

RMAI11 - Informações

Relatório Mensal | Janeiro 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

Apesar de iniciarmos o ano com as mesmas preocupações e incertezas em relação ao cenário prospectivo interno e externo, algumas classes de ativos no Brasil tiveram, em janeiro, uma melhora. Em alguns casos esse desempenho chegou a ser além do esperado. O Ibovespa teve um mês de janeiro surpreendente, fechando com uma alta de 6,98% em reais e 12,40% em dólar, mesmo com as bolsas americanas encerrando o mês em queda. O dólar teve uma desvalorização em janeiro frente ao real de 4,84%, chegando a patamares de setembro de 2021.

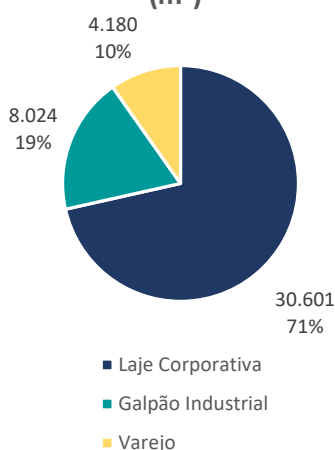
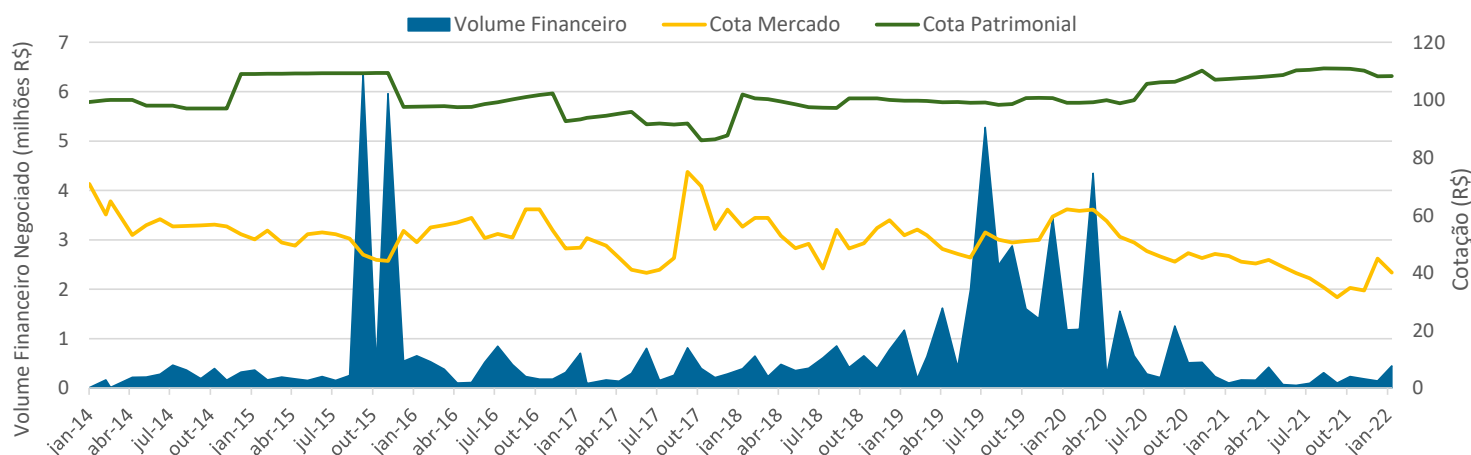
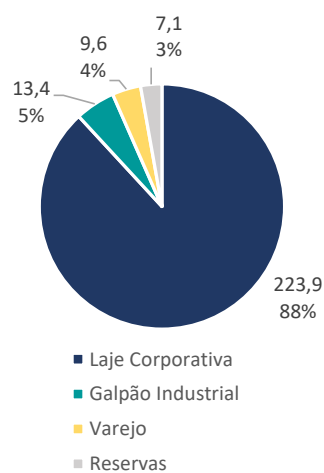
Na contramão desse cenário de recuperação, o IFIX fechou janeiro com uma queda de 0,99%, já tendo registrado quedas acumuladas em 2020 e 2021. Alguns motivos podem ser apontados para justificar esse desempenho do índice e dos fundos imobiliários de uma maneira em geral. A situação econômica do país somada a pandemia foram responsáveis por proporcionar uma grande queda no resultado dos fundos de lajes comerciais. Entretanto, no último ano, a alta da inflação beneficiou muitos fundos de papéis. A forte escalada da Selic deve trazer uma pressão ainda maior aos fundos imobiliários, uma vez que a equiparação das taxas acaba gerando um movimento de transferência de recursos de seus investidores para ativos de Renda Fixa, trazendo algum tipo de pressão de venda das cotas de FIs no mercado secundário.

