com o objetivo de diminuir a taxa de vacância. Seguimos com diversas prospecções em andamento, mas em função do período eleitoral e da Copa do Mundo, as conversas e negociações acabaram atrasando mais do que gostaríamos. No entanto, estamos otimistas com a possibilidade de fechar algumas negociações ainda este ano.

No Atlântica Mall, apesar de termos duas lojas âncoras (Cobasi e Burger King) e de estar flexibilizando a tabela de locação, com a intenção de atrair inquilinos para as lojas centrais, não estamos conseguindo êxito nessa estratégia. Buscaremos entender melhor se uma remodelagem do produto, sem que isso se transforme em um custo excessivo, poderá trazer uma melhor atratividade ao empreendimento e ajudar na locação dos espaços remanescentes.

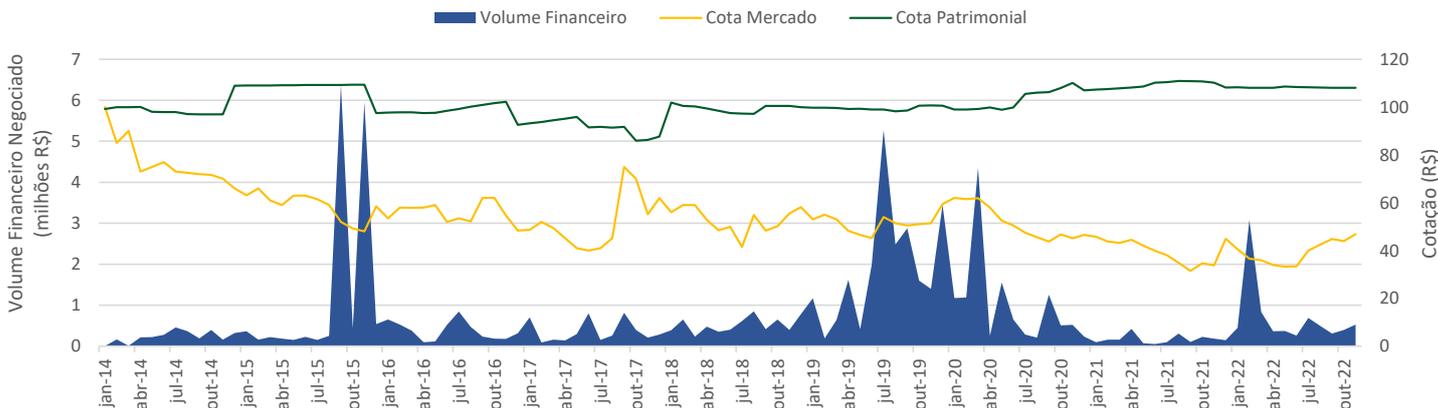
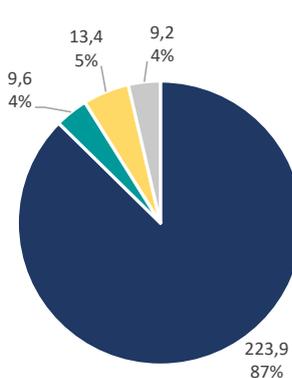
**Informações do Fundo**

<b>Denominação</b>	Reag Multi Ativos - Fundo de Investimento Imobiliário - FII
<b>CNPJ</b>	17.374.696/0001-19
<b>Código de Negociação</b>	RMAI11
<b>Código ISIN</b>	BRDOMCCTF000
<b>Início do Fundo</b>	13/12/2013
<b>Prazo de Duração</b>	O Fundo tem prazo de duração Indeterminado
<b>Cotas Emitidas</b>	2.443.800
<b>Valor de Mercado*</b>	R\$ 114.614.220
<b>Valor Patrimonial*</b>	R\$ 264.027.690
<b>Classe de Cotas</b>	O Fundo tem uma única classe de cotas. Todas as cotas garantem aos seus titulares direitos políticos e econômico-financeiros idênticos
<b>Taxa de Administração</b>	Taxa de Administração Global: 0,95% ao ano
<b>Taxa de Performance</b>	20% do que exceder IPCA + 4% ao ano
<b>Resgate de Cotas</b>	Não há. O Fundo é um condomínio fechado e suas cotas são negociadas na B3 no mercado secundário
<b>Administrador</b>	REAG DTVM S/A
<b>Gestor</b>	REAG Asset Management Ltda
<b>Escriturador / Instituição Depositária</b>	Banco Daycoval S/A
<b>Auditor Independente</b>	PwC Brasil
<b>Consultoria Especializada</b>	CBRE Consultoria do Brasil Ltda.

