

RMAI11 - Informações

Relatório Mensal | Novembro 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

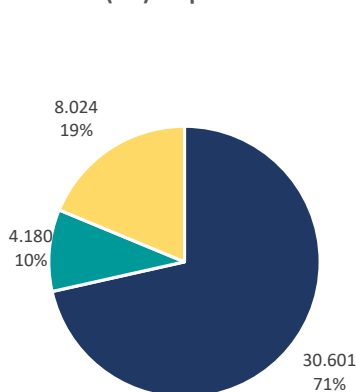
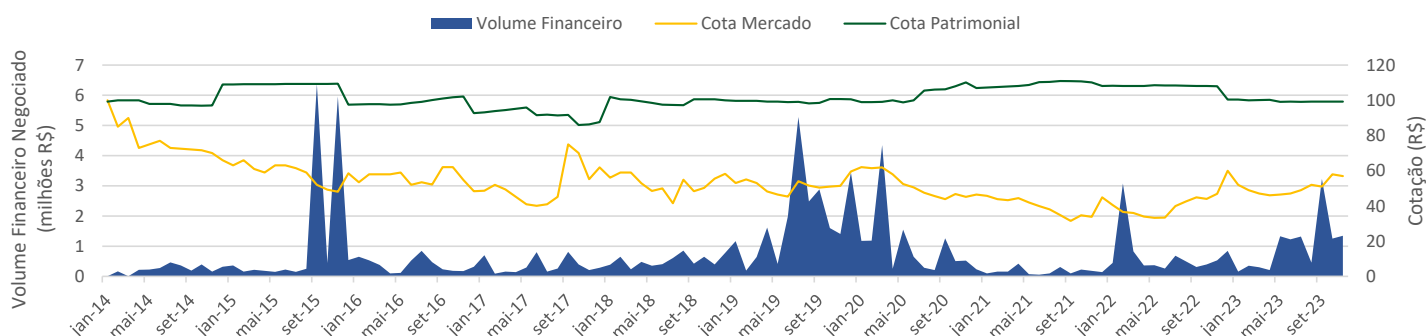
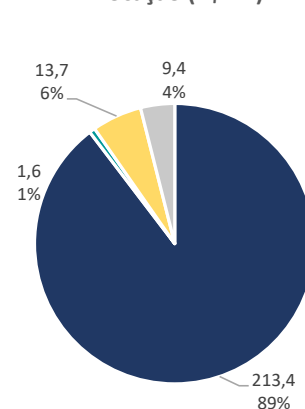
O IFIX encerrou o mês de novembro com um desempenho de 0,66%. Dos principais segmentos que compõe a carteira do principal índice do mercado de fundos imobiliários o que mais se destacou foi de FILs do segmento de Hotéis (representado por um único fundo na composição atual do IFIX), com uma rentabilidade 14% no mês. Já, como destaque negativo do mês temos o setor de fundos agro com um retorno negativo de -2,9% e o setor de logística com -0,5% no mesmo período.

No cenário macroeconômico, o mercado parece concordar que a taxa SELIC deve encerrar o ano de 2023 em 11,75%, o que significa um corte, pelo Banco Central, de meio ponto percentual na última reunião do COPOM deste ano. Apesar de os níveis de inflação se encontrarem dentro das bandas pré-estabelecidas, o Banco Central brasileiro esbarra na questão fiscal e se vê impossibilitado de acelerar o ritmo das quedas das taxas de juros. Desse modo, as cotações de ativos de renda variável (inclusive dos FILs) tendem a ficar represadas até que estas importantes questões encontrem um desfecho crível. Conforme mencionado no relatório do mês anterior, a locatária "HP" nos notificou o interesse em devolver os conjuntos do 18º andar do Domo Corporate até o dia 31/12/2023. Estamos acertando os últimos detalhes desta rescisão e, assim que estiver formalizada, informaremos os detalhes via Relatório de Gestão. A devolução desses quatro conjuntos acarretará em aumento de 4,25% na taxa de vacância física do empreendimento, sendo que cada conjunto contribui com aproximadamente 1% deste incremento. Assim, a partir da entrega dos conjuntos em questão, a vacância do Domo Corporate passará a ser de 32%. Na parte comercial, continuamos tendo visitas e sondagens no principal ativo do fundo. Além disso, informamos que no momento estamos conduzindo algumas conversas com boas perspectivas de fechamento para os próximos meses.