Acreditamos que o mercado de fundos imobiliários ainda continuará pressionado até que o mercado consiga ter uma melhor leitura em relação a inflação e ao patamar que a Selic possa atingir, tendo em vista que suas previsões estão sendo revistas mensalmente. Mesmo nesse cenário desafiador entendemos que alguns fundos foram muito penalizados e que podem apresentar algumas oportunidades futuramente, seja através de uma melhora como um todo nessa classe de ativos ou até uma rotação, para os fundos de tijolo, com ativos bem localizados e que foram penalizados.

Continuamos com a estratégia focada na diminuição da vacância do Domo Corporate, principal ativo do fundo, através de ações comerciais direcionadas visando atingir grande parte das empresas comercializadoras de lajes comerciais.

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\$ 97.923.066
Valor Patrimonial*	R\$ 264.567.841
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	Next Auditores Independentes
Consultoria Especializada	CBRE Consultoria do Brasil Ltda.

ABL - Tipo de Ativo (m²)

% PL (milhão R\$)


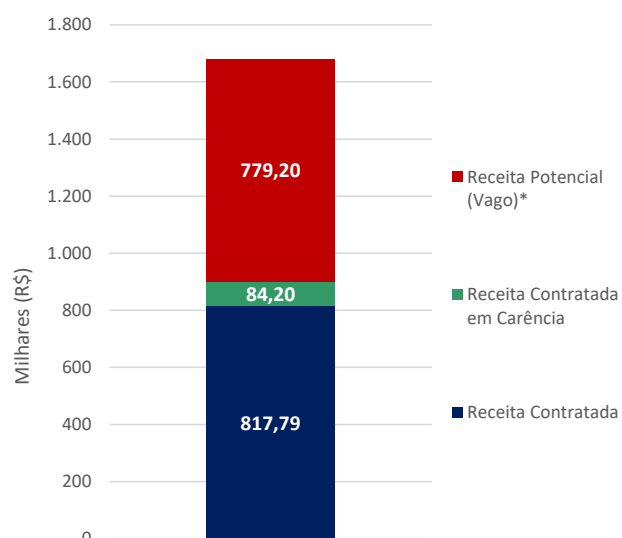
* Valores de fechamento de jan/22

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

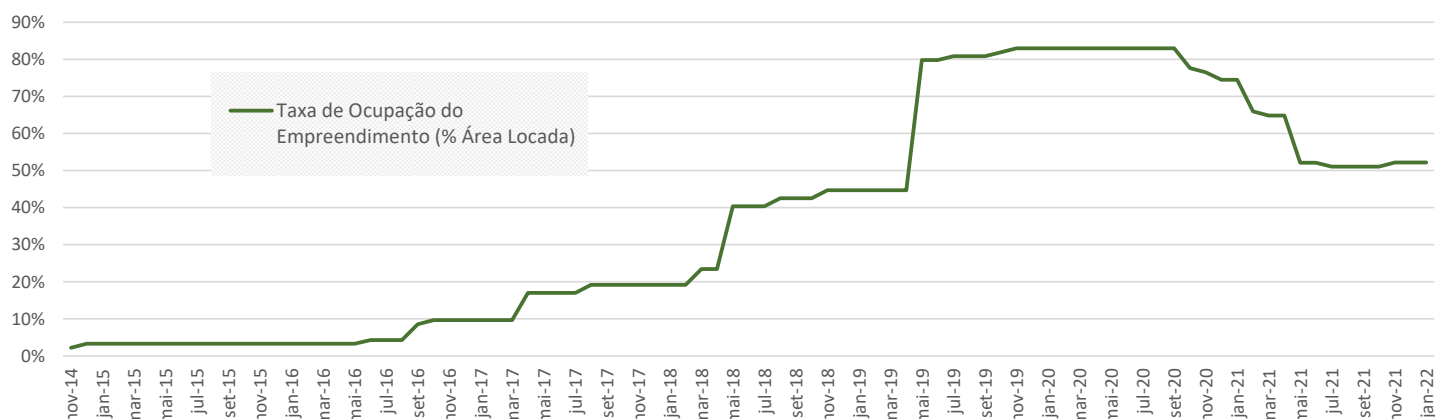
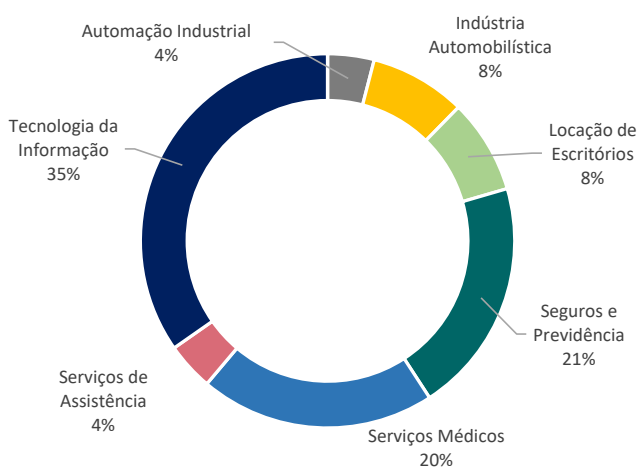
RMAI11 - Domo Corporate

