

RMAI11 - Informações

Relatório Mensal | Setembro 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 completa em setembro o sexto mês seguido no campo positivo, com uma rentabilidade de 0,20%. No dia 4 desse mês estreou a nova carteira teórica do IFIX, tendo sua composição alterada de 111 para 109 fundos imobiliários, contando com a saída de 5 e o ingresso de 3 novos FIIs. Dos fundos que deixaram de fazer parte do índice, 2 são de recebíveis imobiliários, 1 do agronegócio, 1 de logística e 1 do setor de cemitérios. Dos ingressantes, 1 do setor de hotéis, 1 multiestratégia e 1 de escritórios. Desse modo, o segmento de recebíveis continua sendo o que conta com mais representantes no IFIX com 41 fundos, seguido pelo setor de logística com 16. Fof (*Fund of Funds*), híbridos e lajes corporativas tem, respectivamente, 12, 10 e 9 representantes.

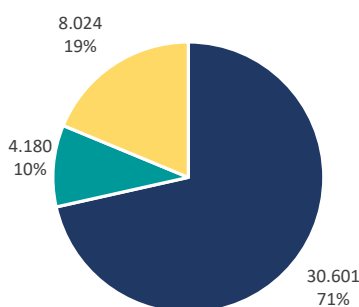
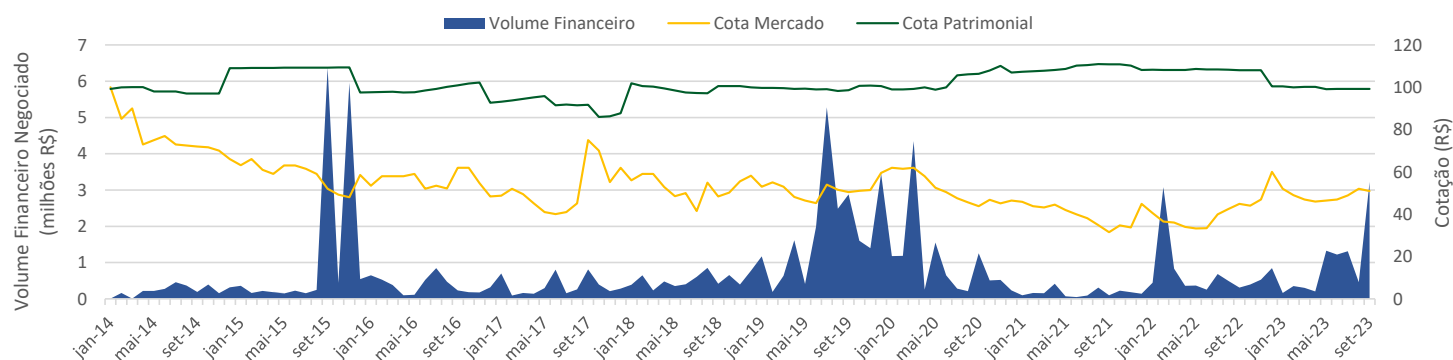
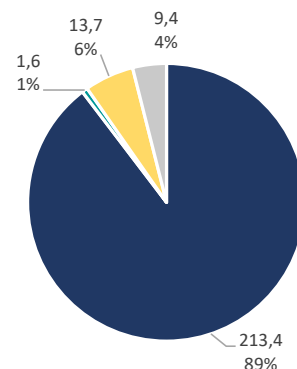
No cenário macroeconômico local a questão fiscal continua sendo um assunto importante e tem impactado a curva de juros futuro. Como as propostas e medidas apresentadas ainda não foram suficientes para convencer o mercado, a desconfiança gerada influenciou a curva de maneira a aumentar as expectativas de juros futuros. Isso ajuda a explicar o comportamento do mercado de FIIs que apresentou queda em alguma de suas cotações. Assim, apesar de estarmos em um cenário de redução da taxa Selic (quando a tendência é de que as cotações do mercado de FIIs subam), a questão fiscal tem gerado desconfiança, segurando o nível de preço das cotas dos FIIs.

No Domo Corporate conseguimos finalizar as negociações que estavam em andamento, mencionadas no Relatório Mensal do mês anterior. A FKS que já era locatária de um conjunto em nosso empreendimento, concluiu a locação de mais dois conjuntos adicionais (103 e 104) e, assim, passará a ocupar 3 dos 4 conjuntos do décimo andar do Domo. O contrato tem início em 01/09/2023 com sua data de encerramento prevista para 31/08/2028. As condições acordadas englobam um período de carência de 3 meses para os valores de locação do conjunto 103 e de 6 meses para o conjunto 104. Assim, o empreendimento diminui sua vacância física em aproximadamente 2% e passa a ter uma taxa de ocupação de 72,3%. Além disso, destacamos que a locatária Lojas Mel encerrou seu período de carência e passou a pagar os valores de locação em setembro (mês de referência agosto).