No Atlântica Mall, continuamos tratando com a locatária "Drogaria SP" sobre o interesse manifestado em rescindir antecipadamente o contrato de locação. Assim que os detalhes estiverem acertados e formalizados, informaremos as condições via Relatório Gerencial. Reforçamos que temos boas conversas para novas locações para este empreendimento e a evolução dessas tratativas serão informadas nos próximos relatórios.

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\$ 139.296.600
Valor Patrimonial*	R\$ 242.635.469
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 | Novembro 2023

Informações Setoriais

Preço / Valor Patrimonial (P/VP)*

Veze

Setores	Valor
Hoteis	1,38
Shopping/Varejo	1,01
Agências Bancárias	0,96
Fundo de Fundos	0,93
Incorporação Residencial	0,93
Recebíveis Imobiliários	0,91
Logísticos	0,90
Híbrido	0,87
Agronegócio	0,74
Lajes Comerciais	0,69

Retorno Mensal*

% em 1 mês

Setores	Valor
Hoteis	14,0%
Agências Bancárias	2,9%
Lajes Comerciais	2,5%
Shopping/Varejo	1,5%
Fundo de Fundos	0,8%
Híbrido	0,5%
Recebíveis Imobiliários	0,3%
Logísticos	-0,5%
Incorporação Residencial	-0,9%
Agronegócio	-2,9%

Participação no IFIX*

em %

Setores	Valor
Recebíveis Imobiliários	40,6%
Logísticos	18,5%
Híbrido	12,1%
Shopping/Varejo	9,9%
Lajes Comerciais	8,7%
Fundo de Fundos	7,0%
Agronegócio	1,5%
Agências Bancárias	1,2%
Incorporação Residencial	0,4%
Hoteis	0,2%

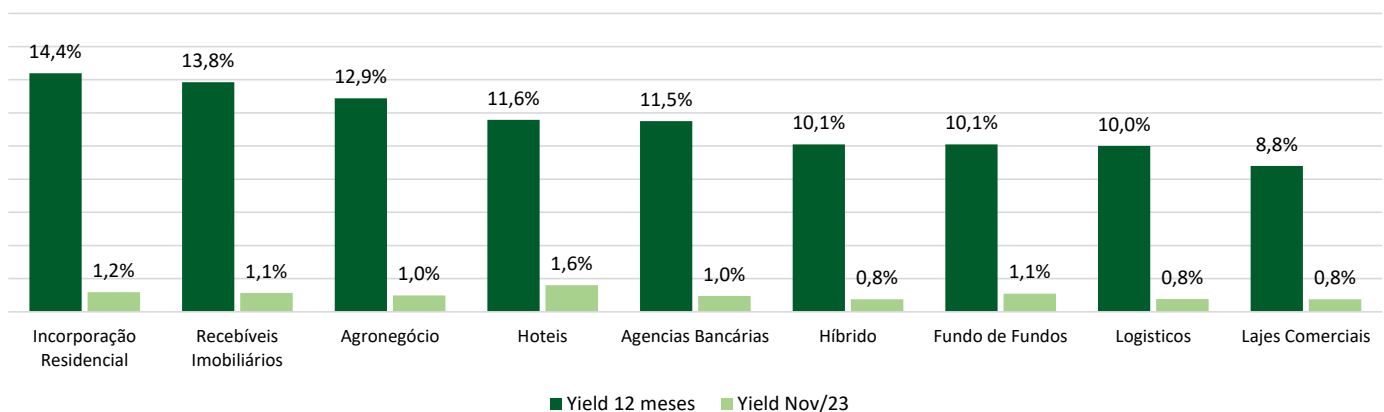
IFIX

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.

