

RMAI11 - Informações

Relatório Mensal | Janeiro 2023

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 primeiro mês do ano de 2023 com uma perda de 1,6%. Com este fechamento, o índice completa seu terceiro mês consecutivo em queda. Os fundos de tijolo se destacaram negativamente em janeiro: o segmento de lajes comerciais teve uma queda de 4,7% no mês e o de galpões logísticos um desempenho negativo de 4,2% no mesmo período. A inconsistência contábil das Lojas Americanas e seus diversos desdobramentos tiveram impacto no mercado de FIIs, principalmente para os fundos que possuem imóveis locados para a varejista. Inadimplência, devolução dos imóveis locados e vacância são os principais riscos que fundos mais expostos a Lojas Americanas enfrentam atualmente. Vale ressaltar que o RMAI11 não tem exposição a varejista e, portanto, não está exposto a nenhum dos riscos destacados que tem relação com a empresa em questão.

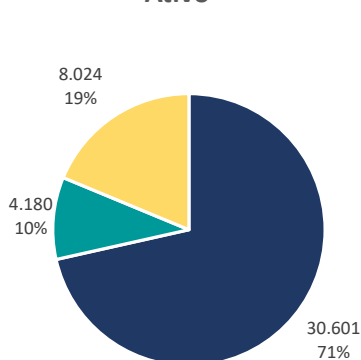
Existe uma grande incerteza em relação ao cenário interno. Dada a condução do novo governo em relação a temas ligados a política econômica e fiscal, cria-se uma pressão nos ativos reais e, em especial, nos fundos imobiliários. Muitos analistas e agentes do mercado trabalhavam com a possibilidade de a taxa Selic iniciar um movimento de queda já no final do primeiro semestre e, com essa premissa, entendiam que o mercado poderia esboçar algum tipo de melhora nos descontos das cotas dos fundos, além de gerar maior atratividade para os investidores pessoa física, que tenderiam a aumentar seus investimentos nessa classe de ativos. Com todo este cenário de incerteza e com a possibilidade de uma Selic média, não só mais alta do que foi projetado, mas com chances de não se alterar nesse ano de 2023, o mercado de fundos imobiliários provavelmente demorará a reagir. Apesar deste cenário desafiador, ainda possuímos diversas conversas direcionadas para novas locações e, progressivamente, estamos conseguindo diminuir a taxa de vacância do principal ativo do fundo, o Domo Corporate.

Conforme mencionamos no relatório anterior, a locatária *Formel D do Brasil* notificou o fundo no dia 02/12/22, quando demonstrou sua intenção de devolver o conjunto 33 do empreendimento Domo Corporate. A saída do inquilino está programada para o dia 10/02/23. No que diz respeito a novos negócios, seguimos com três conversas em andamento e com boas possibilidades de um desfecho positivo, lembrando que temos dois novos locatários (*Pirelli* e *Teddy Soluções Financeiras*) com contratos de locação ainda em período de carência.

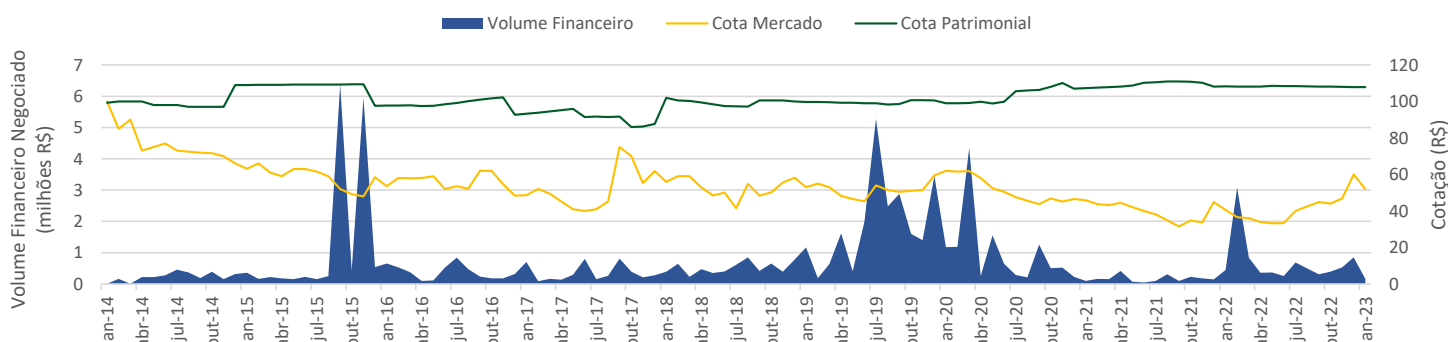
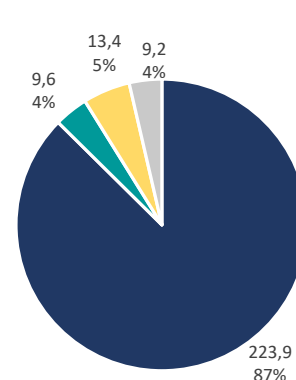
Informações do Fundo

