

RMAI11 - Informações

Relatório Mensal | Abril 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 abril com baixa de 1,7%, quebrando uma série de 5 meses de altas. Todos os segmentos do IFIX fecharam o mês em queda, especialmente o de lajes comerciais, que teve retorno médio de -6,6%. Além desse, os outros destaques bastante negativos foram o de recebíveis imobiliários e de galpões logísticos, que representam 39,5% e 17,9% do índice, respectivamente, e tiveram retorno negativo de 1,5% e 3,1%, nessa ordem.

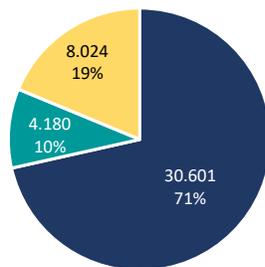
O mês de abril foi bastante ruim para a renda variável, tendo o Ibovespa também sofrido queda significativa. O panorama fiscal segue em situação delicada, acompanhado de déficit na ordem de R\$ 1,5 bilhão mesmo com o aumento da arrecadação, indicando que novos aumentos de impostos podem ocorrer nos próximos meses. Além disso, o descumprimento do arcabouço fiscal em menos de um ano de sua vigência afugenta os investidores, que temem um forte descontrole das contas públicas. Outro fator que contribuiu para a piora do cenário na renda variável foi a escalada do conflito em Israel, que sofreu ataques iranianos e prometeu revidar, propiciando cenário de maior aversão dos investidores ao risco e fazendo o FED ser mais cauteloso nos cortes de juros, o que, conseqüentemente, atrasa o ciclo de cortes brasileiro.

No que tange ao principal ativo do fundo, o Domo Corporate manteve sua vacância física de 24,4% inalterada em relação ao mês anterior e ainda possui três contratos de locação em período de carência que, nos próximos meses, passarão a integrar as receitas de aluguel do empreendimento, igualando a vacância financeira à física. Vale ressaltar que, apesar de ainda não integrar a receita do fundo, os novos locatários assumem as despesas com condomínio e IPTU logo da assinatura do contrato, diminuindo as despesas totais do ativo. Na área comercial, a equipe conseguiu avançar bastante nas negociações com um possível novo locatário, restando apenas detalhes burocráticos. Além disso, a procura por informações e agendamentos de visitas tem se mantido desde o final do ano passado, sinalizando positivamente em relação ao mercado local. Por fim, a fachada da torre Domo Corporate está passando por um processo de revitalização e pintura, que deve levar cerca de 2 meses para finalização.

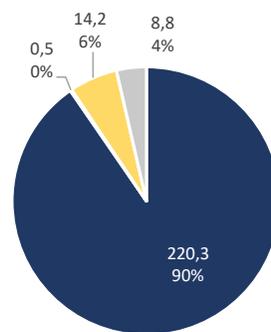
Informações do Fundo

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\$ 171.041.562
Valor Patrimonial*	R\$ 248.733.577
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.

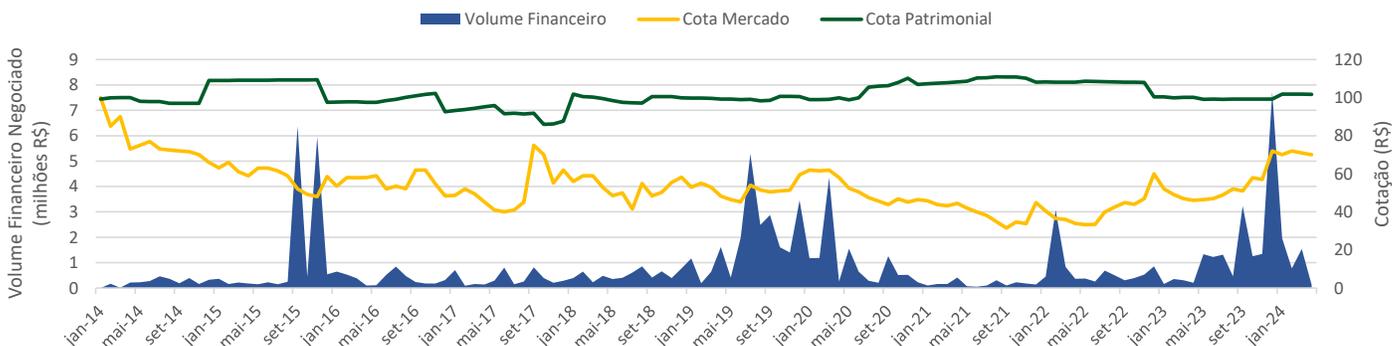
ABL (m²) - Tipo de Ativo



Alocação (R\$ mi)



