

RMAI11 - Informações

Relatório Mensal | Maio 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 encerrou o mês de maio com um desempenho de 5,43%, fechando o segundo mês em sequência no campo positivo. No histórico recente, não observamos uma alta desta magnitude desde agosto de 2022, quando o índice obteve uma alta de 5,76%. Após terem suas cotações fortemente impactadas pela inadimplência de alguns CRIs presentes em suas carteiras, os principais fundos de recebíveis *high yield* do mercado fecharam o mês com seus preços em alta. O IPCA de maio apresentou uma variação de 0,23% em comparação com abril, mantendo sua tendência de desaceleração. Dentre os principais segmentos do mercado de Fundos Imobiliários, o de recebíveis imobiliários foi o que mais se destacou, com uma rentabilidade média de 7,9% no fechamento do mês de maio. Os fundos híbridos e de lajes corporativas tiveram, respectivamente, um desempenho médio de 6,5% e 5,3%, seguidos de perto pelo setor de logística com 4,8%.

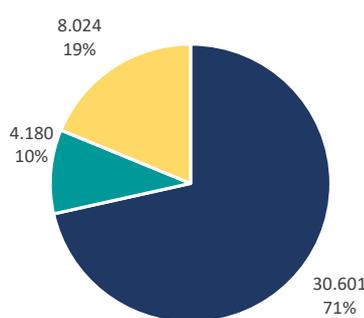
Conforme mencionado no Relatório do mês anterior, tínhamos uma negociação avançada no empreendimento Domo Corporate com possível desfecho no mês de maio. Assim, informamos que os conjuntos 71 e 72 foram locados para a BMP UTILIDADES DOMÉSTICAS S.A. ou "Lojas Mel". O contrato de locação tem prazo de 120 meses com início em 01/05/2023 e final em 30/04/2023, contando com um período de carência três meses dos valores de locação. Cada conjunto representa aproximadamente 1% da ABL (Área Bruta Locável) do empreendimento. Dessa maneira, a taxa de ocupação do Domo aumenta cerca de 2% com essa nova locação, passando a totalizar 61,7%. Por fim, ressaltamos que temos algumas negociações em andamento, além de algumas sondagens. Destas, acreditamos que será possível concluir mais uma negociação no mês de junho e, desse modo, continuar diminuindo a vacância do Domo.

Estrategicamente, continuamos fazendo um trabalho bastante direcionado, com imobiliárias locais e consultorias imobiliárias para conseguir reduzir ao máximo a vacância do ativo. Esse trabalho comercial deve ser intensificado ao longo dos próximos meses, pois acreditamos que, com o sentimento dos agentes de uma melhora das condições econômicas, as empresas voltem a procurar espaços para locação e expansão de suas operações. Além disso, em relação a melhorias a serem aplicadas ao empreendimento, estamos em estudo para implantar uma política ESG e conseguir trazer ainda mais visibilidade e melhora para as condições de locação dos conjuntos.

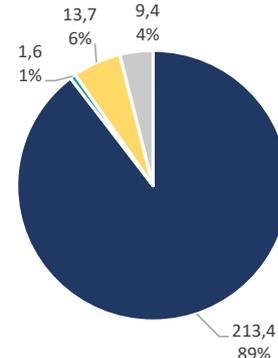
Informações do Fundo

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\$ 113.587.824
Valor Patrimonial*	R\$ 242.186.655
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 (m²) - Tipo de Ativo

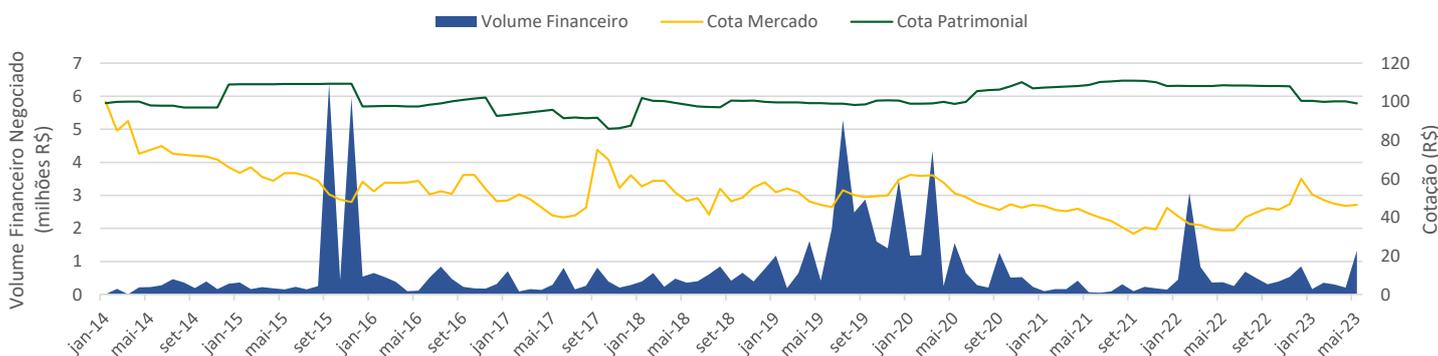


Alocação (R\$ mi)



