

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

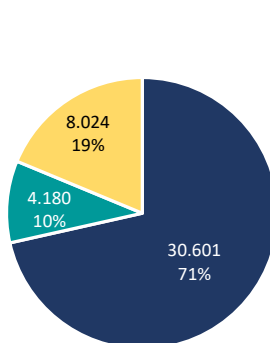
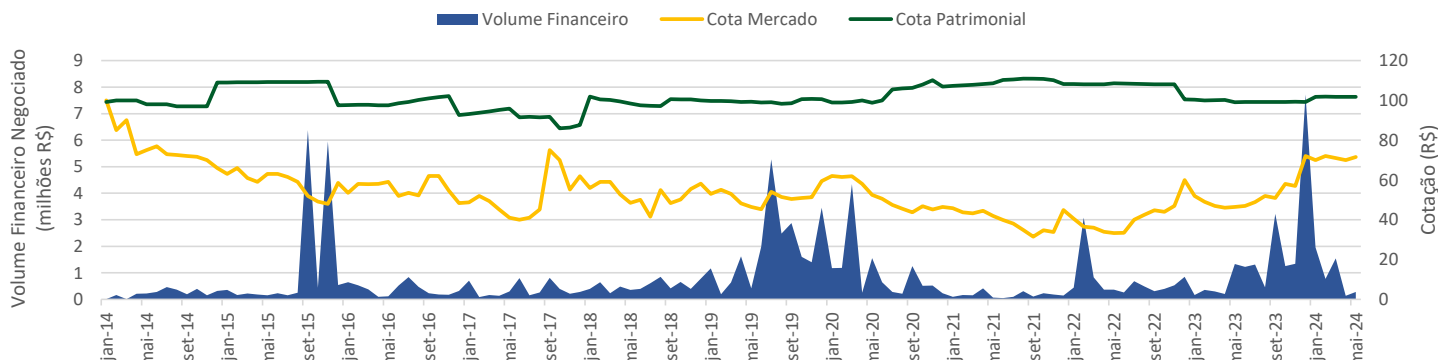
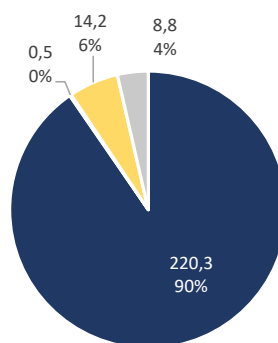
O IFIX encerrou o mês de maio praticamente estável em relação a abril, com desempenho de 0,02%, acumulando, assim, um rendimento de 2,1% desde o início do ano de 2024. Os segmentos que tiveram maior valorização no mês foram o de hotéis e o do agronegócio, com alta de 7,4% e 5,6%, respectivamente. No entanto, vale ressaltar que esses dois setores representam apenas cerca de 2% da carteira do IFIX. Já o destaque negativo foi o segmento de fundos híbridos, com desempenho negativo de 1,3% em maio.

Influenciado pela situação delicada do cenário fiscal, o COPOM (Comitê de Política Monetária) decidiu cortar a taxa básica em 0,25 p.p., levando a taxa SELIC para 10,50% ao ano. A desaceleração do ciclo de quedas da Selic, iniciado ainda no ano passado, e a divergência nos votos dos membros do comitê contribuem para aumentar as incertezas acerca da situação fiscal do país. Por fim, a tragédia ocorrida no Rio Grande do Sul, estado com o quarto maior PIB do país e com muita força no setor primário, para além de todas as perdas humanas, deve implicar o agravamento das contas públicas, sendo mais um fator a contribuir para as incertezas fiscais.

Quanto aos ativos que compõem a carteira do fundo, a negociação mencionada no último Relatório (abril/24) com a empresa SAFETY AND SECURITY – PROTEÇÕES PARA EQUIPAMENTOS LTDA foi concluída, que passará a ser locatária do conjunto 101 do Domo Corporate. O contrato tem duração prevista de 36 meses, com início em 01/06/2024, além de contar com carência de 1 mês nos valores de locação. Desse modo, a vacância física do empreendimento passa a ser de 23,4%, ou seja, tem uma redução de aproximadamente 1 p.p. Em relação aos contratos que estavam em período de carência, informamos que um deles teve seu prazo encerrado em maio e passará a compor a receita do fundo. Por fim, em relação ao empreendimento Atlântica Mall, a gestão conseguiu diminuir consideravelmente algumas despesas operacionais e tem focado na prospecção de novos locatários. Além disso, informamos que o Domo está passando por um processo de pintura de sua fachada, que deve terminar no próximo mês.