Relatório Mensal | Janeiro 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.



Distribuição da Área Locada (%)

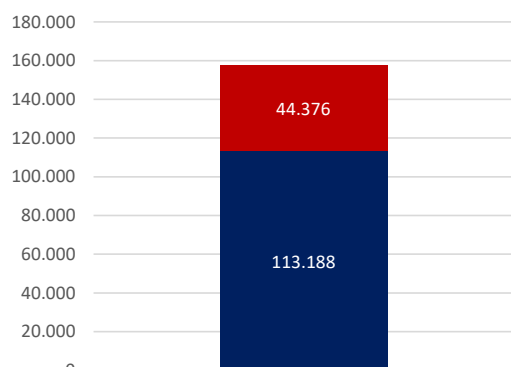


* Calculado considerando um valor de R\$ 53,23/m² (equivalente a 95% do valor médio de m² locado)

RMAI11 - Atlântica Mall

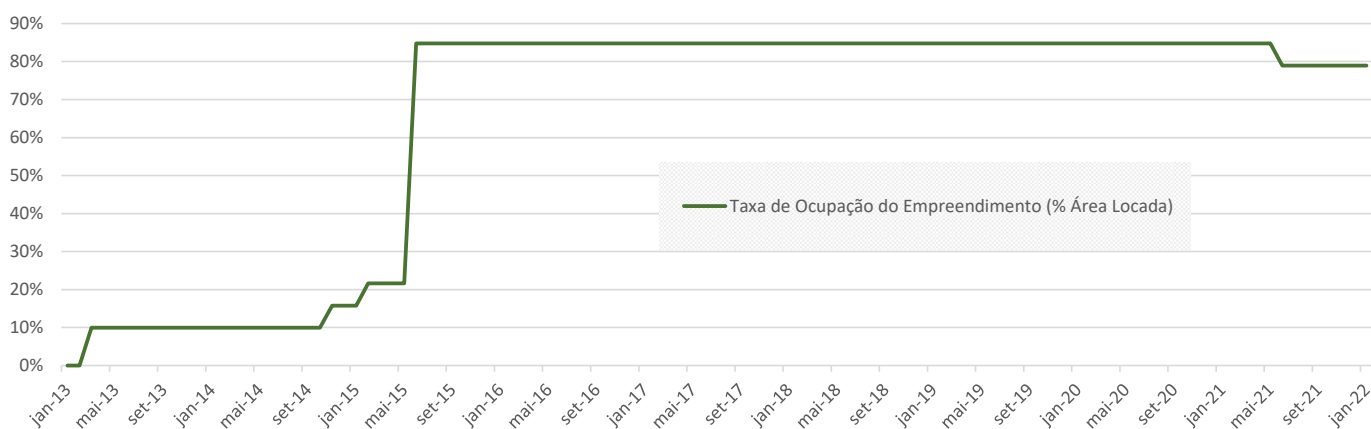
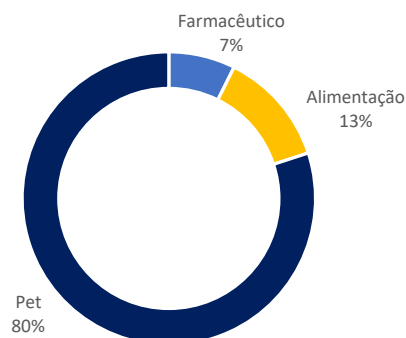
Relatório Mensal | Janeiro 2022

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.



