

RMAI11 - Informações

Relatório Mensal | Fevereiro 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

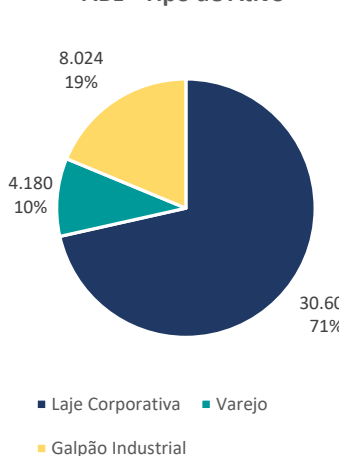
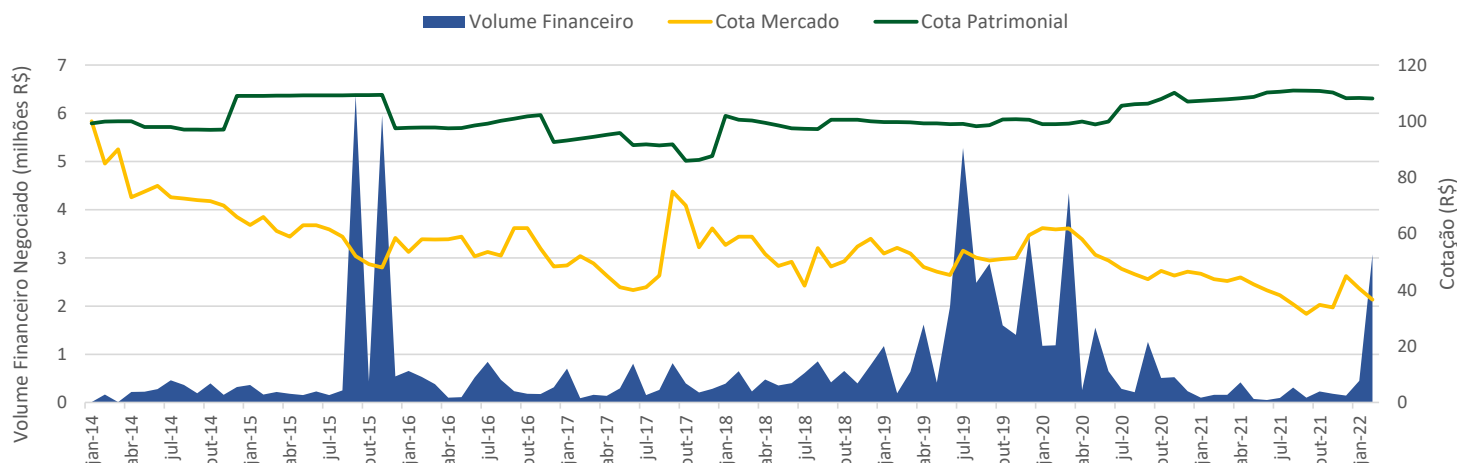
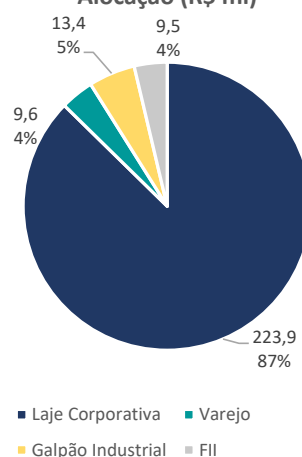
A incerteza em relação ao cenário prospectivo para a inflação global continua sendo o principal motivador dos movimentos e dos ajustes nos preços dos ativos no mercado. Inicialmente, em janeiro, um grande sentimento de melhora repercutiu nos mercados. Em fevereiro, notaram-se dois momentos distintos no comportamento dos mercados de renda variável. Por um lado, o mercado de ações continuou a atrair o capital externo, por outro o mercado de fundos imobiliários permaneceu bastante pressionado, muito em função da alta da Selic a um patamar acima do que a maioria dos agentes previam. O Ibovespa fechou com uma leve alta de 0,89%, após ter registrado um avanço de aproximadamente 3,20% ao longo do mês. O IFIX continuou pressionado e registrou uma queda de 1,29% em fevereiro, acumulando uma queda de 2,27% no ano. O dólar continua em trajetória de queda, devido às altas das taxas de juros e do fluxo de entradas que vem sendo registrado para o país, fechando o mês com uma queda de 2,83% e uma queda de 7,54% no ano.