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\$ 127.053.162
Valor Patrimonial*	R\$ 263.485.516
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 DTMV 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 (m²) - Tipo de Ativo



Alocação (R\$ mi)



* Valores de fechamento de jan/23

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

RMAI11 - Mercado

Relatório Mensal | Janeiro 2023

Informações Setoriais

Preço / Valor Patrimonial (P/VP)*

Vezes

Setores	Fundo
Recebíveis Imobiliários	0,95
Logísticos	0,82
Híbrido	0,81
Shopping/Varejo	0,87
Fundo de Fundos	0,84
Lajes Comerciais	0,63
Agencias Bancárias	0,86
Agronegócio	0,79
Incorporação Residencial	0,93
Hospital	0,83

Variações Média*

% em 1 mês

Setores	Valor
Recebíveis Imobiliários	-0,1%
Logísticos	-4,2%
Híbrido	-4,3%
Shopping/Varejo	0,0%
Fundo de Fundos	-2,5%
Lajes Comerciais	-4,7%
Agencias Bancárias	2,6%
Agronegócio	-3,56%
Incorporação Residencial	5,0%
Hospital	-0,3%

Participação no IFIX*

em %

Setores	Valor
Recebíveis Imobiliários	46,3%
Logísticos	16,3%
Híbrido	11,2%
Shopping/Varejo	7,5%
Fundo de Fundos	7,0%
Lajes Comerciais	7,9%
Agencias Bancárias	1,3%
Agronegócio	1,9%
Incorporação Residencial	0,4%
Hospital	0,2%

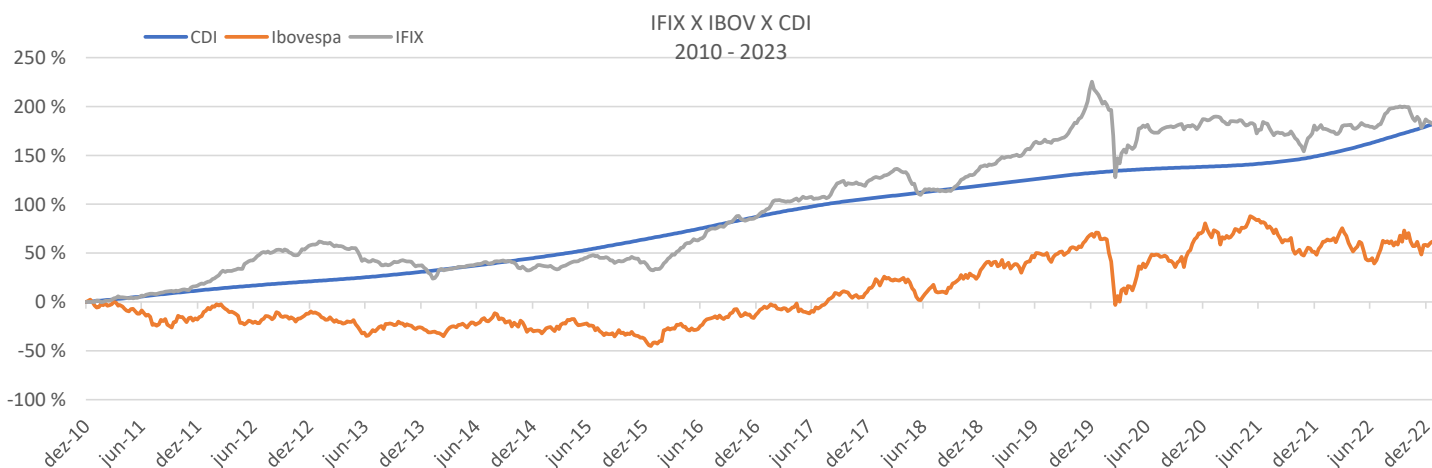
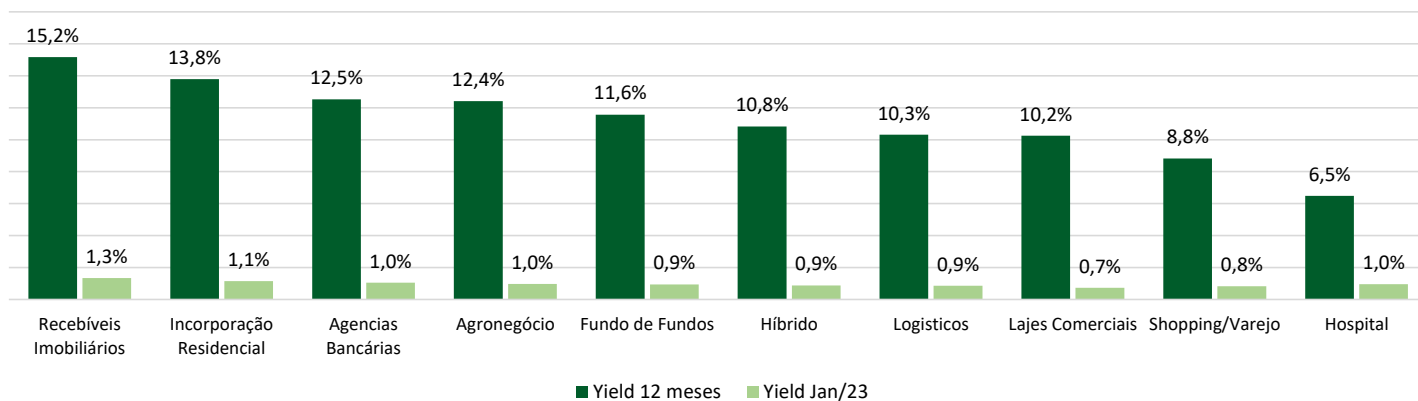
IFIX

