

RMAI11 - Informações

Relatório Mensal | Junho 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 junho com queda de 1,04%, acumulando, agora, um ganho de 1,08% desde o início do ano. Os três segmentos que tiveram desempenho positivo foram de agências bancárias (0,7%), hotéis (0,3%) e incorporação residencial (0,2%). No entanto, vale ressaltar que esses são os três setores com menor participação no IFIX. O segmento híbrido teve queda de 2,3%, representando hoje 14,4% do índice.

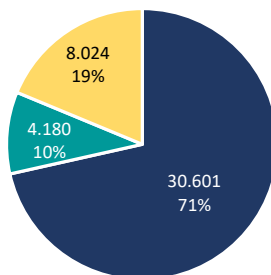
No mês de junho, o COPOM decidiu, por unanimidade, encerrar o ciclo de cortes da taxa SELIC, mantendo-a em 10,50% a.a. A decisão foi motivada pela preocupação com o cenário fiscal do país, que tem como agravante o déficit primário em todos os meses de 2024, mesmo com cenário de arrecadação recorde. Vale ressaltar que cenários de taxa de juros elevados tendem a gerar um movimento de migração dos investimentos para produtos de renda fixa, pressionando os preços dos ativos de renda variável.

A partir do mês de junho, o período de carência da locação referente ao conjunto 43 do Domo Corporate se encerra e a locatária "Rover Distribuidora" passa a pagar os valores de aluguel ao fundo, reforçando a receita do empreendimento. Conforme mencionado no relatório anterior, o contrato com a nova locatária "Safety and Security" possui 1 mês de carência e, sendo assim, no mês de junho ainda não contribui para receita de locação do ativo. Ademais, destacamos que, a partir de agosto de 2024, os outros dois contratos (contemplando um total de 3 conjuntos) que estão em período de carência, passarão a pagar os valores de locação e o empreendimento terá 100% de sua receita contratada fora de período de carência. Informamos que a pintura da torre do Domo Corporate foi finalizada e disponibilizamos as imagens na página do fundo: <https://reagmultiativos.com.br/>. No Atlântica Mall, continuamos focando esforços para melhorar os resultados do empreendimento. Nosso time comercial possui negociações em andamento com interessados em locar unidades do strip mall e uma das negociações está em fase avançada. Traremos atualizações nos próximos relatórios.

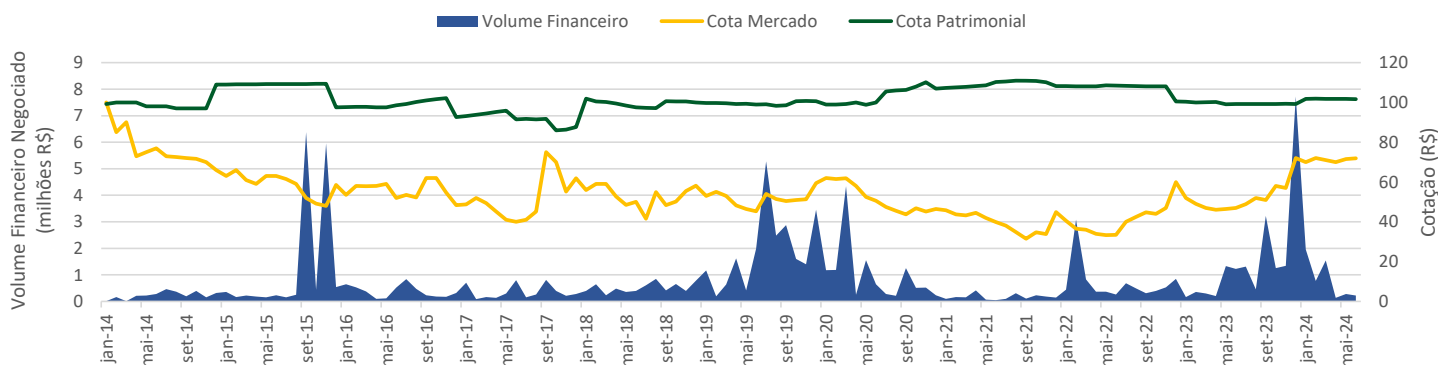
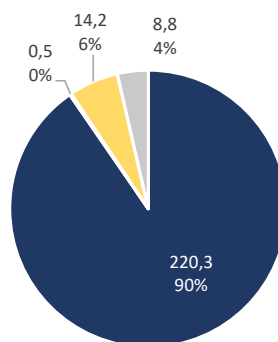
Informações do Fundo