No Atlântica Mall, a locatária Drogeria SP demonstrou interesse em entregar a unidade locada que possui cerca de 180 m². Assim que a questão estiver formalizada, informaremos as condições acordadas. Informamos que possuímos negociações avançadas e, possivelmente, teremos novos negócios para o empreendimento.

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\$ 124.609.362
Valor Patrimonial*	R\$ 242.516.612
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 | Setembro 2023

Informações Setoriais

Preço / Valor Patrimonial (P/VP)*

Veze

Setores	Valor
Hoteis	1,08
Shopping/Varejo	1,01
Agencias Bancárias	0,98
Incorporação Residencial	0,96
Logísticos	0,95
Fundo de Fundos	0,94
Recebíveis Imobiliários	0,93
Híbrido	0,90
Agronegócio	0,81
Lajes Comerciais	0,73

Retorno Mensal*

% em 1 mês

Setores	Valor
Hoteis	6,1%
Logísticos	0,9%
Incorporação Residencial	0,1%
Shopping/Varejo	0,0%
Agencias Bancárias	-0,1%
Híbrido	-0,7%
Agronegócio	-0,7%
Fundo de Fundos	-0,8%
Recebíveis Imobiliários	-0,8%
Lajes Comerciais	-1,1%

Participação no IFIX*

em %

Setores	Valor
Recebíveis Imobiliários	41,2%
Logísticos	18,6%
Híbrido	11,7%
Shopping/Varejo	9,4%
Lajes Comerciais	8,5%
Fundo de Fundos	7,2%
Agronegócio	1,5%
Agencias Bancárias	1,3%
Incorporação Residencial	0,4%
Hoteis	0,2%

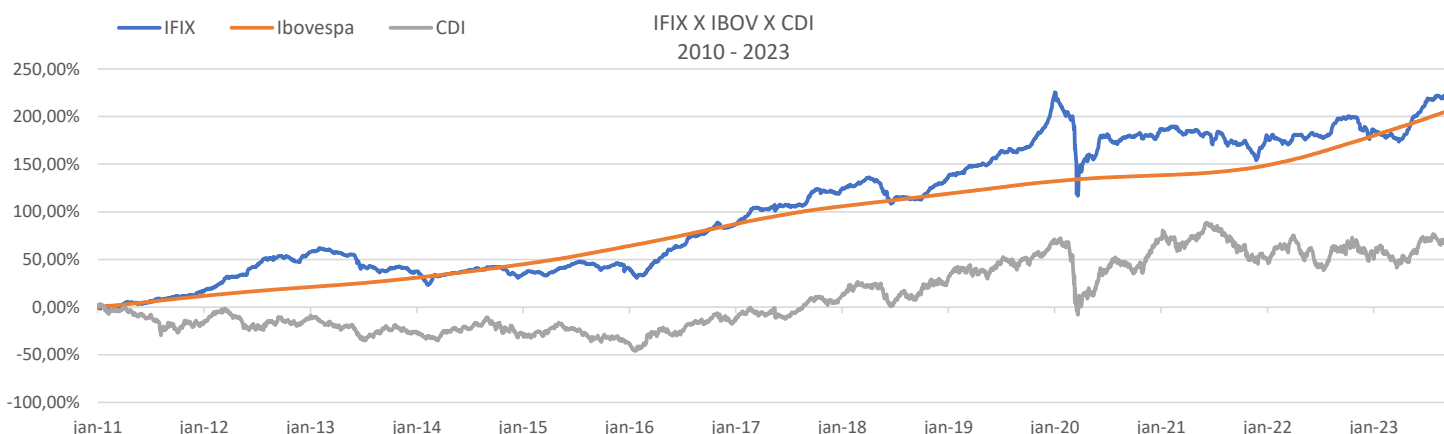
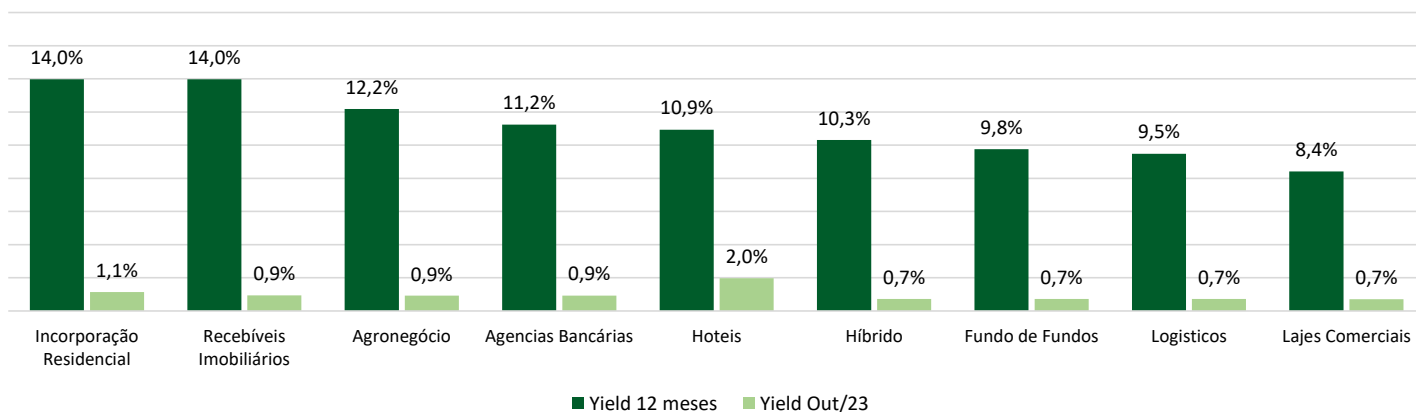
IFIX

