

## RMAI11 - Informações

Relatório Mensal | Julho 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 índice IFIX encerrou o mês de julho com um desempenho de 1,33%. Desde abril, o principal indicador do mercado de fundos imobiliários acumulou sua quarta alta consecutiva, resultando em uma rentabilidade total de 11,5% no ano de 2023. Notavelmente, o setor de *Funds of Funds (FoF)*, ou seja, fundos imobiliários que investem em cotas de outros FIIs, apresentou um destaque positivo no mês, com um aumento de 5,4%. À medida que a tendência de redução da inflação, observada nos últimos meses pelo IPCA, se solidifica, há um consenso no mercado de que a taxa SELIC provavelmente será reduzida nas próximas reuniões do COPOM.

A redução da taxa de juros gera um aumento no fluxo de investimentos em ativos de renda variável, como os FIIs, pois os ativos de renda fixa tornam-se menos atrativos e os investidores estão constantemente em busca de retornos mais elevados. Esse cenário pode resultar em uma valorização significativa nas cotas dos fundos imobiliários, uma vez que, historicamente, existe uma correlação entre ciclo de alta no IFIX com o ciclo de queda na taxa de juros. É importante salientar que, apesar do notável aumento no IFIX nos últimos meses, algumas cotas de FIIs ainda estão consideravelmente descontadas em relação ao seu valor patrimonial. Isso pode se tornar atrativo para investidores interessados em adentrar e/ou aumentar seus investimentos no mercado de fundos imobiliários.

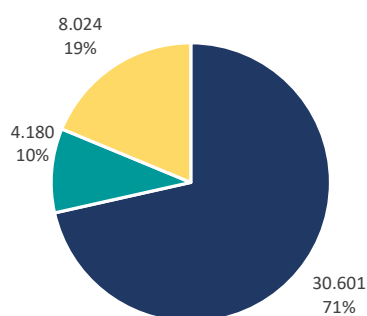
Conforme detalhado no Relatório Gerencial do mês anterior, o fundo concretizou a locação de 8 conjuntos, equivalente a 2 lajes, para a Rede D'or na torre do Domo Corporate. O contrato, iniciado em 01/07/2023 e com vencimento em 30/06/2028, inclui uma carência de 5 meses nos valores de locação. Dessa forma, o impacto financeiro nas receitas do fundo só ocorrerá após esse período.

É válido ressaltar que, em janeiro de 2023, a taxa de ocupação do ativo Domo Corporate estava em torno de 55% e, ao final de julho desse ano, o índice aumentou para aproximadamente 70%. Esse progresso reflete os esforços aplicados pela gestão em reduzir a vacância do empreendimento, que sofrera impactos importantes devido à pandemia. Além disso, é relevante mencionar que a busca por informações e o interesse em visitas continuam em um ritmo significativo. Com base nisso, mantemos a confiança de que mais locações poderão ser concretizadas nos próximos meses.

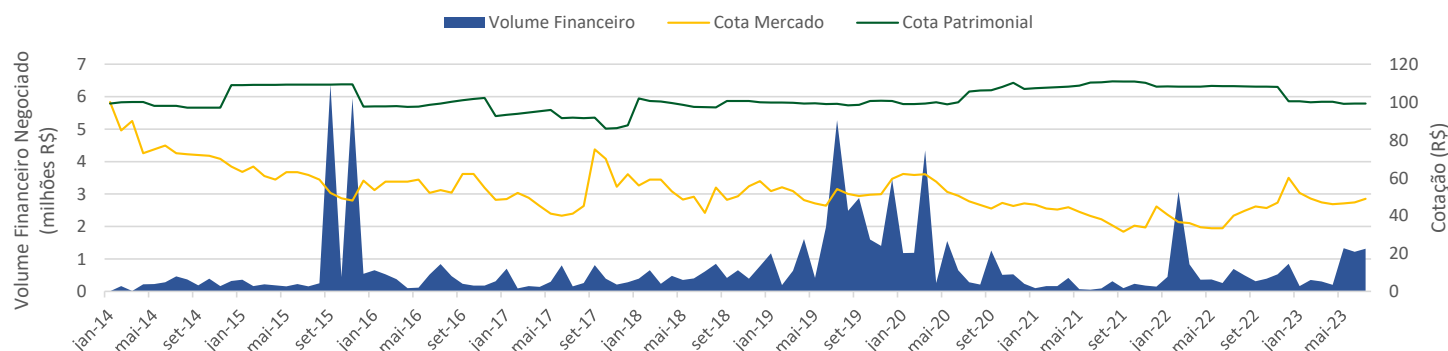
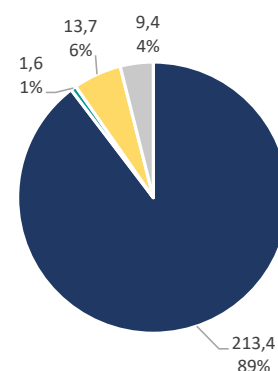
### Informações do Fundo

|                                        |                                                                                                                                        |
|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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\$ 119.428.506                                                                                                                        |
| Valor Patrimonial*                     | R\$ 242.344.281                                                                                                                        |
| 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)