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\$ 174.731.700
Valor Patrimonial*	R\$ 248.644.509
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 | Maio 2024

Informações Setoriais

Preço / Valor Patrimonial (P/VP)*

Veze

Setores	Valor
Hoteis	1,39
Agencias Bancárias	1,05
Shopping/Varejo	0,97
Incorporação Residencial	0,96
Recebíveis Imobiliários	0,95
Fundo de Fundos	0,95
Logísticos	0,87
Híbrido	0,86
Lajes Comerciais	0,74
Agronegócio	0,74

Retorno Mensal*

% em 1 mês

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

Participação no IFIX*

em %

Setores	Valor
Recebíveis Imobiliários	38,6%
Logísticos	14,5%
Híbrido	13,5%
Lajes Comerciais	8,0%
Shopping/Varejo	6,9%
Fundo de Fundos	6,1%
Agronegócio	1,8%
Agencias Bancárias	1,2%
Incorporação Residencial	0,3%
Hoteis	0,2%

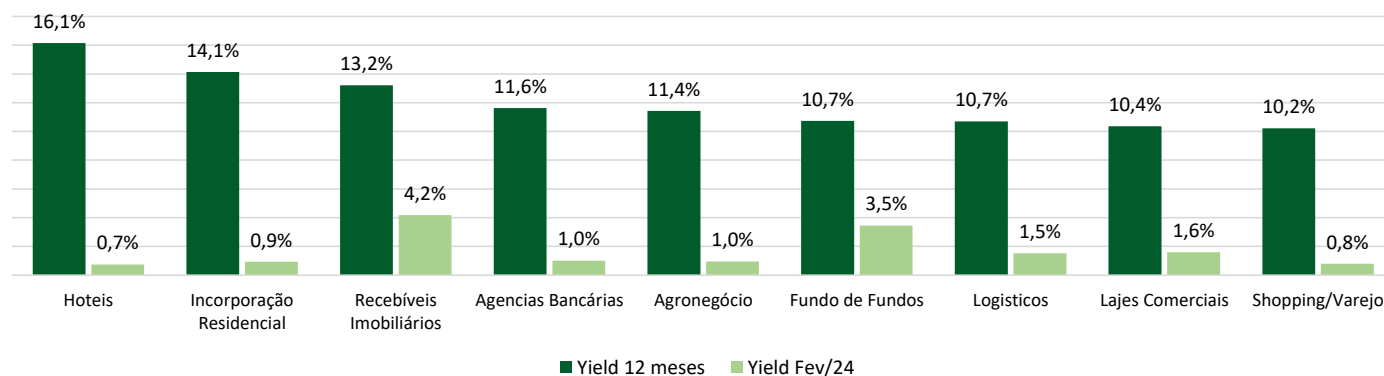
IFIX

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 FII negociados na bolsa, sendo considerado a valorização das cotas dos fundos somada ao dividendo distribuído.

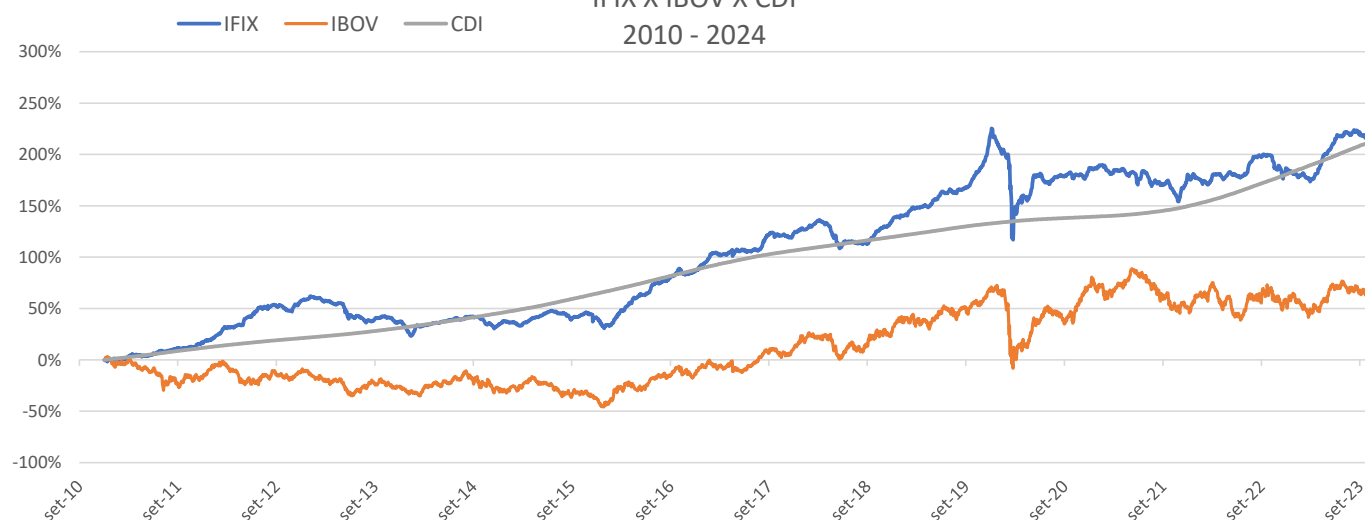
Parte relevante dos fundos imobiliários acabam fazendo parte do IFIX, já que seu critério de exclusão é bastante transigente. Diante disso, ele é o principal parâmetro de desempenho dos fundos imobiliários.