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	0,20%	0,97%	0,71%
3 Meses	2,03%	3,22%	-1,29%
6 Meses	16,60%	6,47%	14,41%
12 Meses	7,64%	13,44%	5,93%

Dividendos Mensais e Anuais por Setor

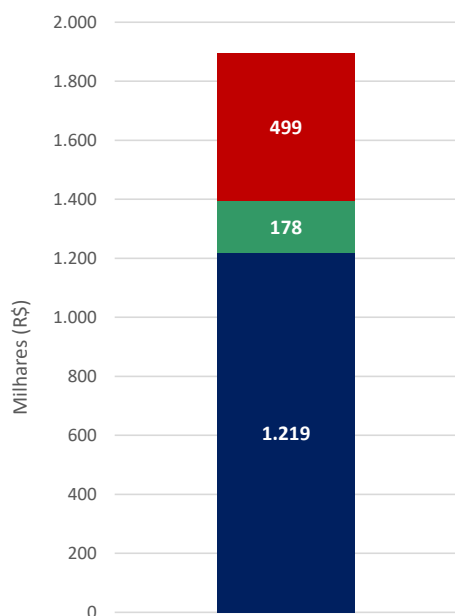


* Fonte: Quantum Finance

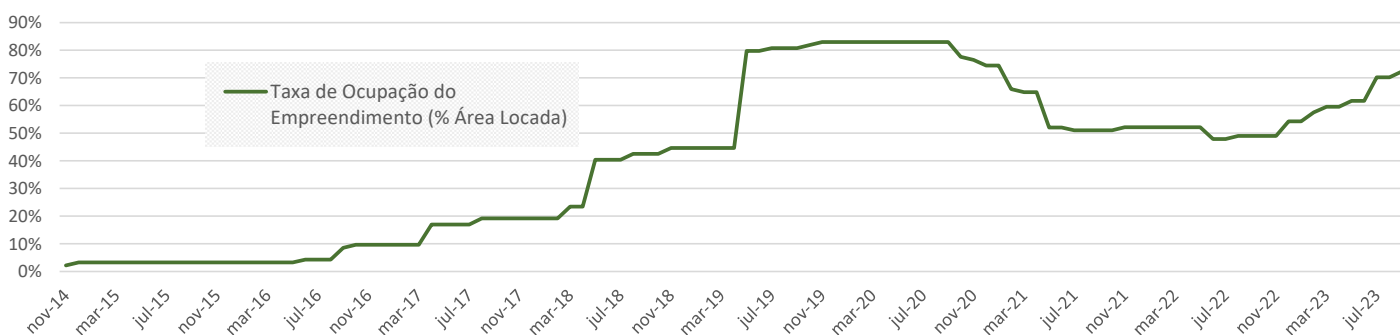
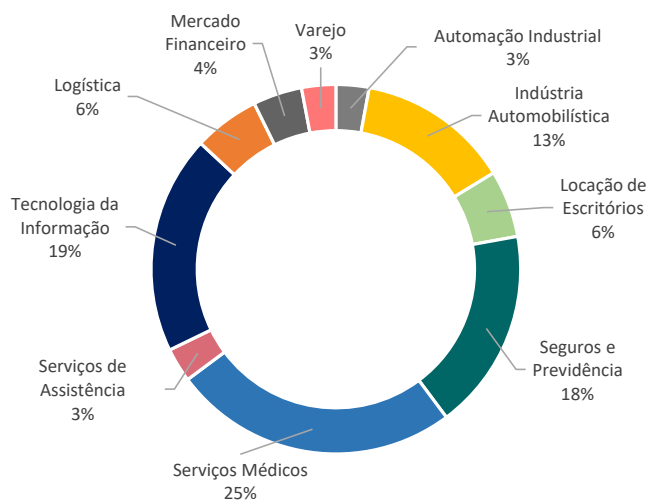
RMAI11 - Domo Corporate

