

RMAI11 - Informações

Relatório Mensal | Março 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.

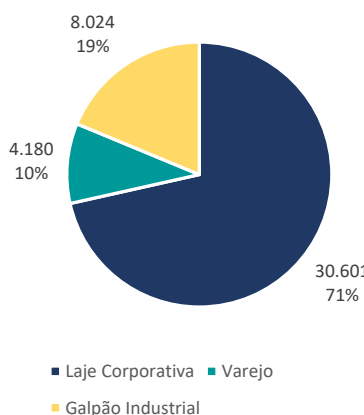
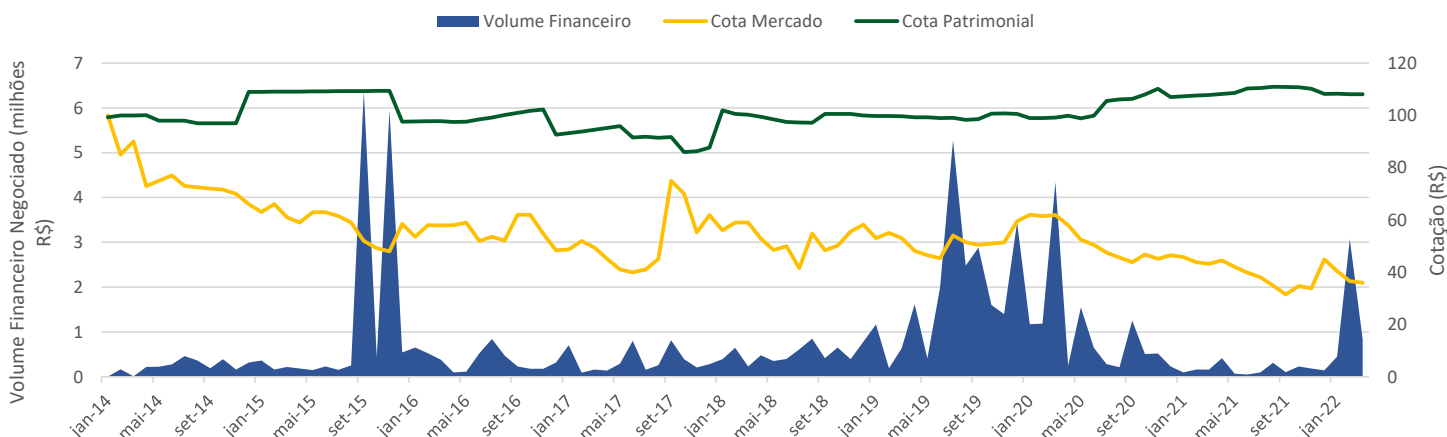
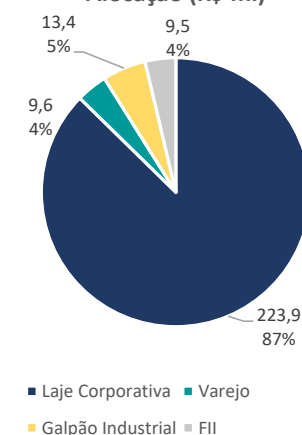
Parecer do Gestor

Após uma sequência de quedas, o IFIX fechou o mês de março com uma alta de 1,42%. Os indicadores econômicos do mês mostraram que a inflação continua a pressionar, com o IPCA do mês de março atingindo uma alta de 1,62%, o que deve levar a Selic a atingir patamares mais elevados que os previstos pelos agentes de mercado. Desse modo, os fundos de papel ainda são uma boa opção para os investidores tendo em vista o curto prazo e a diversificação na composição de suas carteiras. Já se pode notar uma rotação de fundos com ativos atrelados ao IPCA para fundos com contratos em CDI. Os fundos de tijolo, mais especificamente os de lajes corporativas que compõem o IFIX, fecharam o mês com desconto médio de 24% (P/VPA de 0,76), mostrando que os efeitos da pandemia e de uma Selic elevada ainda impactam essa classe de FII.