**ABL (m²)  
Tipo de Ativo**



**Alocação (R\$ mi)**



\* Valores de fechamento de nov/22

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

RMAI11 - Mercado

Informações Setoriais

Preço / Valor Patrimonial (P/VP)\*

Vezez

Setores	Fundo
Recebíveis Imobiliários	0,96
Logísticos	0,90
Híbrido	0,87
Shopping/Varejo	0,92
Fundo de Fundos	0,83
Lajes Comerciais	0,71
Agencias Bancárias	0,91
Agronegócio	0,88
Incorporação Residencial	0,97
Hospital	0,85

Variações Média\*

% em 1 mês

Setores	Valor
Recebíveis Imobiliários	-1,7%
Logísticos	-5,7%
Híbrido	-5,1%
Shopping/Varejo	-6,4%
Fundo de Fundos	-5,6%
Lajes Comerciais	-7,0%
Agencias Bancárias	-2,7%
Agronegócio	-4,3%
Incorporação Residencial	-1,2%
Hospital	0,9%

Participação no IFIX\*

em %

Setores	Valor
Recebíveis Imobiliários	44,9%
Logísticos	16,8%
Híbrido	11,3%
Shopping/Varejo	7,4%
Fundo de Fundos	7,3%
Lajes Comerciais	8,1%
Agencias Bancárias	1,3%
Agronegócio	2,2%
Incorporação Residencial	0,4%
Hospital	0,2%

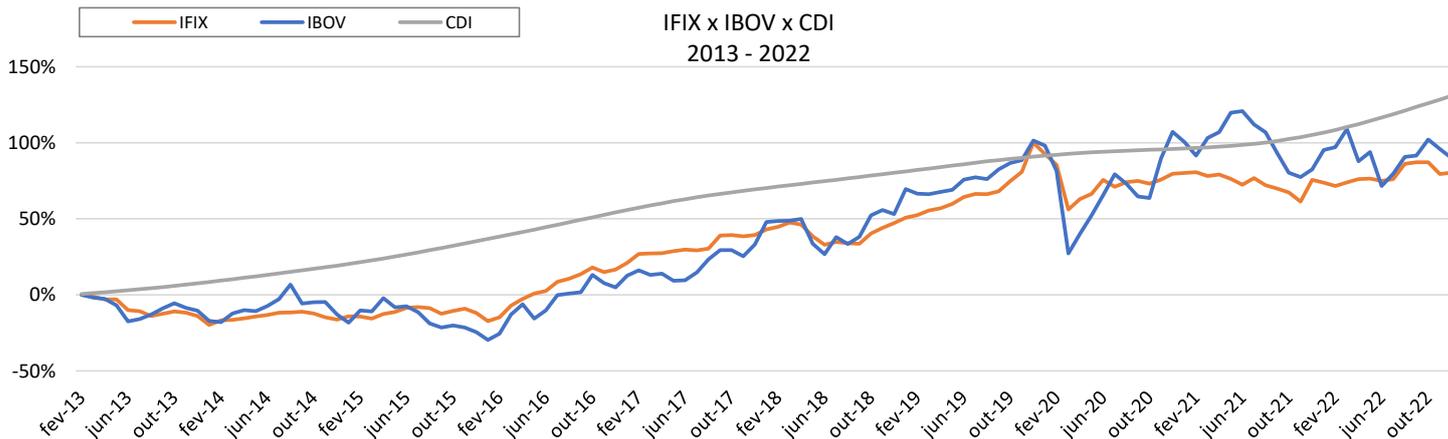
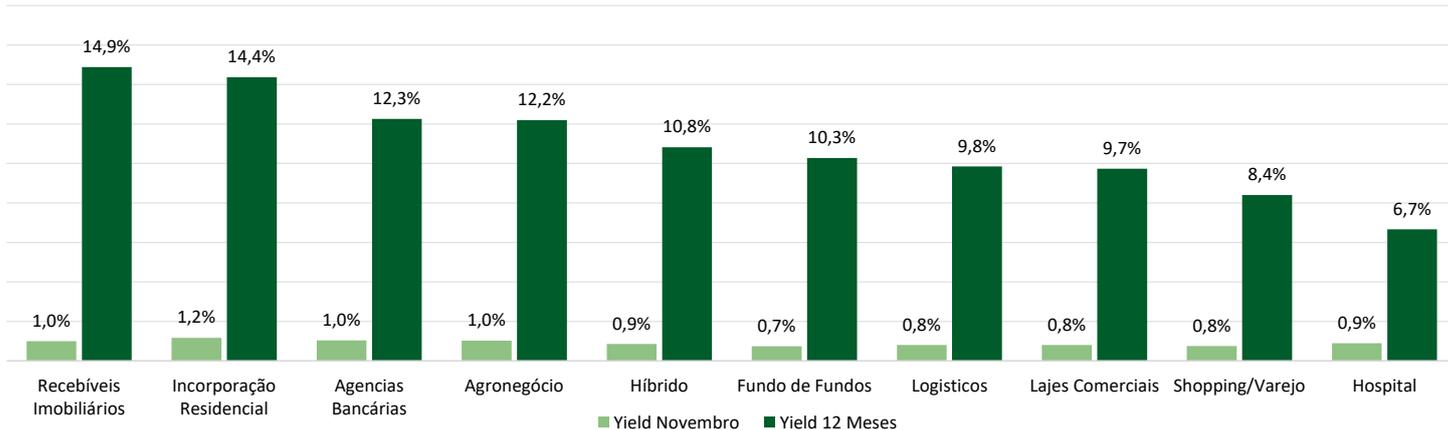
IFIX

O Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários foi criado em 2012 pela antiga BM&F Bovespa, em que busca representar o desempenho e a performance média dos principais FILs negociados na bolsa, sendo considerado a valorização das cotas dos fundos somada ao dividendo distribuído.

A maior parte dos fundos imobiliários acabam fazendo parte do IFIX, já que seu critério de exclusão é bastante transigente. Diante disso, ele é o principal parâmetro de desempenho dos fundos imobiliários.

Variação	IFIX	IBOV	CDI
1 Mês	-4,2%	-3,1%	1,1%
3 Meses	-3,6%	2,9%	3,2%
6 Meses	1,9%	2,2%	6,4%
1 Ano	11,3%	12,1%	11,5%

Dividendos Mensais e Anuais por Setor

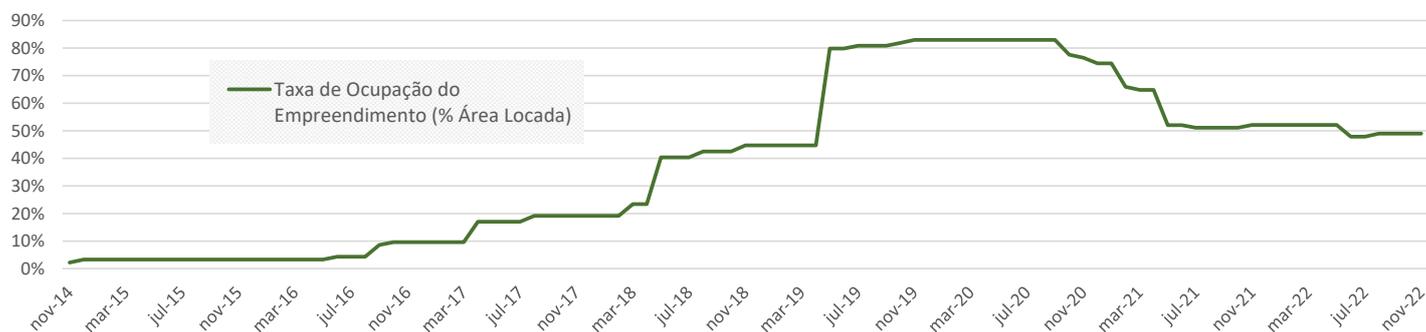
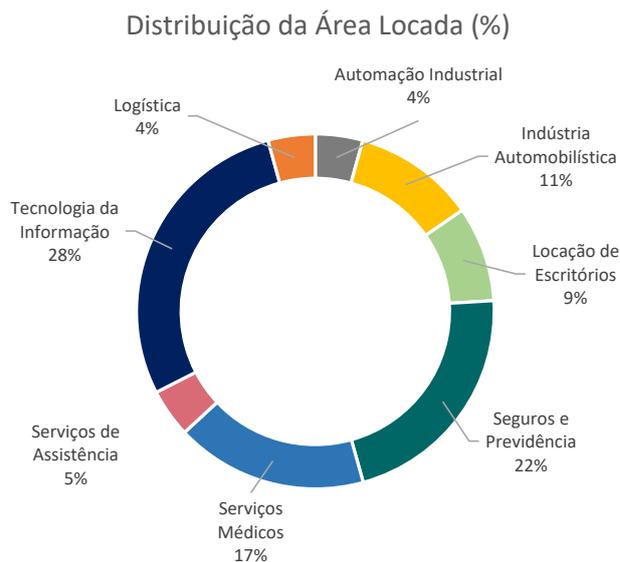
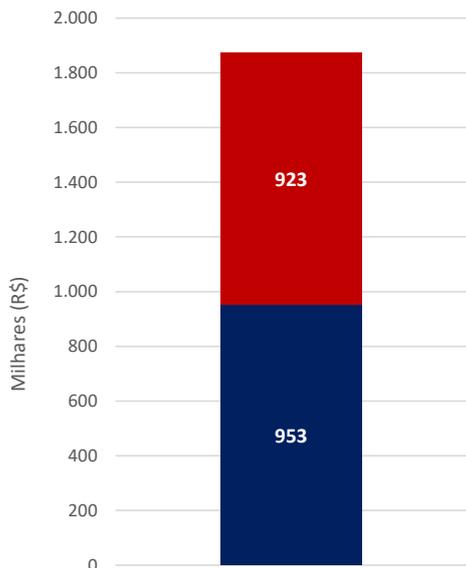