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 FIIs negociados na bolsa, sendo considerado a valorização das cotas dos fundos somada ao dividendo distribuído.

Parte relevante 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	-1,6%	3,4%	1,1%
3 Meses	-5,7%	-2,2%	3,3%
6 Meses	0,3%	10,0%	6,7%
1 Ano	1,6%	1,1%	12,8%

Dividendos Mensais e Anuais por Setor

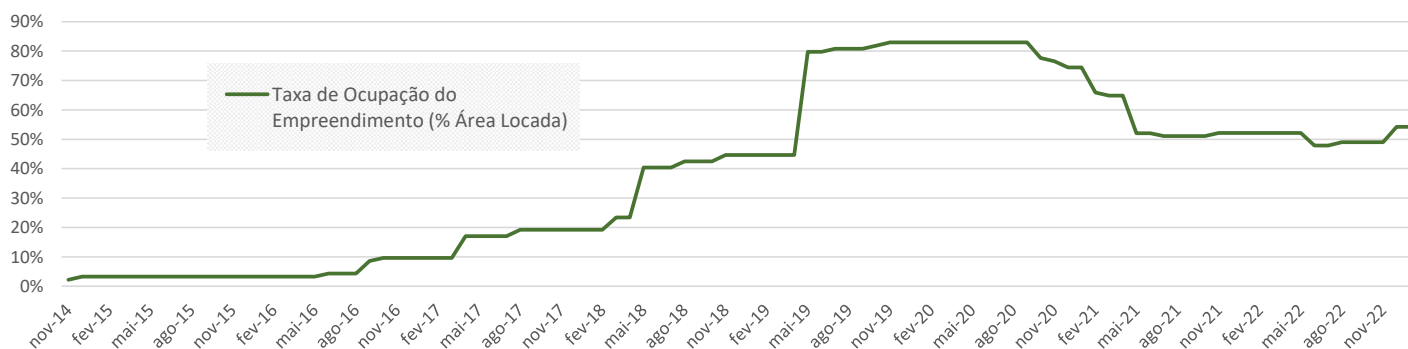
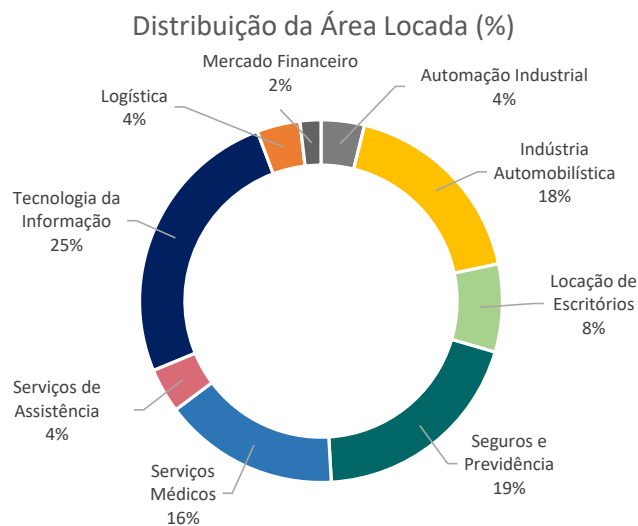
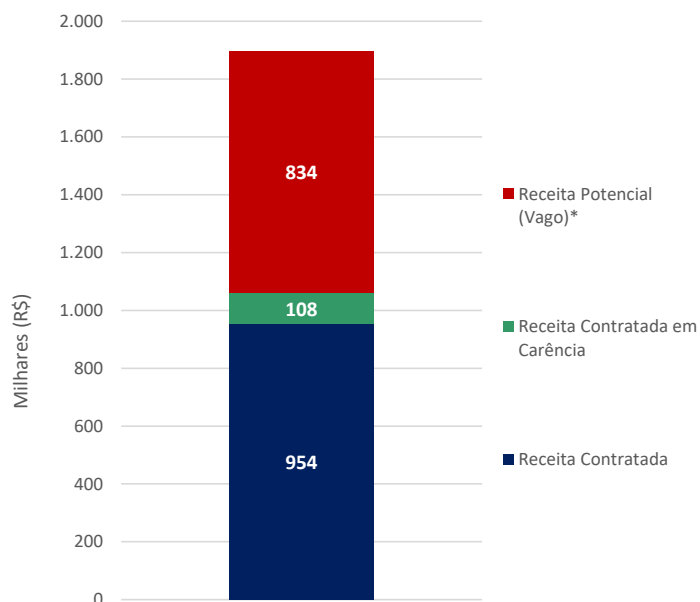