No Domo Corporate fomos comunicados da intenção da locatária "HP" de devolver os quatro conjuntos locados no 17º andar. Desse modo, a "HP" que tinha quatro andares inteiros, passará a ocupar um total de três. O principal motivo da devolução foi a adaptação de seus colaboradores ao sistema de home office, tornando, na visão da empresa, desnecessário manter estes conjuntos. A locatária está ciente da aplicação de multas a serem pagas pela devolução antecipada dos conjuntos e a previsão de saída é para o final do mês de maio. Assim que todo o processo estiver formalizado, informaremos os detalhes via relatório gerencial. Além disso, o "Sírio" também notificou ao fundo intenção de devolver seus dois conjuntos. Estamos em processo de formalização e negociação das condições dessa devolução, que também serão informadas aos investidores nos próximos relatórios. Apesar dessas duas baixas, conseguimos locar dois conjuntos, neutralizando a saída do "Sírio". Em relação aos conjuntos que serão devolvidos pela "HP" já temos duas empresas interessadas e visitando o empreendimento. Trabalhamos na criação de um material de divulgação para o Domo, com o objetivo de facilitar a atuação na aproximação com as principais imobiliárias da região e com as consultorias imobiliárias mais relevantes do país, a fim de conseguir maior divulgação e exposição do ativo. Além disso, a equipe comercial, contando com o suporte oferecido pela CBRE, está sempre atuando em busca de novos negócios que atendam aos objetivos traçados pela gestão. A partir do último relatório de auditoria publicado em 31/12/2021, o REAG Multi Ativos FII passou a ser auditado pela PwC Brasil, seguindo na estratégia de trabalhar com prestadores de serviço qualificados e renomados no mercado.

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\$ 87.976.800
Valor Patrimonial*	R\$ 264.223.695
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 - Tipo de Ativo

Alocação (R\$ mi)