Em fevereiro, os ativos do fundo não apresentaram mudança nos níveis de vacância. A equipe de gestão em conjunto com o time comercial, contando sempre com apoio da CBRE, vem tomando decisões e montando estratégias com o objetivo de aumentar a ocupação de seu principal ativo, sempre visando boas rentabilidades. Assim, a gestão declinou algumas propostas que, em seu entendimento, não iriam contribuir para os níveis almejados de rentabilidade para o ativo. Vale ressaltar, que nossa equipe tem conversas abertas com possíveis novos locatários para o Domo Corporate e, esperamos que já no mês março, elas se concretizem em novos negócios, contribuindo para a diminuição de sua vacância. Nos outros ativos não tivemos nenhuma mudança no quadro de locatários e seguimos trabalhando para trazer cada vez mais resultado.

Um ponto relevante a ser destacado no mês de fevereiro foi a decisão da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) em relação a distribuição de rendimentos envolvendo o Maxi Renda (MXRF11), alterando o entendimento de praticamente todos os gestores de Fundos Imobiliários da indústria. Gostaríamos de ressaltar que a REAG está próxima dos órgãos reguladores e participando junto com a indústria de diversas conversas a fim de entender a melhor estratégia a ser adotada e seguida em relação aos seus fundos imobiliários. Assim que tivermos informações mais precisas - a própria CVM suspendeu seu primeiro entendimento - informaremos aos nossos investidores.

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\$ 89.320.890
Valor Patrimonial*	R\$ 264.170.336
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

Alocação (R\$ mi)


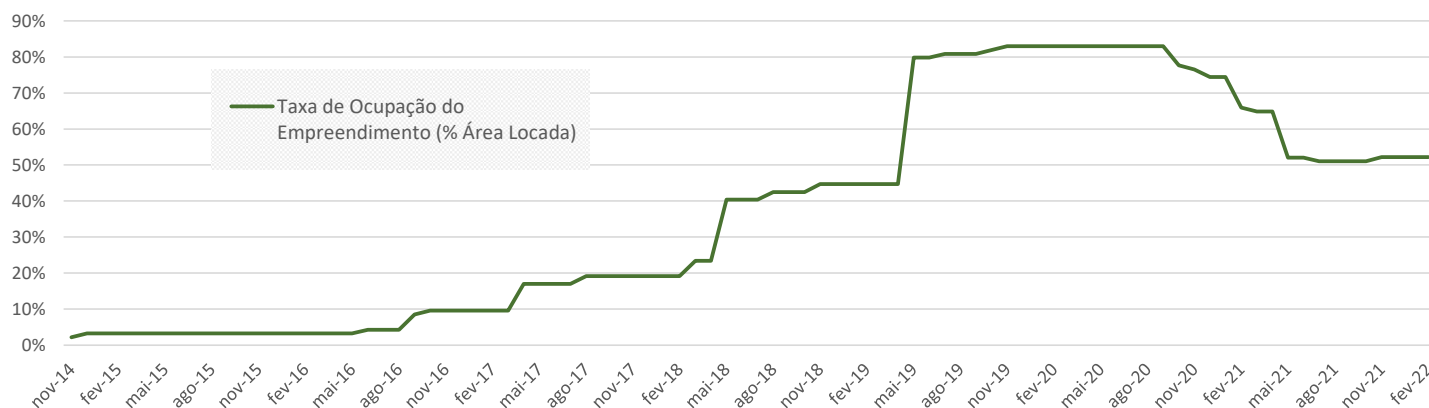
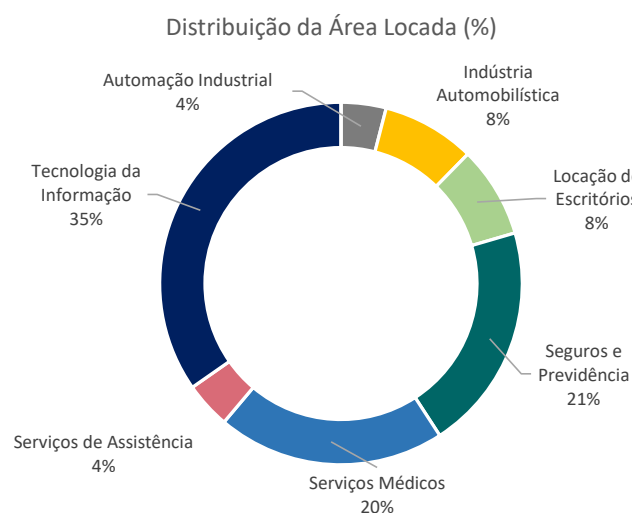
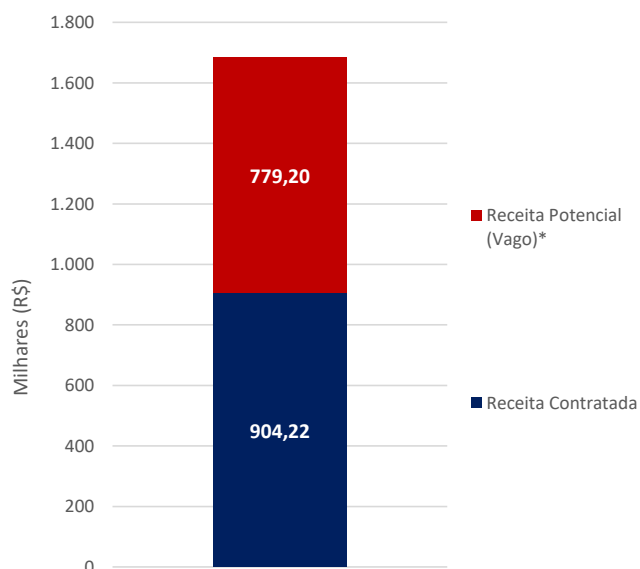
* Valores de fechamento de fev/22