Relatório Mensal | Setembro 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.



Distribuição da Área Locada (%)

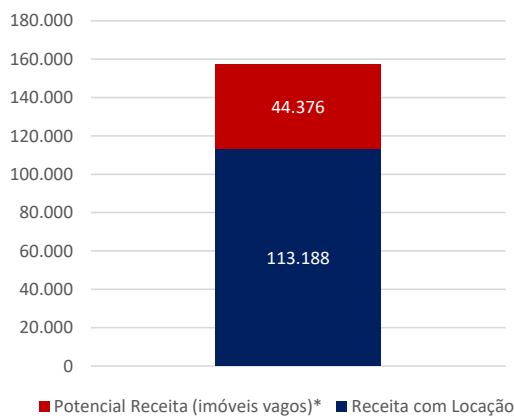


* Calculado considerando um valor de R\$/m² privativo equivalente a 95% do valor médio de m² locado

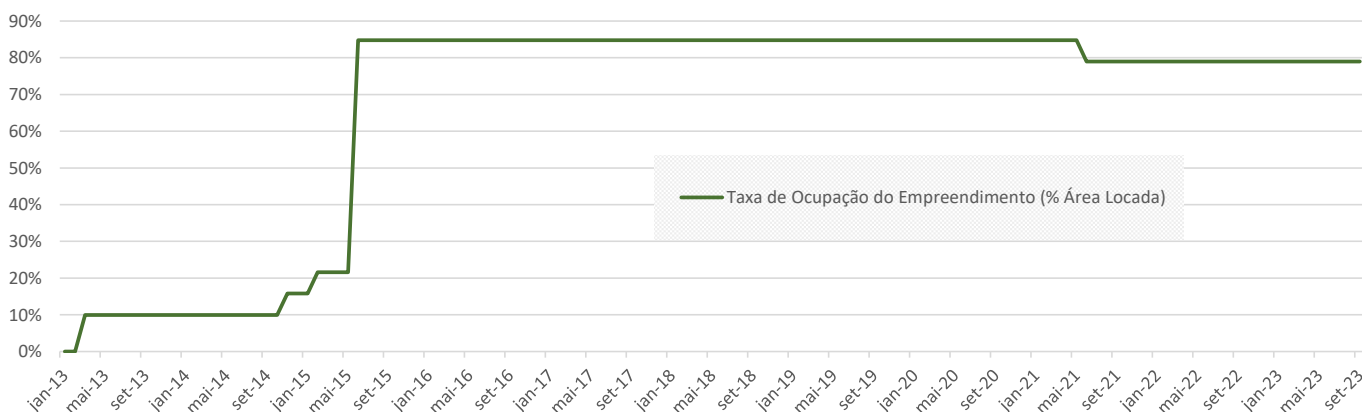
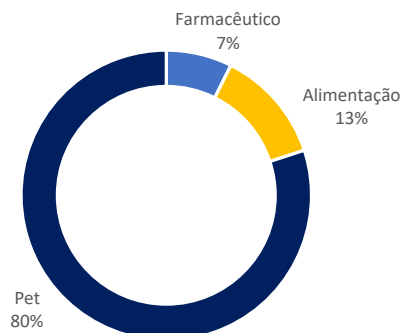
RMAI11 - Atlântica Mall

Relatório Mensal | Setembro 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 (%)