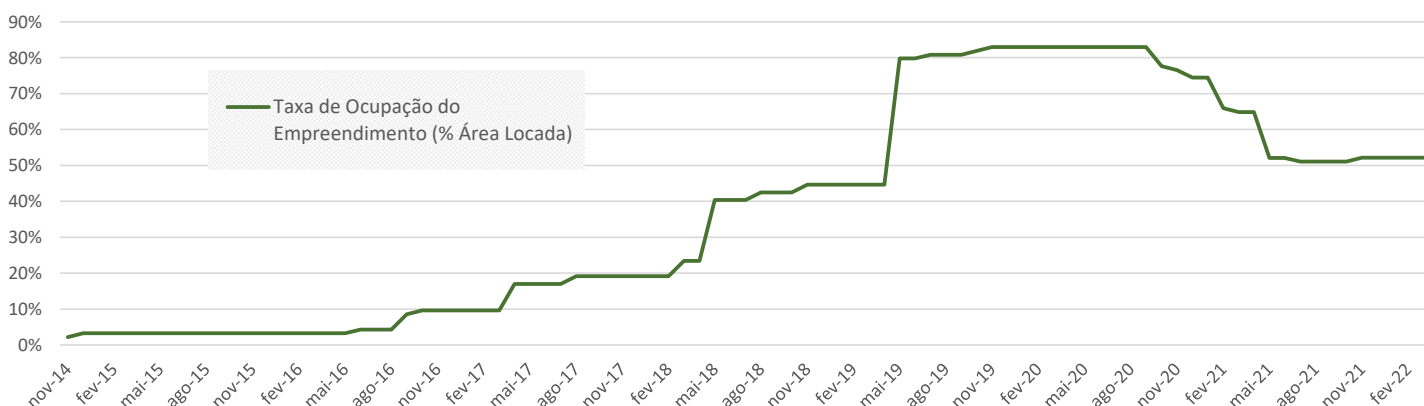
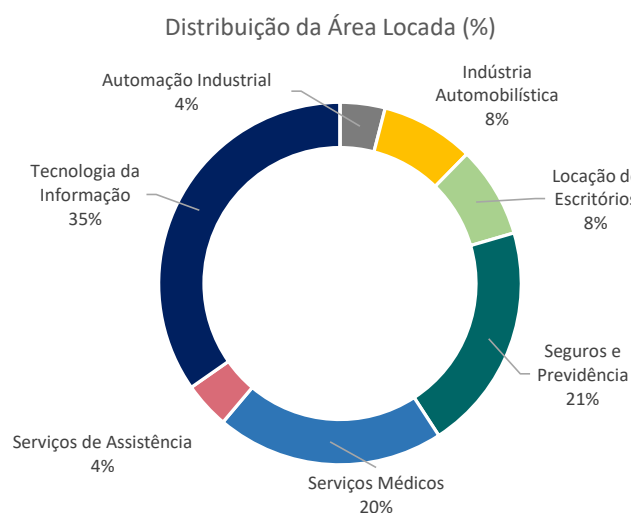
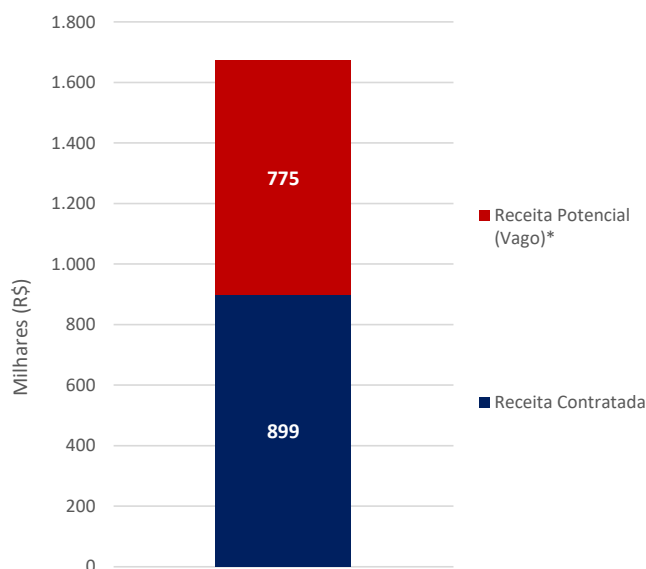
* Valores de fechamento de mar/22

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

RMAI11 - Domo Corporate

Relatório Mensal | Março 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.

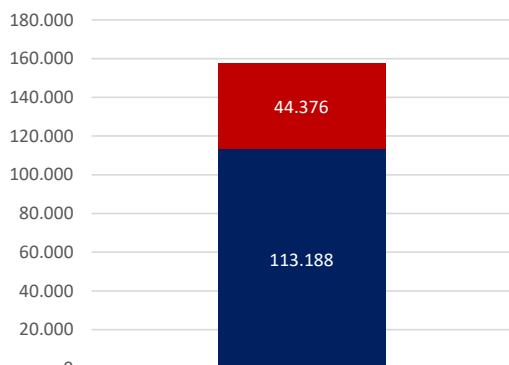


* Calculado considerando um valor de R\$ 52,97/m² (equivalente a 95% do valor médio de m² locado)