\* Valores de fechamento de fev/23

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

RMAI11 - Mercado

Relatório Mensal | Julho 2023

Informações Setoriais

Preço / Valor Patrimonial (P/VP)\*

Veze

| Setores                  | Valor |
|--------------------------|-------|
| Shopping/Varejo          | 1,03  |
| Agencias Bancárias       | 1,00  |
| Fundo de Fundos          | 0,96  |
| Logísticos               | 0,95  |
| Incorporação Residencial | 0,94  |
| Recebíveis Imobiliários  | 0,94  |
| Híbrido                  | 0,90  |
| Agronegócio              | 0,85  |
| Lajes Comerciais         | 0,76  |
| Outros                   | 0,24  |

Retorno Mensal\*

% em 1 mês

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

Participação no IFIX\*

em %

| Setores                  | Valor |
|--------------------------|-------|
| Recebíveis Imobiliários  | 42,4% |
| Logísticos               | 18,3% |
| Híbrido                  | 11,7% |
| Lajes Comerciais         | 8,5%  |
| Shopping/Varejo          | 8,4%  |
| Fundo de Fundos          | 7,2%  |
| Agronegócio              | 1,8%  |
| Agencias Bancárias       | 1,3%  |
| Incorporação Residencial | 0,3%  |
| Outros                   | 0,1%  |

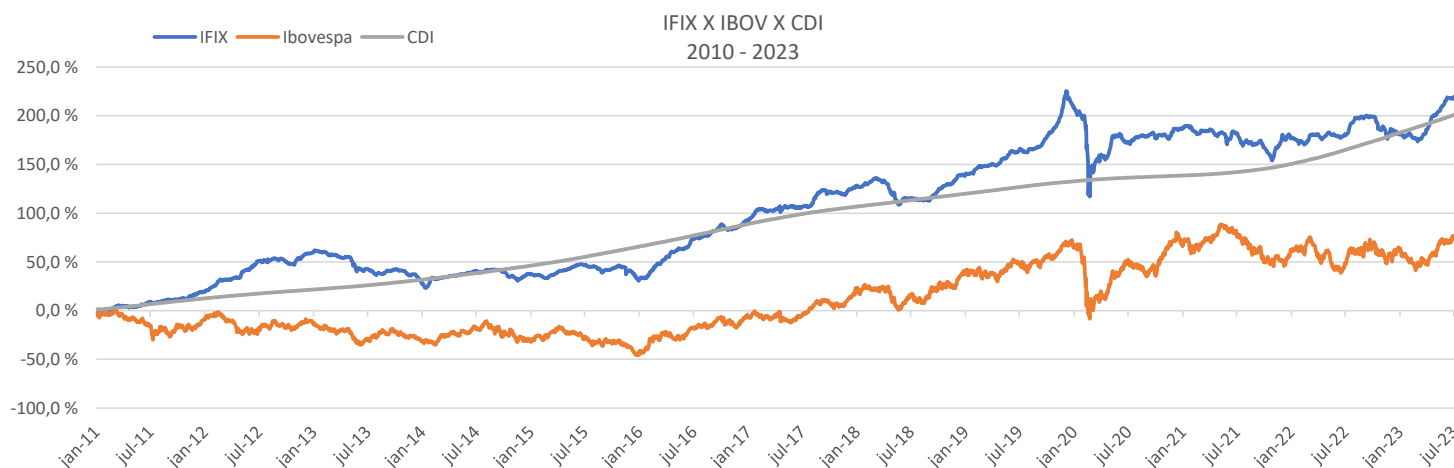
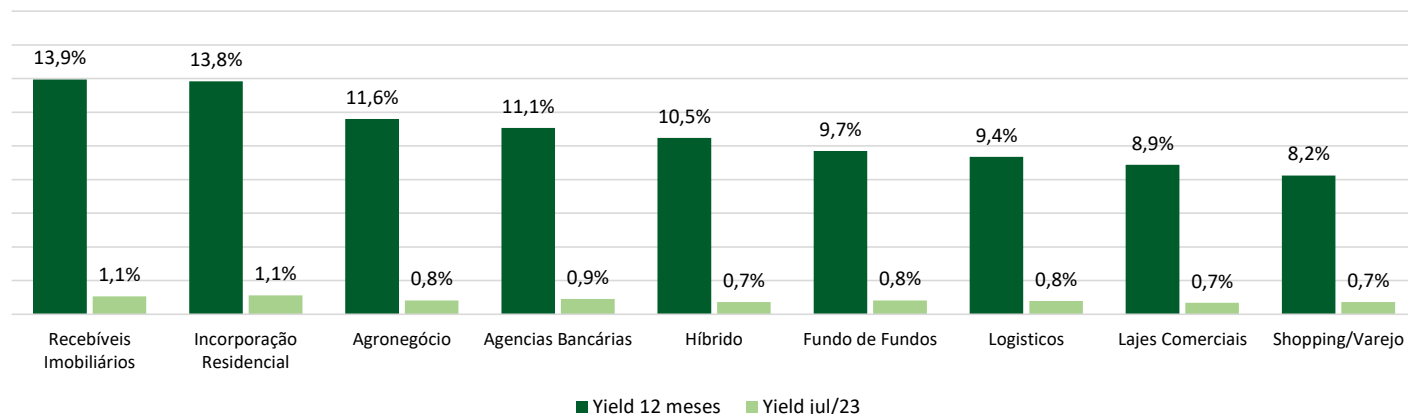
IFIX