* Fonte: Quantum Finance

RMAI11 - Domo Corporate

Relatório Mensal | Janeiro 2023

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.

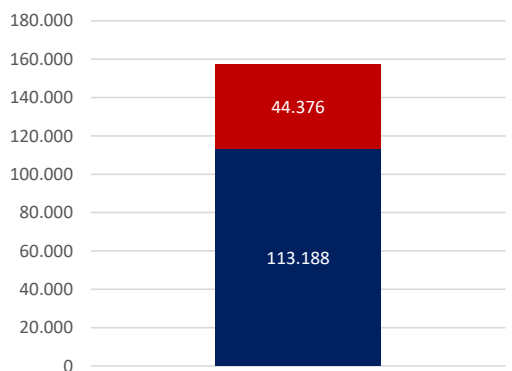


* Calculado considerando um valor de R\$ 59/m² privativo (equivalente a 95% do valor médio de m² locado)

RMAI11 - Atlântica Mall

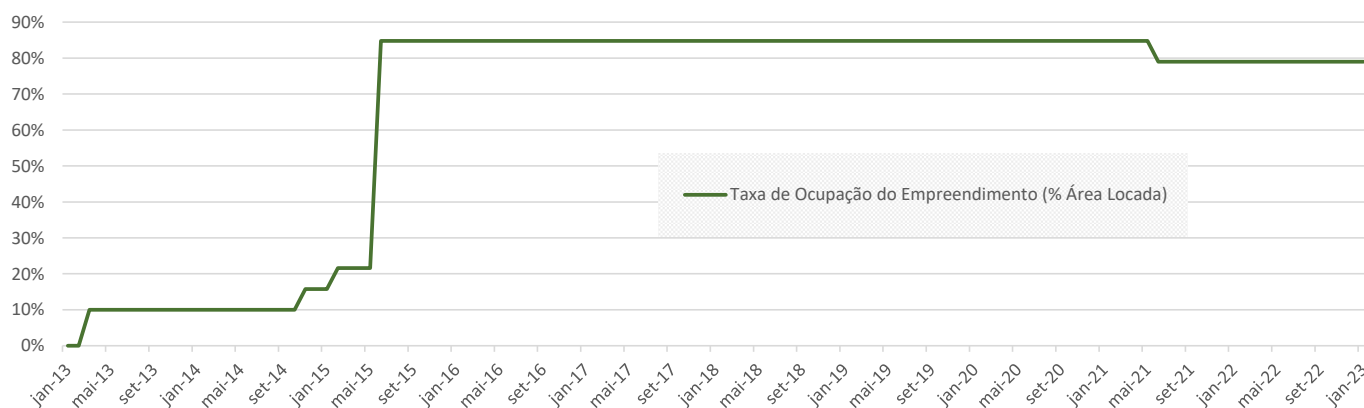
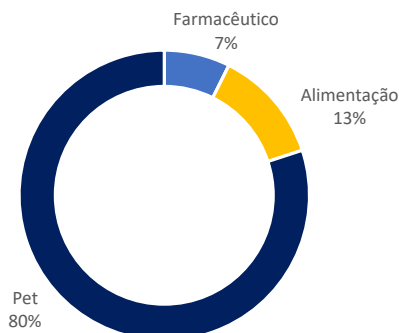
Relatório Mensal | Janeiro 2023

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.