	IFIX	Ibovespa	CDI
1 Mês	0,02%	-3,04%	0,83%
3 Meses	0,66%	-5,37%	2,58%
6 Meses	6,48%	-4,11%	5,33%
1 Ano	12,24%	12,70%	12,01%

Dividendos Mensais e Anuais por Setor



IFIX X IBOV X CDI
2010 - 2024

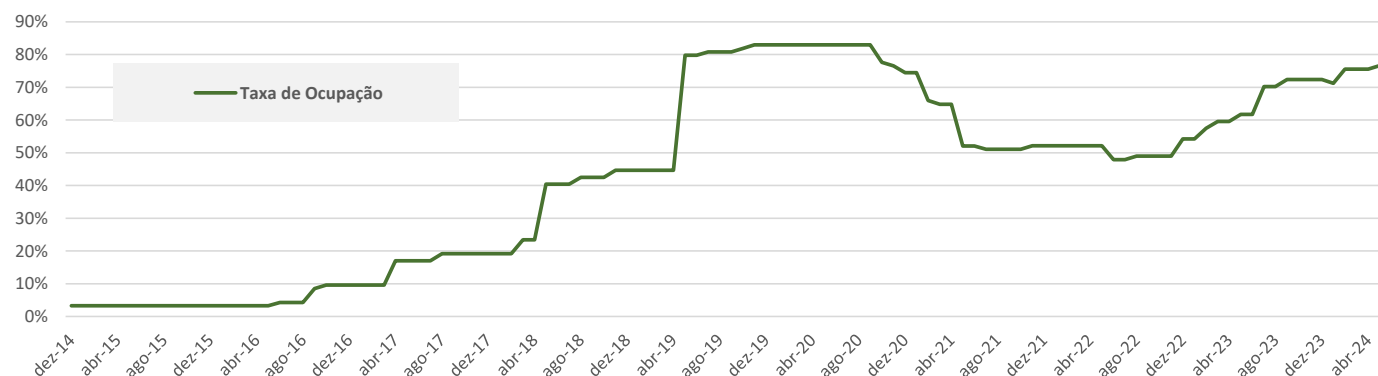
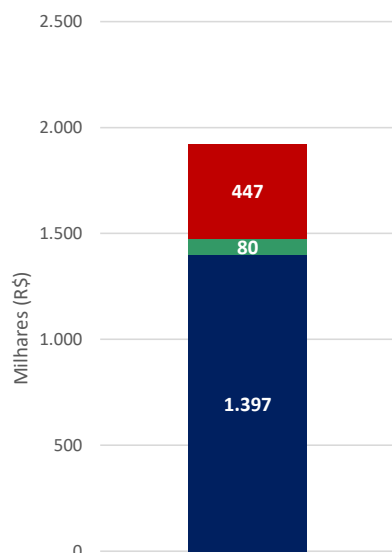