■ Laje Corporativa ■ Varejo
■ Galpão Industrial ■ FII



* Valores de fechamento de fev/23

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

RMAI11 - Mercado

Relatório Mensal | Abril 2024

Informações Setoriais

Preço / Valor Patrimonial (P/VP)*

Veze

Setores	Valor
Hoteis	1,30
Agencias Bancárias	1,03
Shopping/Varejo	0,99
Incorporação Residencial	0,96
Fundo de Fundos	0,95
Recebíveis Imobiliários	0,93
Híbrido	0,88
Logísticos	0,88
Agronegócio	0,70
Lajes Comerciais	0,66

Retorno Mensal*

% em 1 mês

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

Participação no IFIX*

em %

Setores	Valor
Recebíveis Imobiliários	39,5%
Logísticos	17,9%
Híbrido	13,4%
Shopping/Varejo	11,5%
Lajes Comerciais	7,6%
Fundo de Fundos	5,9%
Agronegócio	1,5%
Agencias Bancárias	1,3%
Incorporação Residencial	0,4%
Hoteis	0,2%

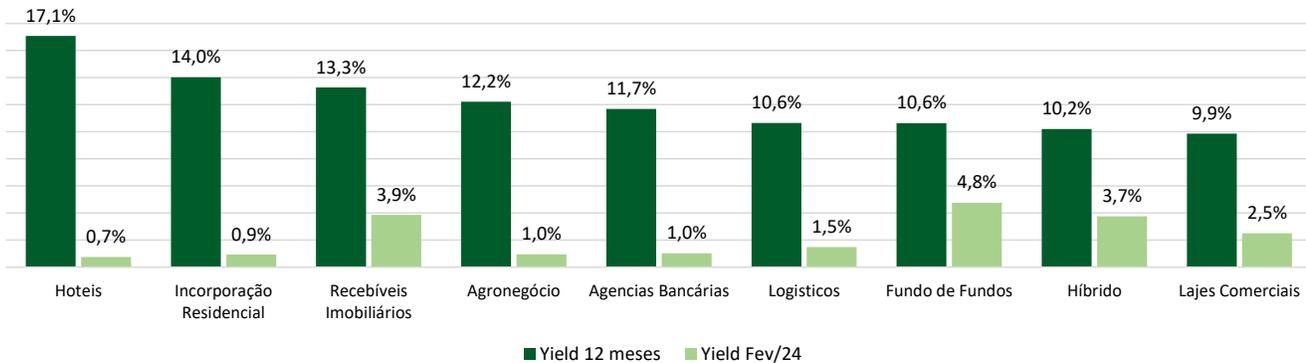
IFIX

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.

	IFIX	Ibovespa	CDI
1 Mês	-1,70%	-0,77%	0,89%
3 Meses	-1,43%	1,45%	2,54%
6 Meses	11,30%	7,16%	5,42%
1 Ano	20,58%	18,32%	12,33%