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 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.

| Varição  | IFIX   | IBOV   | CDI    |
|----------|--------|--------|--------|
| 1 Mês    | 1,33%  | 3,27%  | 1,07%  |
| 3 Meses  | 11,86% | 16,77% | 3,30%  |
| 6 Meses  | 13,33% | 7,50%  | 6,44%  |
| 12 Meses | 13,61% | 18,20% | 13,58% |

Dividendos Mensais e Anuais por Setor

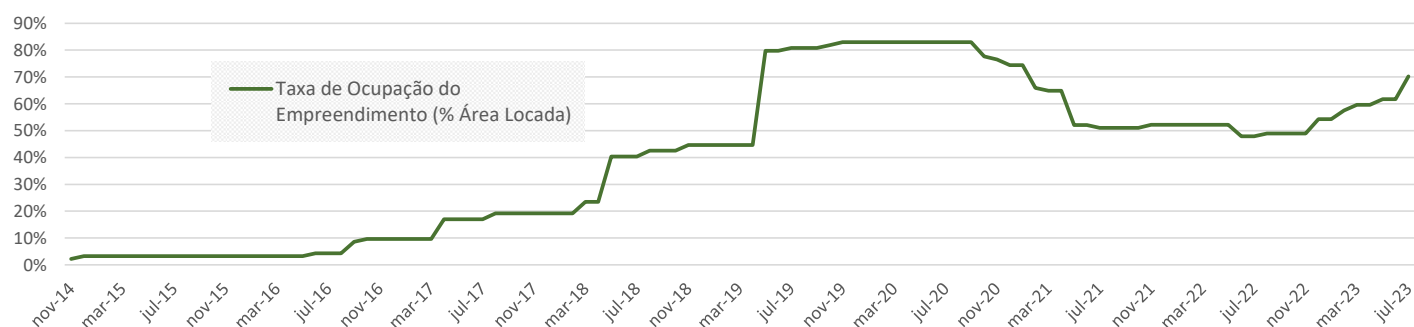
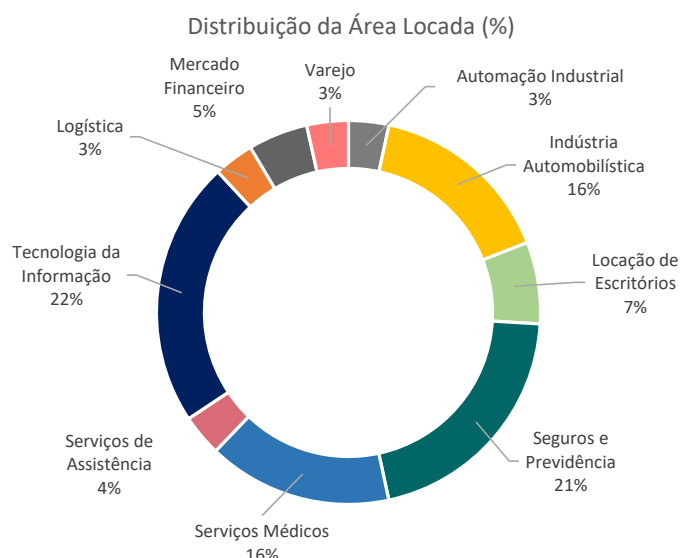
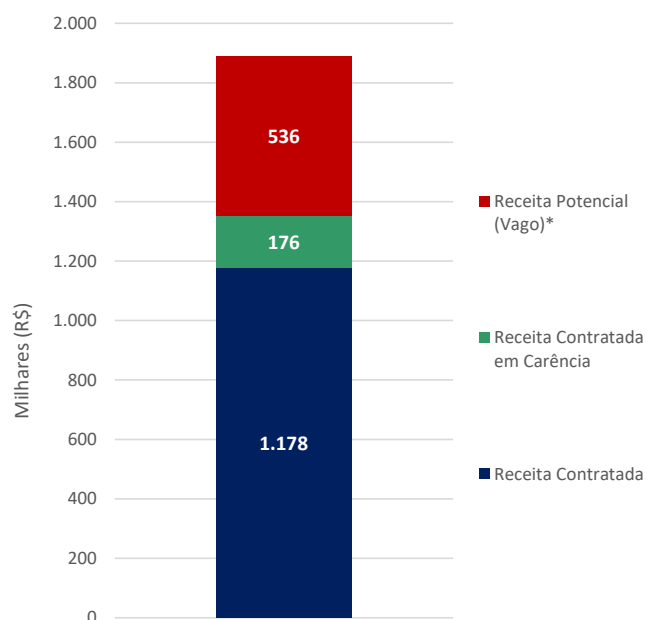