\* Fonte: Quantum Finance

RMAI11 - Domo Corporate

Relatório Mensal | Novembro 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 30.600,60m<sup>2</sup>. A região do ABC paulista é atraente para empresários e para quem busca bons negócios por oferecer vantagens fiscais somadas a uma infraestrutura completa.

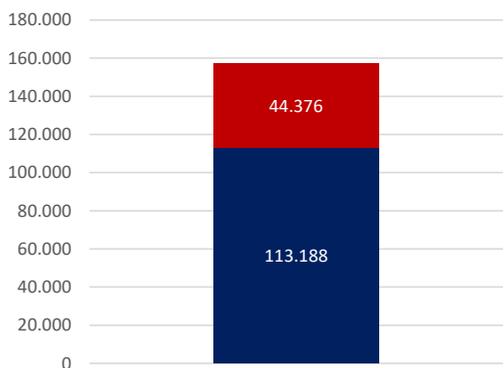


\* Calculado considerando um valor de R\$ 59/m<sup>2</sup> privativo (equivalente a 95% do valor médio de m<sup>2</sup> locado)

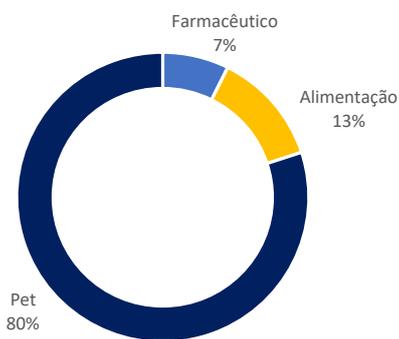
RMAI11 - Atlântica Mall

Relatório Mensal | Novembro 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 m<sup>2</sup> em 15 lojas e um estacionamento com 117 vagas, sendo 35 cobertas.



Distribuição da Área Locada (%)



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

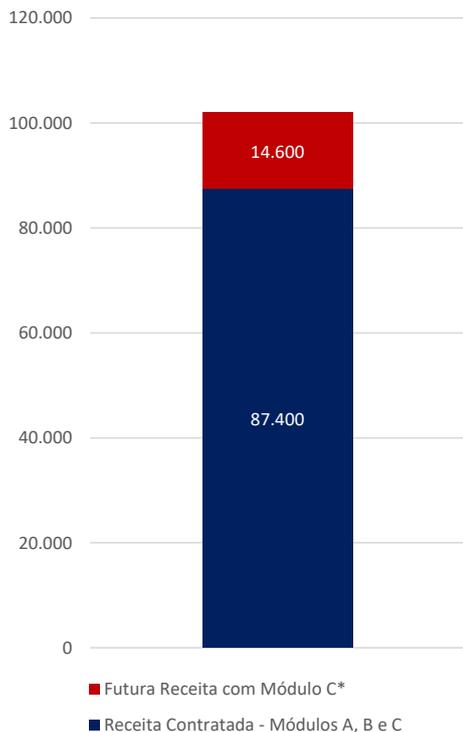


\* Calculado considerando valores de R\$45/m<sup>2</sup> e R\$55/m<sup>2</sup> para unidades vagas