■ Laje Corporativa ■ Varejo
■ Galpão Industrial

■ Laje Corporativa ■ Varejo
■ Galpão Industrial ■ FII



* Valores de fechamento de fev/23

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

Informações Setoriais

Preço / Valor Patrimonial (P/VP)*

Vezez

Setores	Valor
Shopping/Varejo	0,96
Recebíveis Imobiliários	0,94
Agencias Bancárias	0,93
Incorporação Residencial	0,92
Fundo de Fundos	0,91
Logísticos	0,88
Híbrido	0,88
Agronegócio	0,82
Lajes Comerciais	0,71
Outros	0,23

Variações Média*

% em 1 mês

Setores	Valor
Recebíveis Imobiliários	7,9%
Agencias Bancárias	7,2%
Híbrido	6,5%
Fundo de Fundos	6,5%
Lajes Comerciais	5,3%
Incorporação Residencial	5,2%
Shopping/Varejo	5,1%
Logísticos	4,8%
Agronegócio	3,6%
Outros	1,6%

Participação no IFIX*

em %

Setores	Valor
Recebíveis Imobiliários	43,7%
Logísticos	17,7%
Híbrido	11,7%
Lajes Comerciais	8,3%
Shopping/Varejo	8,0%
Fundo de Fundos	6,8%
Agronegócio	1,8%
Agencias Bancárias	1,3%
Incorporação Residencial	0,3%
Outros	0,1%

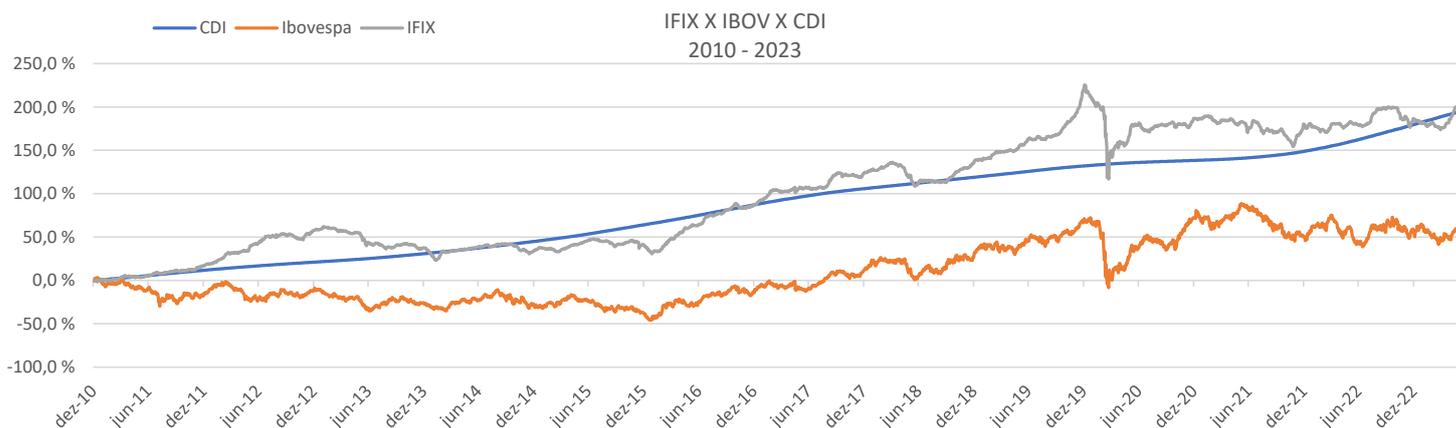
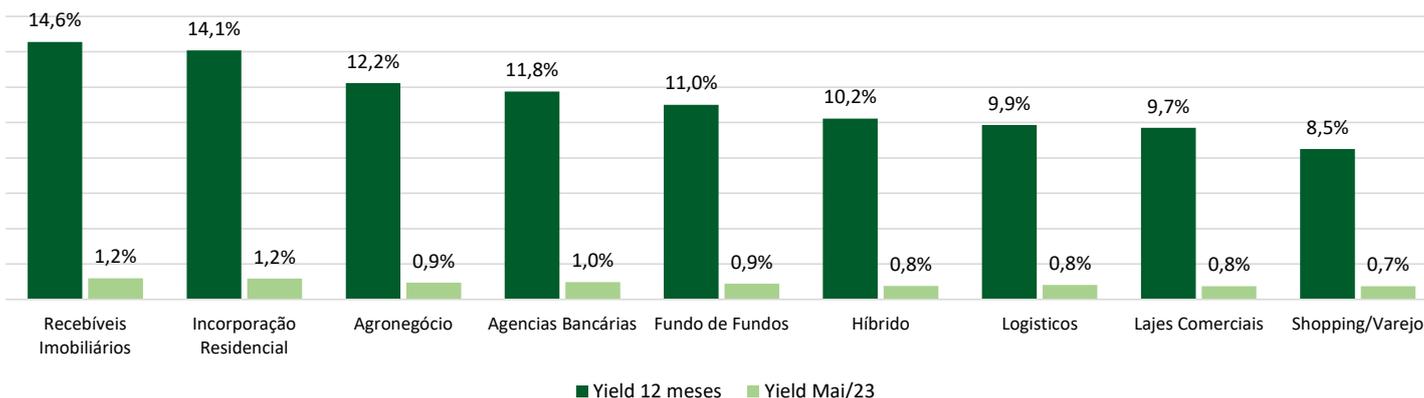
IFIX

