

RMAI11 - Informações

Relatório Mensal | Janeiro 2024

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 janeiro com uma alta de 0,67%, renovando a máxima histórica do índice, na contramão do índice Bovespa (IBOV), que fechou o período com queda de quase 5%, puxado principalmente pelo setor de recebíveis imobiliários com desempenho de 1,2% e pelo segmento de FOFs (Funds of funds), fundos que investem majoritariamente em outros FIIs. Como destaque negativo podemos citar o segmento de fundos do agronegócio, encerrando janeiro com uma rentabilidade negativa de 8,7%.

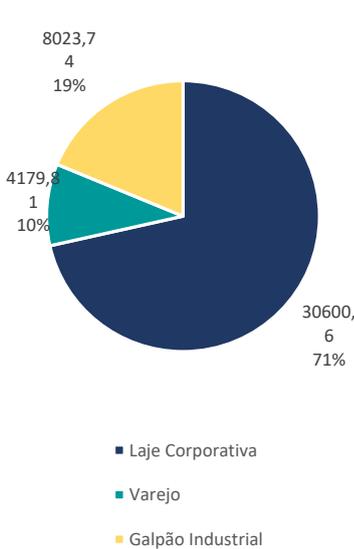
No cenário econômico nacional, continuamos com grandes desafios na questão fiscal, com o país encerrando 2023 com um déficit primário de 2,1% do PIB (segundo maior da série histórica). Com pouco espaço para aumento da carga tributária (aumento da arrecadação) e falta de disposição do governo em promover corte de gastos, o mercado entende ser improvável que se cumpra a meta de déficit zero para 2024. Desse modo, o movimento de queda da taxa Selic promovido pelo Banco Central pode ter um ritmo mais lento. Assim, as cotações do mercado de renda variável, que costumam ser beneficiados com a queda das taxas de juros, tendem a ficar represadas.

Complementando as informações sobre a rescisão parcial e devolução dos conjuntos do 18º andar pela HP no Domo Corporate, destacamos que, do valor aproximado de R\$ 1,2 milhão (valor integral previsto em contrato) recebido pelo fundo, R\$ 763 mil são referentes à multa sobre rescisão antecipada do contrato e ao período de carência concedido no início desse. O valor complementar de R\$ 418 mil ficará provisionado para que, caso necessário, os conjuntos sejam retornados a sua configuração original. Apesar dessa baixa no portfólio, 3 novas empresas (Flukka Farmácia, Parabank Digital e Cardoso e Pinheiro) celebraram contratos em janeiro (totalizando 3 novos conjuntos), minimizando o impacto da entrega dos conjuntos do 18º andar pela HP. Desse modo, a taxa de ocupação do empreendimento passou para 71,2%. Nossa equipe comercial tem conversas adiantadas e, possivelmente, já no próximo mês esperamos concluir a locação de novos conjuntos no nosso principal ativo. A equipe de gestão entende que o ano de 2024 pode ser um ano muito positivo para o mercado de fundos imobiliários. Depois de um período bastante conturbado no pós-pandemia, o controle da inflação e a consequente queda das taxas de juros devem gerar um plano de fundo favorável para o aquecimento do setor imobiliário. Os ativos do fundo passaram por reavaliação e o patrimônio do fundo teve um incremento de 2,5%.