\* Fonte: Quantum Finance

## RMAI11 - Domo Corporate

Relatório Mensal | Julho 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.

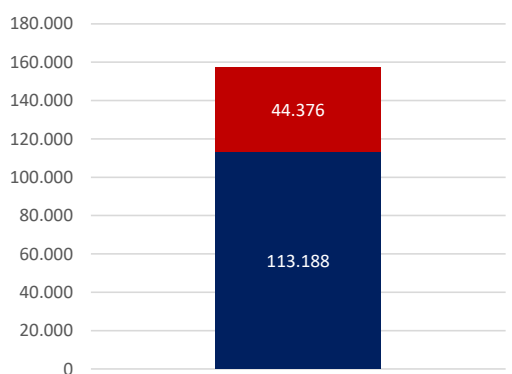


\* Calculado considerando um valor de R\$/m² privativo equivalente a 95% do valor médio de m² locado

## RMAI11 - Atlântica Mall

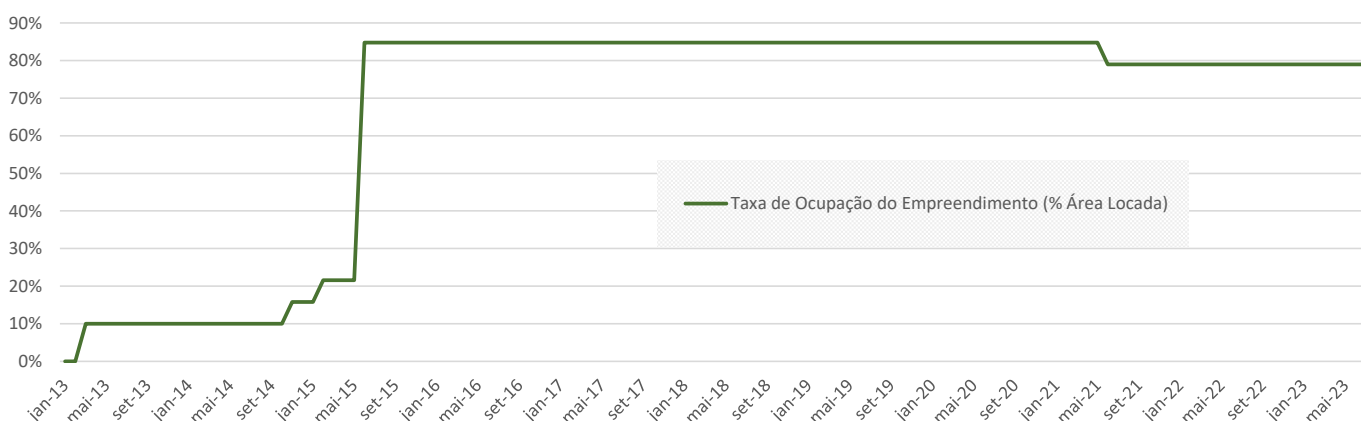
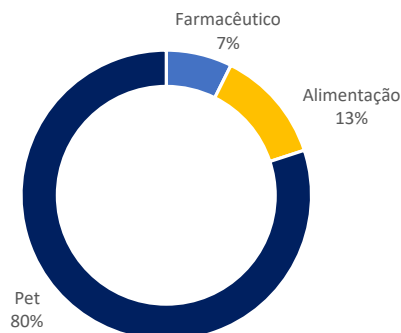
Relatório Mensal | Julho 2023

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 m<sup>2</sup> em 15 lojas e um estacionamento com 117 vagas, sendo 35 cobertas.