* Fonte: Quantum Finance

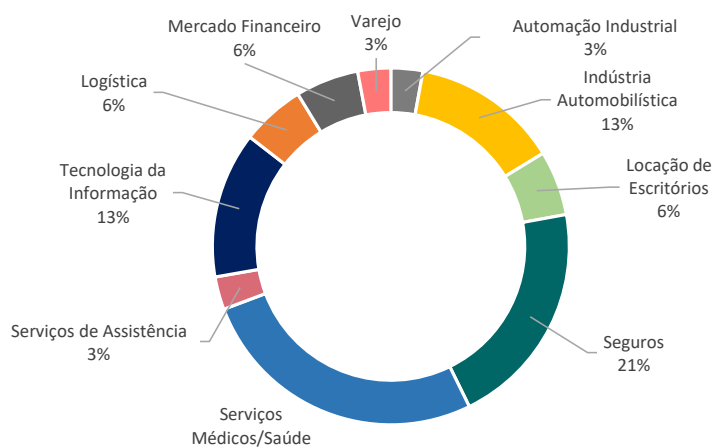
RMAI11 - Domo Corporate

Relatório Mensal | Maio 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.



Distribuição da Área Locada (%)

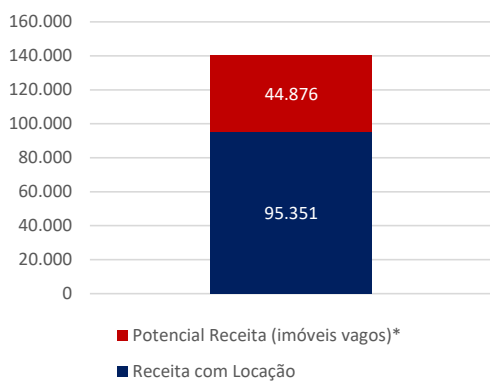


* Calculado considerando um valor de R\$/m² privativo equivalente a 95% do valor médio de m² locado

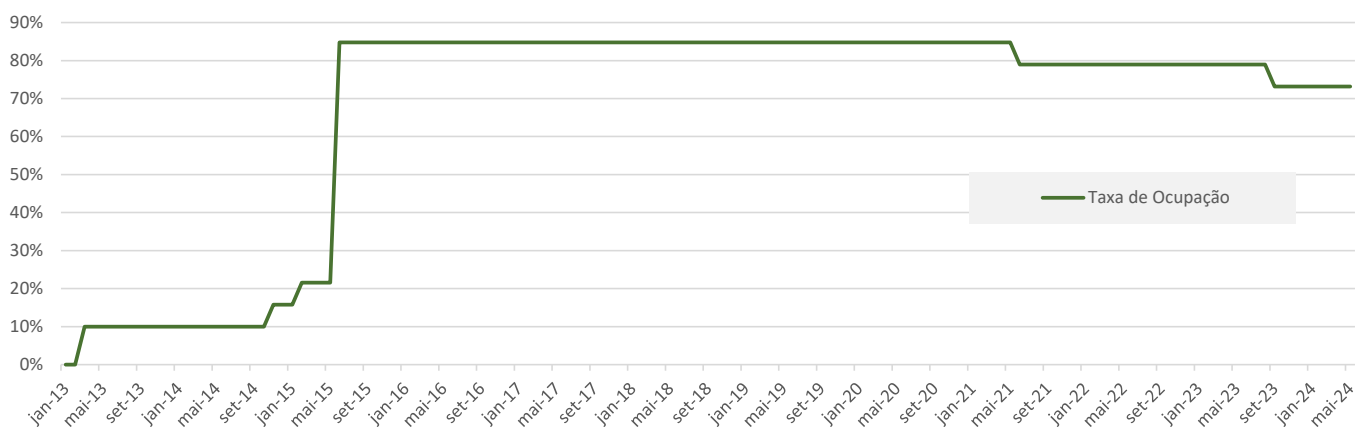
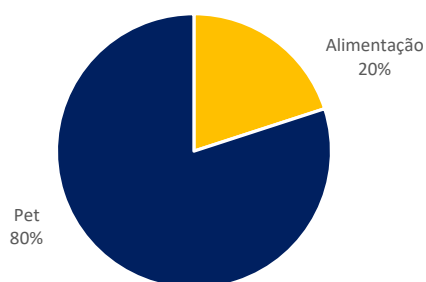
RMAI11 - Atlântica Mall

Relatório Mensal | Maio 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 (%)