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

Distribuição da Área Locada (%)

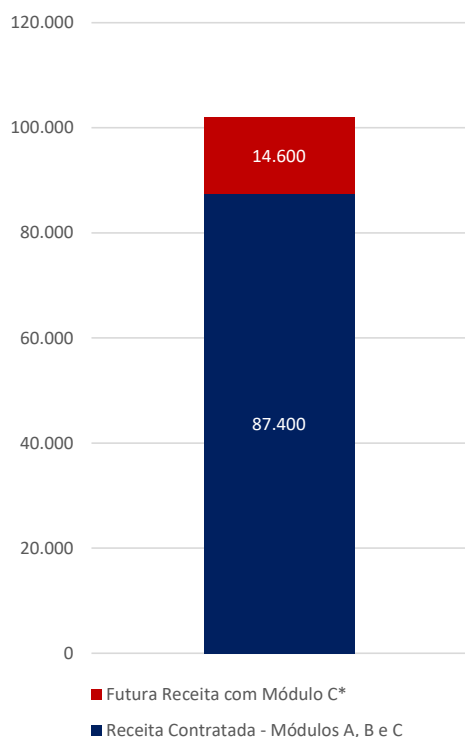


* Calculado considerando valores de R\$45/m² e R\$55/m² para unidades vagas

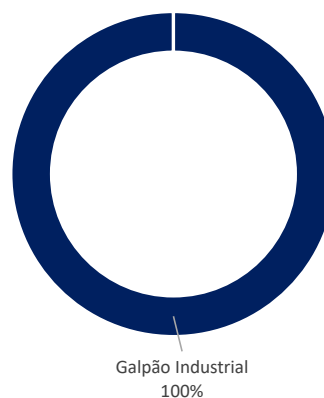
RMAI11 - Galpão Industrial (Globalpack)

Relatório Mensal | Janeiro 2023

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

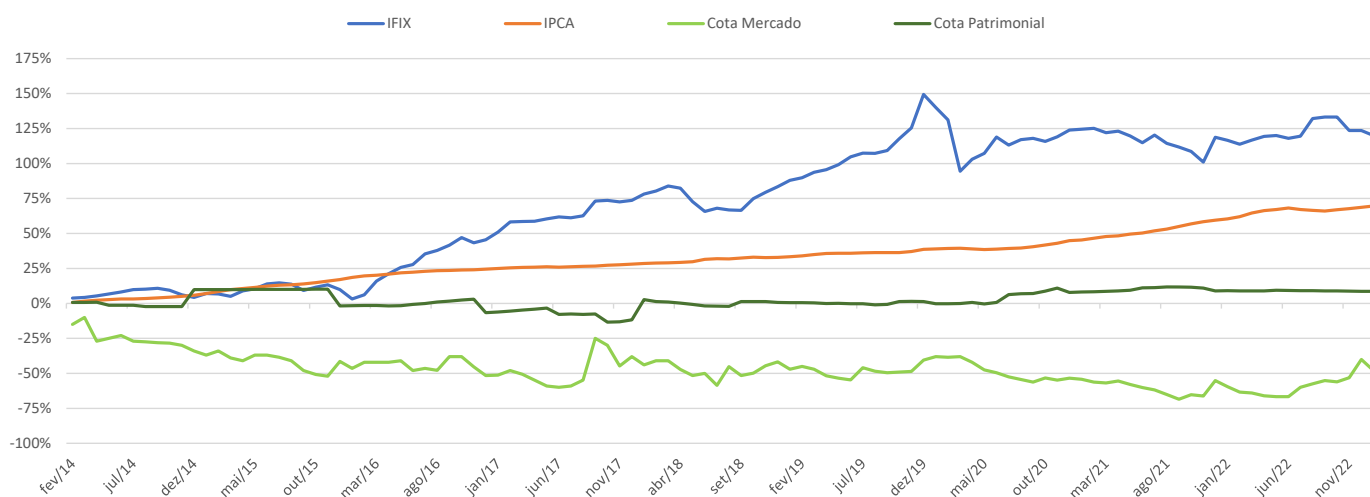
Relatório Mensal | Janeiro 2023

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 janeiro registrou uma variação da cota a mercado na ordem de -13,34%.