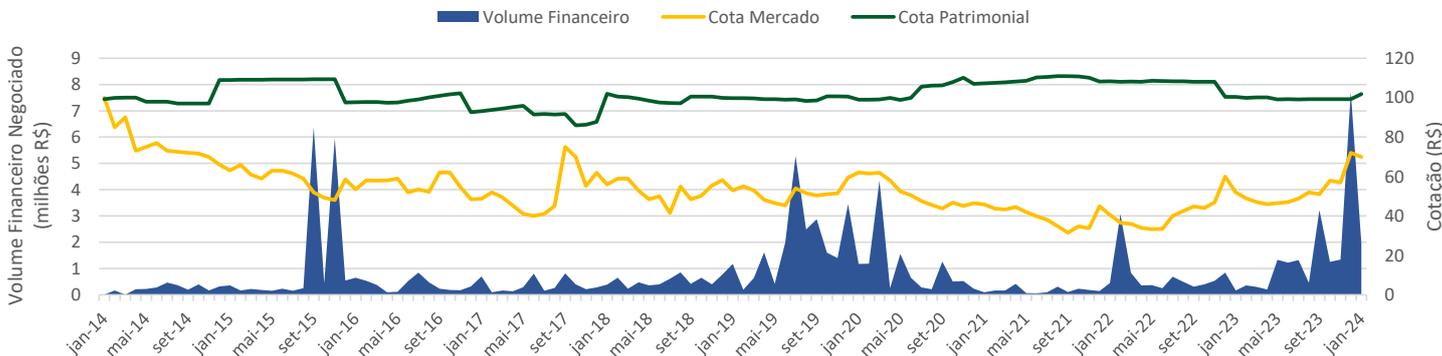
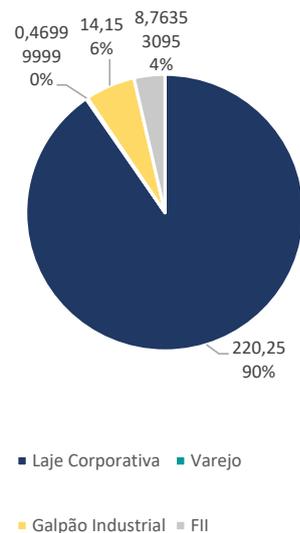
Informações do Fundo

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\$ 171.017.124
Valor Patrimonial*	R\$ 248.749.426
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.

Informações Setoriais

Preço / Valor Patrimonial (P/VP)*

Veze

Setores	Valor
Hotéis	1,12
Agências Bancárias	1,06
Shopping/Varejo	0,99
Incorporação Residencial	0,93
Recebíveis Imobiliários	0,92
Logísticos	0,91
Fundo de Fundos	0,89
Híbrido	0,88
Lajes Comerciais	0,73
Agronegócio	0,72

Retorno Mensal*

% em 1 mês

Setores	Valor
Incorporação Residencial	13,0%
Agências Bancárias	8,0%
Fundo de Fundos	1,7%
Recebíveis Imobiliários	1,2%
Logísticos	0,6%
Shopping/Varejo	0,1%
Híbrido	-0,2%
Lajes Comerciais	-0,7%
Agronegócio	-8,7%
Hoteis	-12,9%

Participação no IFIX*

em %

Setores	Valor
Recebíveis Imobiliários	39,9%
Logísticos	18,1%
Híbrido	12,8%
Shopping/Varejo	10,6%
Lajes Comerciais	8,9%
Fundo de Fundos	6,1%
Agronegócio	1,6%
Agências Bancárias	1,3%
Incorporação Residencial	0,4%
Hotéis	0,2%

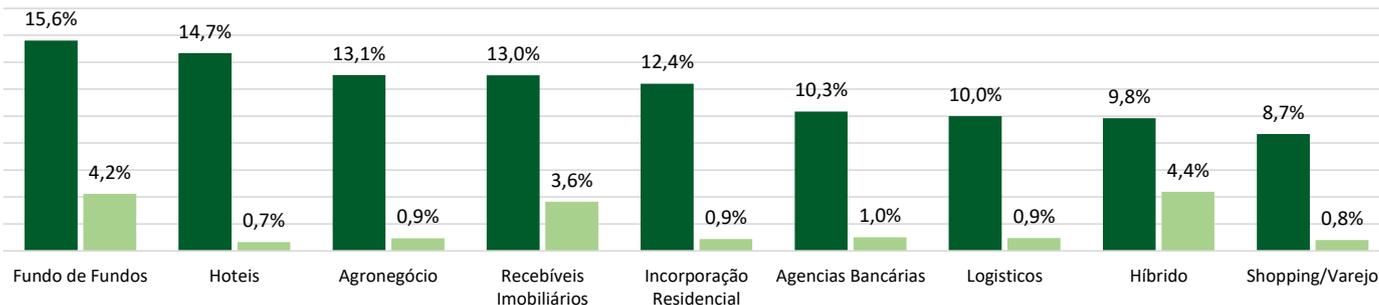
IFIX

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 FII 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 transitente. Diante disso, ele é o principal parâmetro de desempenho dos fundos imobiliários.