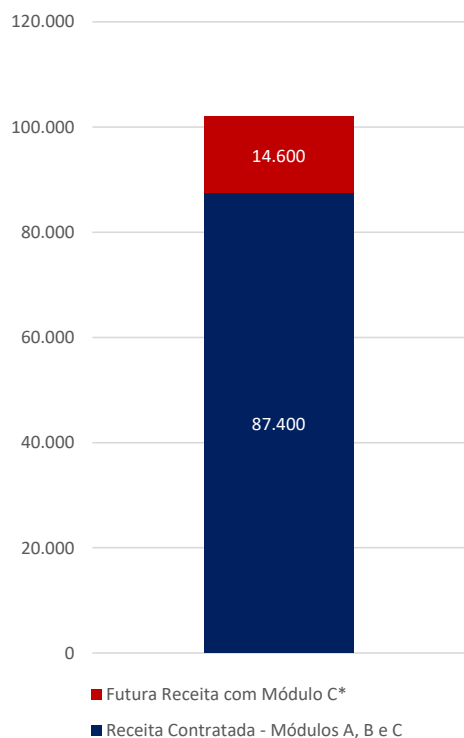


* Calculado considerando valores de R\$45/m² e R\$55/m² para unidades vagas

RMAI11 - Galpão Industrial (Globalpack)

Relatório Mensal | Maio 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

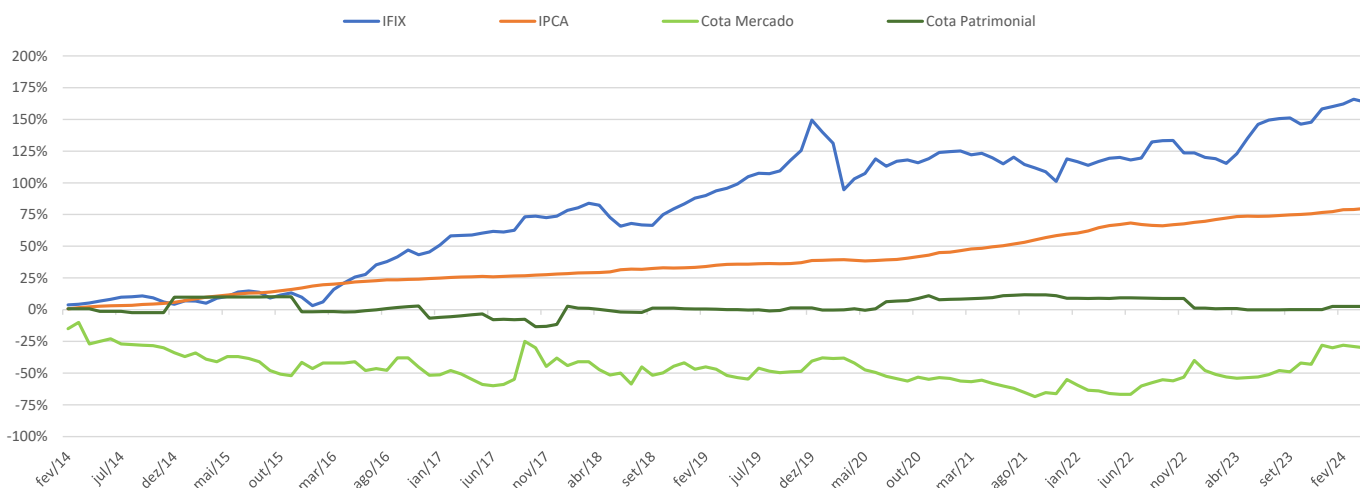
Relatório Mensal | Maio 2024

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 maio registrou uma variação da cota a mercado de -0,03%.

Mês	Cota Mercado*	Variação (%)	Cota Patrimonial*	Variação (%)	Valor de Mercado	PL
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
mai/24	71,50	2,16%	101,75	-0,03%	R\$ 174.731.700,00	R\$ 248.644.508,88