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

RMAI11 - Domo Corporate

Relatório Mensal | Fevereiro 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.

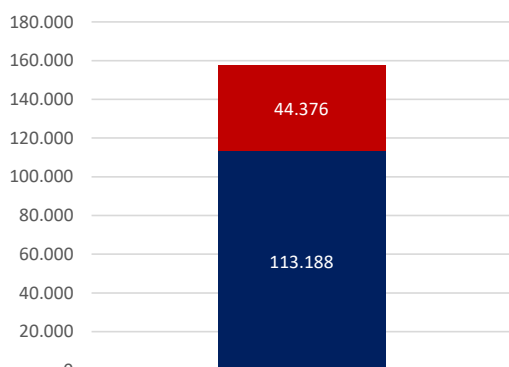


* Calculado considerando um valor de R\$ 53,23/m² (equivalente a 95% do valor médio de m² locado)

RMAI11 - Atlântica Mall

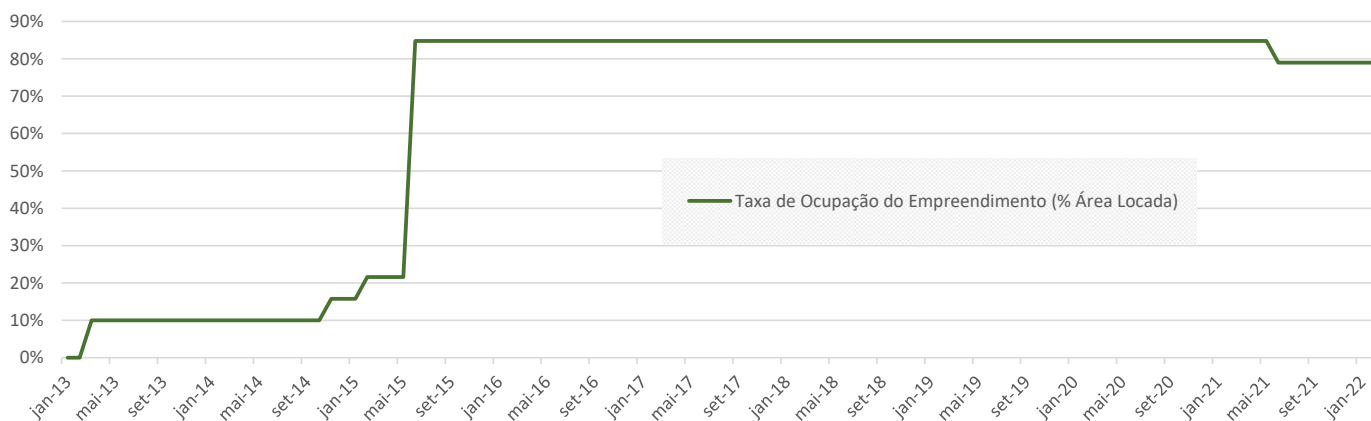
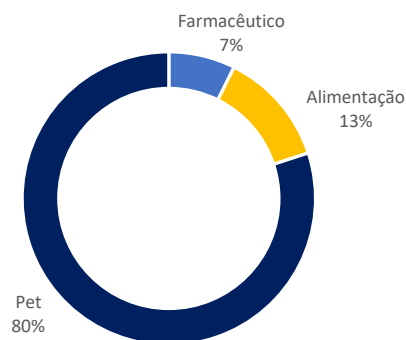
Relatório Mensal | Fevereiro 2022