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

Distribuição da Área Locada (%)



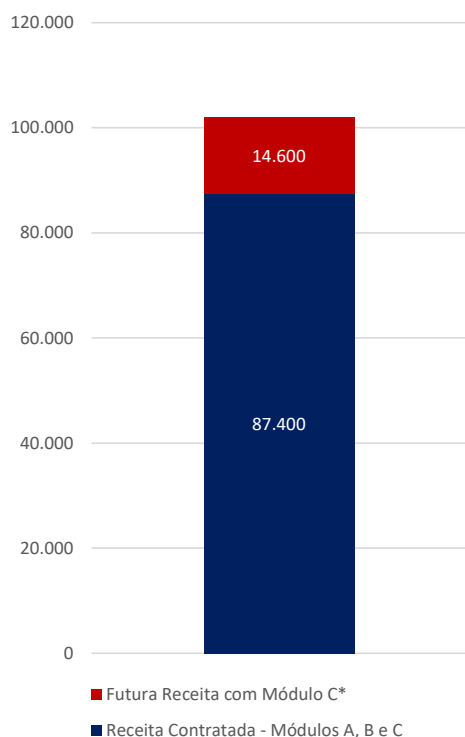
\* Calculado considerando valores de R\$45/m<sup>2</sup> e R\$55/m<sup>2</sup> para unidades vagas



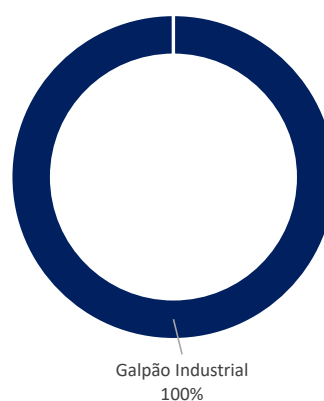
## RMAI11 - Galpão Industrial (Globalpack)

Relatório Mensal | Julho 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

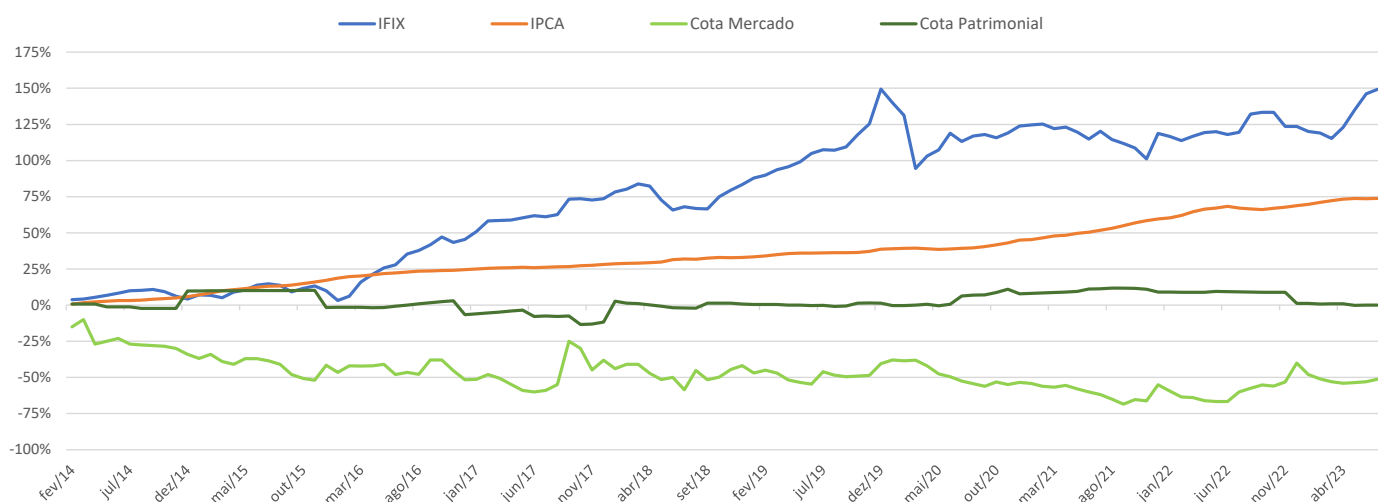
Relatório Mensal | Julho 2023

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 julho registrou uma variação da cota a mercado na ordem de 3,9%.

| Mês    | Cota Mercado* | Variação (%) | Cota Patrimonial* | Variação (%) | Valor de Mercado   | PL                 |
|--------|---------------|--------------|-------------------|--------------|--------------------|--------------------|
| 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 |
| jun/23 | 47,00         | 1,12%        | 99,21             | 0,11%        | R\$ 114.858.600,00 | R\$ 242.445.330,82 |
| jul/23 | 48,87         | 3,98%        | 99,17             | -0,04%       | R\$ 119.428.506,00 | R\$ 242.344.280,94 |