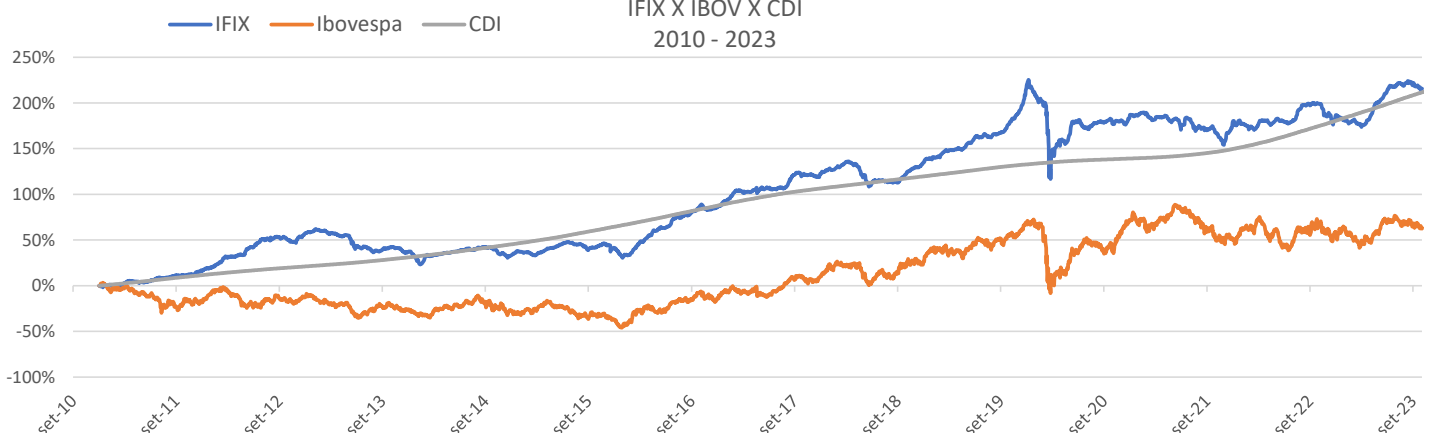
Parte relevante dos fundos imobiliários acabam fazendo parte do IFIX, já que seu critério de exclusão é bastante transigente. Diante disso, ele é o principal parâmetro de desempenho dos fundos imobiliários.

Varição	IFIX	IBOV	CDI
1 Mês	0,66%	12,54%	0,92%
3 Meses	-1,13%	10,01%	2,92%
6 Meses	5,41%	17,53%	6,33%
12 Meses	10,79%	13,20%	13,30%

Dividendos Mensais e Anuais por Setor



IFIX X IBOV X CDI
2010 - 2023

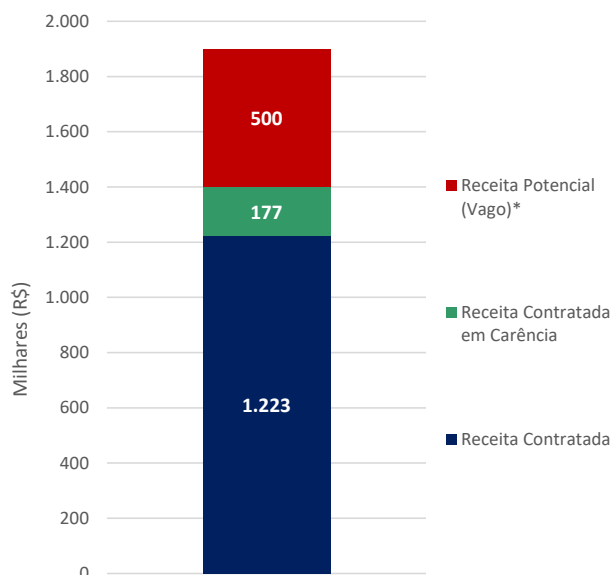


* Fonte: Quantum Finance

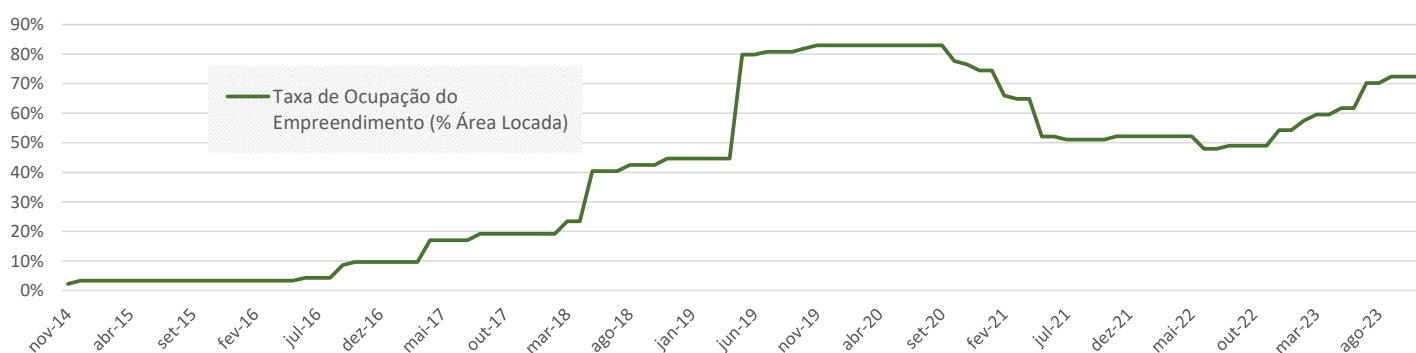
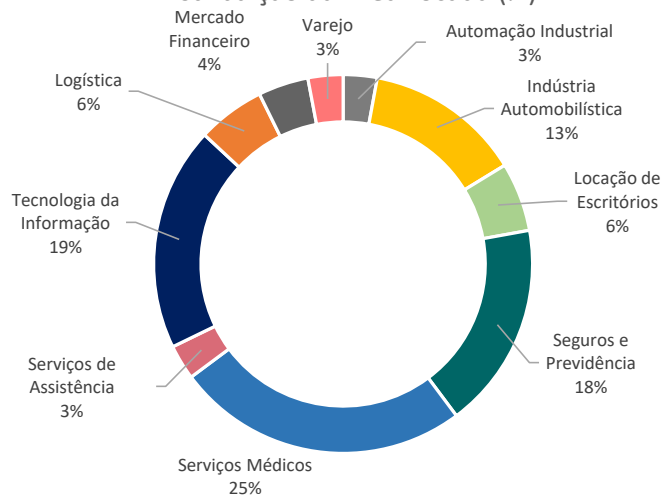
RMAI11 - Domo Corporate