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 (%)

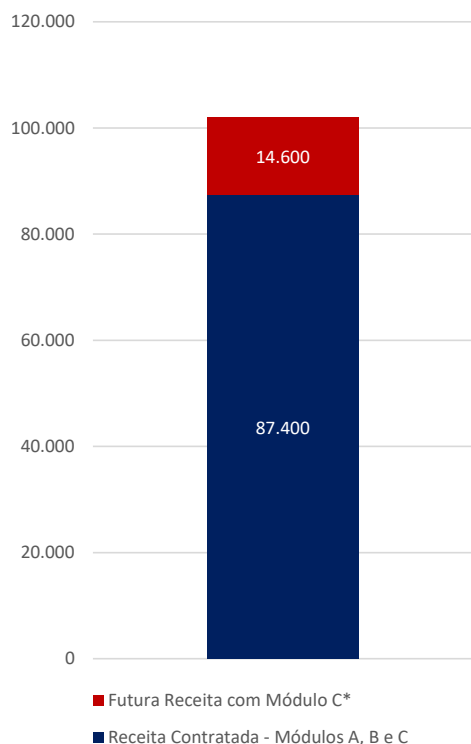


* Calculado considerando valores de R\$45/m² e R\$55/m² para unidades vagas

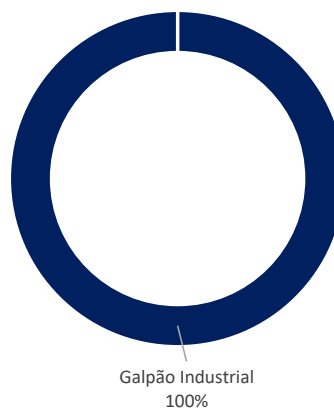
RMAI11 - Galpão Industrial (Globalpack)

Relatório Mensal | Fevereiro 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