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

Distribuição da Área Locada (%)

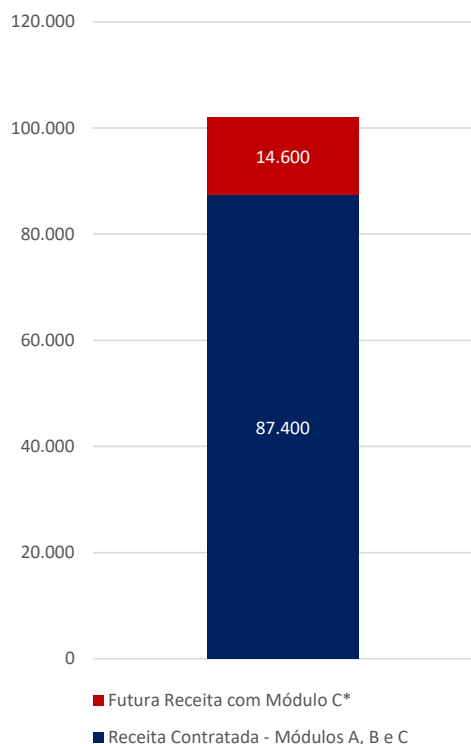


* Calculado considerando valores de R\$45/m² e R\$55/m² para unidades vagas

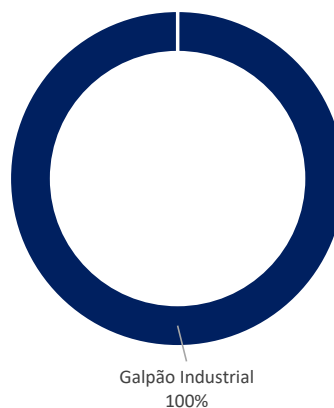
RMAI11 - Galpão Industrial (Globalpack)

Relatório Mensal | Janeiro 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

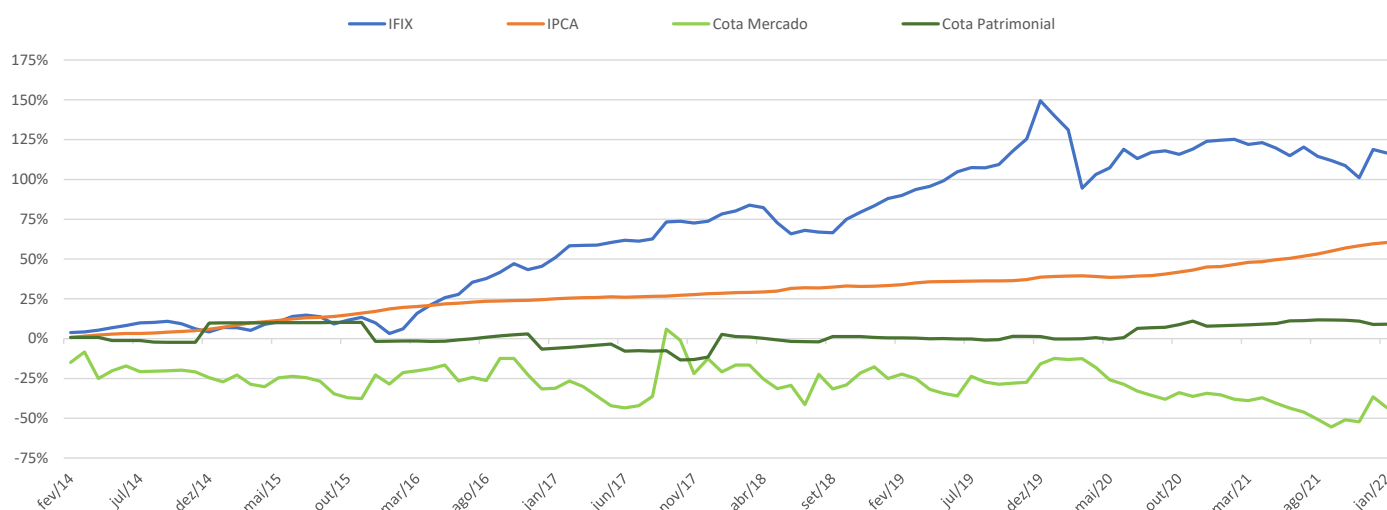
Relatório Mensal | Janeiro 2022

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 janeiro registrou uma variação da cota a mercado na ordem de -10,76%. Apesar da queda registrada em janeiro, o fundo vem se consolidando em um patamar de cotações bem acima das mínimas registradas no final do 3º trimestre de 2021.