Dividendos Mensais e Anuais por Setor



IFIX X IBOV X CDI
2010 - 2024

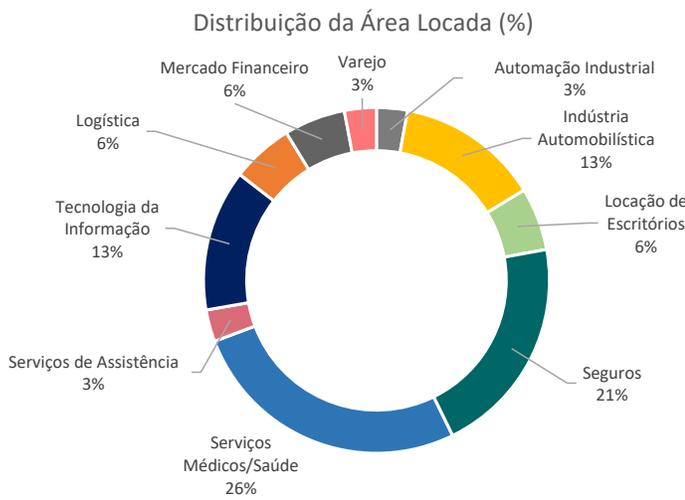
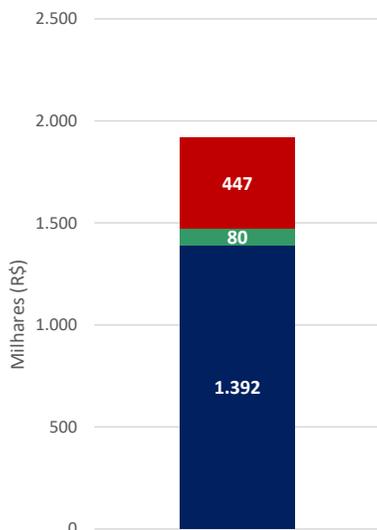


* Fonte: Quantum Finance

RMAI11 - Domo Corporate

Relatório Mensal | Abril 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.

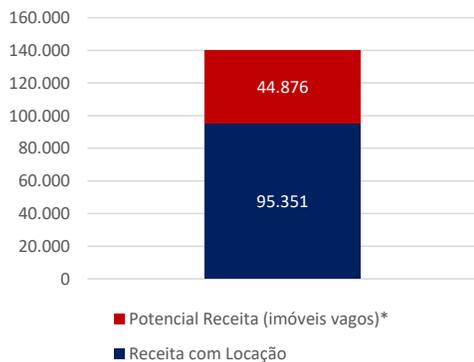


* Calculado considerando um valor de R\$/m² privativo equivalente a 95% do valor médio de m² locado

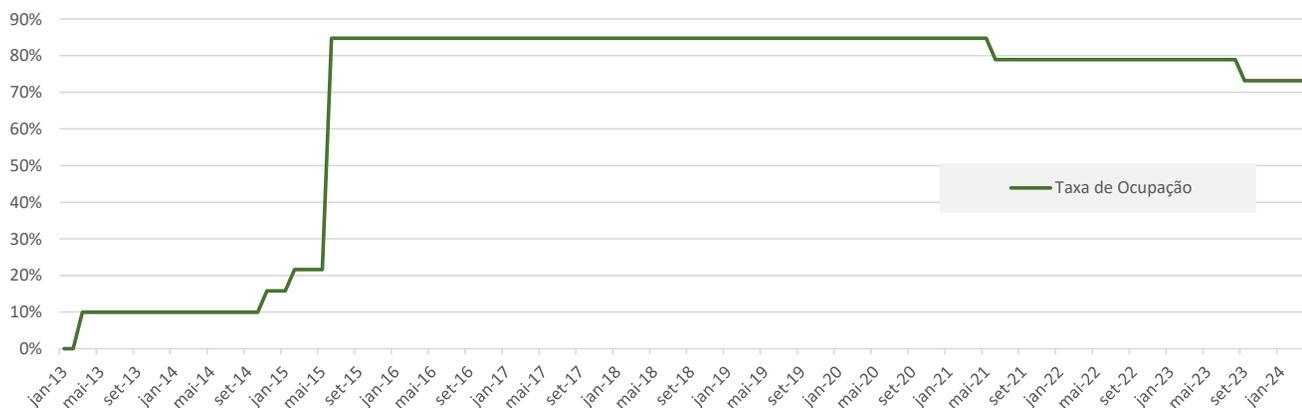
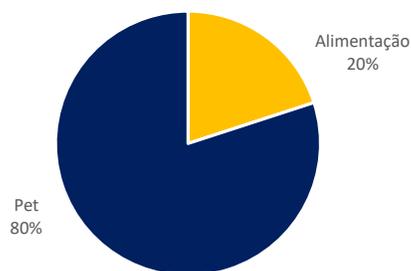
RMAI11 - Atlântica Mall

Relatório Mensal | Abril 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 (%)