	IFIX	Ibovespa	CDI
1 Mês	0,67%	-4,79%	0,97%
3 Meses	5,63%	12,91%	2,81%
6 Meses	4,26%	4,76%	6,04%
1 Ano	18,16%	12,63%	12,87%

Dividendos Mensais e Anuais por Setor



IFIX X IBOV X CDI
2010 - 2024

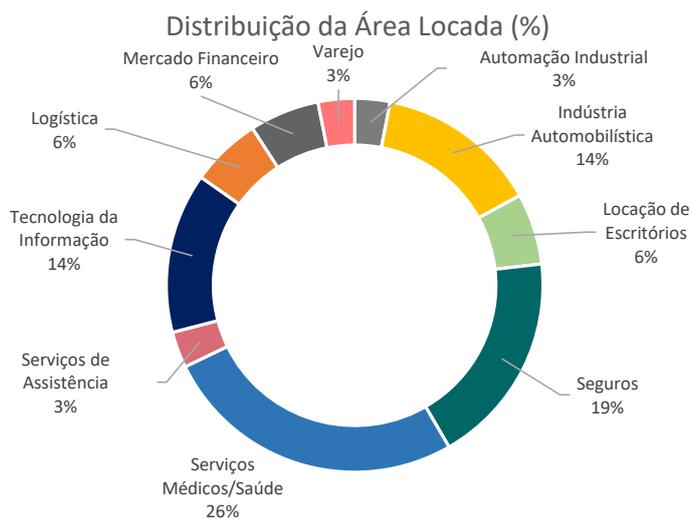
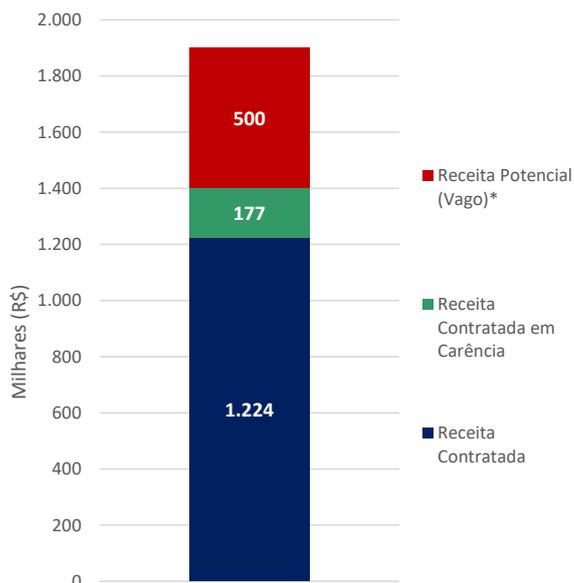


* Fonte: Quantum Finance

RMAI11 - Domo Corporate

Relatório Mensal | Janeiro 2024

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.

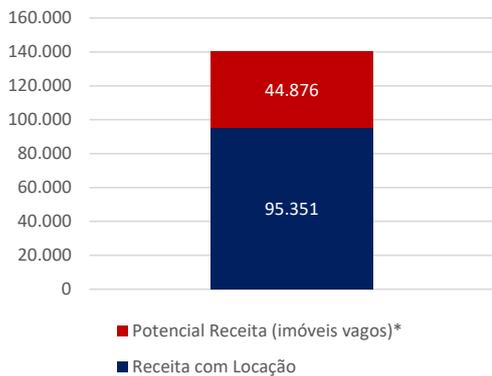


* Calculado considerando um valor de R\$/m² privativo equivalente a 95% do valor médio de m² locado