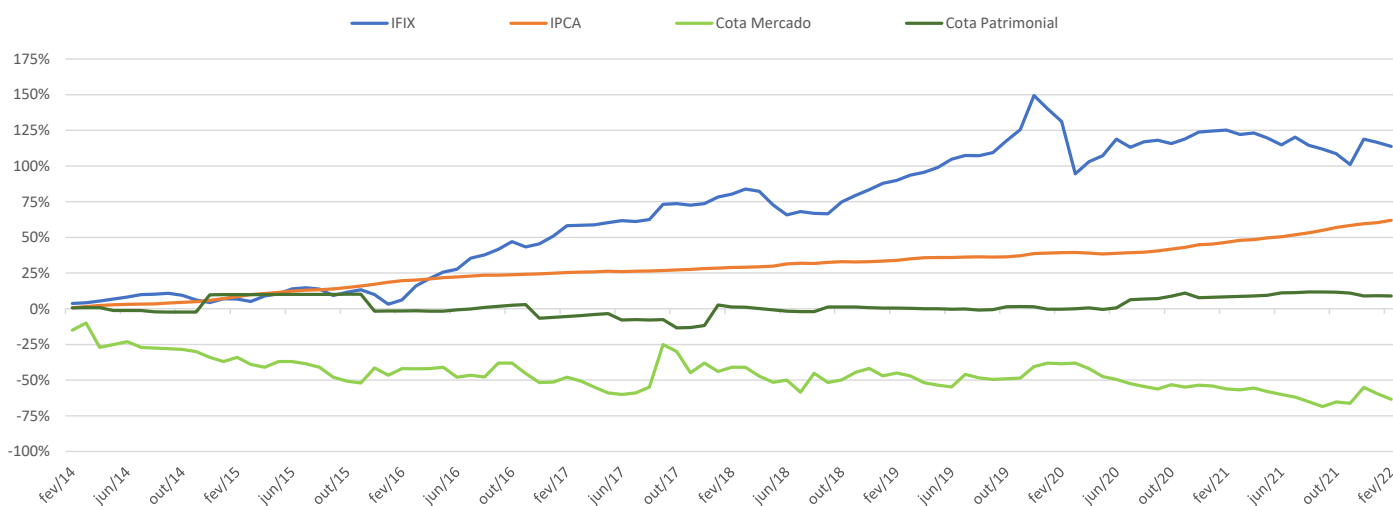
Relatório Mensal | Fevereiro 2022

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 fevereiro registrou uma variação da cota a mercado na ordem de -9,75%.

Mês	Cota Mercado*	Variação (%)	Cota Patrimonial*	Variação (%)	Valor de Mercado	PL
mar/21	43,20	-1,37%	107,84	0,26%	R\$ 105.572.160,00	R\$ 262.874.185,13
abr/21	44,50	3,01%	108,17	0,31%	R\$ 108.749.100,00	R\$ 264.371.497,04
mai/21	42,00	-5,62%	108,63	0,42%	R\$ 102.639.600,00	R\$ 264.585.640,27
jun/21	39,90	-5,00%	110,26	1,50%	R\$ 97.507.620,00	R\$ 269.475.637,03
jul/21	38,09	-4,54%	110,46	0,18%	R\$ 93.084.342,00	R\$ 269.965.992,62
ago/21	34,90	-8,37%	110,93	0,43%	R\$ 85.288.620,00	R\$ 271.114.760,43
set/21	31,50	-9,74%	110,86	-0,06%	R\$ 76.979.700,00	R\$ 270.895.852,43
out/21	34,72	10,22%	110,78	-0,07%	R\$ 84.848.736,00	R\$ 270.744.294,03
nov/21	33,80	-2,65%	110,18	-0,54%	R\$ 82.600.440,00	R\$ 270.364.310,55
dez/21	44,90	32,84%	108,17	-1,83%	R\$ 109.726.620,00	R\$ 265.392.581,74
jan/22	40,50	-9,80%	108,26	0,09%	R\$ 98.973.900,00	R\$ 265.630.900,09
fev/22	36,55	-9,75%	108,10	-0,15%	R\$ 89.320.890,00	R\$ 264.806.218,84