Rentabilidade Acumulada

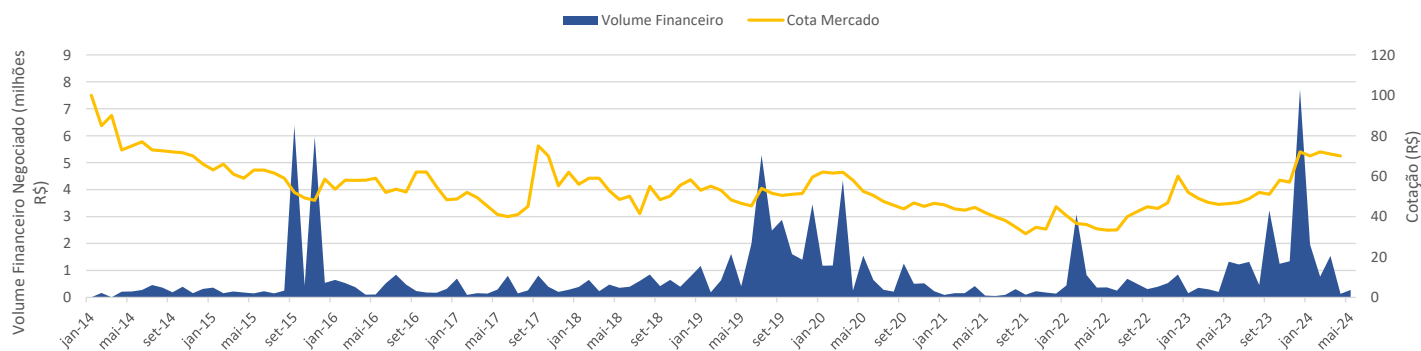


RMAI11 - Liquidez

O RMAI11 apresentou no mercado secundário, em maio, uma média diária de negociação de R\$ 13,3 mil, gerando um volume financeiro total de R\$ 279,12 mil.

No período, a quantidade de cotas negociadas foi de cerca de 4 mil, o que representa um giro na casa de 0,2%.

Mês	Cotas*	Nº Cotistas	Volume Financeiro	Média Diária Negociação	Cotas Negociadas*	Giro (% nº Cotas)
jun/23	2.443.800	1.154	R\$ 1.223.195,29	R\$ 58.247,39	25.690	1,05%
jul/23	2.443.800	1.171	R\$ 1.316.391,21	R\$ 62.685,30	27.439	1,12%
ago/23	2.443.800	1.161	R\$ 457.172,42	R\$ 19.877,06	9.376	0,38%
set/23	2.443.800	1.161	R\$ 3.224.983,03	R\$ 161.249,15	61.431	2,51%
out/23	2.443.800	1.155	R\$ 1.249.794,14	R\$ 59.514,01	23.064	0,94%
nov/23	2.443.800	1.151	R\$ 1.343.627,39	R\$ 67.181,37	23.815	0,97%
dez/23	2.443.800	1.136	R\$ 7.720.009,55	R\$ 406.316,29	136.979	5,61%
jan/24	2.443.800	1.140	R\$ 1.960.062,14	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\$ 1.541.204,14	R\$ 77.060,21	22.005	0,90%
abr/24	2.443.800	1.122	R\$ 132.227,40	R\$ 6.010,34	1.882	0,08%
mai/24	2.443.800	1.115	R\$ 279.120,88	R\$ 13.291,47	3.991	0,16%



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

RMAI11 - Resultados

Relatório Mensal | Maio 2024

Distribuição de Resultados

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

Devido à entrada de cinco novos locatários desde o início do ano, suficiente para fazer a taxa de ocupação do ativo atingir a máxima pós-pandemia, chegando a quase 77%, 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 maio, um valor de R\$ 0,45 por cota, o que equivale a um dividend yield de 0,63% (cota de fechamento de mai/24: R\$ 71,50). 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.

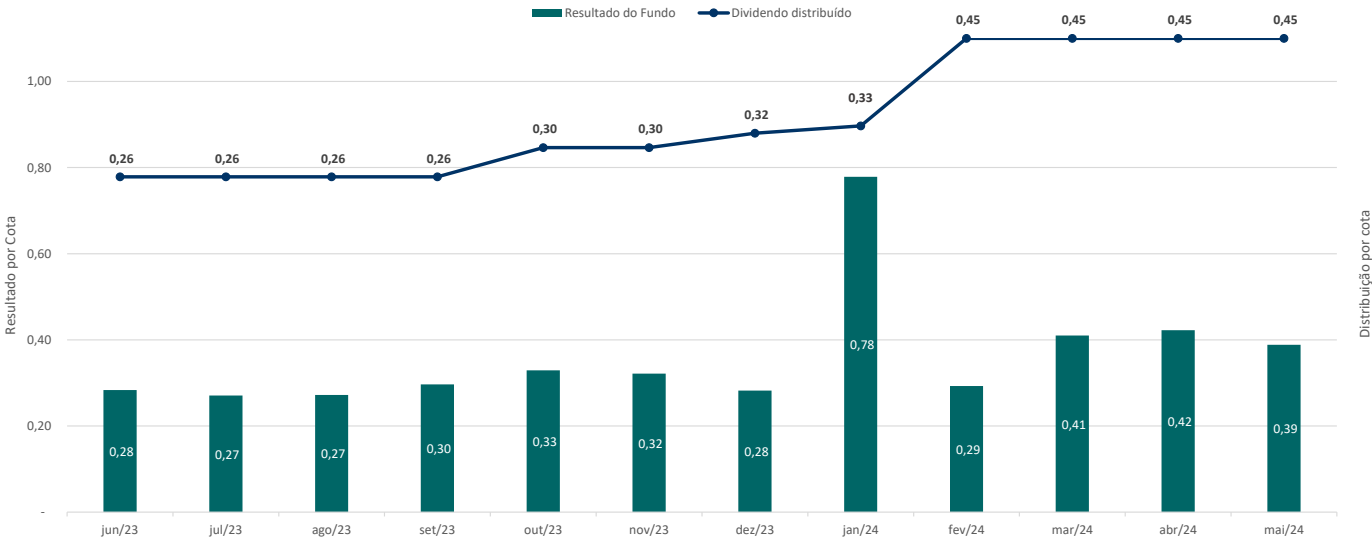
Obs : Provisão referente aos valores recebidos da rescisão parcial do contrato com a HP.