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\$ 175.709.220
Valor Patrimonial*	R\$ 248.340.480
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	PMA Innova Administração e Participações 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 | Junho 2024

Informações Setoriais

Preço / Valor Patrimonial (P/VP)*

Veze

Setores	Valor
Hoteis	1,38
Agências Bancárias	1,04
Incorporação Residencial	0,96
Shopping/Varejo	0,95
Fundo de Fundos	0,93
Recebíveis Imobiliários	0,92
Híbrido	0,87
Logísticos	0,85
Agronegócio	0,71
Lajes Comerciais	0,71

Retorno Mensal*

% em 1 mês

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

Participação no IFIX*

em %

Setores	Valor
Recebíveis Imobiliários	38,7%
Logísticos	14,4%
Híbrido	14,4%
Lajes Comerciais	7,7%
Shopping/Varejo	6,8%
Fundo de Fundos	5,9%
Agronegócio	1,7%
Agências Bancárias	1,2%
Incorporação Residencial	0,3%
Hoteis	0,2%

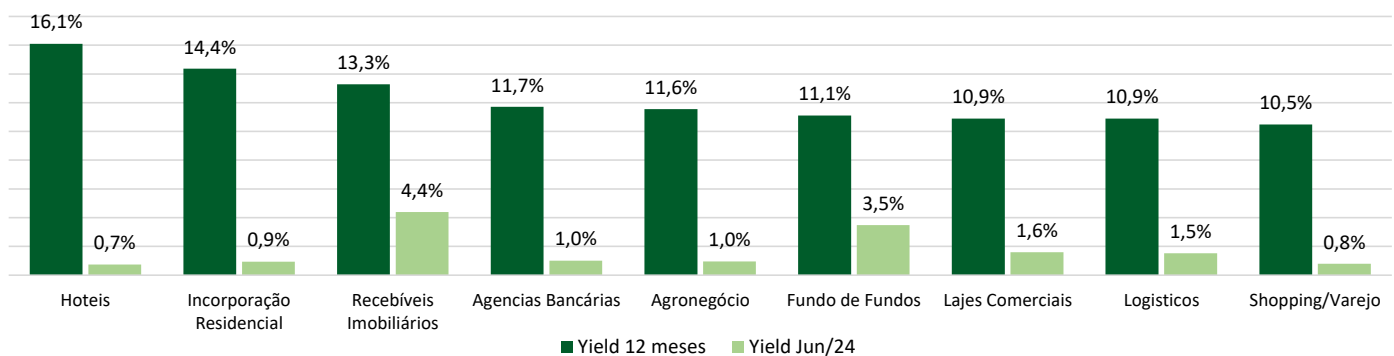
IFIX

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.

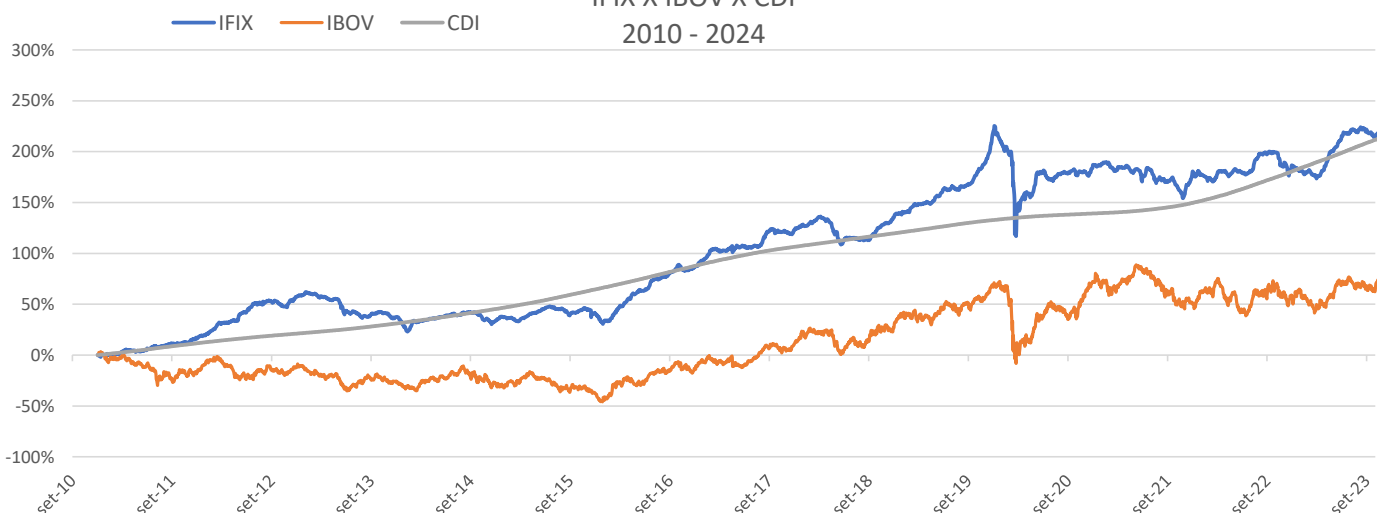
Parte relevante dos fundos imobiliários acabam fazendo parte do IFIX, já que seu critério de exclusão é bastante transigente. Diante disso, ele é o principal parâmetro de desempenho dos fundos imobiliários.