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 FII 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 transitente. Diante disso, ele é o principal parâmetro de desempenho dos fundos imobiliários.

Varição	IFIX	IBOV	CDI
1 Mês	5,43%	3,74%	1,12%
3 Meses	7,30%	3,24%	3,25%
6 Meses	5,10%	-3,69%	6,55%
12 Meses	6,84%	-2,71%	13,48%

Dividendos Mensais e Anuais por Setor

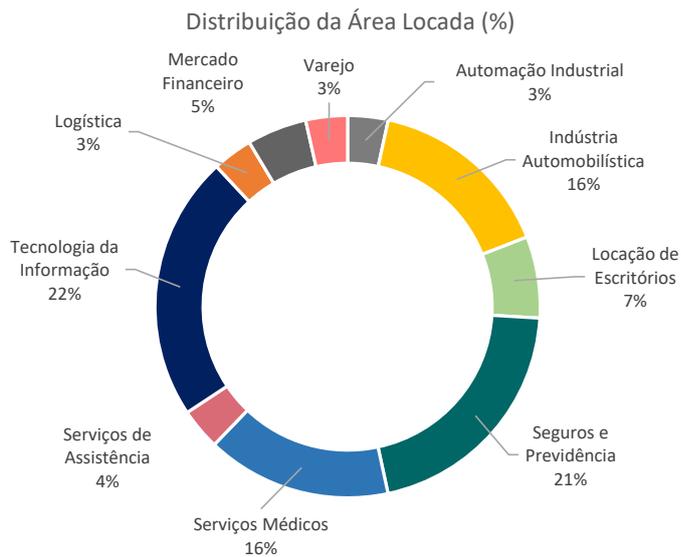
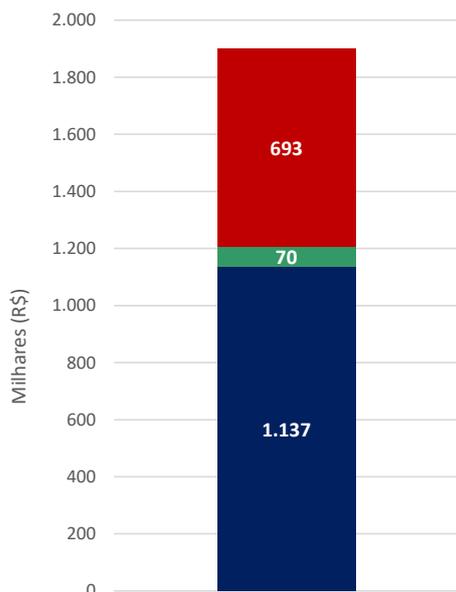


* Fonte: Quantum Finance

RMAI11 - Domo Corporate

Relatório Mensal | Maio 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.