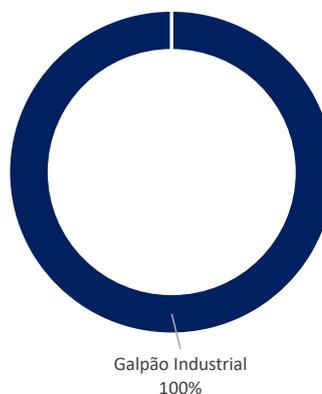
**RMAI11 - Galpão Industrial (Globalpack)**

Relatório Mensal | Novembro 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**

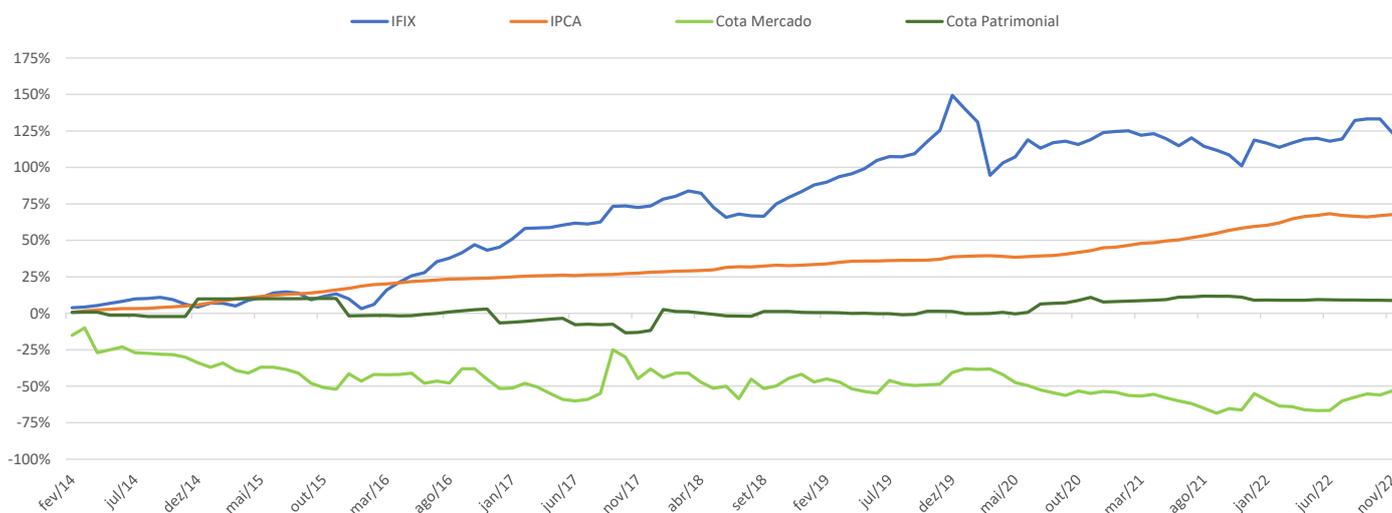
Relatório Mensal | Novembro 2022

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 novembro registrou uma variação da cota a mercado na ordem de 6,59%.

Mês	Cota Mercado*	Variação (%)	Cota Patrimonial*	Variação (%)	Valor de Mercado	PL
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
nov/22	46,90	6,59%	108,04	-0,03%	R\$ 114.614.220,00	R\$ 264.027.689,75