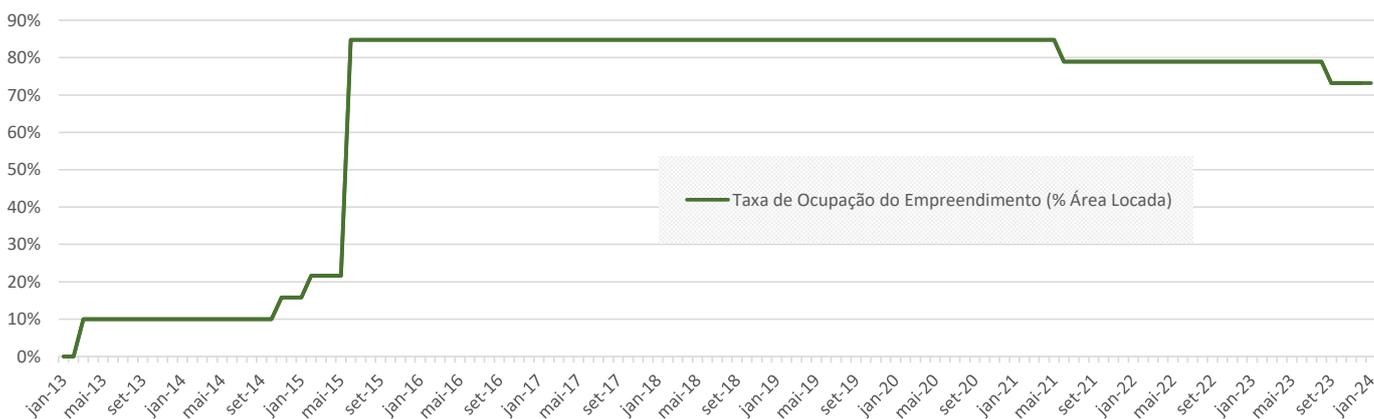
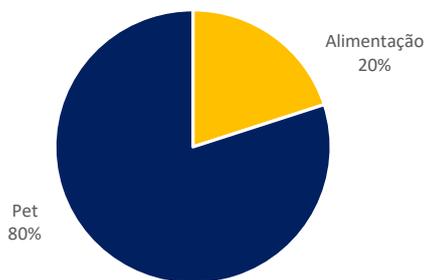
RMAI11 - Atlântica Mall

Relatório Mensal | Janeiro/2024

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 (%)

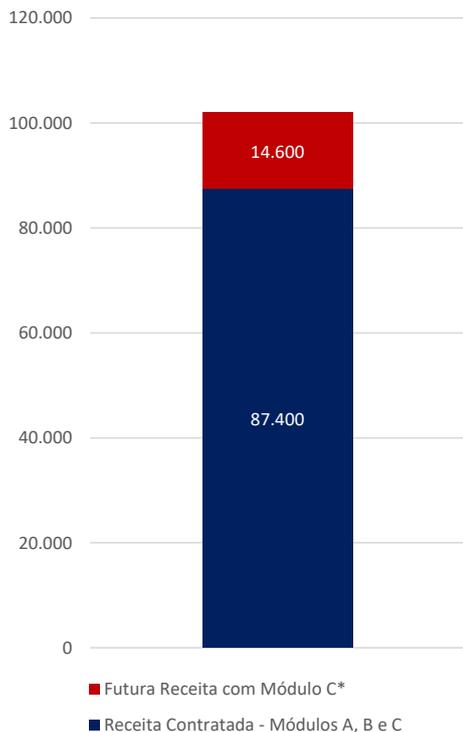


* Calculado considerando valores de R\$45/m² e R\$55/m² para unidades vagas

RMAI11 - Galpão Industrial (Globalpack)