	IFIX	Ibovespa	CDI
1 Mês	-1,04%	1,48%	0,79%
3 Meses	-1,78%	-3,28%	2,53%
6 Meses	1,08%	-7,66%	5,22%
1 Ano	6,09%	4,93%	11,69%

Dividendos Mensais e Anuais por Setor



IFIX X IBOV X CDI
2010 - 2024

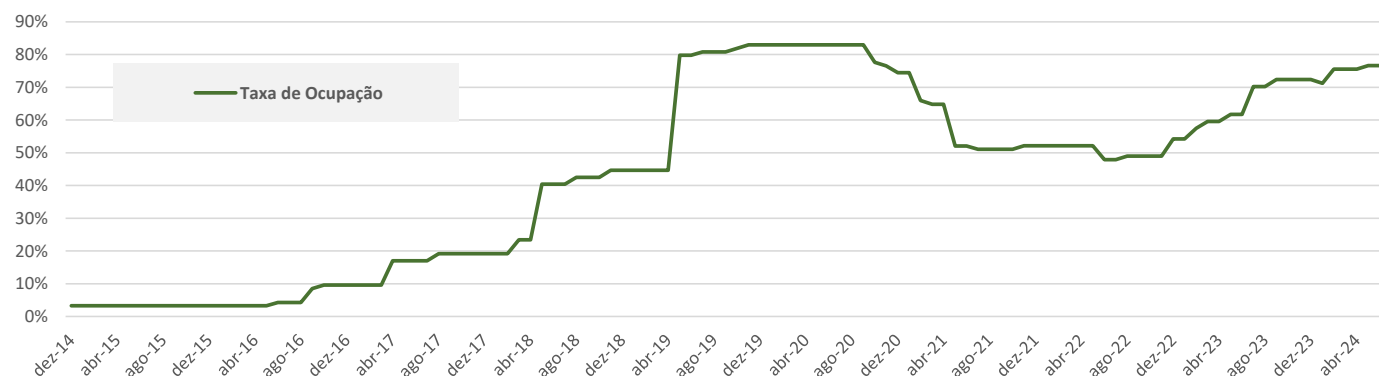
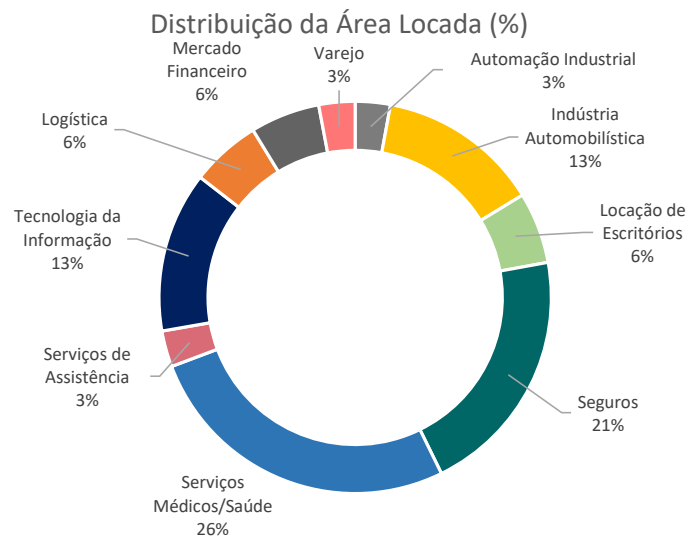
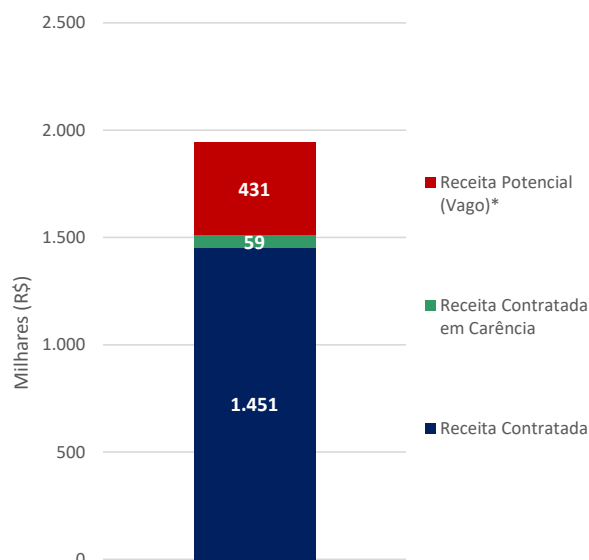