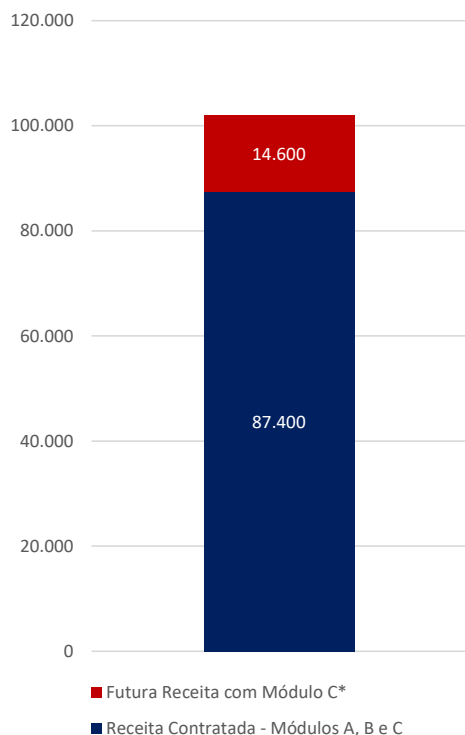


* Calculado considerando valores de R\$45/m² e R\$55/m² para unidades vagas

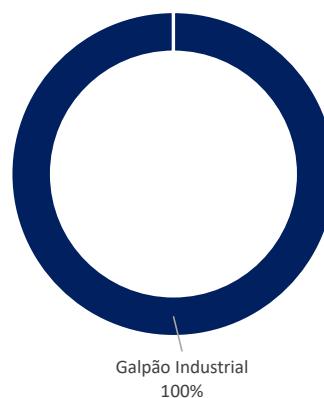
RMAI11 - Galpão Industrial (Globalpack)

Relatório Mensal | Setembro 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

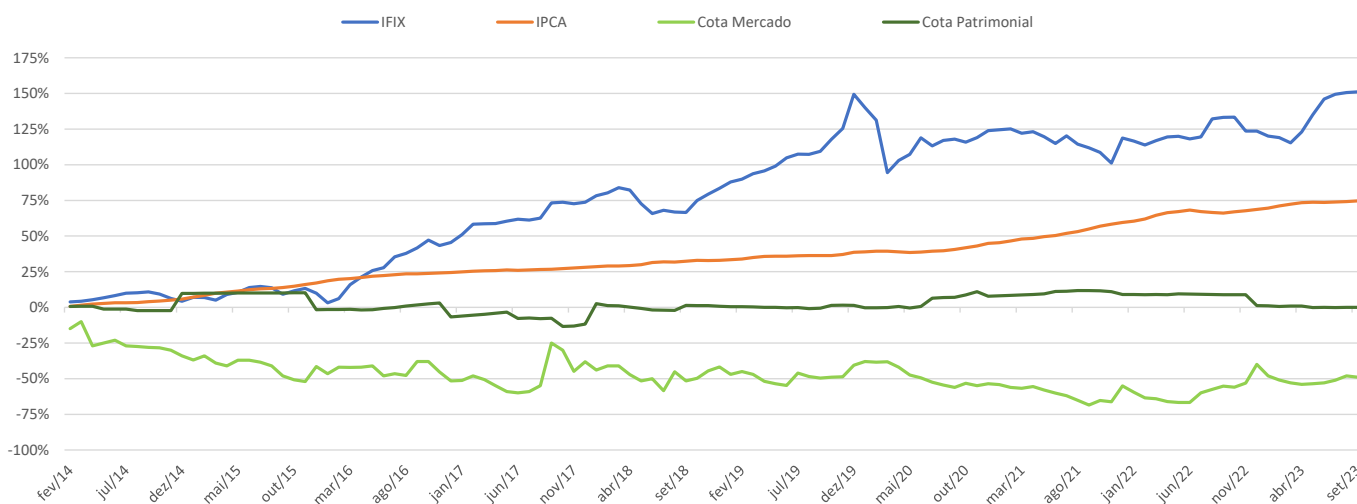
Relatório Mensal | Setembro 2023

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 setembro registrou uma variação da cota a mercado na ordem de -1,94%.

Mês	Cota Mercado*	Variação (%)	Cota Patrimonial*	Variação (%)	Valor de Mercado	PL
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
ago/23	52,00	6,40%	99,18	0,01%	R\$ 127.077.600,00	R\$ 242.379.457,99
set/23	50,99	-1,94%	99,24	0,06%	R\$ 124.609.362,00	R\$ 242.516.612,28