Relatório Mensal | Janeiro 2024

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

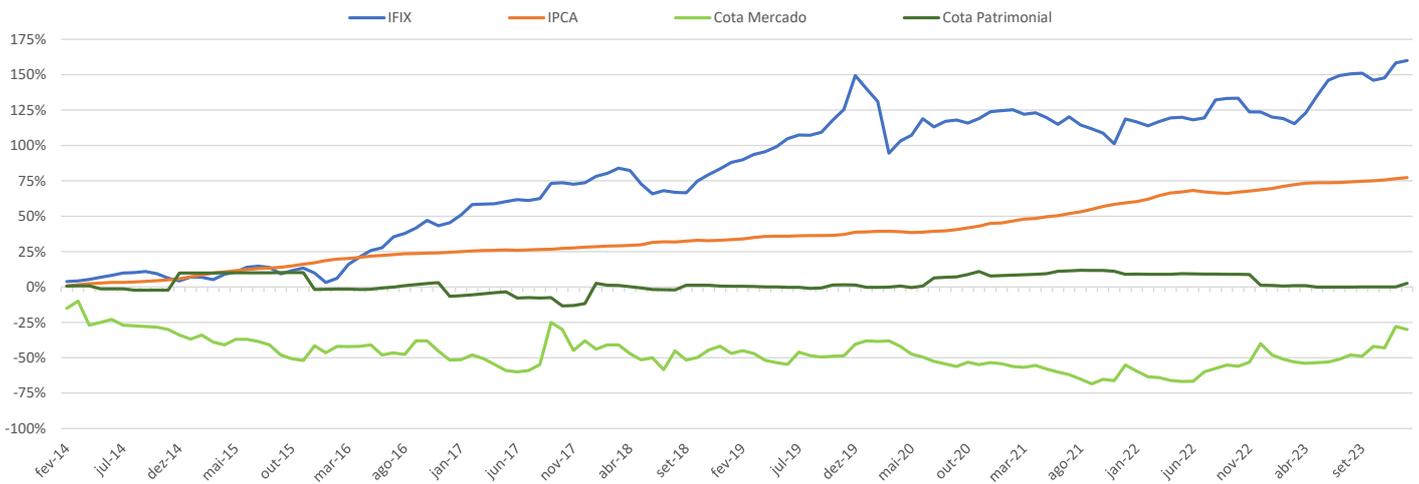
Relatório Mensal | Janeiro 2024

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 janeiro registrou uma variação da cota a mercado na ordem de -2,81%.

Mês	Cota Mercado*	Variação (%)	Cota Patrimonial*	Variação (%)	Valor de Mercado	PL
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
dez/23	72,00	26,32%	99,25	-0,04%	R\$ 175.953.600,00	R\$ 242.546.587,05
jan/24	69,98	-2,81%	101,79	2,56%	R\$ 171.017.124,00	R\$ 248.749.426,42

Rentabilidade Acumulada

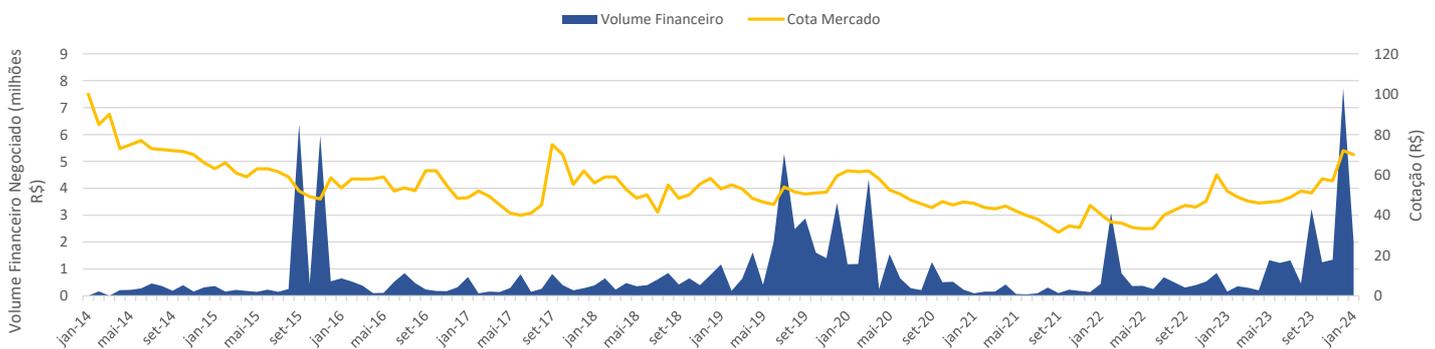


RMAI11 - Liquidez

O RMAI11 apresentou no mercado secundário, em janeiro, uma média diária de negociação de aproximadamente R\$ 89,1 mil, gerando um volume financeiro total em torno de R\$ 1,96 mi.

No período, a quantidade de cotas negociadas foi de 28,2 mil, o que representa um giro na casa de 1,15%.