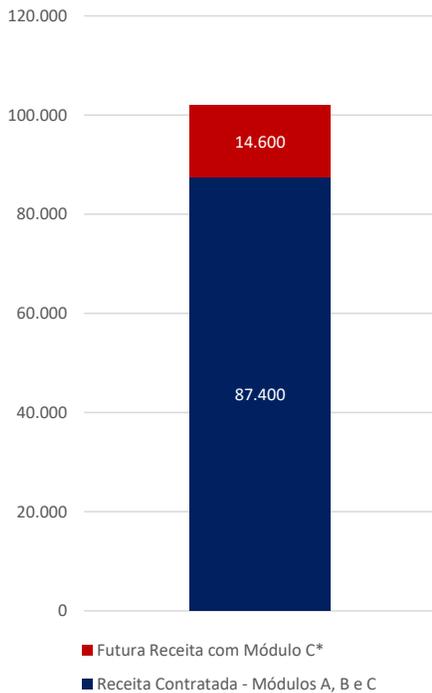


* Calculado considerando valores de R\$45/m² e R\$55/m² para unidades vagas

RMAI11 - Galpão Industrial (Globalpack)

Relatório Mensal | Abril 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

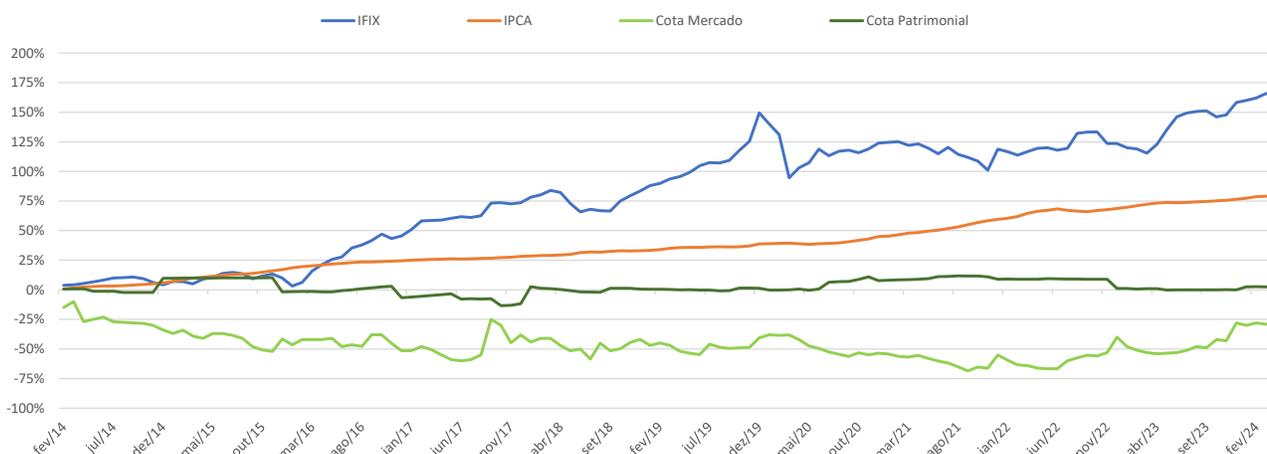
Relatório Mensal | Abril 2024

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 abril registrou uma variação da cota a mercado de -1,4%.

Mês	Cota Mercado*	Variação (%)	Cota Patrimonial*	Variação (%)	Valor de Mercado	PL
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
fev/24	72,00	2,89%	101,89	0,10%	R\$ 175.953.600,00	R\$ 250.091.671,35
mar/24	71,00	-1,39%	101,79	-0,10%	R\$ 173.509.800,00	R\$ 248.761.834,68
abr/24	69,99	-1,42%	101,78	-0,01%	R\$ 171.041.562,00	R\$ 248.733.577,47