## Rentabilidade Acumulada

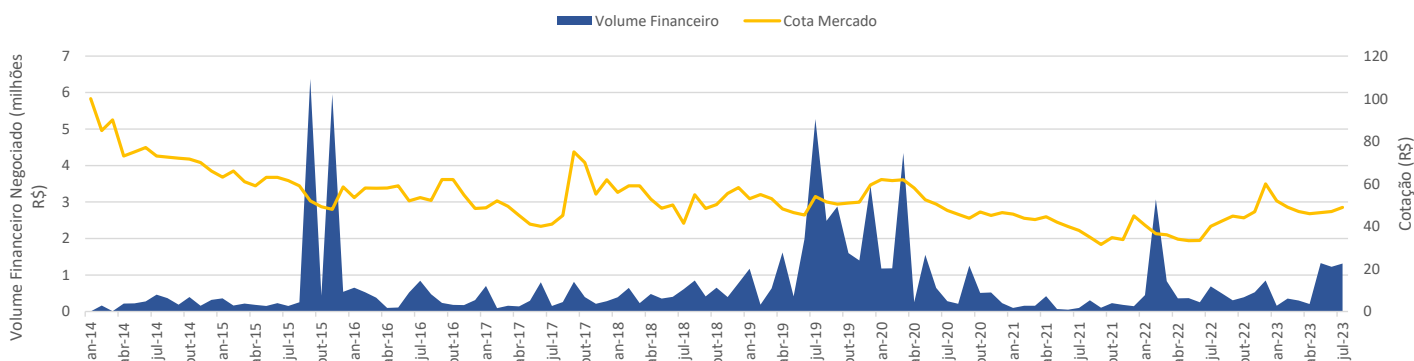


## RMAI11 - Liquidez

O RMAI11 apresentou no mercado secundário, em julho, uma média diária de negociação de aproximadamente R\$ 62,6 mil, gerando um volume financeiro total em torno de R\$ 1,31 mi.

No período, a quantidade de cotas negociadas foi de 27.439, o que representa um giro na casa de 1,12%.

| Mês    | Cotas*    | Nº Cotistas | Volume Financeiro | Média Diária Negociação | Cotas Negociadas* | Giro (% nº Cotas) |
|--------|-----------|-------------|-------------------|-------------------------|-------------------|-------------------|
| 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%             |
| jun/23 | 2.443.800 | 1.154       | R\$ 1.223.198,00  | R\$ 58.247,52           | 25.690            | 1,05%             |
| jul/23 | 2.443.800 | 1.171       | R\$ 1.316.390,00  | R\$ 62.685,24           | 27.439            | 1,12%             |



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

## RMAI11 - Resultados

Relatório Mensal | Julho 2023

## Distribuição de Resultados

Em julho, não tivemos nenhuma inadimplência nos valores de locação do empreendimento Domo Corporate. Este mês, a locatária **Caixa Econômica** teve seu período de carência encerrado no dia 10/07 e realizou pagamento da locação proporcional aos dias restantes deste mês. Vale ressaltar que atualmente temos dois contratos em período de carência, totalizando uma receita incremental de aproximadamente R\$ 176 mil.

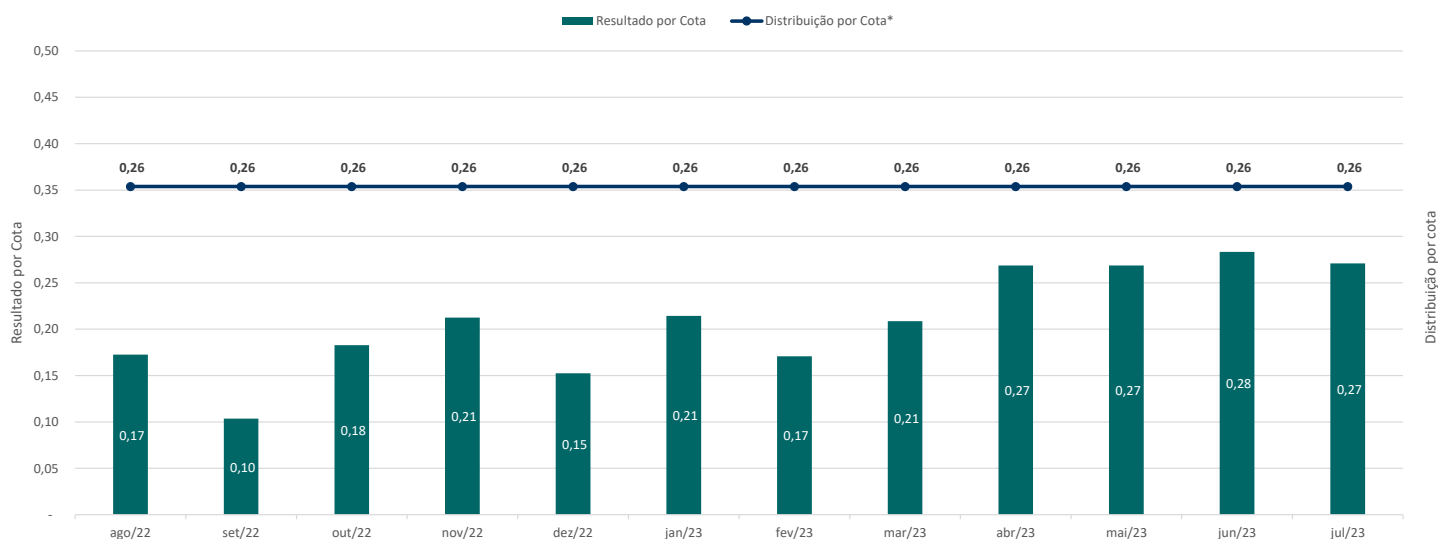
A locatária dos Galpões Industriais, Globalpack, regularizou totalmente seu fluxo de pagamentos.