Relatório Mensal | Novembro 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 (%)

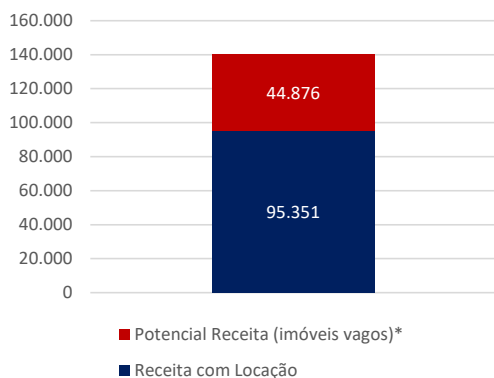


* Calculado considerando um valor de R\$/m² privativo equivalente a 95% do valor médio de m² locado

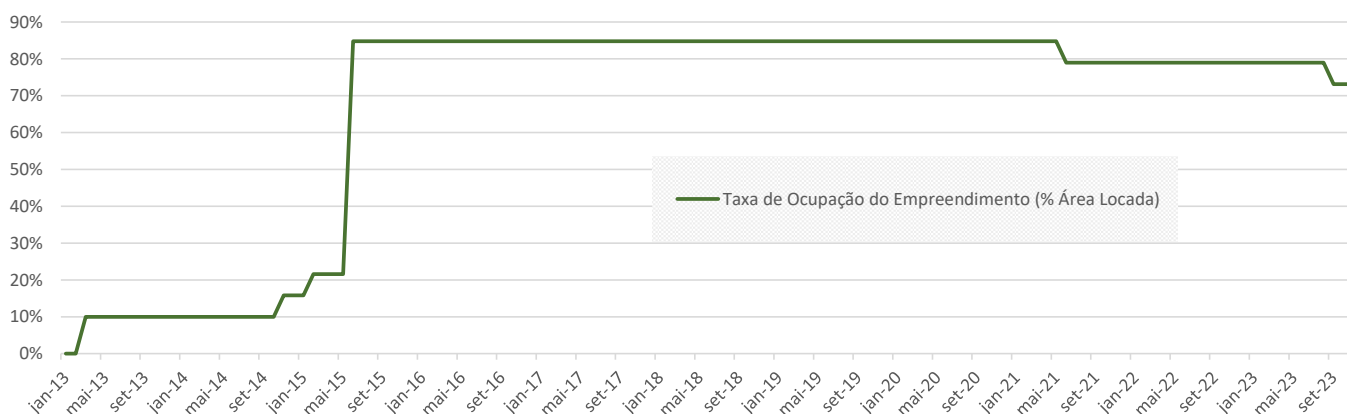
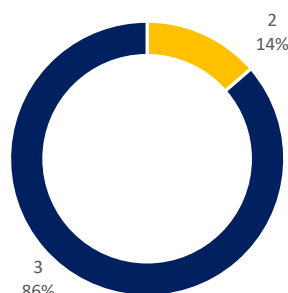
RMAI11 - Atlântica Mall

Relatório Mensal | Novembro 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 (%)