Rentabilidade Acumulada

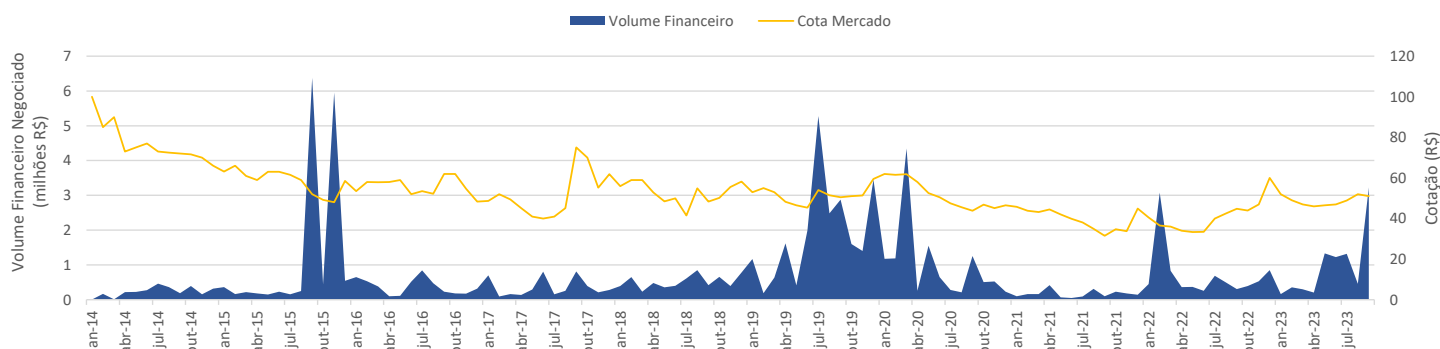


RMAI11 - Liquidez

O RMAI11 apresentou no mercado secundário, em setembro, uma média diária de negociação de aproximadamente R\$ 161 mil, gerando um volume financeiro total em torno de R\$ 3,22 mi.

No período, a quantidade de cotas negociadas foi de 61.431, o que representa um giro na casa de 2,51%.

Mês	Cotas*	Nº Cotistas	Volume Financeiro	Média Diária Negociação	Cotas Negociadas*	Giro (% nº Cotas)
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%
ago/23	2.443.800	1.161	R\$ 457.173,00	R\$ 19.877,09	9.376	0,38%
set/23	2.443.800	1.161	R\$ 3.224.984,00	R\$ 161.249,20	61.431	2,51%



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

RMAI11 - Resultados

Relatório Mensal | Setembro 2023

Distribuição de Resultados

No mês de setembro não tivemos nenhum caso de inadimplência no Domo Coporate. Além disso, vale ressaltar que, a partir deste mês, a locatária "Lojas Mel" passa a pagar o valor de locação dos conjuntos locados (cjs. 71 e 72), referentes ao mês de agosto. Desse modo, passam a impactar positivamente na receita do empreendimento. Destacamos que os conjuntos do 21º e 22º andares locados a Rede D'or, ainda estão em período de carência.

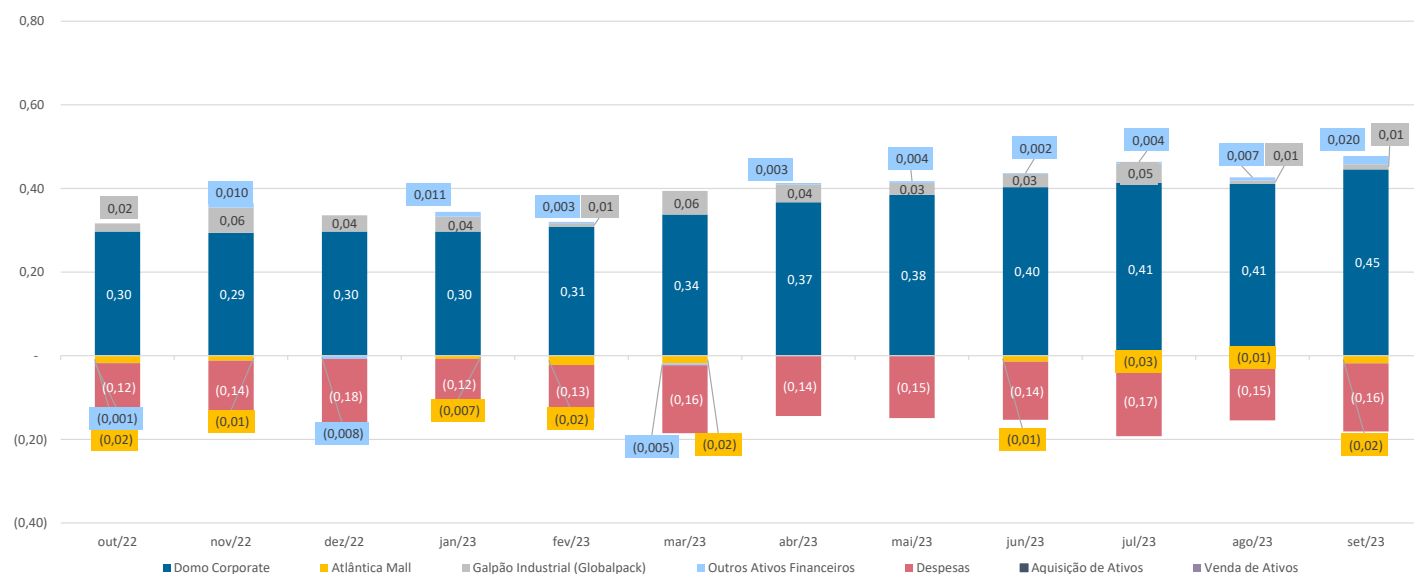
A Globalpack, locatária dos galpões industriais, não realizou pagamento integral dos valores de locação. Nossa equipe entrou em contato com a empresa, que já nos passou um cronograma para regularização do fluxo de pagamentos. No próximo relatório atualizaremos a situação da locatária.