O fundo distribuiu em julho um valor de R\$ 0,26 por cota, o que equivale a um *dividend yield* de 0,53% (cota de mercado no fechamento de jul/23: R\$ 48,87)

|                                                 | mai/23           | jun/23           | jul/23           | Acum 2023          |
|-------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|--------------------|
| <b>Resultado Ativos</b>                         |                  |                  |                  |                    |
| <i>Resultado Domo Corporate</i>                 | 940.637          | 984.780          | 1.009.200        | 6.135.917          |
| <i>Resultado Atlântica Mall</i>                 | -                | (35.000)         | (62.000)         | (214.000)          |
| <i>Resultado Galpão Industrial (Globalpack)</i> | 70.000           | 77.400           | 114.800          | 611.800            |
| <i>FIIs e Outros Ativos Financeiros</i>         | 10.090           | 4.250            | 9.039            | 54.464             |
| <b>(+) Resultado Total</b>                      | <b>1.020.727</b> | <b>1.031.430</b> | <b>1.071.039</b> | <b>6.588.181</b>   |
| <i>Despesa Taxa de Adm</i>                      | (52.470)         | (63.596)         | (60.695)         | (430.066)          |
| <i>Despesa Taxa de Gestão</i>                   | (113.686)        | (137.792)        | (131.505)        | (931.809)          |
| <i>Despesa Honorários Advocatícios</i>          | (20.000)         | (20.000)         | (20.000)         | (146.401)          |
| <i>Comissão Imobiliária</i>                     | (48.720)         | -                | (140.414)        | (370.719)          |
| <i>Outras Taxas e Despesas</i>                  | (129.342)        | (117.669)        | (56.330)         | (590.240)          |
| <b>(-) Total Despesas Fundo</b>                 | <b>(364.219)</b> | <b>(339.056)</b> | <b>(408.945)</b> | <b>(2.469.235)</b> |
| <b>(=) Resultado Operacional RMAI11</b>         | <b>656.508</b>   | <b>692.374</b>   | <b>662.095</b>   | <b>4.118.946</b>   |
| <i>Distribuição</i>                             | 635.388          | 635.388          | 635.388          | 4.447.716          |