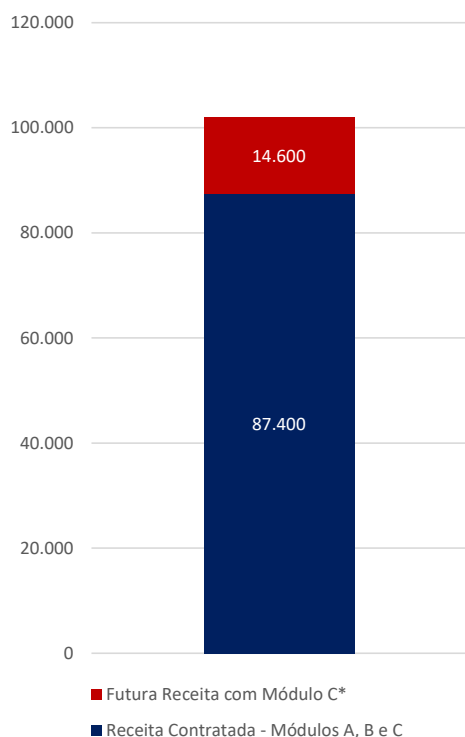


* Calculado considerando valores de R\$45/m² e R\$55/m² para unidades vagas

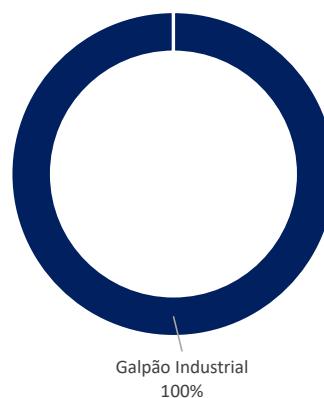
RMAI11 - Galpão Industrial (Globalpack)

Relatório Mensal | Novembro 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

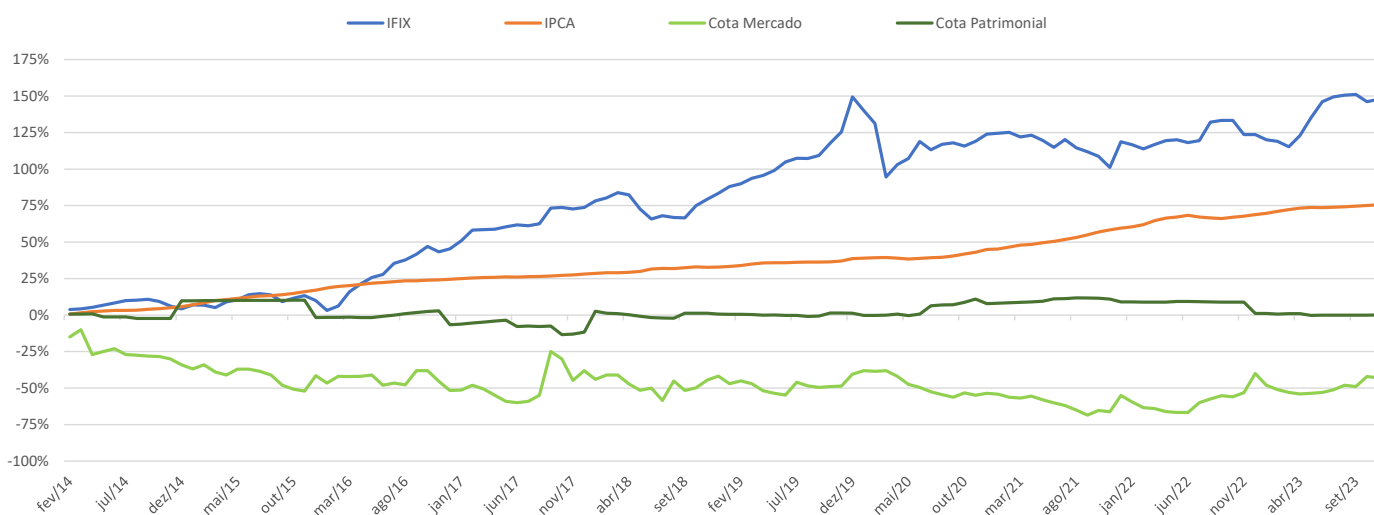
Relatório Mensal | Novembro 2023

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 novembro registrou uma variação da cota a mercado na ordem de -1,66%.