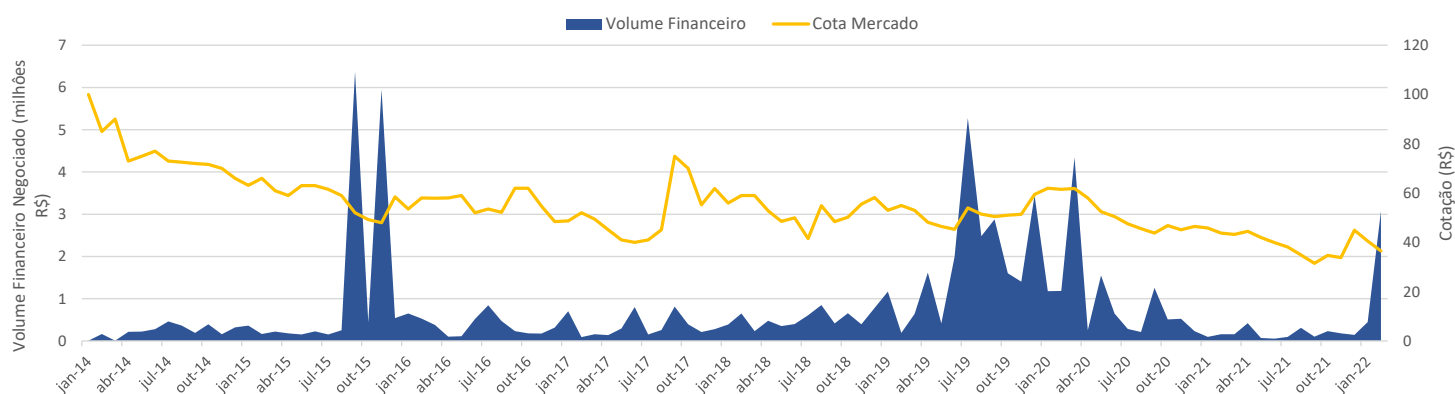
Rentabilidade Acumulada



RMAI11 - Liquidez

Fevereiro 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 a liquidez do fundo possa até diminuir em relação aos números apresentados em fevereiro, mas que deve continuar a apresentar melhora em relação aos anos anteriores.

Mês	Cotas*	Nº Cotistas	Volume Financeiro	Média Diária Negociação	Cotas Negociadas*	Giro (% nº Cotas)
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\$ 309.933,21	R\$ 14.087,87	9.366	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\$ 6.226,56	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%



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

RMAI11 - Resultados

Relatório Mensal | Fevereiro 2022

Distribuição de Resultados

Os ativos do fundo não tiveram mudança em seus níveis de vacância no mês de fevereiro.

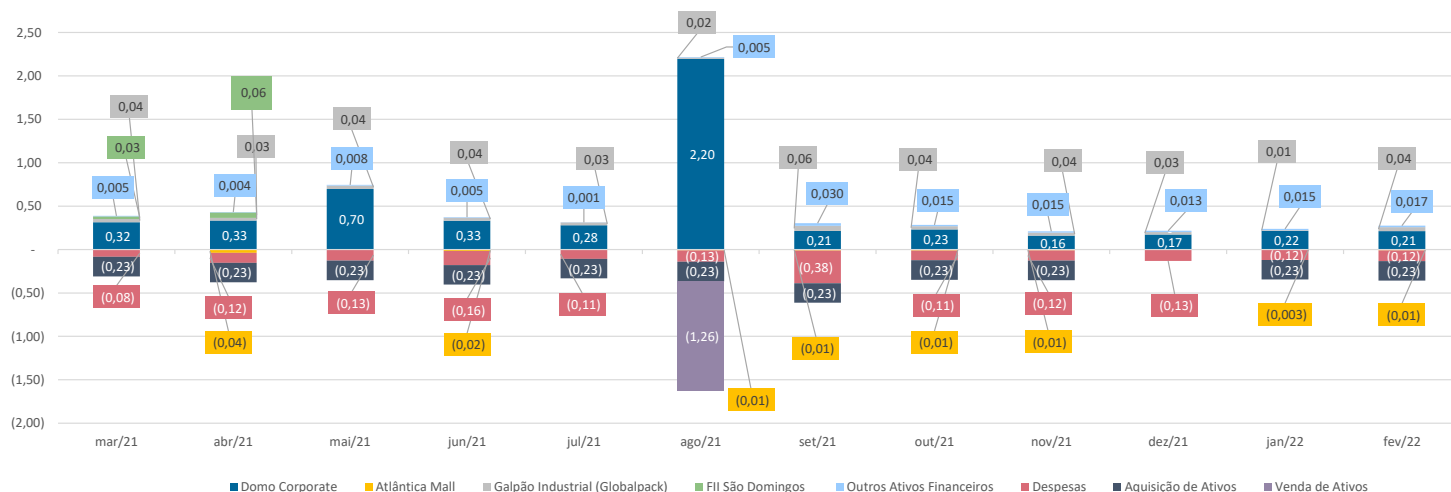
Os resultados apresentados também se mativeram estáveis em relação ao mês anterior. A exceção se dá no caso da locatária Globalpack (Galpão Industrial), que possui uma parte de seus pagamentos em atraso. A equipe de gestão entrou em contato com o a empresa, que já apresentou um planejamento para pagamento do valor devido. O inquilino, por ser do ramo industrial ainda sofre com os reflexos da Covid e apresentou um descasamento de seu fluxo financeiro. Em fevereiro, a locatária pagou o valor de locação e quitou uma parte do saldo devido fazendo uma programação para acertar o restante no mês de março. Entendemos que os atrasos não respresentam um potencial risco de recebimento pelo fundo, pois apesar de alguns atrasos a empresa sempre cumpriu com suas obrigações com a locação.