Obs2: Os valores de Receita Financeira de março e abril foram corrigidos após a gestão receber retificação em maio

	mar/24	abr/24	mai/24	Acum. 2024
Receita Imobiliária	1.633.552	1.602.418	1.597.608	8.640.569
Receita Financeira	38.444	39.236	35.291	162.403
(+) Receita Total	1.671.996	1.641.654	1.632.898	8.802.973
Despesas Financeiras	-	-	-	-
Manutenção Predial/Condominial	(157.071)	(161.167)	(154.165)	(1.022.122)
Despesas Administrativas	(166.633)	(93.832)	(177.540)	(864.149)
Taxa de Gestão	(122.293)	(128.865)	(141.614)	(666.071)
Taxa de Administração	(56.443)	(59.476)	(65.360)	(304.449)
Outras Despesas	(166.967)	(166.467)	(144.967)	(792.104)
(-) Total Despesas	(669.407)	(609.808)	(683.646)	(3.648.895)
(=) Resultado Operacional RMAI11	1.002.589	1.031.846	949.252	5.154.078
Resultado Líquido	1.002.589	1.031.846	949.252	5.154.078
Distribuição	1.099.710	1.099.710	1.099.710	5.205.294
Reservas	-	-	-	418.000
Provisão**	-	-	-	418.000