RMAI11 - Atlântica Mall

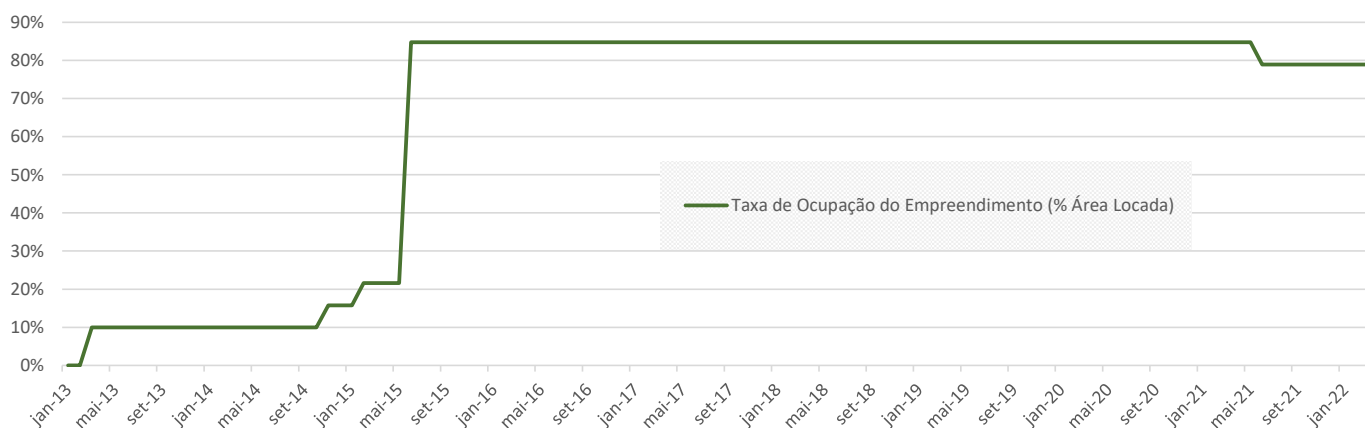
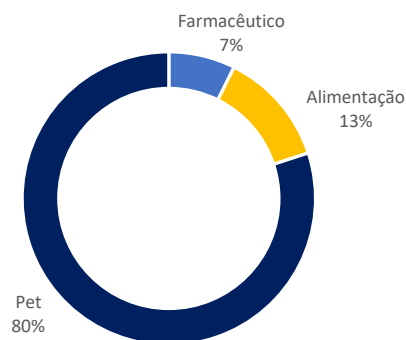
Relatório Mensal | Março 2022

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 (%)

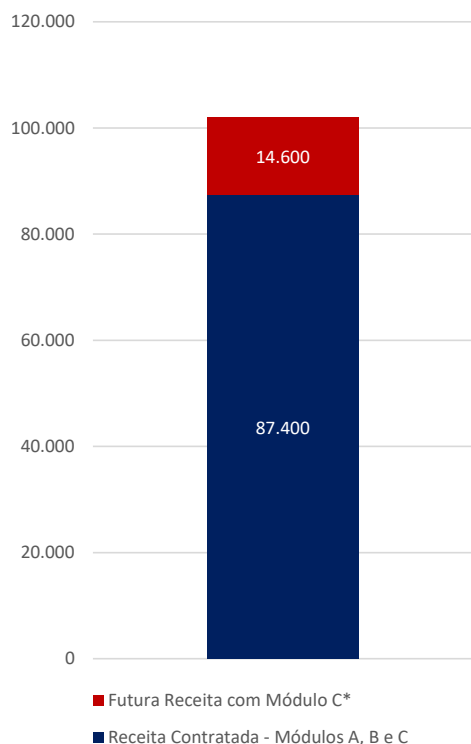


* Calculado considerando valores de R\$45/m² e R\$55/m² para unidades vagas

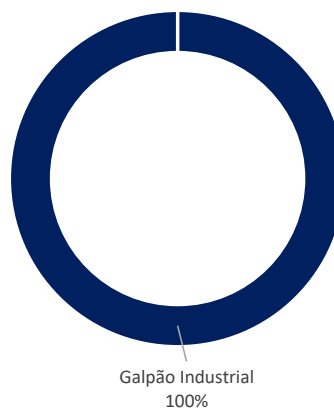
RMAI11 - Galpão Industrial (Globalpack)