O fundo distribuiu um valor de R\$ 0,26 por cota, o que equivale a um dividend yield de 0,71 % (cota de mercado no fechamento de fev/22 : R\$ 36,55).

	dez/21	jan/22	fev/22	Acum. 2022
Resultado Ativos				
Resultado Domo Corporate	424.404	526.416	520.894	1.047.310
Resultado Atlântica Mall	-	(7.000)	(22.000)	(29.000)
Resultado Galpão Industrial (Globalpack)	70.000	17.400	107.400	124.800
FII e Outros Ativos Financeiros	32.645	37.207	42.354	79.561
(+) Resultado Total	527.049	574.023	648.648	1.222.671
Despesa Taxa de Adm	(67.586)	(73.118)	(66.689)	(139.807)
Despesa Taxa de Gestão	(139.470)	(158.423)	(144.493)	(302.916)
Despesa Honorários Advocatícios	(28.750)	(15.000)	(17.538)	(32.538)
Comissão Imobiliária	(53.898)	-	-	-
Outras Taxas e Despesas	(33.194)	(38.894)	(74.997)	(113.890)
(-) Total Despesas Fundo	(322.898)	(285.435)	(303.716)	(589.151)
(-) Resultado Operacional RMAI11	204.151	288.588	344.932	633.520
Aquisição de Ativos (Galpão Industrial)	-	(550.495)	(550.495)	(1.100.990)
Resultado Líquido	204.151	(261.907)	(205.563)	(467.471)
Distribuição	(1.050.834)	(1.050.834)	(635.388)	(1.686.222)
Reservas	6.175.025	4.863.286	4.023.114	
Provisão total**	9.552.971	8.451.980	8.451.980	

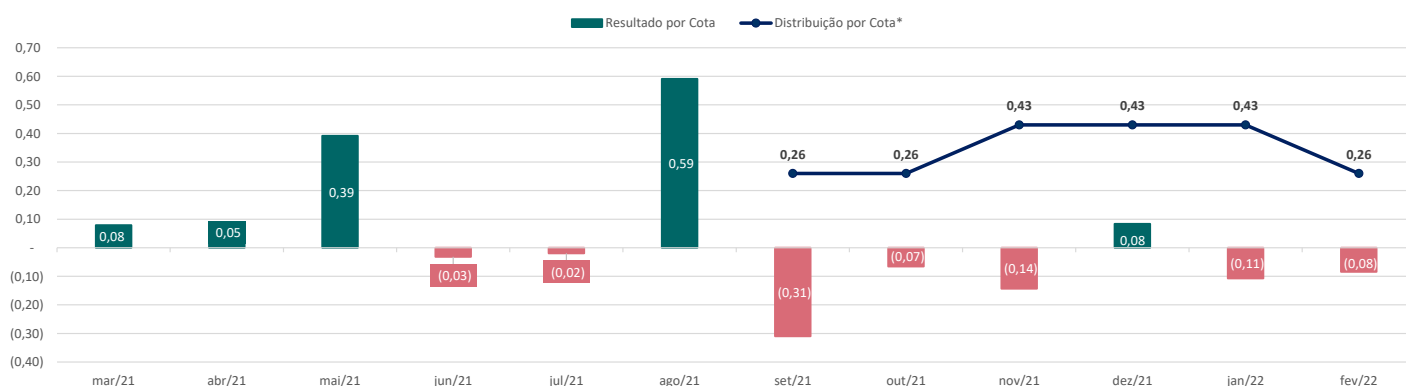
Composição do Resultado***

Representação, por cota, da composição do resultado obtido pelo fundo, nos últimos 12 meses.