O fundo distribuiu em setembro um valor de R\$ 0,26 por cota, o que equivale a um *dividend yield* de 0,51% (cota de fechamento de set/23: 50,99).

	jul/23	ago/23	set/23	Acum 2023
Resultado Ativos				
<i>Resultado Domo Corporate</i>	1.009.200	1.004.149	1.089.085	8.229.152
<i>Resultado Atlântica Mall</i>	(62.000)	(18.000)	(45.000)	(277.000)
<i>Resultado Galpão Industrial (Globalpack)</i>	114.800	20.000	29.900	661.700
<i>Fls e Outros Ativos Financeiros</i>	9.039	18.281	47.809	120.555
(+) Resultado Total	1.071.039	1.024.431	1.121.794	8.734.406
<i>Despesa Taxa de Adm</i>	(60.695)	(60.748)	(66.500)	(557.314)
<i>Despesa Taxa de Gestão</i>	(131.505)	(131.621)	(144.083)	(1.207.513)
<i>Despesa Honorários Advocatícios</i>	(20.000)	(85.076)	(85.288)	(316.765)
<i>Comissão Imobiliária</i>	(140.414)	-	(35.576)	(406.295)
<i>Outras Taxas e Despesas</i>	(56.330)	(82.616)	(65.985)	(738.840)
(-) Total Despesas Fundo	(408.945)	(360.060)	(397.432)	(3.226.727)
(=) Resultado Operacional RMAI11	662.095	664.370	724.362	5.507.679
<i>Distribuição</i>	635.388	635.388	635.388	5.718.492