Rentabilidade Acumulada

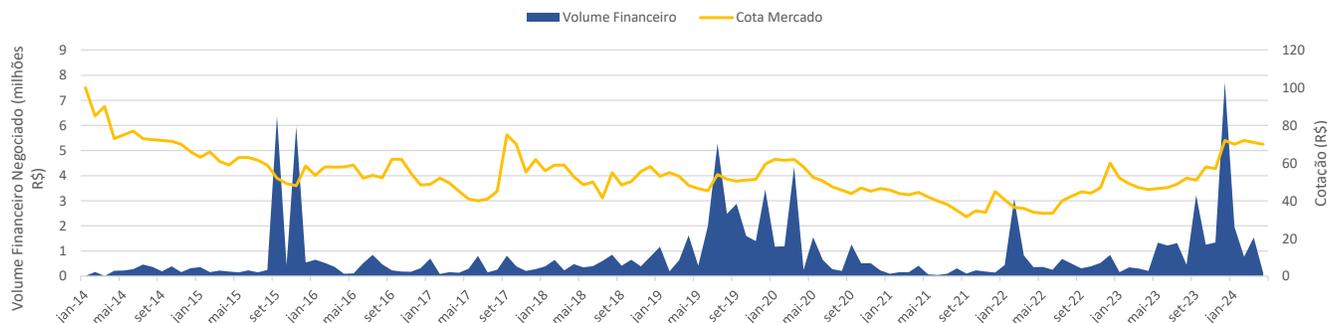


RMAI11 - Liquidez

O RMAI11 apresentou no mercado secundário, em abril, uma média diária de negociação de R\$ 6.010,34, gerando um volume financeiro total de R\$ 132.227,40.

No período, a quantidade de cotas negociadas foi de 1,882 mil, o que representa um giro na casa de 0,08%.

Mês	Cotas*	Nº Cotistas	Volume Financeiro	Média Diária Negociação	Cotas Negociadas*	Giro (% nº Cotas)
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%
fev/24	2.443.800	1.133	R\$ 772.312,36	R\$ 40.648,02	10.782	0,44%
mar/24	2.443.800	1.124	R\$ 1.541.205,00	R\$ 81.116,05	22.005	0,90%
abr/24	2.443.800	1.122	R\$ 132.227,40	R\$ 6.010,34	1.882	0,08%



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

RMAI11 - Resultados

Relatório Mensal | Abril 2024

Distribuição de Resultados

No mês de abril, o ativo Domo Corporate não apresentou nenhum caso de inadimplência. Entretanto, quatro conjuntos (três contratos) estão em período de carência.

Devido à entrada de quatro novos locatários desde o início do ano, suficiente para fazer a taxa de ocupação do ativo atingir a máxima pós-pandemia, passando dos 75%, quase igualando à taxa pré-pandêmica, há um elevado número de conjuntos ainda em período de carência, diminuindo a ocupação financeira para cerca de 71,3%.

O fundo distribuiu, em abril, um valor de R\$ 0,45 por cota, o que equivale a um dividend yield de 0,643% (cota de fechamento de abr/24: R\$ 69,99). O valor segue sensivelmente mais elevado em relação ao distribuído até janeiro principalmente devido à distribuição das parcelas referentes à multa rescisória da HP aos cotistas.

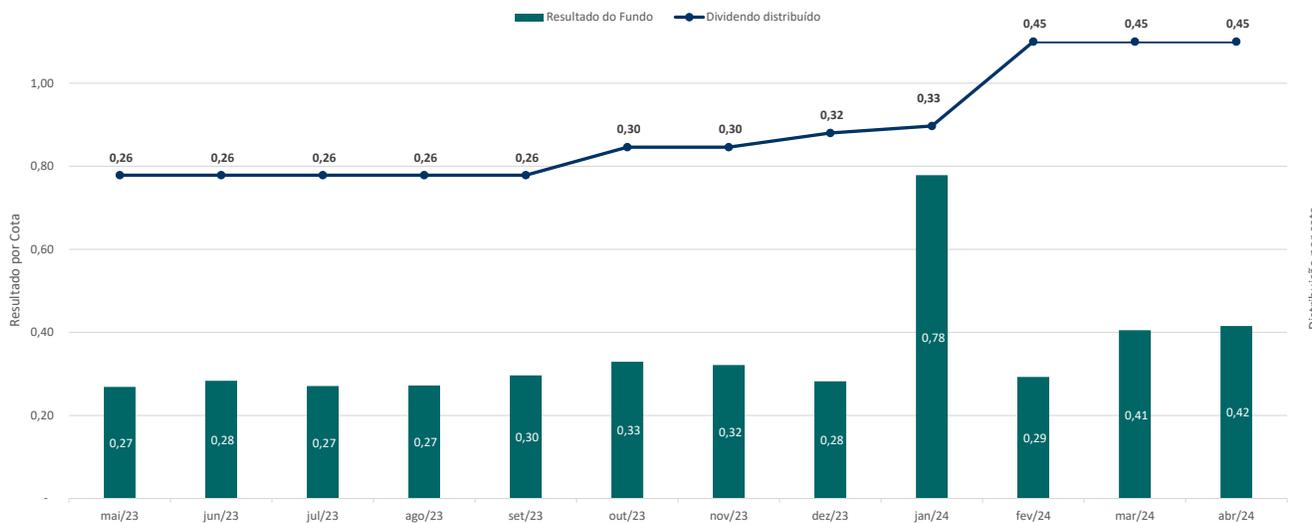
Cabe lembrar que, desde fevereiro, tem havido distribuição parcelada dos cerca de R\$ 0,30 por cota referentes ao distrato parcial da HP.