Mês	Cota Mercado*	Variação (%)	Cota Patrimonial*	Variação (%)	Valor de Mercado	PL
fev/21	43,80	-4,37%	107,57	0,25%	R\$ 107.038.440,00	R\$ 262.874.185,13
mar/21	43,20	-1,37%	107,84	0,26%	R\$ 105.572.160,00	R\$ 263.546.411,18
abr/21	44,50	3,01%	108,17	0,31%	R\$ 108.749.100,00	R\$ 264.351.778,61
mai/21	42,00	-5,62%	108,63	0,42%	R\$ 102.639.600,00	R\$ 265.475.108,03
jun/21	39,90	-5,00%	110,26	1,50%	R\$ 97.507.620,00	R\$ 269.460.438,30
jul/21	38,09	-4,54%	110,46	0,18%	R\$ 93.084.342,00	R\$ 269.950.285,34
ago/21	34,90	-8,37%	110,93	0,43%	R\$ 85.288.620,00	R\$ 271.098.110,28
set/21	31,50	-9,74%	110,86	-0,06%	R\$ 76.979.700,00	R\$ 270.930.739,68
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	40,07	-10,76%	108,26	0,09%	R\$ 97.923.066,00	R\$ 264.567.840,53

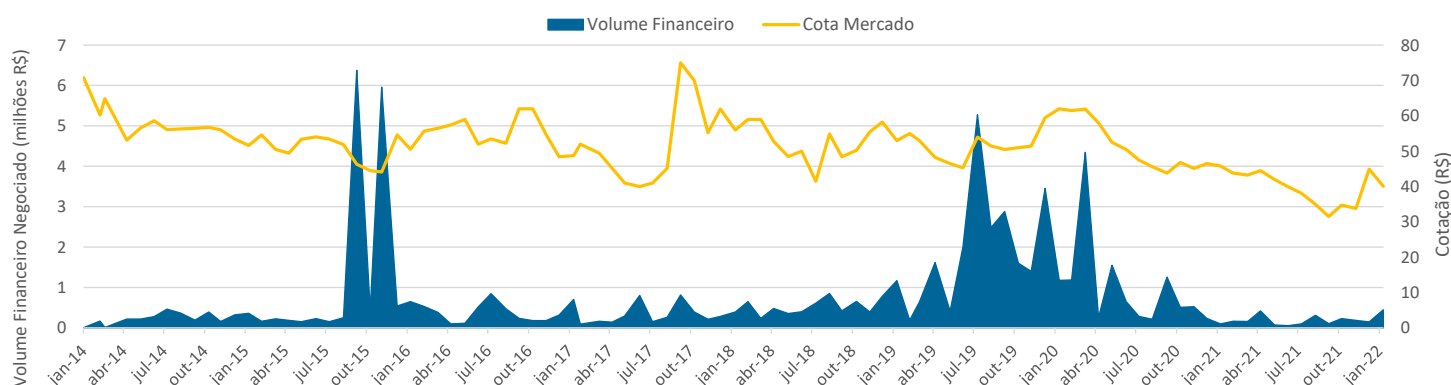
Rentabilidade Acumulada



RMAI11 - Liquidez

Janeiro apresentou uma grande melhora da média diária de negócios e da liquidez do fundo. Com o fundo mantendo uma distribuição de rendimentos constantes ao longo dos meses devido a sua melhora em relação aos anos anteriores e aos resultados apresentados, entendemos que essa liquidez possa melhorar ainda mais e subir do atual patamar em relação as métricas de volume financeiro e quantidade de cotas.