Relatório Mensal | Março 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

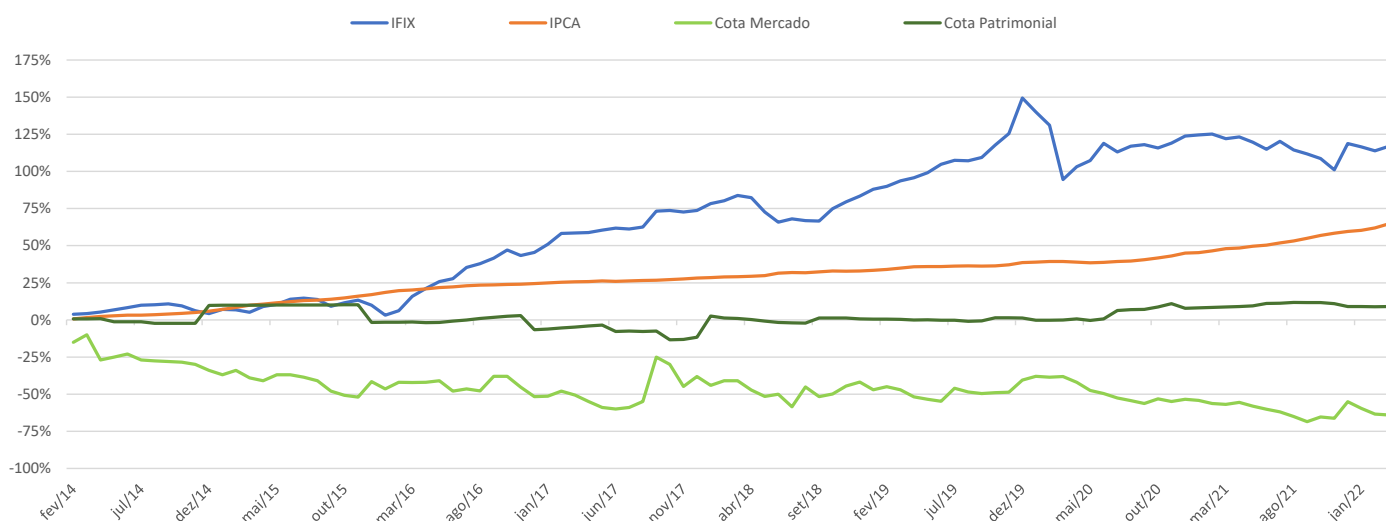
Relatório Mensal | Março 2022

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 março registrou uma variação da cota a mercado na ordem de -1,50%.

Mês	Cota Mercado*	Variação (%)	Cota Patrimonial*	Variação (%)	Valor de Mercado	PL
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	40,50	-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

Rentabilidade Acumulada

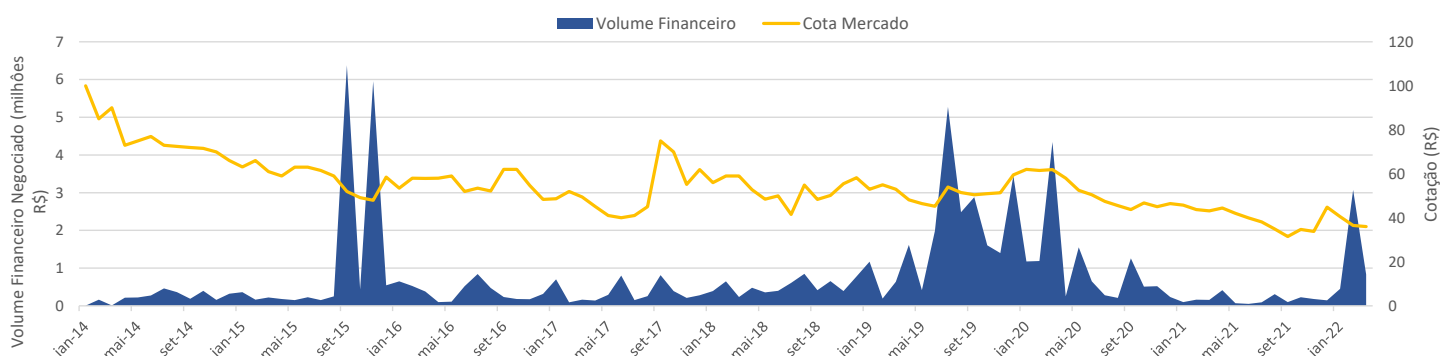


RMAI11 - Liquidez

O RMAI11 apresentou no mercado secundário, em março, uma média diária de negociação de aproximadamente R\$ 38 mil, gerando um volume financeiro total em torno de R\$ 831 mil.