Obs: Provisão referente aos valores recebidos da rescisão parcial do contrato com a HP.

	fev/24	mar/24	abr/24	Acum. 2024
<i>Receita Imobiliária</i>	1.522.167	1.633.552	1.602.418	7.042.962
<i>Receita Financeira</i>	48.731	26.236	22.177	127.112
(+) Receita Total	1.570.897	1.659.788	1.624.595	7.170.074
<i>Despesas Financeiras</i>	-	-	-	-
<i>Manutenção Predial/Condominial</i>	(274.652)	(157.071)	(161.167)	(867.956)
<i>Despesas Administrativas</i>	(204.379)	(166.633)	(93.832)	(686.609)
<i>Taxa de Gestão</i>	(141.400)	(122.293)	(128.865)	(524.457)
<i>Taxa de Administração</i>	(65.262)	(56.443)	(59.476)	(239.089)
<i>Outras Despesas</i>	(169.851)	(166.967)	(166.467)	(647.137)
(-) Total Despesas	(855.544)	(669.407)	(609.808)	(2.965.248)
(=) Resultado Operacional RMAI11	715.354	990.381	1.014.787	4.204.826
Resultado Líquido	715.354	990.381	1.014.787	4.204.826
<i>Distribuição</i>	1.099.710	1.099.710	1.099.710	4.105.584
Reservas	-	-	-	418.000
Provisão**	-	-	-	418.000

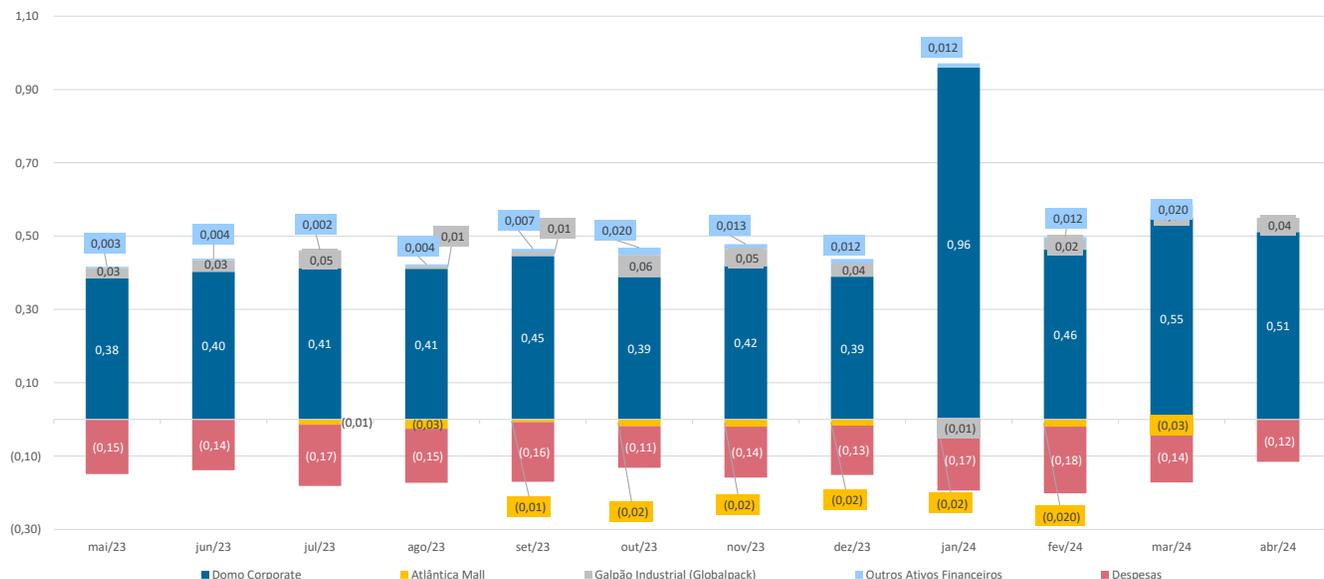
Composição do Resultado**

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.