Mês	Cotas*	Nº Cotistas	Volume Financeiro	Média Diária Negociação	Cotas Negociadas*	Giro (% nº Cotas)
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%
dez/23	2.443.800	1.136	R\$ 7.720.009,00	R\$ 386.000,45	136.979	5,61%
jan/24	2.443.800	1.140	R\$ 1.960.062,00	R\$ 89.093,73	28.176	1,15%



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

RMAI11 - Resultados

Relatório Mensal | Janeiro 2024

Distribuição de Resultados

No mês de janeiro, o ativo Domo Corporate não apresentou nenhum caso de inadimplência. Entretanto, quatro conjuntos estão em período de carência.

A devolução de um andar por parte da HP foi finalmente concluída, gerando uma multa total de aproximadamente R\$ 1,2 milhão, que corresponde ao valor integral da multa prevista em contrato. Desse montante, R\$ 418 mil ficam provisionados para uma eventual reforma de retorno da salas à configuração original, não sendo, portanto, computadas como resultado. Os cerca de R\$ 763 mil restantes são referentes à rescisão parcial antecipada do contrato e serão incorporados ao resultado, ou seja, distribuídos ao longo dos próximos meses.

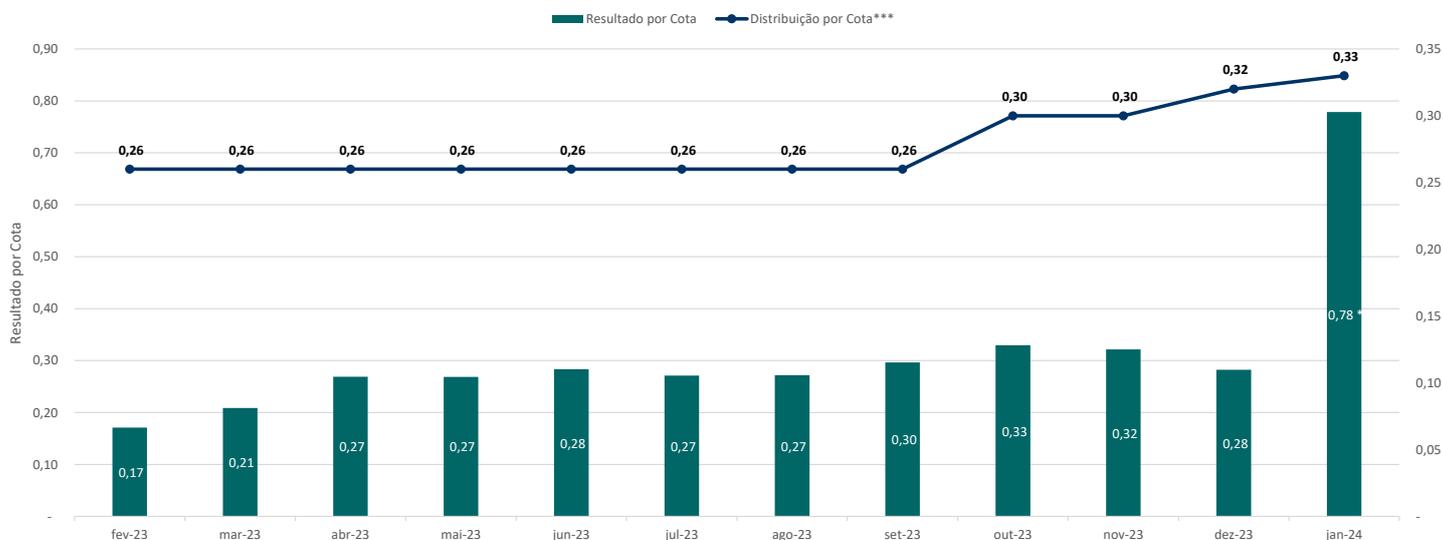
O ativo Galpão Industrial, locado à Globalpack, fechou o mês em déficit. Isso se deveu a um pagamento em menor recebido no mês de janeiro aliado a uma necessidade de manutenção extraordinária no empreendimento. Em contato com a locatária, foi-nos informado que o fluxo de pagamentos será regularizado o quanto antes.