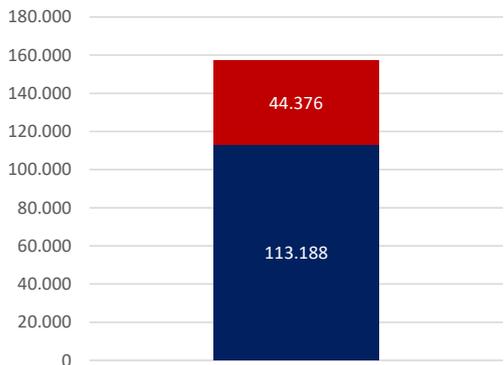


* Calculado considerando um valor de R\$/m² privativo equivalente a 95% do valor médio de m² locado

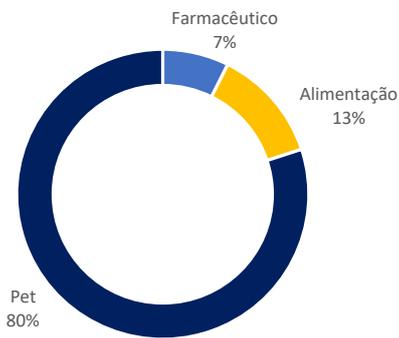
RMAI11 - Atlântica Mall

Relatório Mensal | Maio 2023

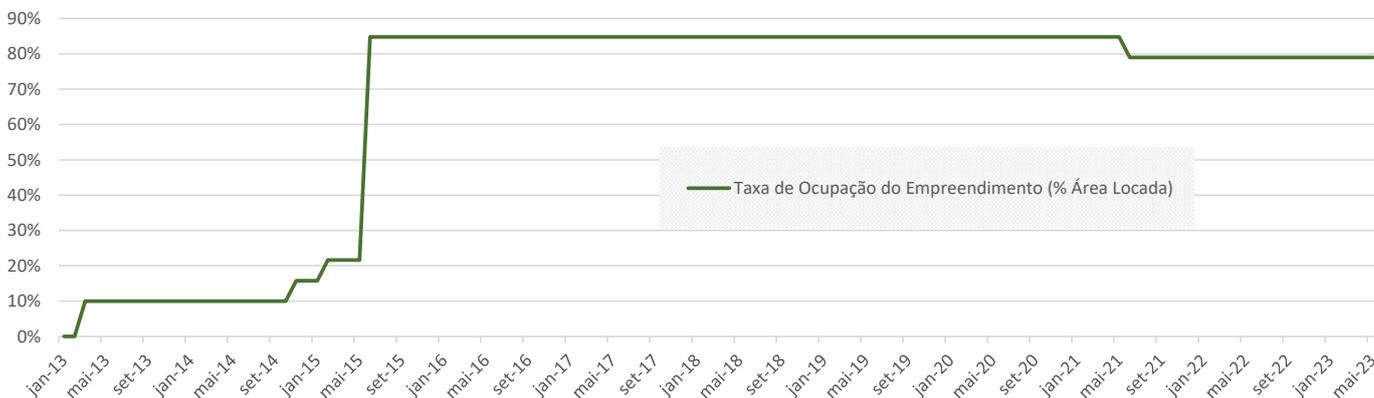
Empreendimento denominado Atlântica Mall, localizado na Avenida Atlântica, 5111, Chácara Meyer, Município de São Paulo, Estado de São Paulo. Localizado em uma avenida de bom movimento, com duas pistas de 3 faixas de cada lado e com um poder aquisitivo da região de médio alto. Caracterizado como um Strip Mall, o empreendimento conta com 4.638 m² em 15 lojas e um estacionamento com 117 vagas, sendo 35 cobertas.



Distribuição da Área Locada (%)



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

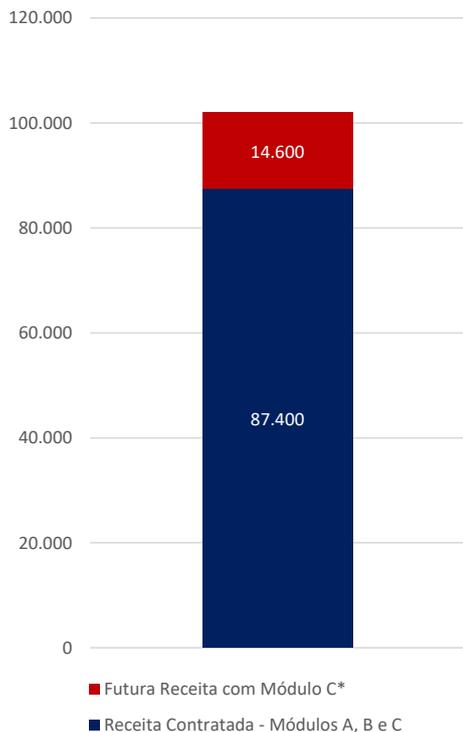


* Calculado considerando valores de R\$45/m² e R\$55/m² para unidades vagas

RMAI11 - Galpão Industrial (Globalpack)

Relatório Mensal | Maio 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.