Mês	Cota Mercado*	Variação (%)	Cota Patrimonial*	Variação (%)	Valor de Mercado	PL
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
out/23	57,96	13,67%	99,26	0,02%	R\$ 141.642.648,00	R\$ 242.562.517,17
nov/23	57,00	-1,66%	99,29	0,03%	R\$ 139.296.600,00	R\$ 242.635.468,93

Rentabilidade Acumulada

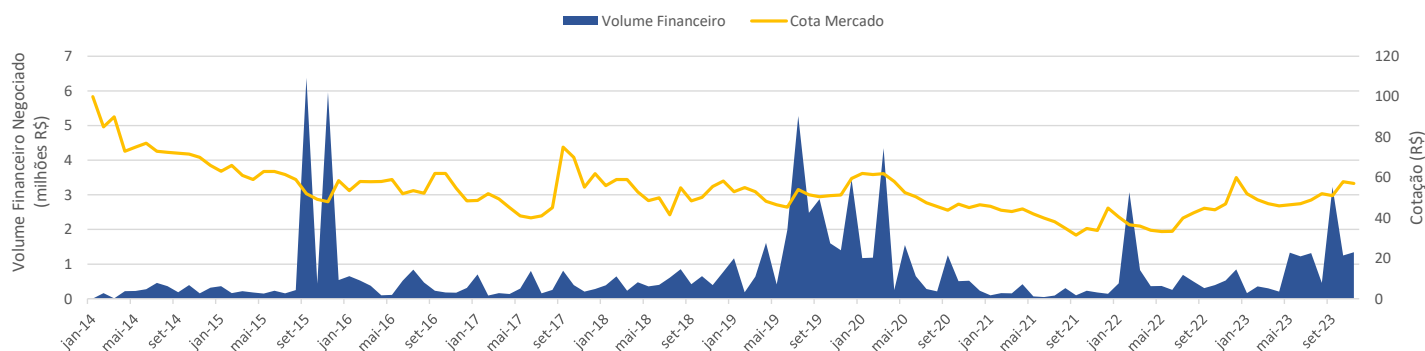


RMAI11 - Liquidez

O RMAI11 apresentou no mercado secundário, em novembro, uma média diária de negociação de aproximadamente R\$ 67,1 mil, gerando um volume financeiro total em torno de R\$ 1,34 mi.

No período, a quantidade de cotas negociadas foi de 23.815, o que representa um giro na casa de 0,97%.

Mês	Cotas*	Nº Cotistas	Volume Financeiro	Média Diária Negociação	Cotas Negociadas*	Giro (% nº Cotas)
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%
out/23	2.443.800	1.155	R\$ 1.249.795,00	R\$ 59.514,05	23.064	0,94%
nov/23	2.443.800	1.151	R\$ 1.343.628,00	R\$ 67.181,40	23.815	0,97%



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

RMAI11 - Resultados

Relatório Mensal | Novembro 2023

Distribuição de Resultados

No mês de novembro, o principal ativo do fundo, Domo Coporate, não apresentou nenhum caso de inadimplência e/ou descontos nos valores de locação de seus conjuntos. Vale ressaltar que com a entrega dos conjuntos do 18º andar pela empresa "HP", teremos um impacto nas receitas mensais referentes a estes imóveis. No entanto, como se trata de uma rescisão antecipada do contrato de locação, a locatária deve pagar multa indenizatória ao fundo. Os valores serão apresentados assim que as negociações da entrega estiverem formalizadas.

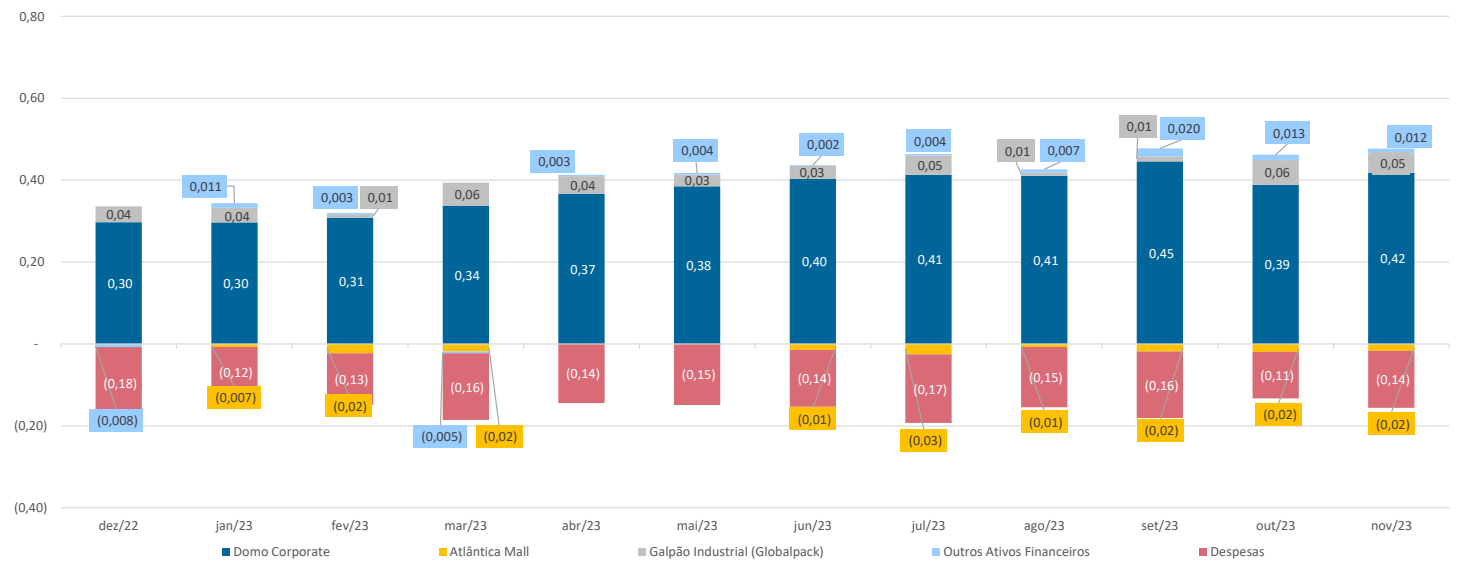
A Globalpack, locatária dos galpões industriais, regularizou o fluxo de pagamentos.