Mês	Cotas*	Nº Cotistas	Volume Financeiro	Média Diária Negociação	Cotas Negociadas*	Giro (% nº Cotas)
fev/21	2.443.800	1.158	R\$ 160.618,69	R\$ 8.453,62	3.490	0,14%
mar/21	2.443.800	1.158	R\$ 158.927,97	R\$ 6.909,91	3.584	0,15%
abr/21	2.443.800	1.158	R\$ 417.701,87	R\$ 20.885,09	9.738	0,40%
mai/21	2.443.800	1.158	R\$ 70.613,75	R\$ 3.362,56	1.659	0,07%
jun/21	2.443.800	1.160	R\$ 51.974,75	R\$ 2.362,49	1.319	0,05%
jul/21	2.443.800	1.160	R\$ 95.322,17	R\$ 4.332,83	2.531	0,10%
ago/21	2.443.800	1.160	R\$ 302.100,68	R\$ 13.731,85	9.400	0,38%
set/21	2.443.800	1.143	R\$ 101.440,47	R\$ 4.830,50	3.136	0,13%
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\$ 6.819,57	3.804	0,16%
jan/22	2.443.800	1.175	R\$ 447.539,37	R\$ 21.311,40	10.900	0,45%



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

RMAI11 - Resultados

Relatório Mensal | Janeiro 2022

Distribuição de Resultados

O ponto positivo é o resultado financeiro do Domo que vem melhorando com o trabalho de busca de novos inquilinos e melhora na recomposição de preços das últimas locações.

A melhora da gestão em relação ao Atlântica Mall já se mostra nos resultados, com os últimos 2 meses sendo bem melhores do que a média de 2021.

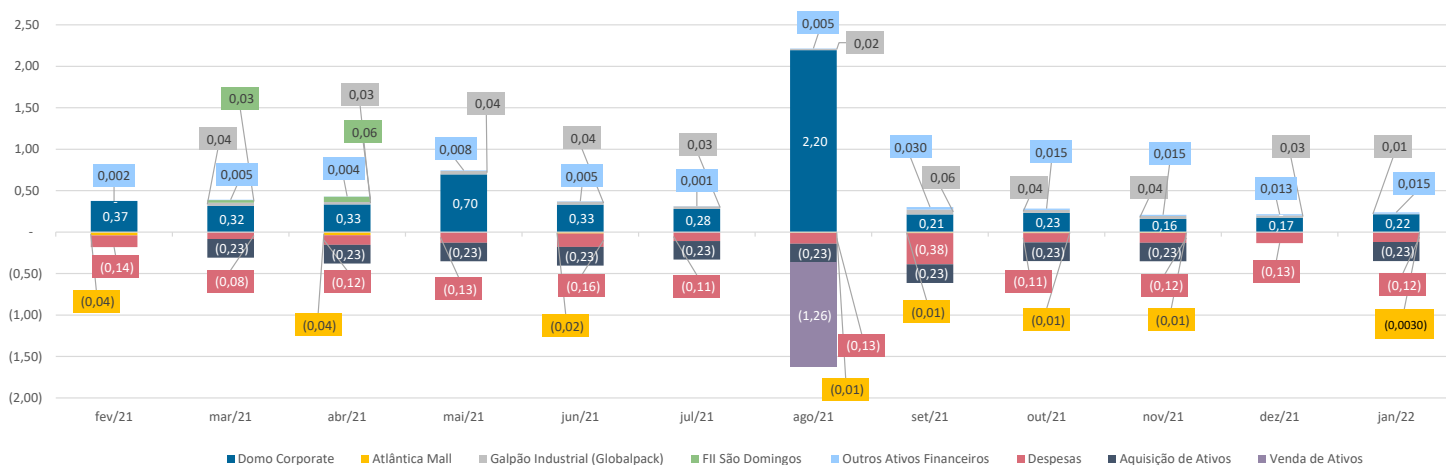
Em relação ao Galpão Industrial tivemos alguns atrasos no pagamento do aluguel que deve ser normalizado e reestabelecido a partir do mês de fevereiro. Por ser uma empresa industrial o inquilino teve alguns problemas de descasamento de custos com recebíveis, mas já estamos em contato e o fluxo deve voltar a se normalizar. Desse modo, não afetará o resultado desse ativo no longo prazo.

Em janeiro, o fundo distribuiu um valor de R\$ 0,43 por cota, o que equivale a um dividend yield de 1,07 % (cota de mercado no fechamento de jan/22 : R\$ 40,07).