No período, a quantidade de cotas negociadas foi de 24.603, o que representa um giro na casa de 1%.

Mês	Cotas*	Nº Cotistas	Volume Financeiro	Média Diária Negociação	Cotas Negociadas*	Giro (% nº Cotas)
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%
mar/22	2.443.800	1.194	R\$ 830.938,10	R\$ 37.769,91	24.603	1,01%



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

RMAI11 - Resultados

Relatório Mensal | Março 2022

Distribuição de Resultados

No mês de março os ativos do fundo ainda mantiveram seus níveis de vacância inalterados. No entanto, com a concretização da saída da "HP" e do "Sírio", além da locação de dois conjuntos, o Domo Corporate passará a ter uma vacância física de 52%. Lembrando que a saída da "HP" está programada para o final do mês de maio.

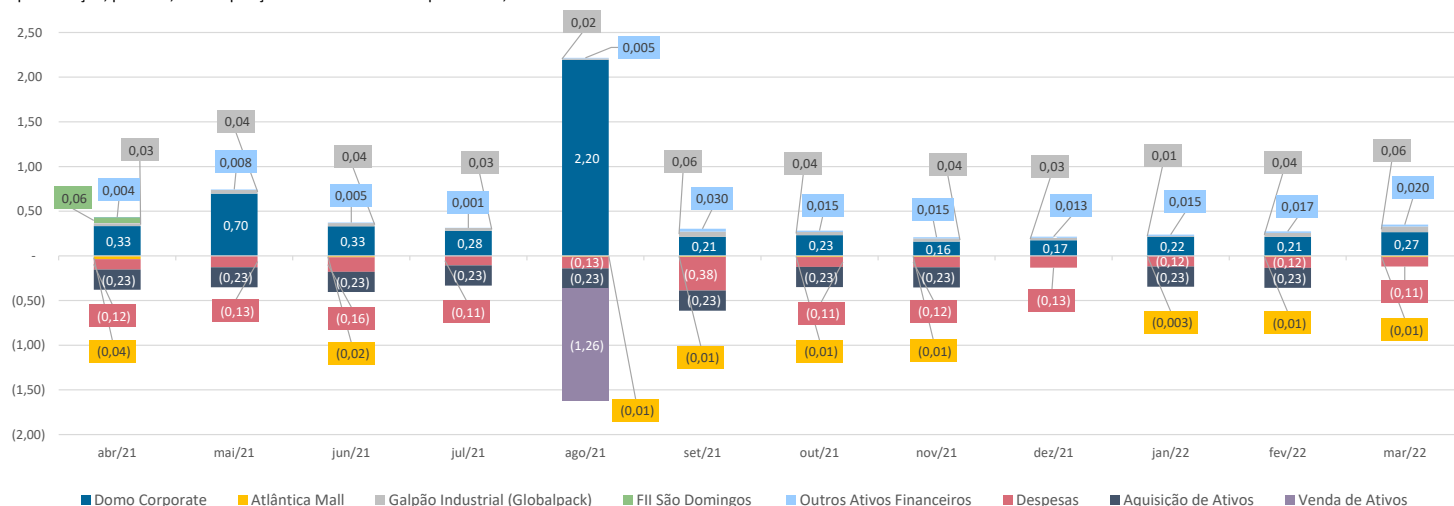
O resultado de março ficou um pouco acima dos valores anteriores. Tivemos o pagamento de valores atrasados por parte do "Sírio". Além disso, a Globalpack, locatária do galpão industrial, cumpriu seu planejamento de pagamentos e regularizou a situação com o fundo.