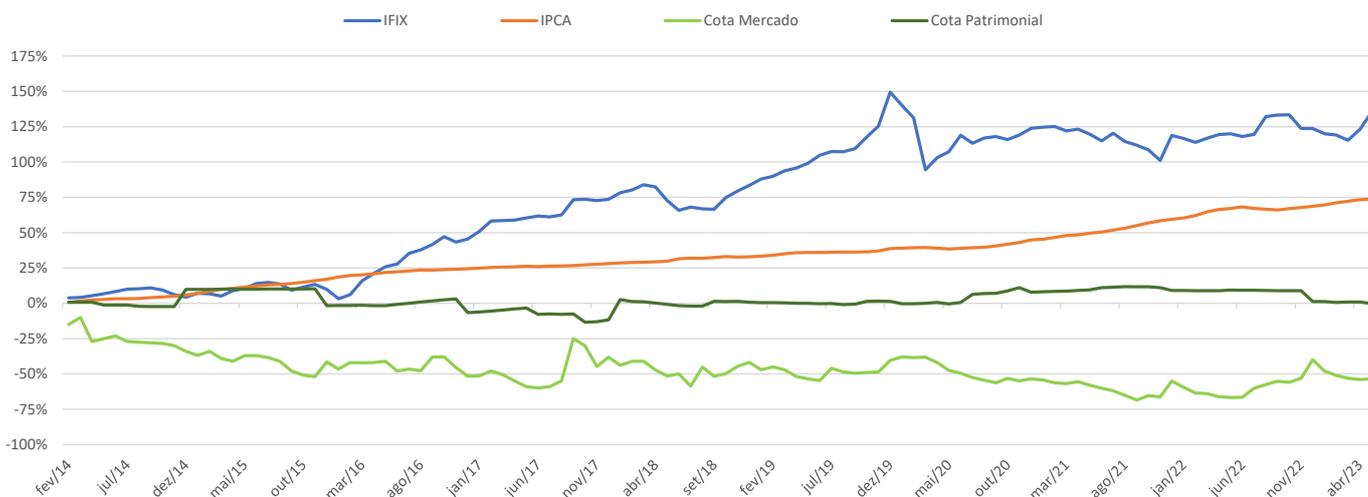
RMAI11 - Rentabilidade

Relatório Mensal | Maio 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 maio registrou uma variação da cota a mercado na ordem de 1,04%.

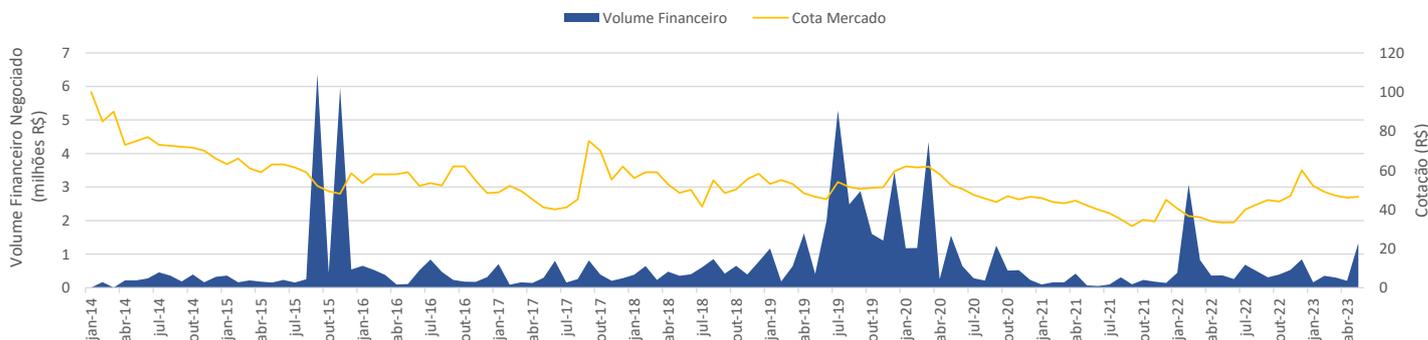
Mês	Cota Mercado*	Variação (%)	Cota Patrimonial*	Variação (%)	Valor de Mercado	PL
jun/22	33,39	0,30%	108,45	-0,12%	R\$ 81.598.482,00	R\$ 265.036.448,14
jul/22	39,98	19,74%	108,34	-0,10%	R\$ 97.703.124,00	R\$ 264.765.842,12
ago/22	42,50	6,30%	108,25	-0,09%	R\$ 103.861.500,00	R\$ 264.537.590,09
set/22	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%	100,43	-7,04%	R\$ 146.603.562,00	R\$ 245.430.143,55
jan/23	51,99	-13,34%	100,39	-0,04%	R\$ 127.053.162,00	R\$ 245.334.065,19
fev/23	49,00	-5,75%	99,91	-0,47%	R\$ 119.746.200,00	R\$ 244.171.283,76
mar/23	47,00	-4,08%	100,16	0,24%	R\$ 114.858.600,00	R\$ 244.760.897,87
abr/23	46,00	-2,13%	100,20	0,04%	R\$ 112.414.800,00	R\$ 244.857.914,30
mai/23	46,48	1,04%	99,10	-1,09%	R\$ 113.587.824,00	R\$ 242.186.655,22