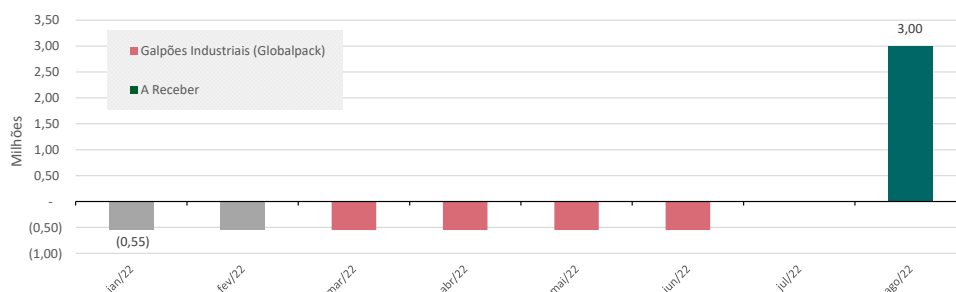
Resultado do Fundo por Cota***

Resultado obtido e distribuição por cota, mês a mês, nos últimos 12 meses.



Negociação de Ativos

Conforme descrito no relatório anterior os gestores iniciaram o recebimento de uma parte dos recebíveis em ativos através de cotas de um fundo imobiliário e nos próximos relatórios estaremos dando mais disclosure. 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 | Fevereiro 2022

Domo Corporate

Classificação do Imóvel
Laje Corporativa

Localização
São Bernardo do Campo, SP

ABL
30.600 m²

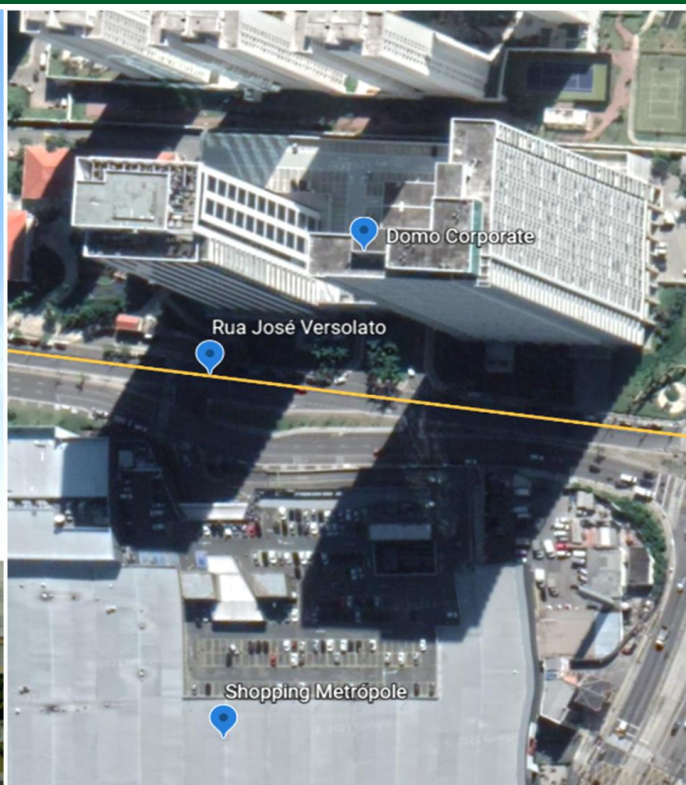
Data de Aquisição
Desde início do fundo

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

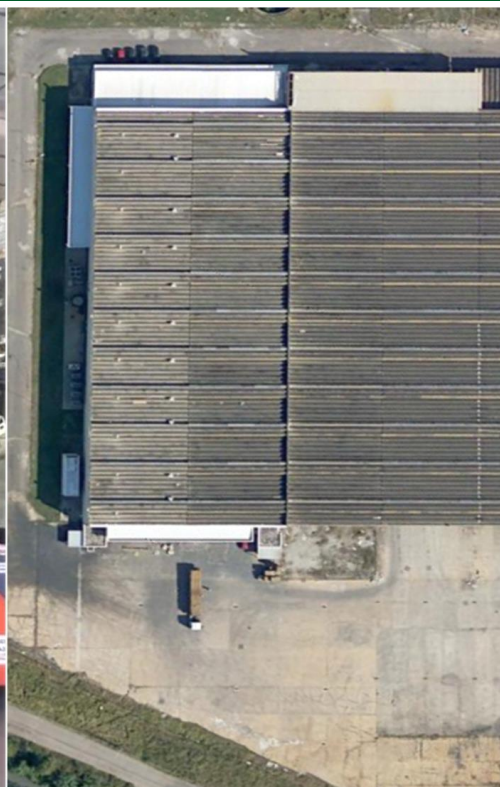
Data de Aquisição
dez/20

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 | Fevereiro 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