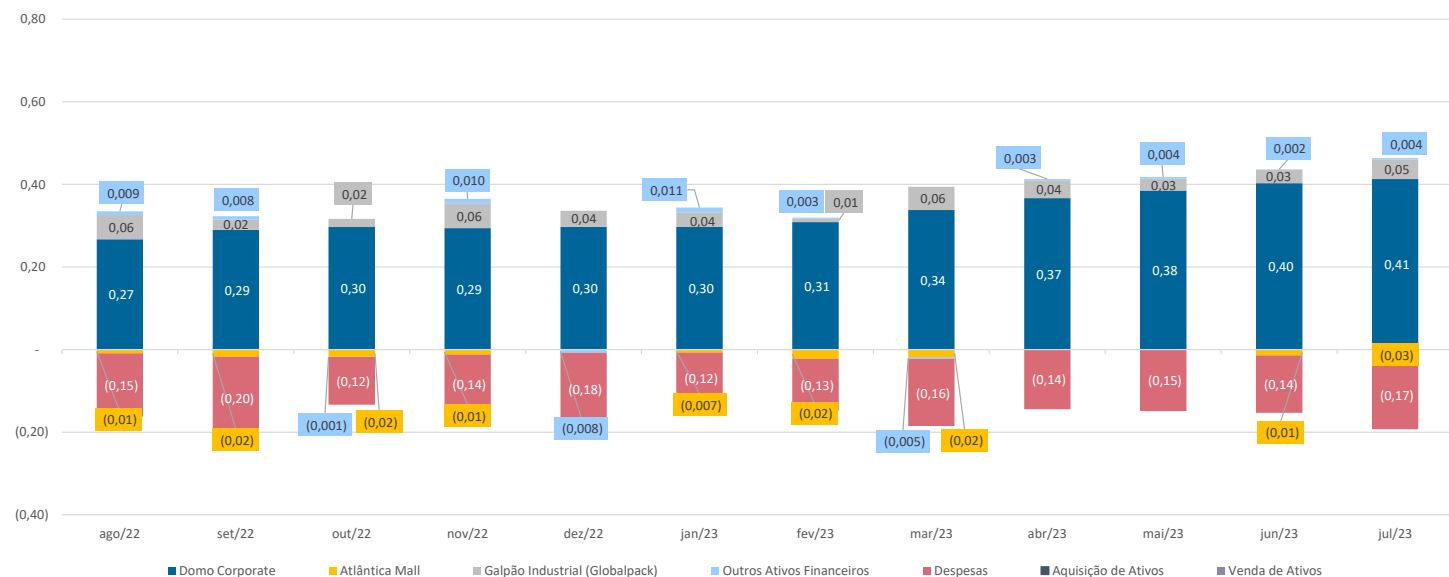
## Composição do Resultado\*\*

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 | Julho 2023

### Domo Corporate

**Classificação do Imóvel**  
Laje Corporativa

**Localização**  
São Bernardo do Campo, SP

**ABL**  
30.600 m<sup>2</sup>

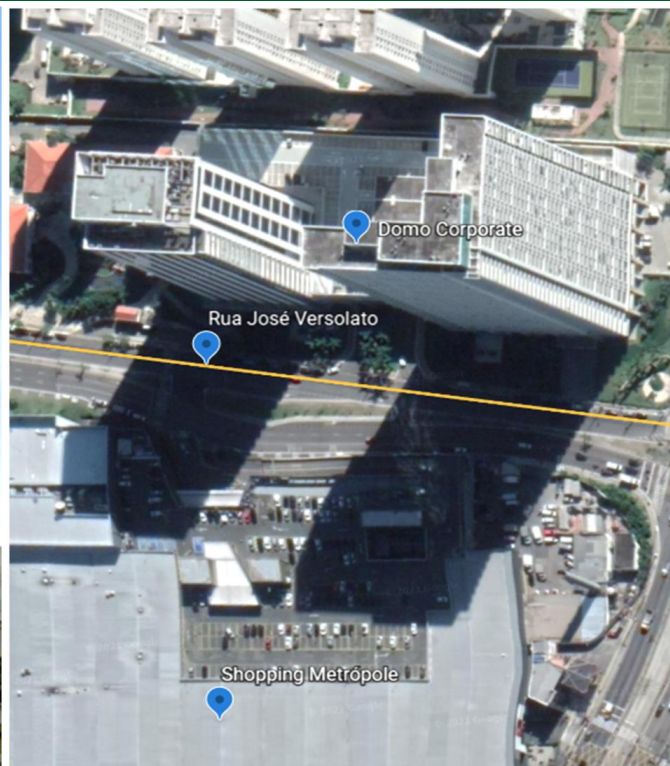
**Data de Aquisição**  
Desde início do fundo

**Participação no Imóvel**  
100%

**Valor de Avaliação do Imóvel**  
R\$ 213.400.000,00

**Percentual de Ocupação Física**  
70,2%

**Novos Contratos de Locação**  
-



### Galpão Globalpack

**Classificação do Imóvel**  
Galpão Industrial

**Localização**  
Queimados, RJ

**ABL**  
8.024 m<sup>2</sup>

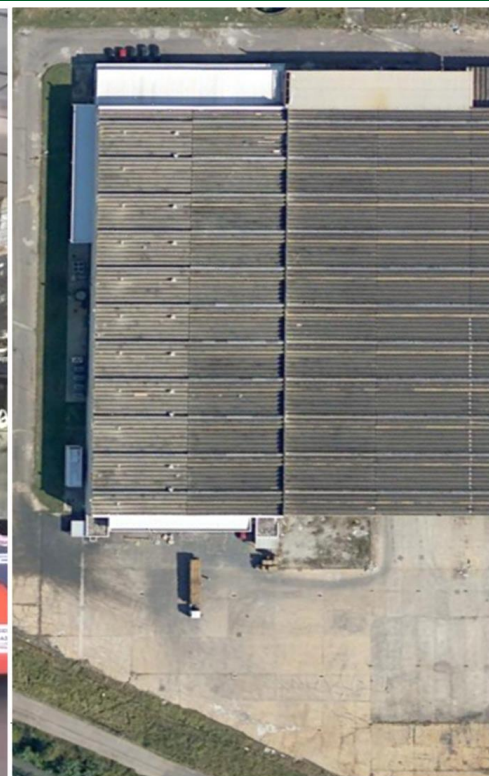
**Data de Aquisição**  
dez/20

**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 m<sup>2</sup>

**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, Drogaria SP