Rentabilidade Acumulada **

RMAI11 - Liquidez

O RMAI11 apresentou no mercado secundário, em maio, uma média diária de negociação de aproximadamente R\$ 60,4 mil, gerando um volume financeiro total em torno de R\$ 1,33 mil.

No período, a quantidade de cotas negociadas foi de 28.654, o que representa um giro na casa de 1,17%.

Mês	Cotas*	Nº Cotistas	Volume Financeiro	Média Diária Negociação	Cotas Negociadas*	Giro (% nº Cotas)
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%
fev/23	2.443.800	1.186	R\$ 354.954,00	R\$ 17.747,70	7.119	0,29%
mar/23	2.443.800	1.172	R\$ 302.040,00	R\$ 13.132,17	6.487	0,27%
abr/23	2.443.800	1.169	R\$ 205.644,00	R\$ 11.424,67	4.488	0,18%
mai/23	2.443.800	1.165	R\$ 1.329.765,00	R\$ 60.443,86	28.654	1,17%



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

** Utilizado IPCA-15, pois IPCA não foi divulgado até a data de fechamento deste Relatório

RMAI11 - Resultados

Relatório Mensal | Maio 2023

Distribuição de Resultados

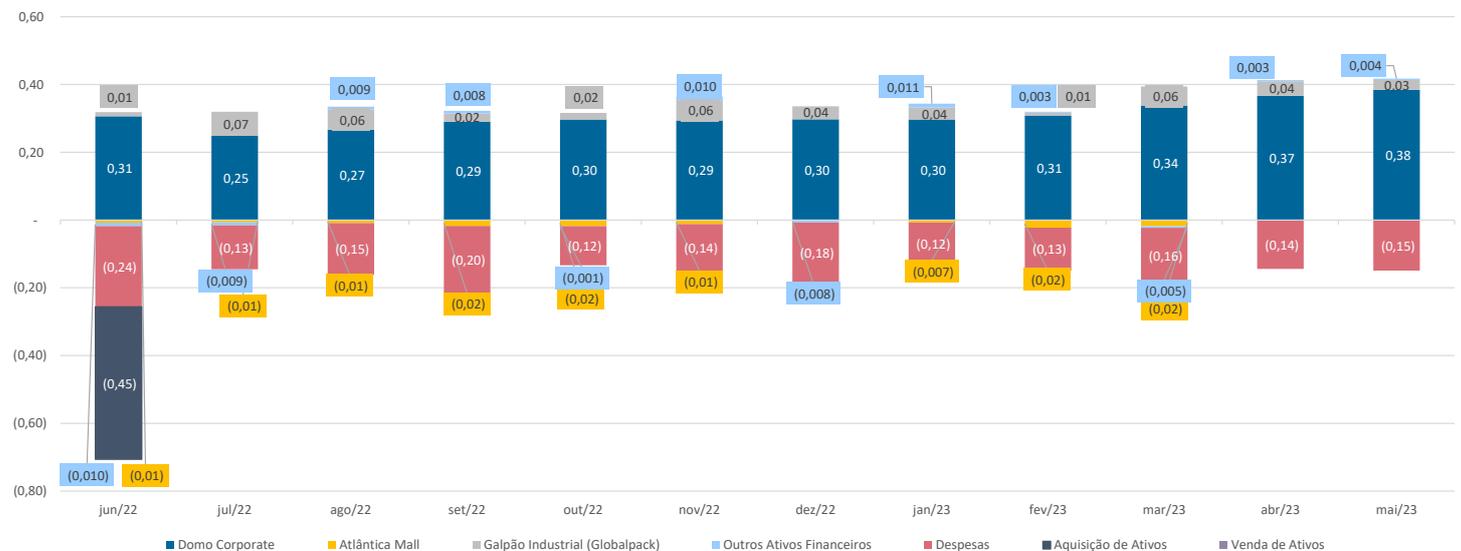
A partir do mês de maio, o empreendimento Domo Corporate passa a receber os valores de locação da locatária **Pessoal Saúde**, uma vez que o período de carência está encerrado. Vale ressaltar que a locatária dos conjuntos 153 e 154, a **Caixa Econômica Federal**, ainda segue com contrato de locação em período de carência. Além disso, conforme mencionado neste relatório, a **Lojas Mel** (novo inquilino) fechou contrato com três meses de carência nos valores de locação. Desse modo, estes valores ainda não compõem a receita mensal do empreendimento.