* Fonte: Quantum Finance

RMAI11 - Domo Corporate

Relatório Mensal | Junho 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.

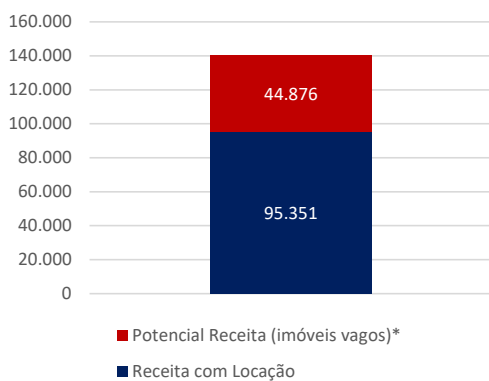


* Calculado considerando um valor de R\$/m² privativo equivalente a 95% do valor médio de m² locado

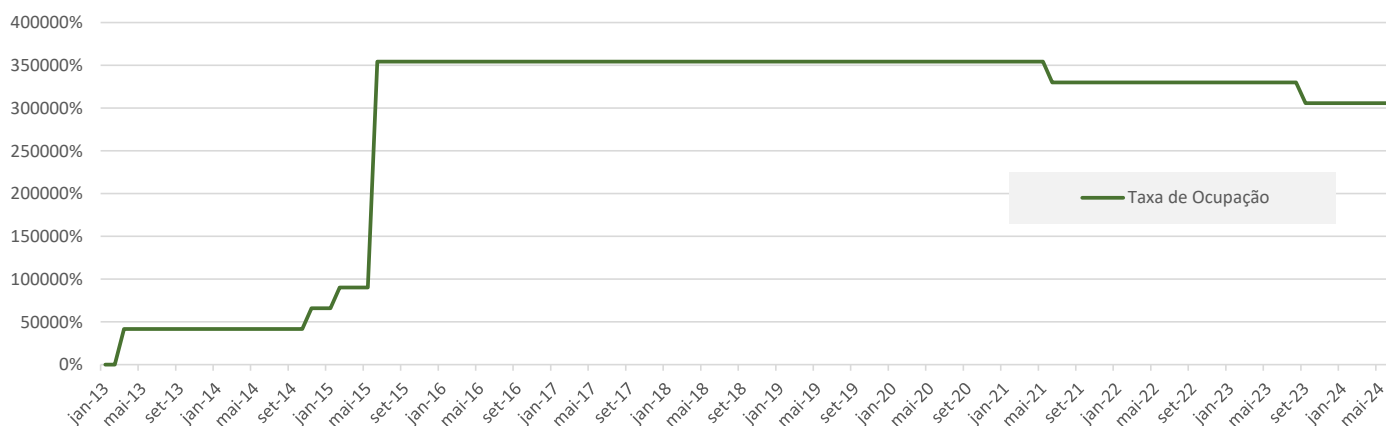
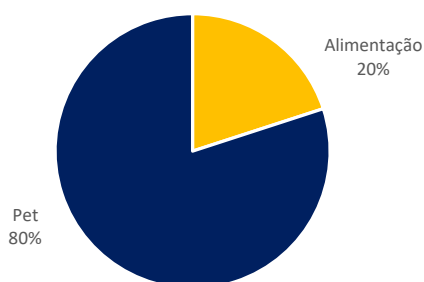
RMAI11 - Atlântica Mall