Mês	Cota Mercado*	Variação (%)	Cota Patrimonial*	Variação (%)	Valor de Mercado	PL
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
dez/22	59,99	27,91%	107,86	-0,17%	R\$ 146.603.562,00	R\$ 263.579.910,91
jan/23	51,99	-13,34%	107,82	-0,04%	R\$ 127.053.162,00	R\$ 263.485.516,14

Rentabilidade Acumulada

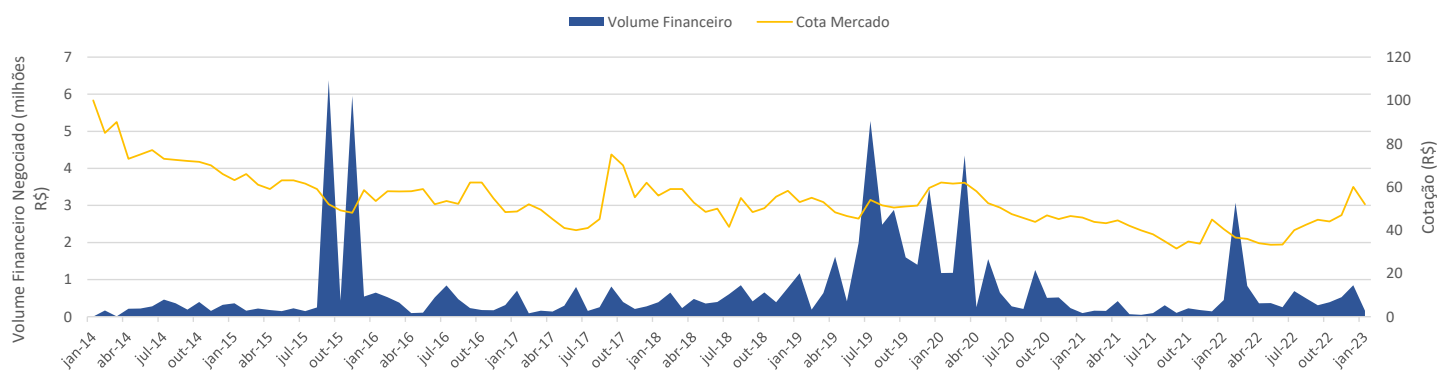


RMAI11 - Liquidez

O RMAI11 apresentou no mercado secundário, em janeiro, uma média diária de negociação de aproximadamente R\$ 7,2 mil, gerando um volume financeiro total em torno de R\$ 159 mil.

No período, a quantidade de cotas negociadas foi de 3.070, o que representa um giro na casa de 0,13%.

Mês	Cotas*	Nº Cotistas	Volume Financeiro	Média Diária Negociação	Cotas Negociadas*	Giro (% nº Cotas)
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%
dez/22	2.443.800	1.187	R\$ 848.348,00	R\$ 38.561,27	17.148	0,70%
jan/23	2.443.800	1.188	R\$ 159.585,00	R\$ 7.253,86	3.070	0,13%



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

RMAI11 - Resultados

Relatório Mensal | Janeiro 2023

Distribuição de Resultados

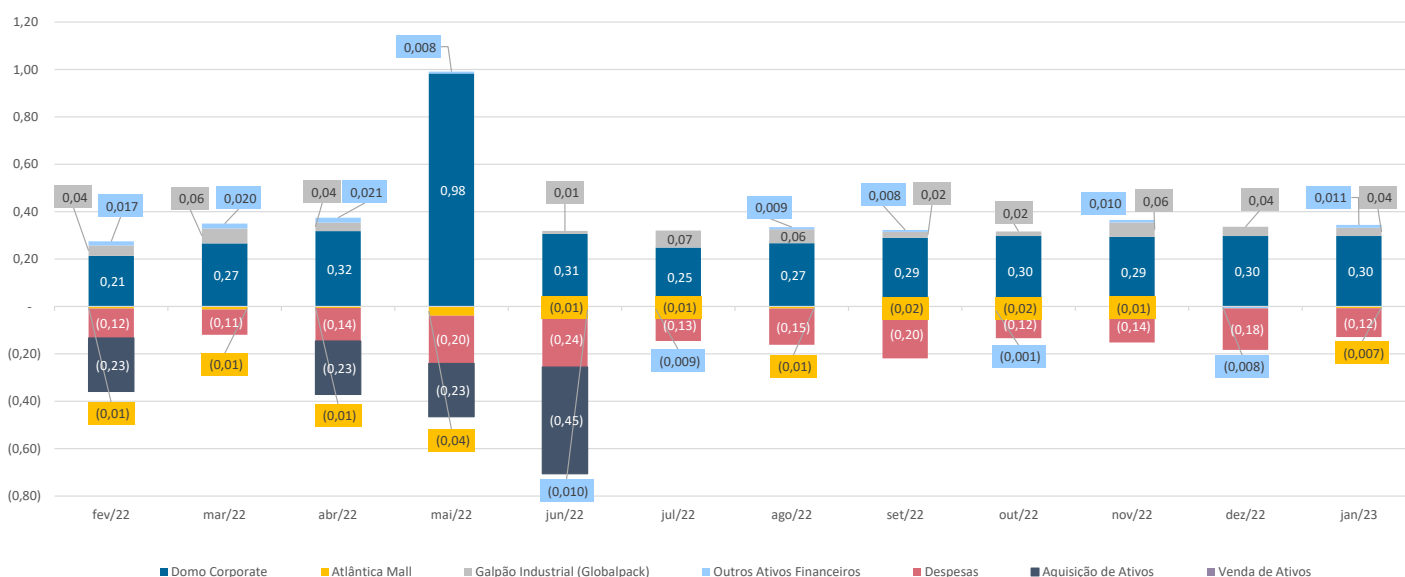
O fundo ainda não foi financeiramente impactado pelas novas locações concretizadas no ativo Domo Corporate em dezembro do ano anterior (2022) - quando concretizamos a negociação de 5 novos conjuntos - uma vez que os contratos ainda se encontram em período de carência. Além disso, a devolução do conjunto 33 está marcada para o dia 10/02 deste ano e seu impacto no resultado do fundo se dará a partir dessa data. Importante ressaltar que a locatária que está entregando o conjunto antes do vencimento do contrato deverá pagar multa rescisória. Os valores serão informados nos próximos relatórios.