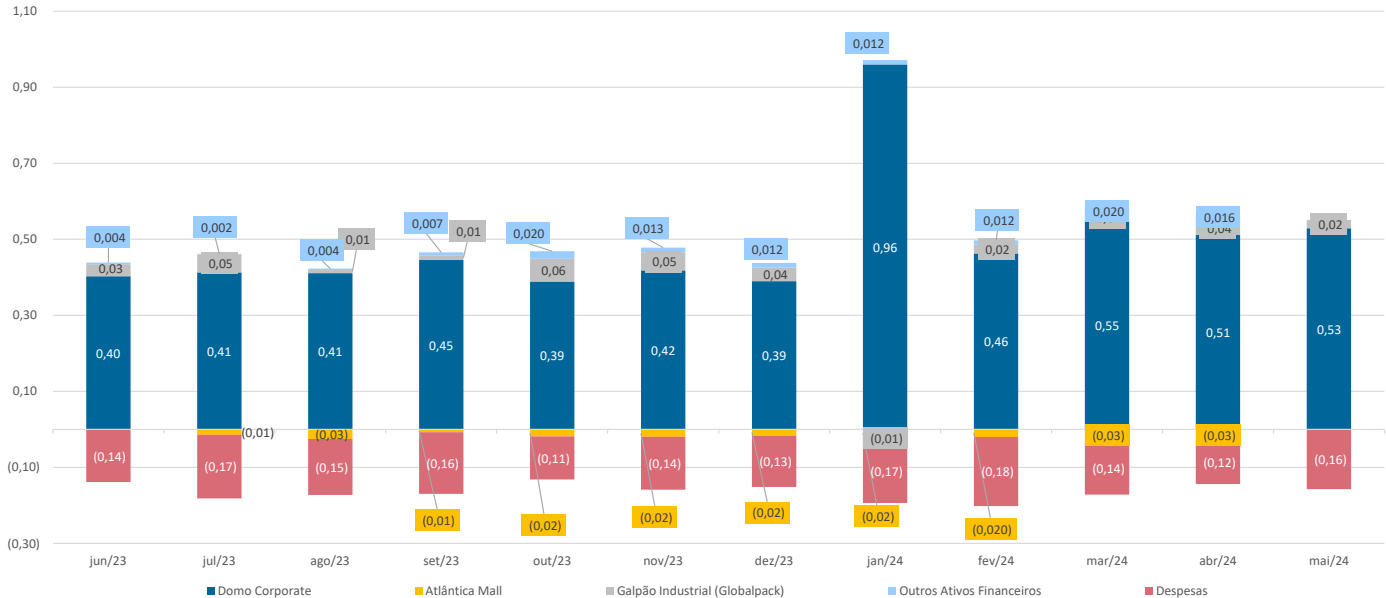
Composição do Resultado**

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

RMA111 - Portfólio

Relatório Mensal | Maio 2024

Domo Corporate

Classificação do Imóvel
Laje Corporativa

Localização
São Bernardo do Campo, SP

ABL
30.600 m²

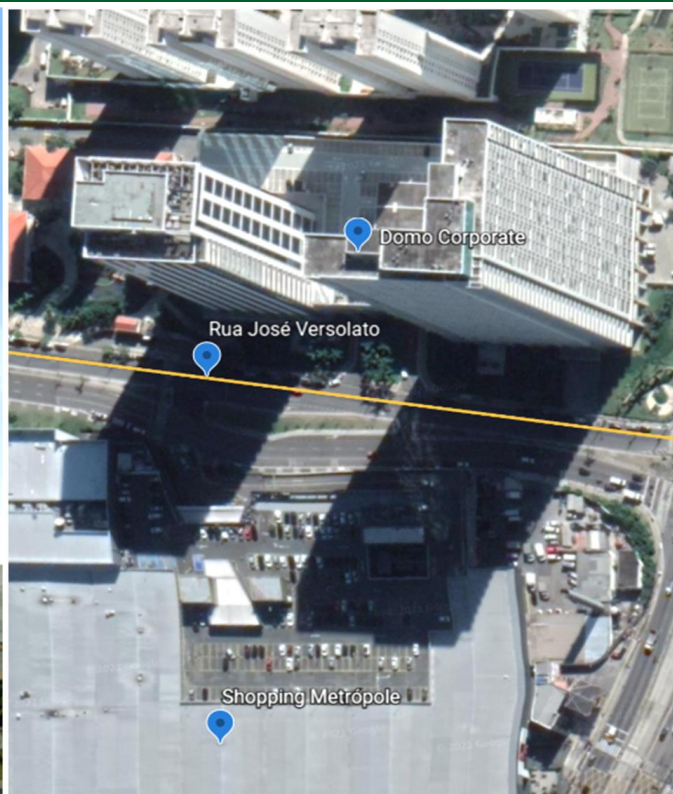
Data de Aquisição
Desde início do fundo

Participação no Imóvel
100%

Valor de Avaliação do Imóvel
R\$ 220.250.000

Percentual de Ocupação Física
76,6%

Novos
Safety and Security



Galpão Globalpack

Classificação do Imóvel
Galpão Industrial

Localização
Queimados, RJ

ABL
8.024 m²

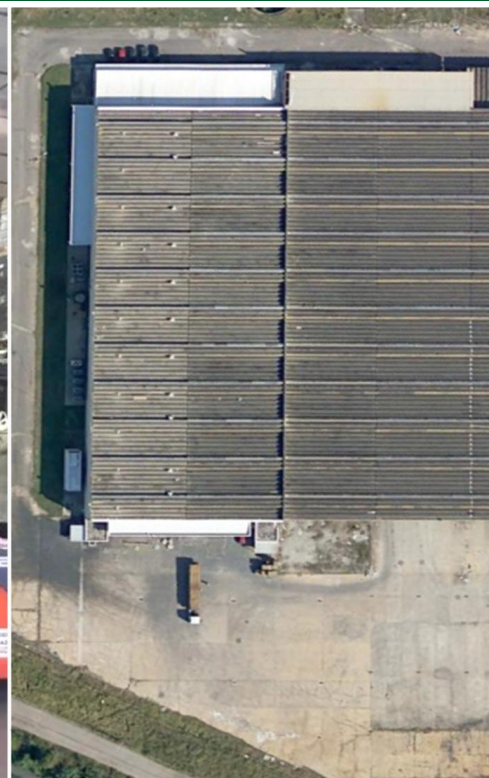
Data de Aquisição
dez/20

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
73,20%

Principais Locatários
Cobasi, Burger King