**Rentabilidade Acumulada**

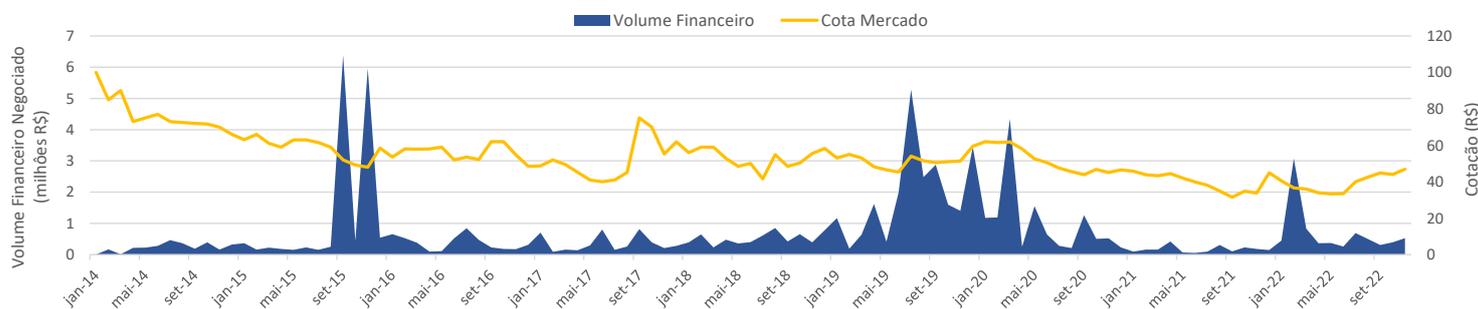


**RMAI11 - Liquidez**

O RMAI11 apresentou no mercado secundário, em novembro, uma média diária de negociação de aproximadamente R\$ 26,4 mil, gerando um volume financeiro total em torno de R\$ 528 mil.

No período, a quantidade de cotas negociadas foi de 11.799, o que representa um giro na casa de 0,48%.

Mês	Cotas*	Nº Cotistas	Volume Financeiro	Média Diária Negociação	Cotas Negociadas*	Giro (% nº Cotas)
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%
nov/22	2.443.800	1.192	R\$ 528.435,00	R\$ 26.421,75	11.799	0,48%



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

**RMAI11 - Resultados**

Relatório Mensal | Novembro 2022

**Distribuição de Resultados**

Em novembro, o Domo Corporate não apresentou inadimplência nos pagamentos de aluguel. Vale ressaltar que o empreendimento não possui nenhum contrato em período de carência. Com boas possibilidades de concluir algumas negociações que estão em andamento, a expectativa é de que possamos incrementar as receitas de locação do ativo nos próximos meses.

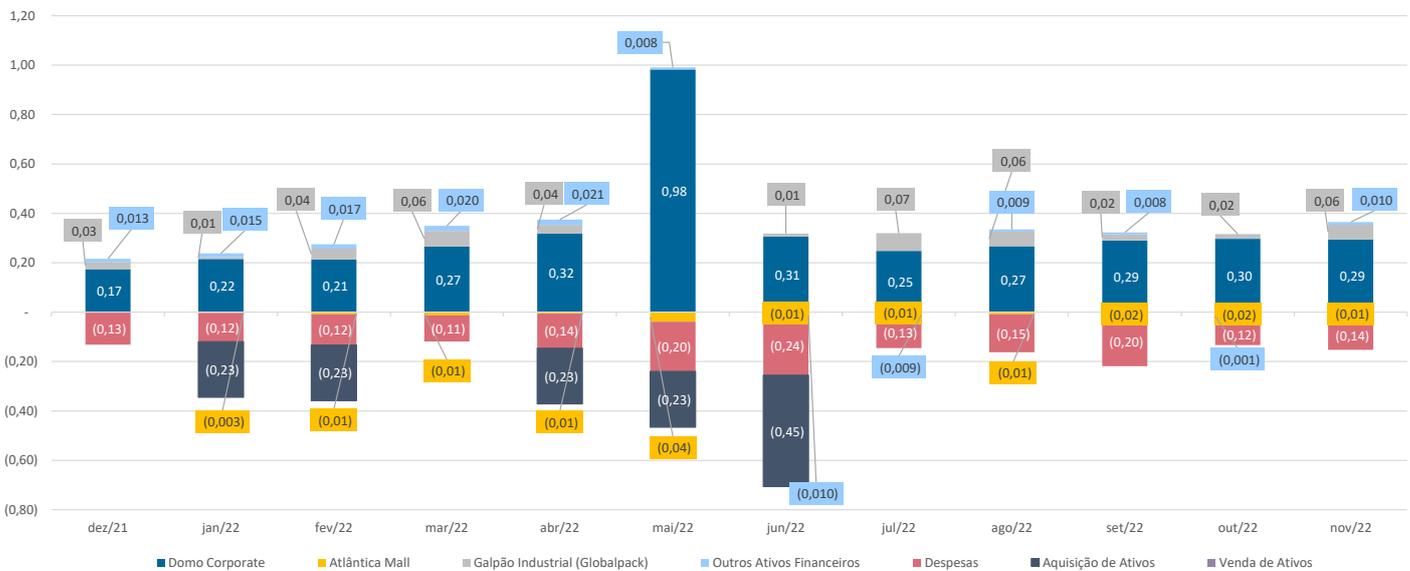
A Globalpack (locatária dos Galpões Industriais) está regularizando o fluxo de pagamento dos valores de locação, conforme tínhamos informado no relatório anterior, ficando apenas um valor residual a ser acertado no próximo mês.