O fundo distribuiu em janeiro um valor de R\$ 0,26 por cota, o que equivale a um dividend yield de 0,50% (cota de mercado no fechamento de jan/23 : R\$ 51,99).

	nov/22	dez/22	jan/23	Acum 2023
Resultado Ativos				
Resultado Domo Corporate	718.555	726.155	725.227	725.227
Resultado Atlântica Mall	(29.000)	-	(18.000)	(18.000)
Resultado Galpão Industrial (Globalpack)	147.400	94.800	87.400	87.400
FIIs e Outros Ativos Financeiros	25.591	(18.573)	27.471	27.471
(+) Resultado Total	862.546	802.383	822.098	822.098
Despesa Taxa de Adm	(63.004)	(62.988)	(69.205)	(69.205)
Despesa Taxa de Gestão	(136.508)	(136.475)	(149.943)	(149.943)
Despesa Honorários Advocatícios	(17.538)	(35.076)	(20.000)	(20.000)
Comissão Imobiliária	-	(124.928)	-	-
Outras Taxas e Despesas	(126.241)	(70.475)	(59.188)	(59.188)
(-) Total Despesas Fundo	(343.292)	(429.943)	(298.336)	(298.336)
(=) Resultado Operacional RMAI11	519.254	372.440	523.762	523.762
Resultado Líquido	519.254	372.440	523.762	523.762
Distribuição	635.388	635.388	635.388	