O fundo distribuiu em dezembro um valor de R\$ 0,33 por cota, o que equivale a um dividend yield de 0,47% (cota de fechamento de jan/24: R\$69,98).

	nov/23	dez/23	jan/24	Acum. 2024
Resultado Ativos				
Resultado Domo Corporate	1.021.307	952.090	1.927.408	1.927.408
Resultado Atlântica Mall	(41.000)	(49.000)	(48.500)	(48.500)
Resultado Galpão Industrial (Globalpack)	114.800	87.400	(13.000)	(13.000)
FIs e Outros Ativos Financeiros	30.000	28.802	29.969	29.969
(+) Resultado Total	1.125.107	1.019.291	1.895.877	1.895.877
Despesa Taxa de Adm	(60.186)	(57.918)	(57.909)	(57.909)
Despesa Taxa de Gestão	(131.712)	(119.058)	(131.899)	(131.899)
Despesa Honorários Advocatícios	(20.000)	(40.000)	(20.000)	(20.000)
Comissão Imobiliária	-	-	(140.414)	(140.414)
Outras Taxas e Despesas	(127.710)	(112.442)	(61.351)	(61.351)
(-) Total Despesas Fundo	(339.608)	(329.418)	(411.573)	(411.573)
(=) Resultado Operacional RMAI11	785.499	689.873	1.484.305	1.484.305
Resultado Líquido	785.499	689.873	1.484.305	1.484.305
Distribuição	733.140	782.016	806.454	806.454
Reservas			418.000	418.000
Provisão**			418.000	418.000

Composição do Resultado**

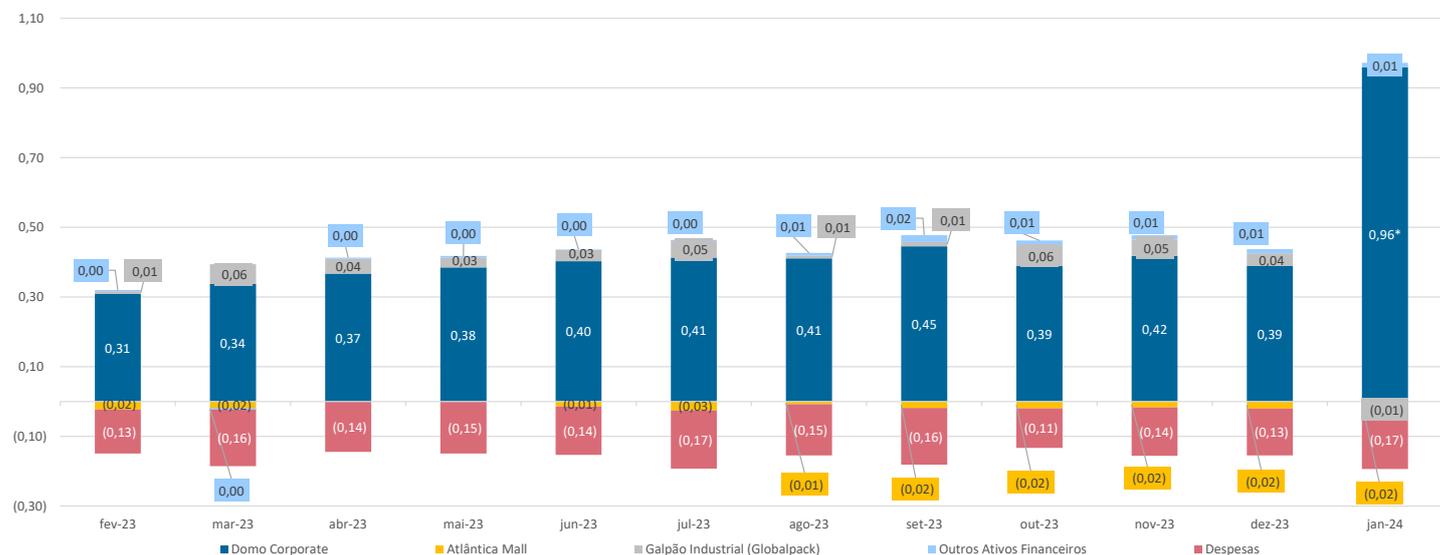
Representação, por cota, da composição do resultado obtido pelo fundo, nos últimos 12 meses.