O fundo distribuiu em maio um valor de R\$ 0,26 por cota, o que equivale a um *dividend yield* de 0,56% (cota de mercado no fechamento de mai/23 : R\$ 46,48).

	mar/23	abr/23	mai/23	Acum 2023
Resultado Ativos				
<i>Resultado Domo Corporate</i>	825.424	896.593	940.637	4.141.937
<i>Resultado Atlântica Mall</i>	(44.000)	-	-	(117.000)
<i>Resultado Galpão Industrial (Globalpack)</i>	137.400	104.800	70.000	419.600
<i>FIIs e Outros Ativos Financeiros</i>	(11.799)	7.897	10.090	41.174
(+) Resultado Total	907.025	1.009.290	1.020.727	4.485.711
<i>Despesa Taxa de Adm</i>	(47.111)	(67.851)	(52.470)	(305.775)
<i>Despesa Taxa de Gestão</i>	(102.073)	(147.012)	(113.686)	(662.512)
<i>Despesa Honorários Advocatícios</i>	(20.000)	(26.401)	(20.000)	(106.401)
<i>Comissão Imobiliária</i>	(130.585)	(51.000)	(48.720)	(230.305)
<i>Outras Taxas e Despesas</i>	(97.201)	(60.186)	(129.342)	(416.241)
(-) Total Despesas Fundo	(396.970)	(352.450)	(364.219)	(1.721.234)
(=) Resultado Operacional RMAI11	510.055	656.840	656.508	2.764.477
Resultado Líquido	510.055	656.840	656.508	2.764.477
<i>Distribuição</i>	635.388	635.388	635.388	3.176.940