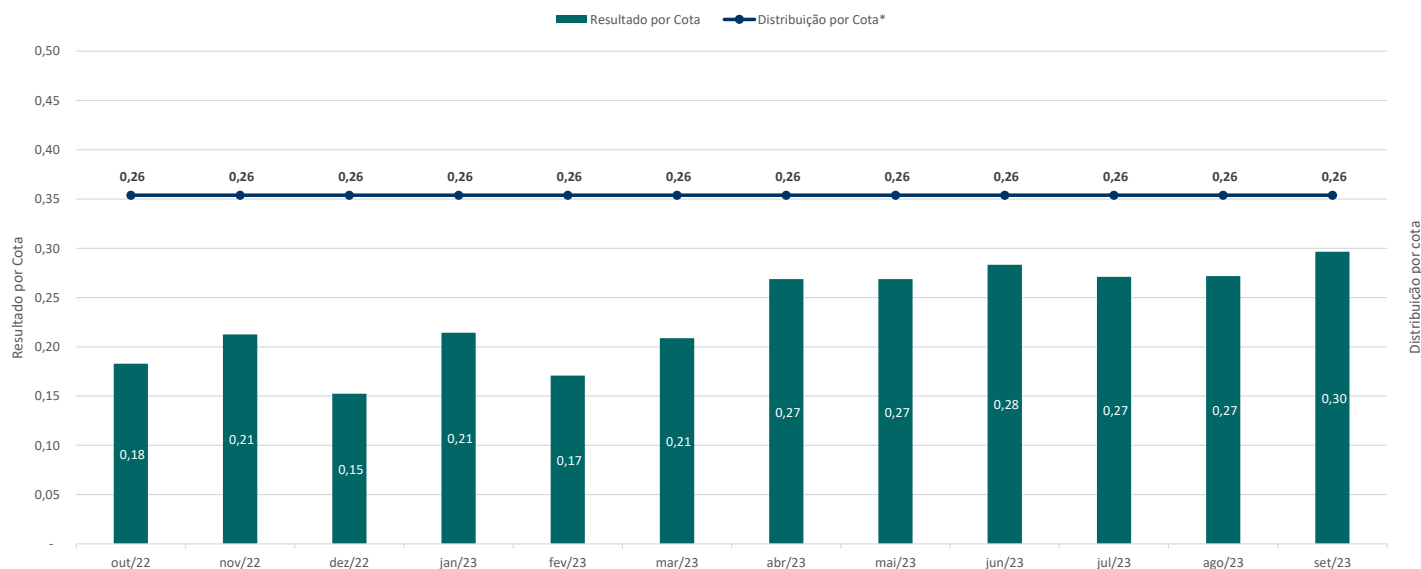
Composição do Resultado**

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.

RMA111 - Portfólio

Relatório Mensal | Setembro 2023

Domo Corporate

Classificação do Imóvel
Laje Corporativa

Localização
São Bernardo do Campo, SP

ABL
30.600 m²

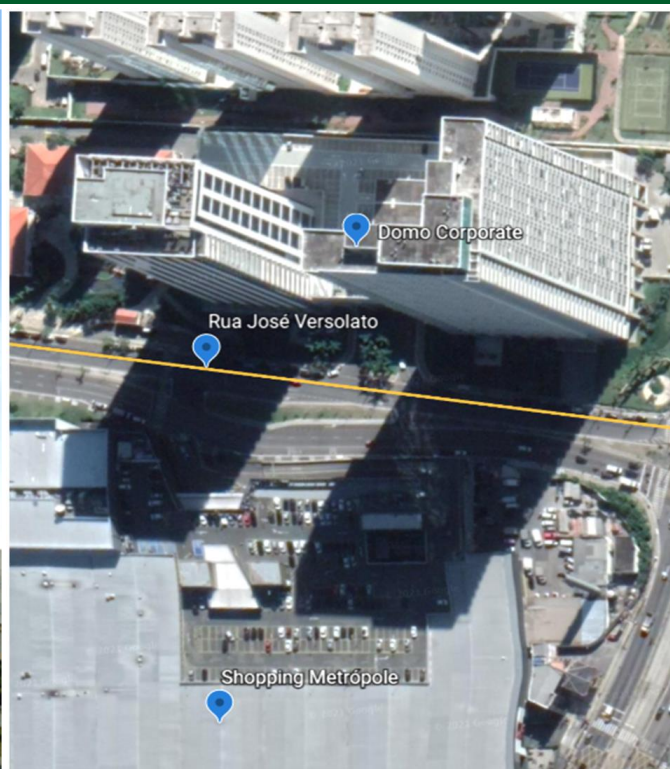
Data de Aquisição
Desde início do fundo

Participação no Imóvel
100%

Valor de Avaliação do Imóvel
R\$ 213.400.000,00

Percentual de Ocupação Física
72,3%

Novos Contratos de Locação
1



Galpão Globalpack

Classificação do Imóvel
Galpão Industrial

Localização
Queimados, RJ

ABL
8.024 m²

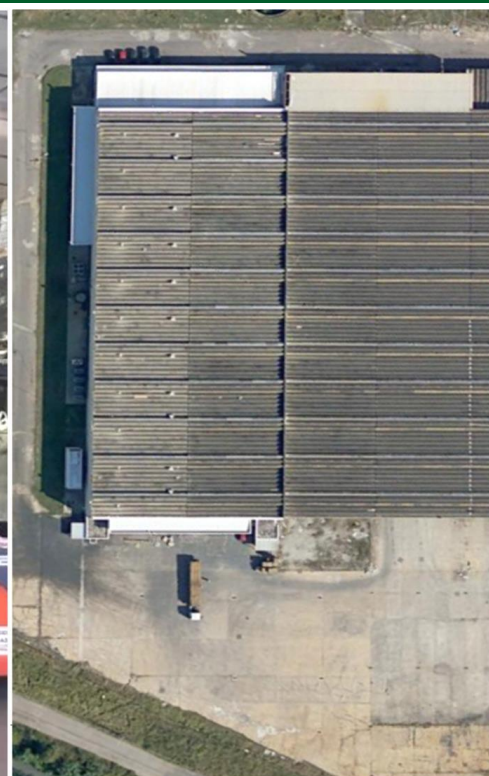
Data de Aquisição
dez/20

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, Drogaria SP