O fundo distribuiu em novembro um valor de R\$ 0,30 por cota, o que equivale a um *dividend yield* de 0,53% (cota de fechamento de nov/23: 57,00).

	set/23	out/23	nov/23	Acum 2023
Resultado Ativos				
<i>Resultado Domo Coporate</i>	1.089.085	949.906	1.021.307	10.200.365
<i>Resultado Atlântica Mall</i>	(45.000)	(48.000)	(41.000)	(366.000)
<i>Resultado Galpão Industrial (Globalpack)</i>	29.900	147.400	114.800	923.900
<i>FIIs e Outros Ativos Financeiros</i>	47.809	32.408	30.000	182.962
(+) Resultado Total	1.121.794	1.081.714	1.125.107	10.941.227
<i>Despesa Taxa de Adm</i>	(66.500)	(57.876)	(60.186)	(675.376)
<i>Despesa Taxa de Gestão</i>	(144.083)	(125.398)	(131.712)	(1.464.622)
<i>Despesa Honorários Advocatícios</i>	(85.288)	(20.000)	(20.000)	(356.765)
<i>Comissão Imobiliária</i>	(35.576)	-	-	(406.295)
<i>Outras Taxas e Despesas</i>	(65.985)	(73.577)	(127.710)	(940.127)
(-) Total Despesas Fundo	(397.432)	(276.850)	(339.608)	(3.843.185)
(=) Resultado Operacional RMAI11	724.362	804.864	785.499	7.098.042
<i>Distribuição</i>	635.388	733.140	733.140	7.184.772