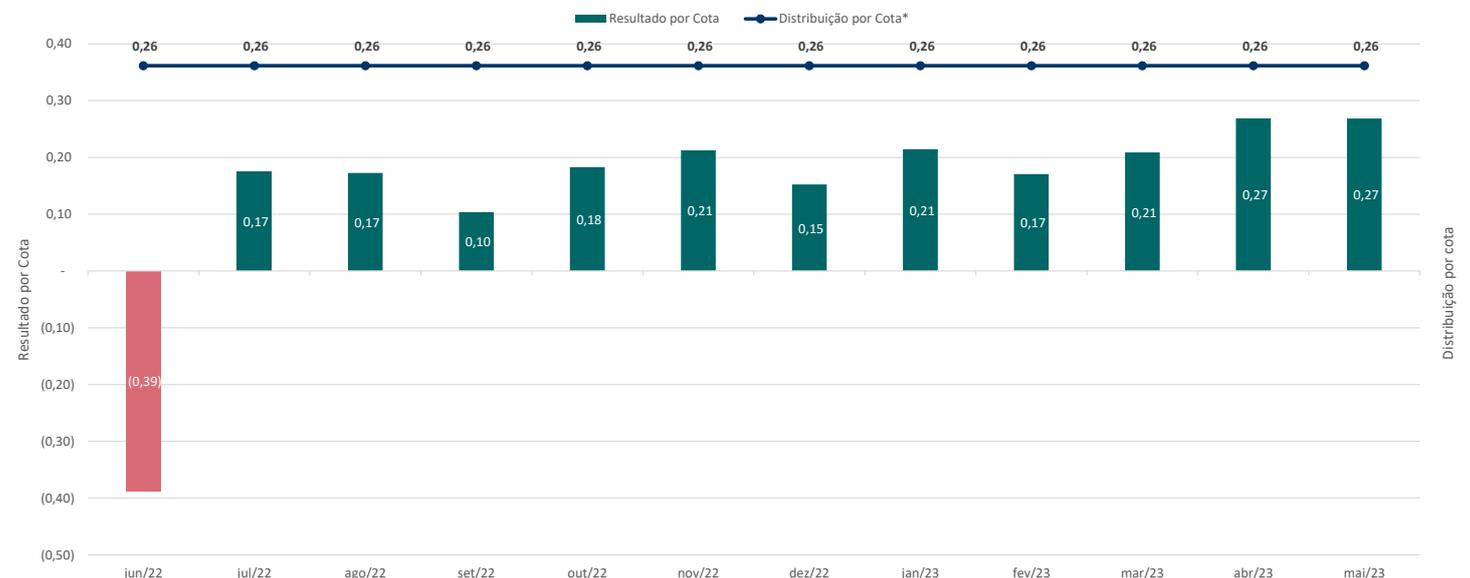
Composição do Resultado**

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 | Maio 2023

Domo Corporate

Classificação do Imóvel
Laje Corporativa

Localização
São Bernardo do Campo, SP

ABL
30.600 m²

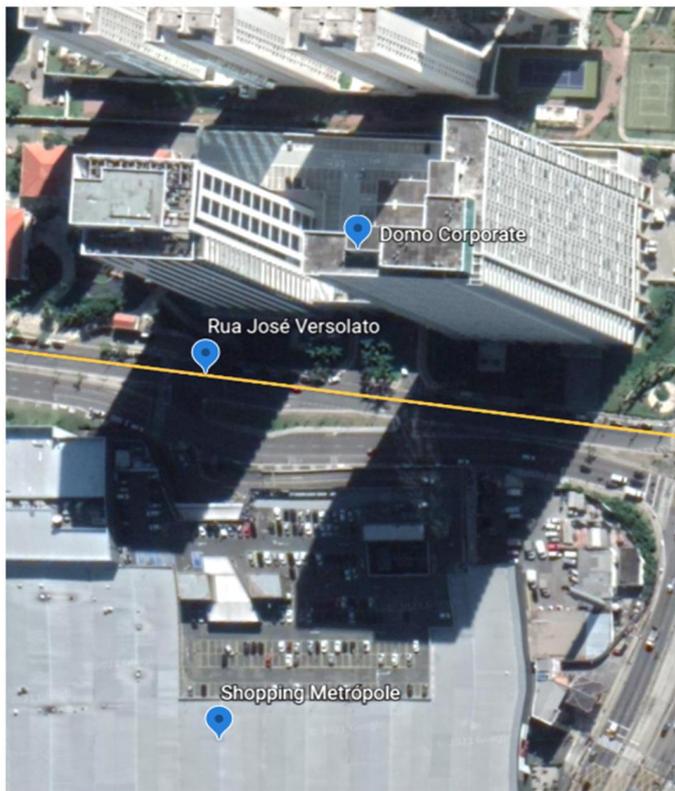
Data de Aquisição
Desde início do fundo

Participação no Imóvel
100%

Valor de Avaliação do Imóvel
R\$ 213.400.000,00

Percentual de Ocupação Física
61,7%

Novos Contratos de Locação
1



Galpão Globalpack

Classificação do Imóvel
Galpão Industrial

Localização
Queimados, RJ

ABL
8.024 m²

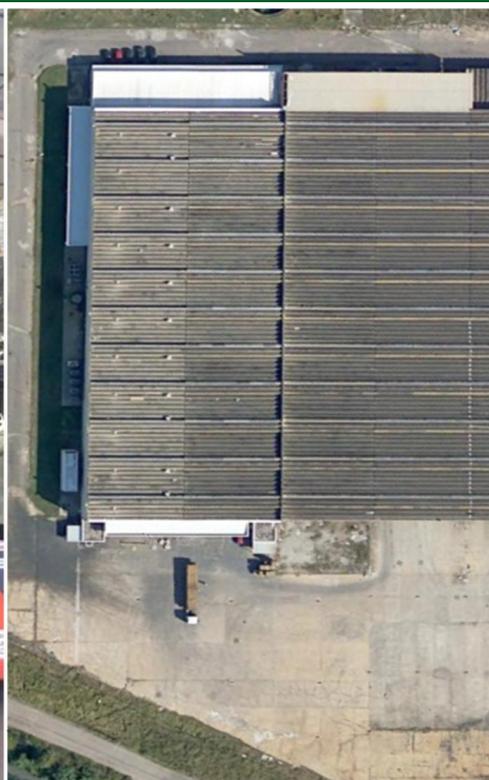
Data de Aquisição
dez/20

Unidades
3 Módulos

Valor de Avaliação do Imóvel
R\$ 13.700.000,00

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\$ 1.600.000

Vacância Física
21,04%

Principais Locatários
Cobasi, Burger King, Drograria SP