	nov/21	dez/21	jan/22	Acum. 2022
Resultado Ativos				
Resultado Domo Corporate	388.795	424.404	526.416	526.416
Resultado Atlântica Mall	(25.500)	-	(7.000)	(7.000)
Resultado Galpão Industrial (Globalpack)	87.400	70.000	17.400	17.400
FII e Outros Ativos Financeiros	35.924	32.645	37.207	37.207
(+) Resultado Total	486.619	527.049	574.023	574.023
Despesa Taxa de Adm	(64.471)	(67.586)	(73.118)	(73.118)
Despesa Taxa de Gestão	(139.688)	(139.470)	(158.423)	(158.423)
Despesa Honorários Advocatícios	(53.500)	(28.750)	(15.000)	(15.000)
Comissão Imobiliária	-	(53.898)	(192)	(192)
Outras Taxas e Despesas	(28.249)	(33.194)	(38.702)	(38.702)
(-) Total Despesas Fundo	(285.909)	(322.898)	(285.435)	(285.435)
(=) Resultado Operacional RMAI11	390.516	204.151	288.588	288.588
Aquisição de Ativos (Galpão Industrial)	(550.495)	-	(557.495)	(557.495)
Resultado Líquido	(159.979)	204.151	(268.907)	(268.907)
Distribuição	(1.050.834)	(1.050.834)	(1.050.834)	(1.050.834)
Reservas				
Provisão total**	9.552.971	9.552.971	8.451.980	
Provisão Reforma de cjs (Domo)	4.650.000	4.650.000	4.650.000	
Provisão Reforma cjs devolvidos (Domo)	1.600.000	1.600.000	1.600.000	
Provisão para pagamento Kaiser	3.302.971	3.302.971	2.201.980	

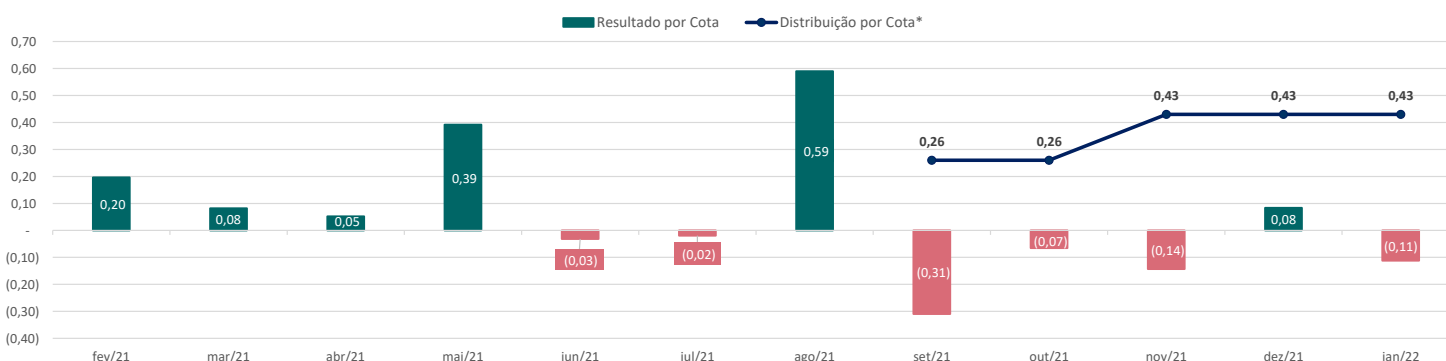
Composição do Resultado***

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.

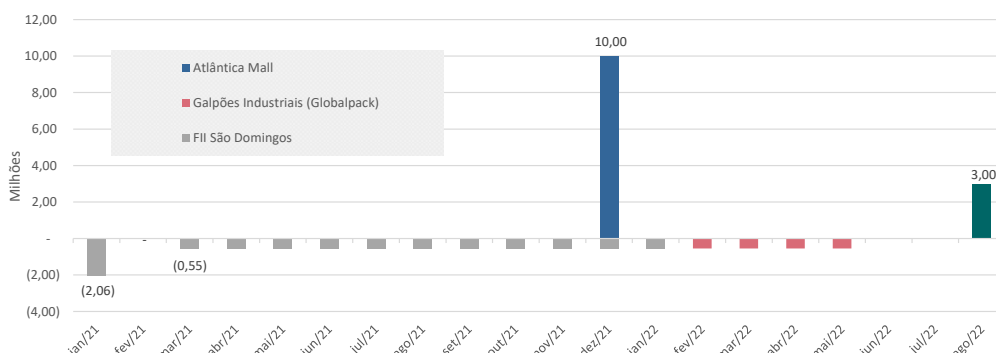


Negociação de Ativos

Conforme descrito no relatório anterior os gestores vem negociando e ajustando para receber o crédito da operação com o Atlântica Mall.