* 0,30 são referentes à multa rescisória.

Resultado do Fundo por Cota**

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



* 0,30 são referentes à multa rescisória.

*** Distribuição por cota por mês de referência

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

RMA111 - Portfólio

Relatório Mensal | Janeiro 2024

Domo Corporate

Classificação do Imóvel
Laje Corporativa

Localização
São Bernardo do Campo, SP

ABL
30.600 m²

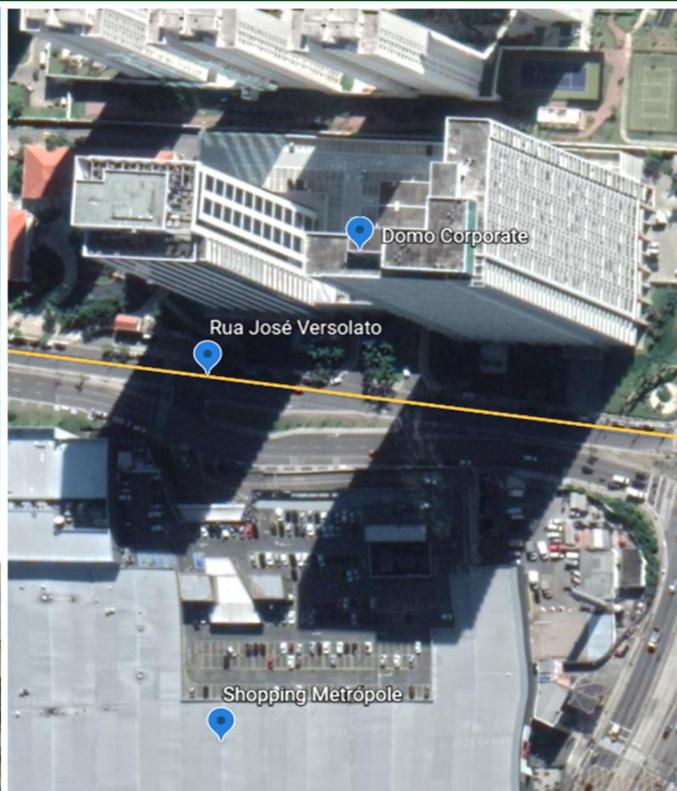
Data de Aquisição
Desde início do fundo

Participação no Imóvel
100%

Valor de Avaliação do Imóvel
R\$ 220.250.000

Percentual de Ocupação Física
71,2%

Novos Contratos de Locação
Parabank
Flukka
Cardoso e Pinheiro



Galpão Globalpack

Classificação do Imóvel
Galpão Industrial

Localização
Queimados, RJ

ABL
8.024 m²

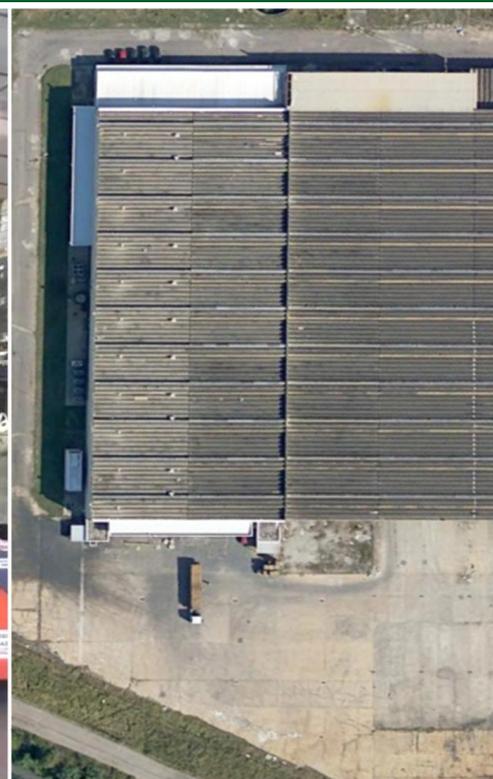
Data de Aquisição
dez/20

Unidades
3 Módulos

Valor de Avaliação do Imóvel
R\$ 14.150.000

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\$ 470.000

Percentual de Ocupação Física
73,16%

Principais Locatários
Cobasi, Burger King