O fundo distribuiu um valor de R\$ 0,26 por cota, o que equivale a um dividend yield de 0,55% (cota de mercado no fechamento de nov/22 : R\$ 46,90).

	set/22	out/22	nov/22	Acum 2022
<b>Resultado Ativos</b>				
<i>Resultado Domo Corporate</i>	708.388	725.539	718.555	9.035.233
<i>Resultado Atlântica Mall</i>	(42.000)	(42.500)	(29.000)	(341.500)
<i>Resultado Galpão Industrial (Globalpack)</i>	60.000	47.400	147.400	971.400
<i>FIs e Outros Ativos Financeiros</i>	19.980	(1.258)	25.591	218.152
<b>(+) Resultado Total</b>	<b>746.367</b>	<b>729.181</b>	<b>862.546</b>	<b>9.883.285</b>
<i>Despesa Taxa de Adm</i>	(72.581)	(66.205)	(63.004)	(733.008)
<i>Despesa Taxa de Gestão</i>	(157.260)	(143.443)	(136.508)	(1.588.182)
<i>Despesa Honorários Advocatórios</i>	(17.538)	(17.538)	(17.538)	(190.380)
<i>Comissão Imobiliária</i>	(114.186)	-	-	(184.666)
<i>Outras Taxas e Despesas</i>	(131.686)	(55.255)	(126.241)	(1.377.757)
<b>(-) Total Despesas Fundo</b>	<b>(493.251)</b>	<b>(282.441)</b>	<b>(343.292)</b>	<b>(4.073.992)</b>
<b>(=) Resultado Operacional RMAI11</b>	<b>253.116</b>	<b>446.741</b>	<b>519.254</b>	<b>5.809.293</b>
<i>Aquisição de Ativos (Galpão Industrial)</i>	-	-	-	(3.302.971)
<b>Resultado Líquido</b>	<b>253.116</b>	<b>446.741</b>	<b>519.254</b>	<b>2.506.322</b>
<i>Distribuição</i>	635.388	635.388	635.358	7.404.714