*** 0,30 do Domo Corporate referentes à multa rescisória

RMAI11 - Portfólio

Relatório Mensal | Abril 2024

Domo Corporate

Classificação do Imóvel
Laje Corporativa

Localização
São Bernardo do Campo, SP

ABL
30.600 m²

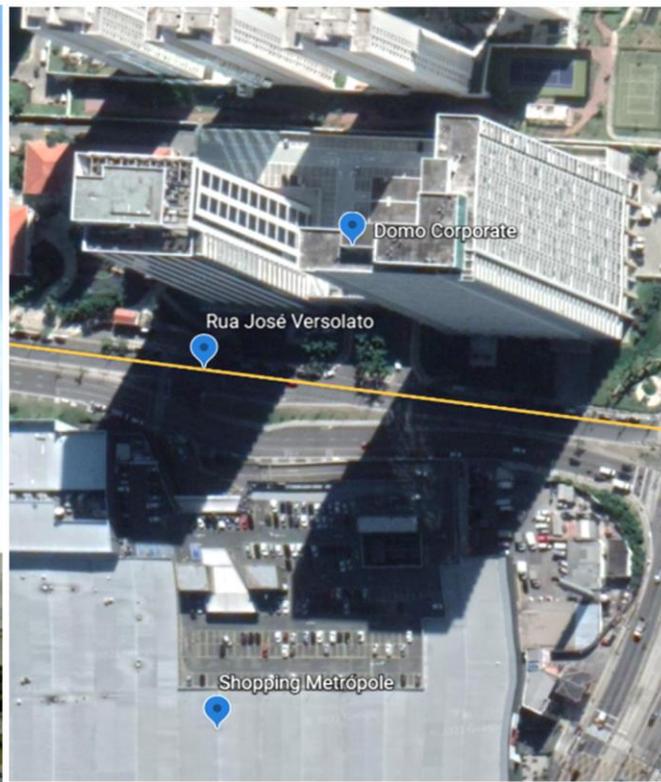
Data de Aquisição
Desde início do fundo

Participação no Imóvel
100%

Valor de Avaliação do Imóvel
R\$ 220.250.000

Percentual de Ocupação Física
75,6%

Principais Locatários
Rede D'Or
HP
Regus
Allianz



Galpão Globalpack

Classificação do Imóvel
Galpão Industrial

Localização
Queimados, RJ

ABL
8.024 m²

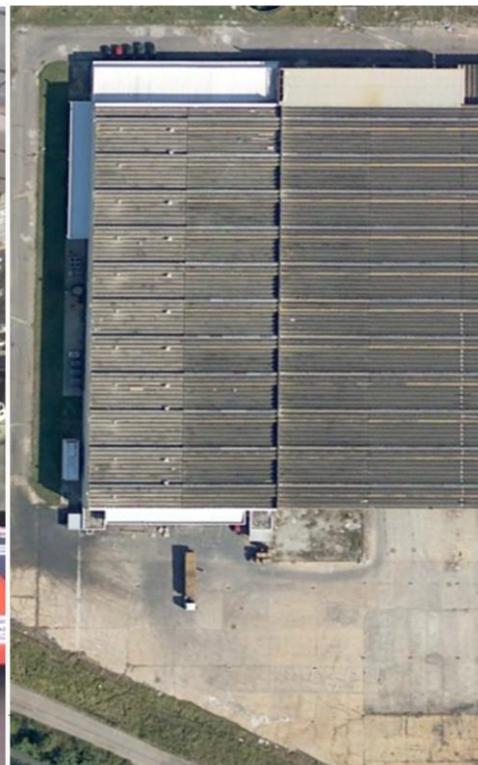
Data de Aquisição
dez/20

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



Autorregulação
ANBIMA

Gestão de Recursos



**BRASIL
BOLSA
BALCÃO**

CBRE



REAG Asset Management Ltda.

Av. Brig. Faria Lima, 2.277

17º andar | Ed. Plaza Iguatemi

CEP: 01452-000

Contato: (11) 3504-6800 | ri@reag.com.br