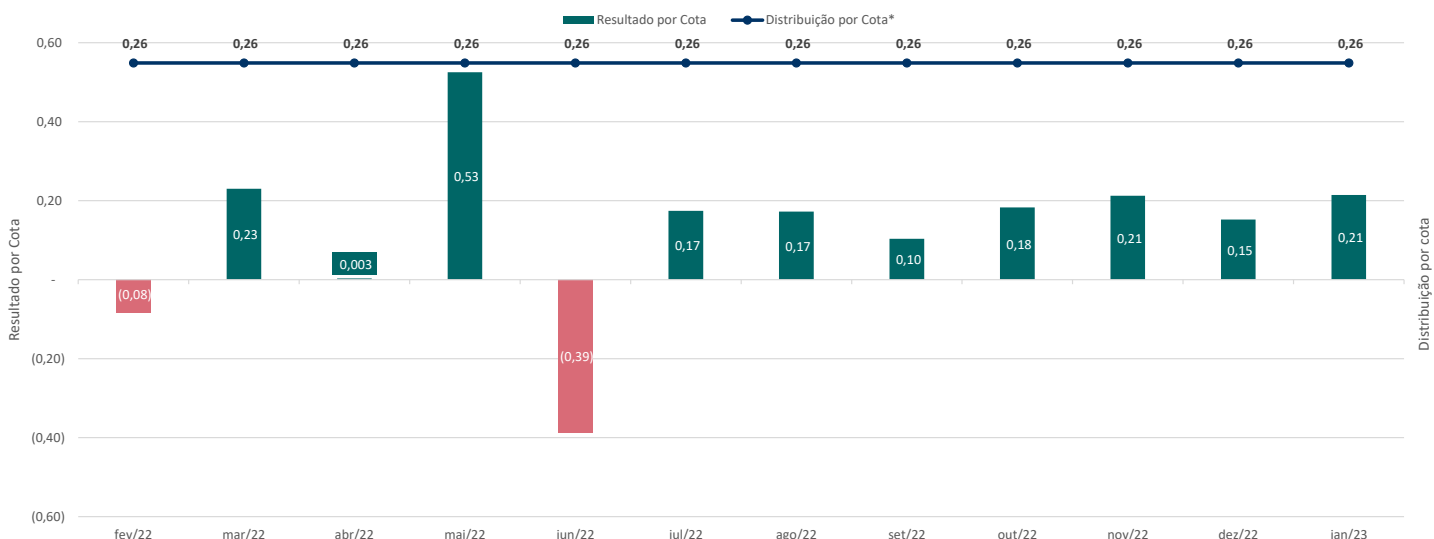
Composição do Resultado**

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.

RMA11 - Portfólio

Relatório Mensal | Janeiro 2023

Domo Corporate

Classificação do Imóvel
Laje Corporativa

Localização
São Bernardo do Campo, SP

ABL
30.600 m²

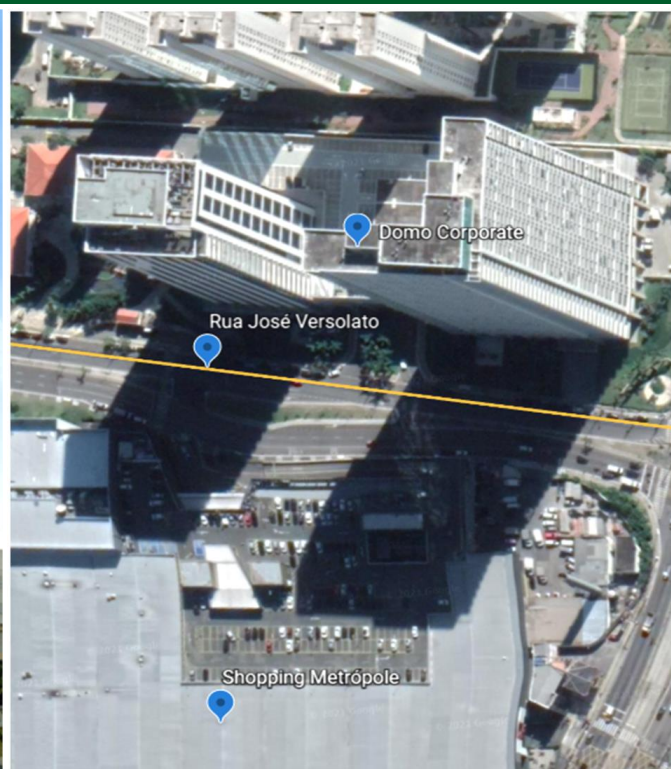
Data de Aquisição
Desde início do fundo

Participação no Imóvel
100%

Valor de Avaliação do Imóvel
R\$ 223.850.000,00

Percentual de Ocupação Física
54%

Novos Contratos de Locação
-



Galpão Globalpack

Classificação do Imóvel
Galpão Industrial

Localização
Queimados, RJ

ABL
8.024 m²

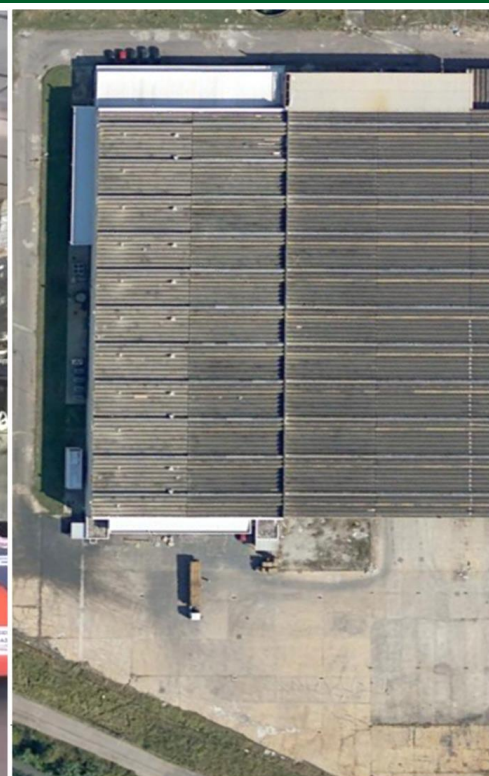
Data de Aquisição
dez/20

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