O fundo distribuiu um valor de R\$ 0,26 por cota, o que equivale a um dividend yield de 0,72 % (cota de mercado no fechamento de mar/22 : R\$ 36,00).

	jan/22	fev/22	mar/22	Acum. 2022
Resultado Ativos				
Resultado Domo Corporate	526.416	520.894	649.793	1.697.103
Resultado Atlântica Mall	(7.000)	(22.000)	(32.000)	(61.000)
Resultado Galpão Industrial (Globalpack)	17.400	107.400	154.800	279.600
FII's e Outros Ativos Financeiros	37.207	42.354	49.115	128.676
(+) Resultado Total	574.023	648.648	821.708	2.044.379
Despesa Taxa de Adm	(73.118)	(66.689)	(59.884)	(199.691)
Despesa Taxa de Gestão	(158.423)	(144.493)	(129.748)	(432.664)
Despesa Honorários Advocatícios	(15.000)	(17.538)	(17.538)	(50.076)
Comissão Imobiliária	-	-	-	-
Outras Taxas e Despesas	(38.894)	(74.997)	(52.174)	(166.064)
(-) Total Despesas Fundo	(285.435)	(303.716)	(259.344)	(848.496)
(=) Resultado Operacional RMAI11	288.588	344.932	562.364	1.195.883
Aquisição de Ativos (Galpão Industrial)	(550.495)	(550.495)	-	(1.100.990)
Resultado Líquido	(261.907)	(205.563)	562.364	94.893
Distribuição	(1.050.834)	(635.388)	(635.388)	(2.321.610)

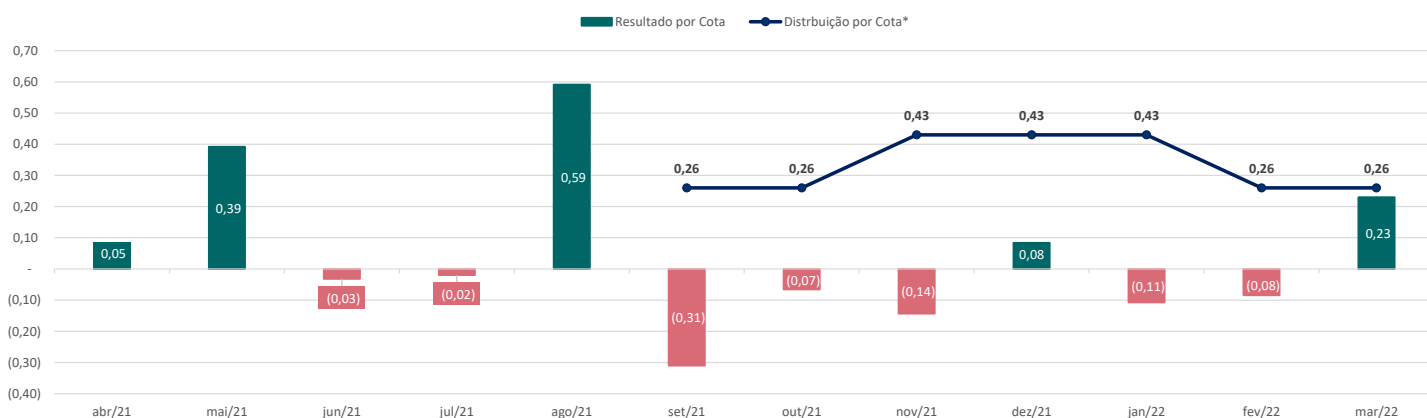
Composição do Resultado***

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.

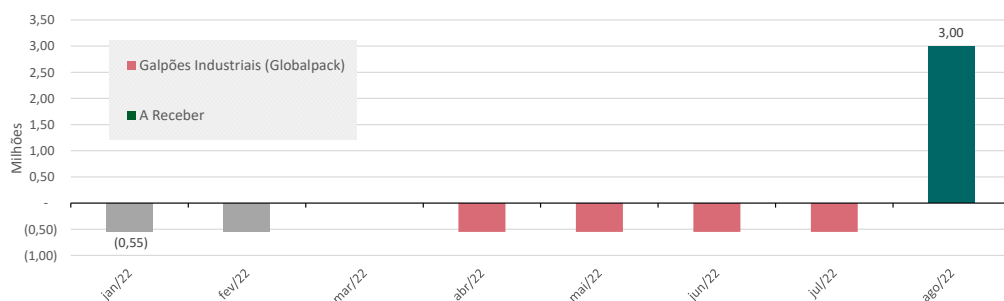


Negociação de Ativos

Conforme descrito no relatório anterior os gestores iniciaram o recebimento de uma parte dos recebíveis em ativos através de cotas de um fundo imobiliário.