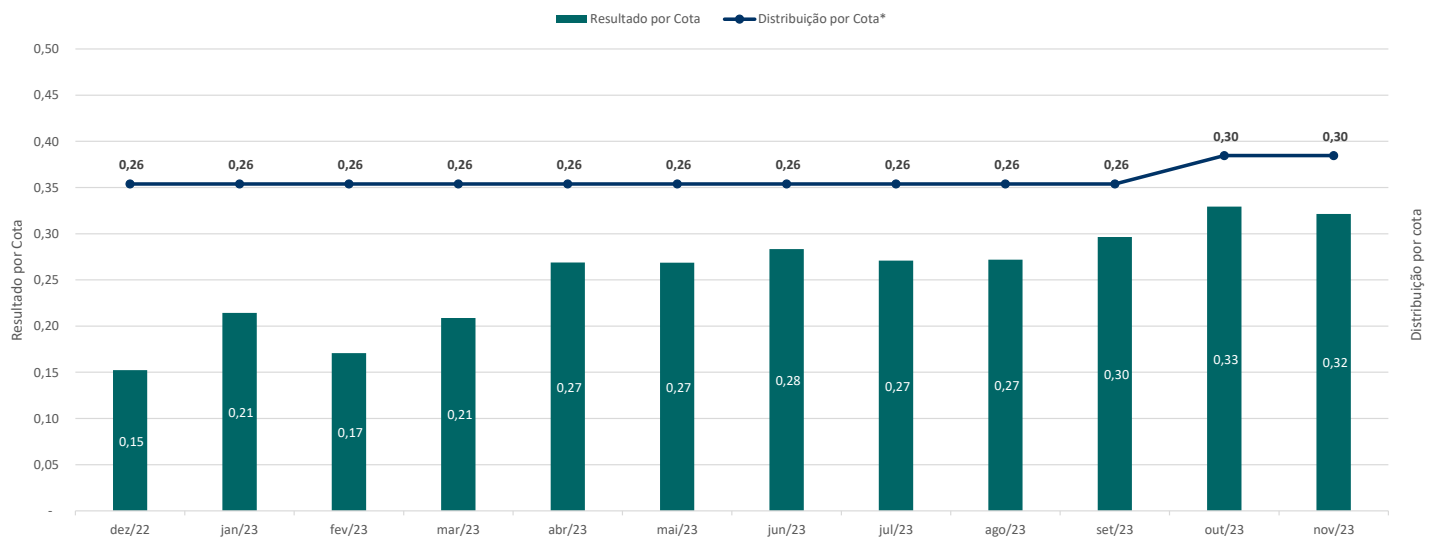
Composição do Resultado**

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 | Novembro 2023

Domo Corporate

Classificação do Imóvel
Laje Corporativa

Localização
São Bernardo do Campo, SP

ABL
30.600 m²

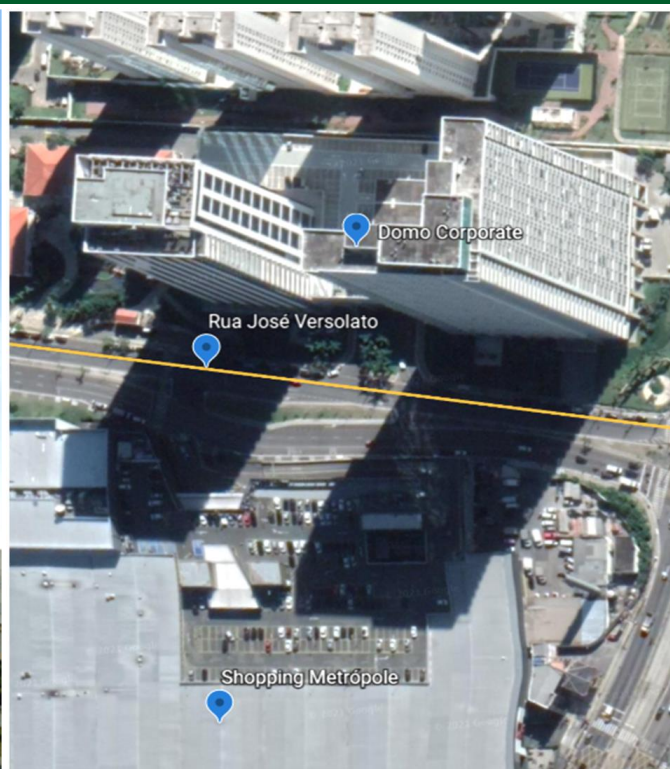
Data de Aquisição
Desde início do fundo

Participação no Imóvel
100%

Valor de Avaliação do Imóvel
R\$ 213.400.000,00

Percentual de Ocupação Física
72,3%

Novos Contratos de Locação
-



Galpão Globalpack

Classificação do Imóvel
Galpão Industrial

Localização
Queimados, RJ

ABL
8.024 m²

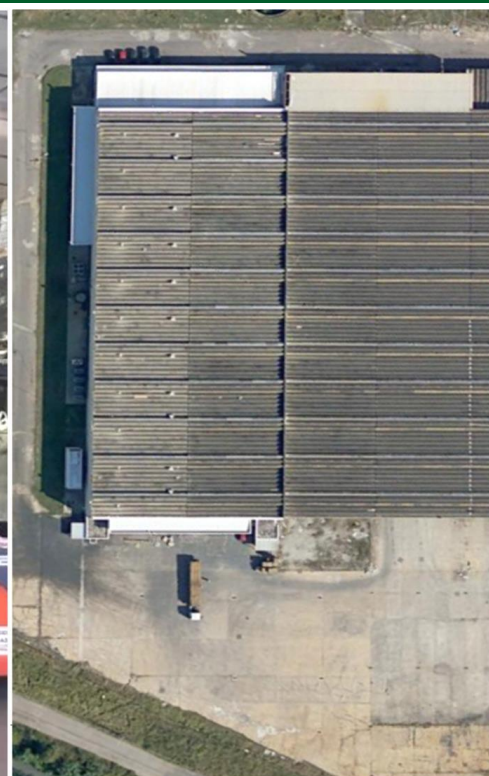
Data de Aquisição
dez/20

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\$ 2.800.000

Vacância Física
26,80%

Principais Locatários
Cobasi, Burger King