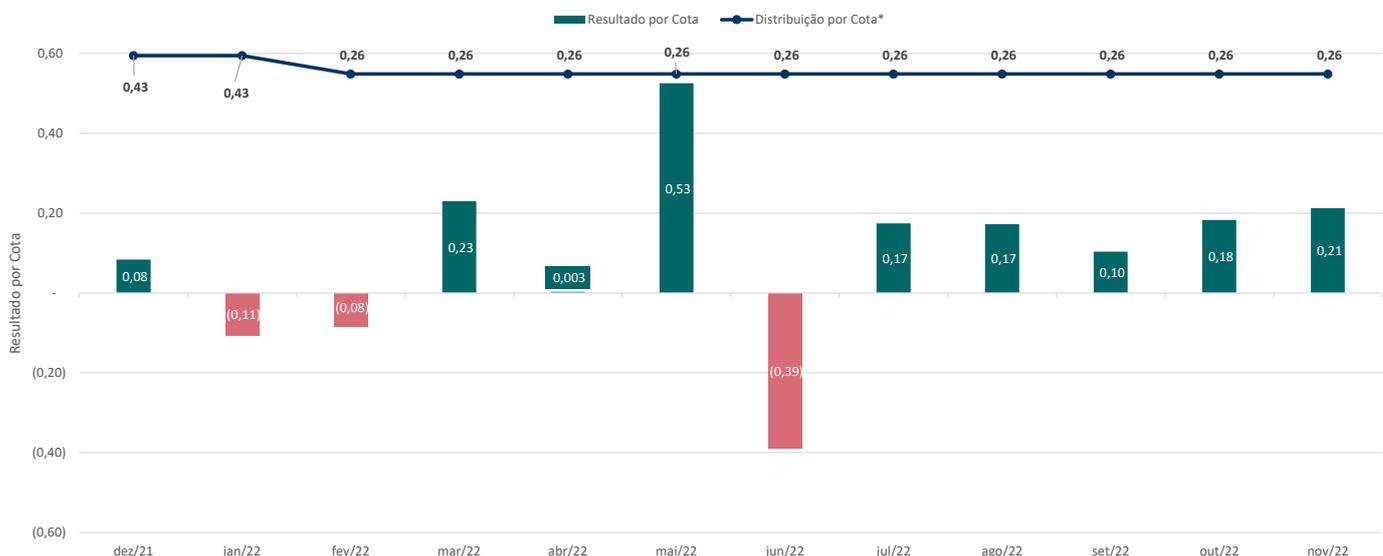
**Composição do Resultado\*\***

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.

**RMA111 - Portfólio**

Relatório Mensal | Novembro 2022

**Domo Corporate**

**Classificação do Imóvel**  
Laje Corporativa

**Localização**  
São Bernardo do Campo, SP

**ABL**  
30.600 m<sup>2</sup>

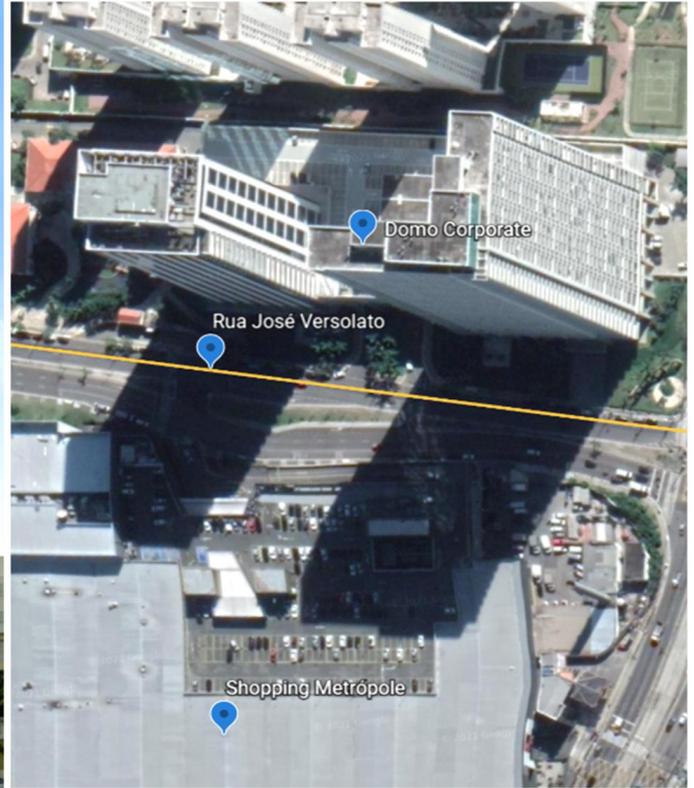
**Data de Aquisição**  
Desde início do fundo

**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 m<sup>2</sup>

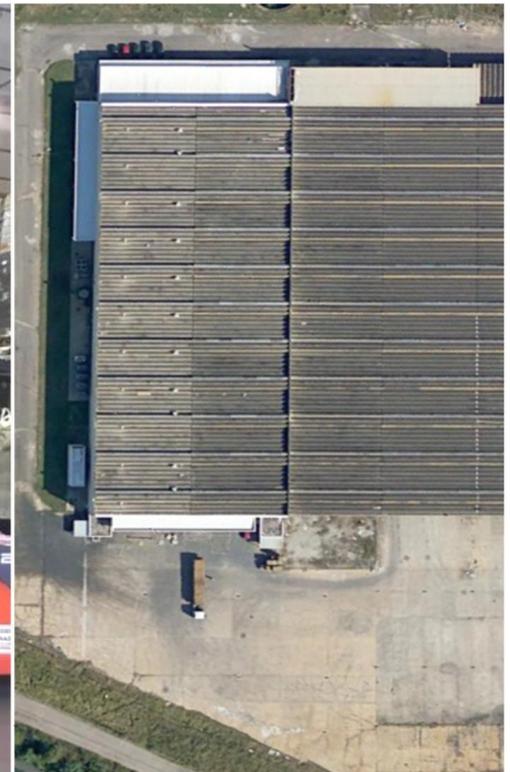
**Data de Aquisição**  
dez/20

**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 m<sup>2</sup>

**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