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 | Março 2022

Domo Corporate

Classificação do Imóvel
Laje Corporativa

Localização
São Bernardo do Campo, SP

ABL
30.600 m²

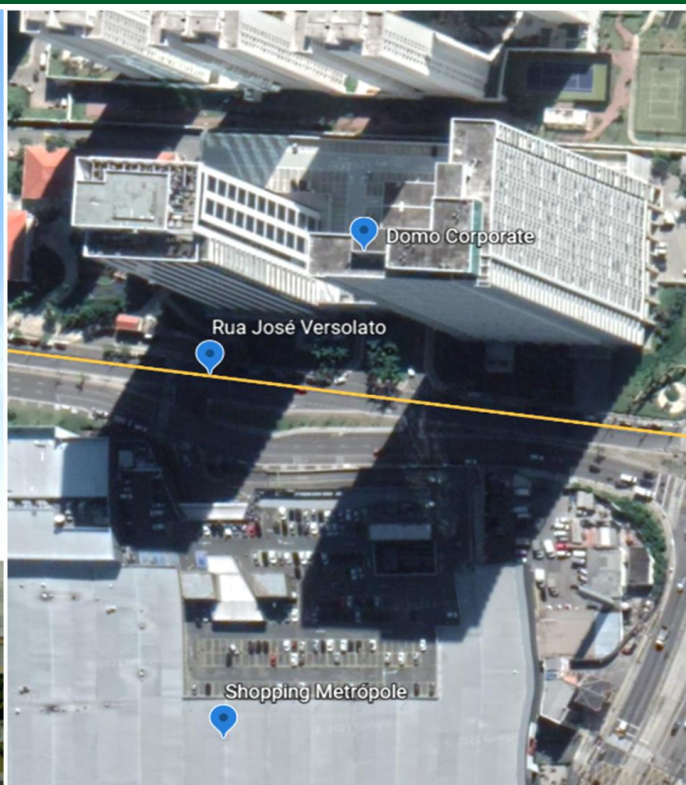
Data de Aquisição
Desde início do fundo

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

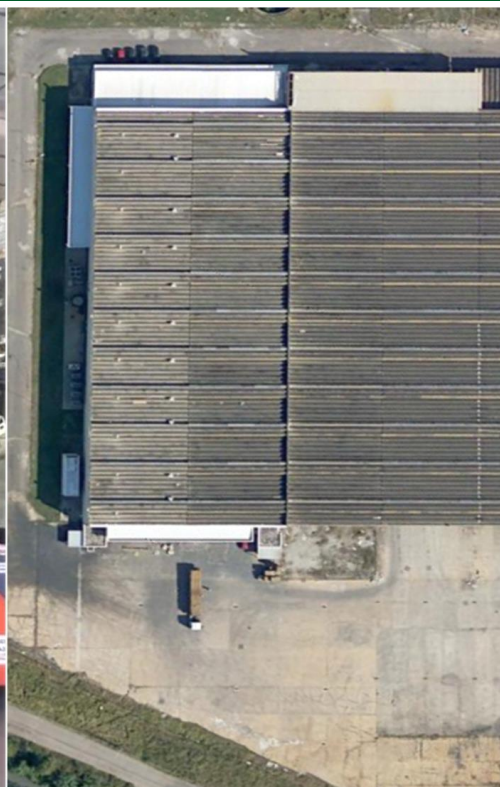
Data de Aquisição
dez/20

Unidades
3 Módulos

Valor de Avaliação do Imóvel
R\$ 13.400.000,00

Percentual de Ocupação Física
100%

Empresa Locatária
Globalpack



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