Além disso, o fluxo de pagamentos referente à aquisição dos 3 módulos de galpões industriais ainda contemplam 4 parcelas residuais de de R\$ 550.495,10, totalizando R\$ 2.201.980,40.

Por fim, o Fundo ainda possui um valor a receber de R\$ 3.000.000,00 relativo às vendas de outros ativos que compunham a carteira do Fundo.



* Distribuição por cota por mês de referência

** Valores a serem provisionados pelo fundo

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

RMAI11 - Portfólio

Relatório Mensal | Janeiro 2022

Domo Corporate

Classificação do Imóvel
Laje Corporativa

Localização
São Bernardo do Campo, SP

ABL
30.600 m²

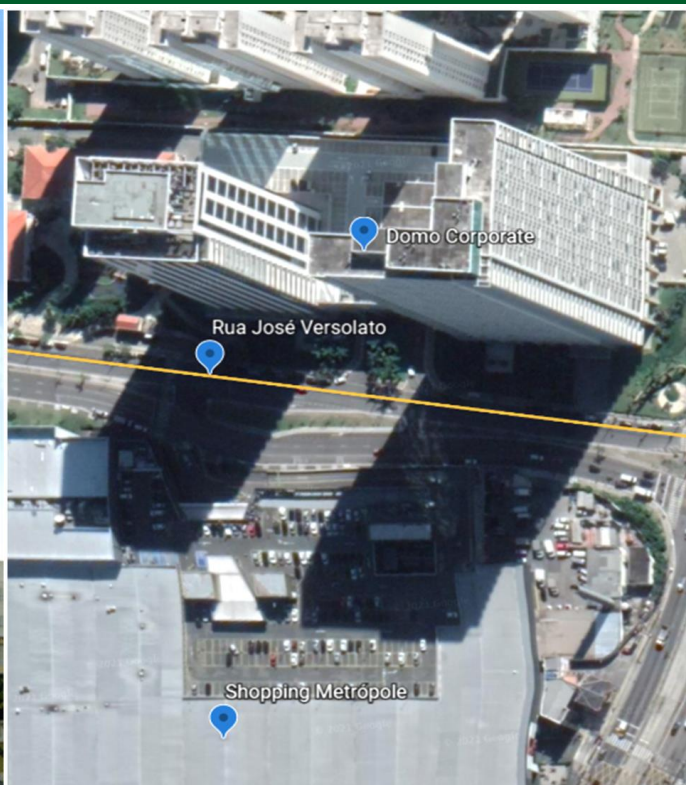
Data de Aquisição
Desde início do fundo

Participação no Imóvel
100%

Valor de Avaliação do Imóvel
R\$ 223.850.000,00

Vacância Física
47,83%

Novos Contratos de Locação
-



Galpão Globalpack

Classificação do Imóvel
Galpão Industrial

Localização
Queimados, RJ

ABL
8.024 m²

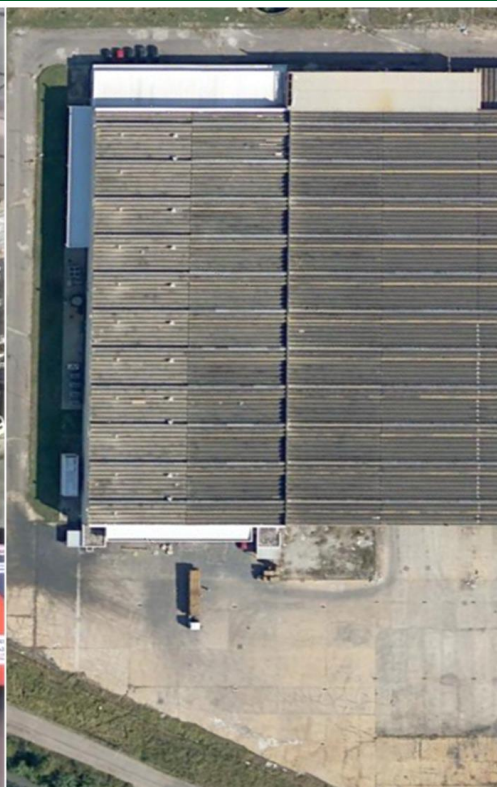
Data de Aquisição
dez/20

Unidades
3 Módulos

Valor de Avaliação do Imóvel
R\$ 13.400.000,00

Percentual de Ocupação Física
100%

Empresa Locatária
Globalpack



RMAI11 - Portfólio

Relatório Mensal | Janeiro 2022

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