Relatório Mensal | Junho 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 (%)

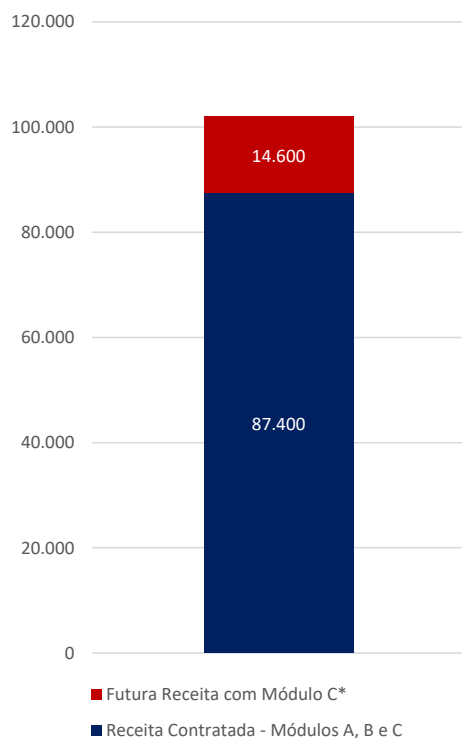


* Calculado considerando valores de R\$45/m² e R\$55/m² para unidades vagas

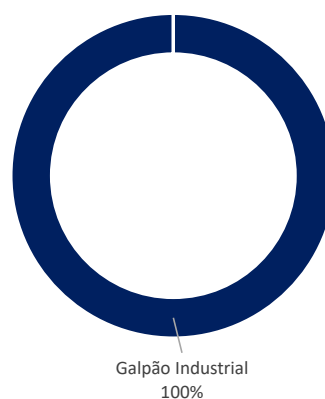
RMAI11 - Galpão Industrial (Globalpack)

Relatório Mensal | Junho 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

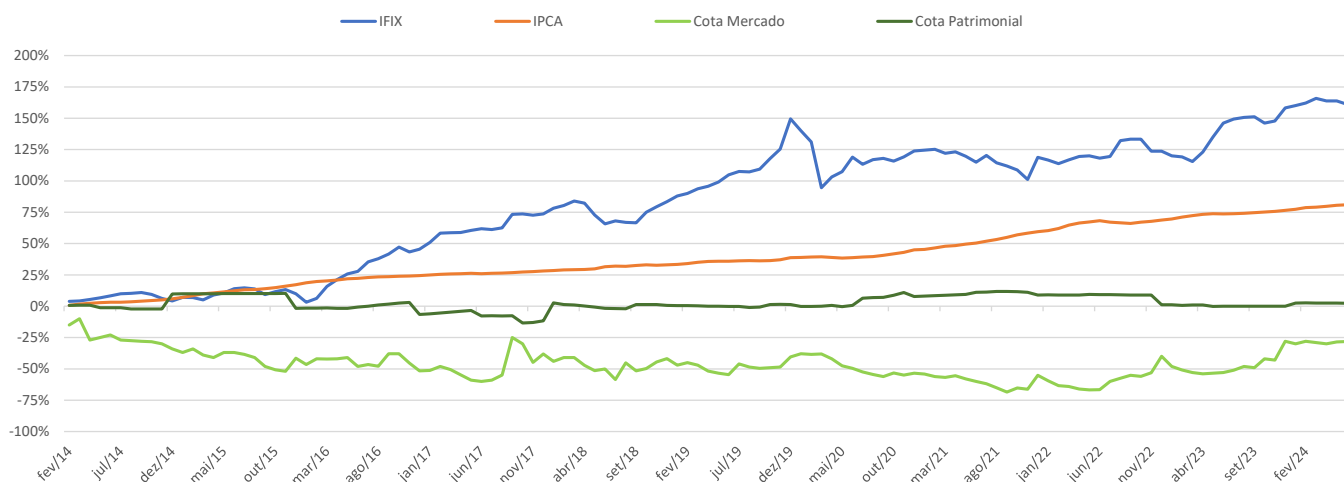
Relatório Mensal | Junho 2024

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 junho registrou uma variação da cota a mercado de 0,56 %.

Mês	Cota Mercado*	Variação (%)	Cota Patrimonial*	Variação (%)	Valor de Mercado	PL
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
jun/24	71,90	0,56%	101,62	-0,13%	R\$ 175.709.220,00	R\$ 248.340.479,59

Rentabilidade Acumulada

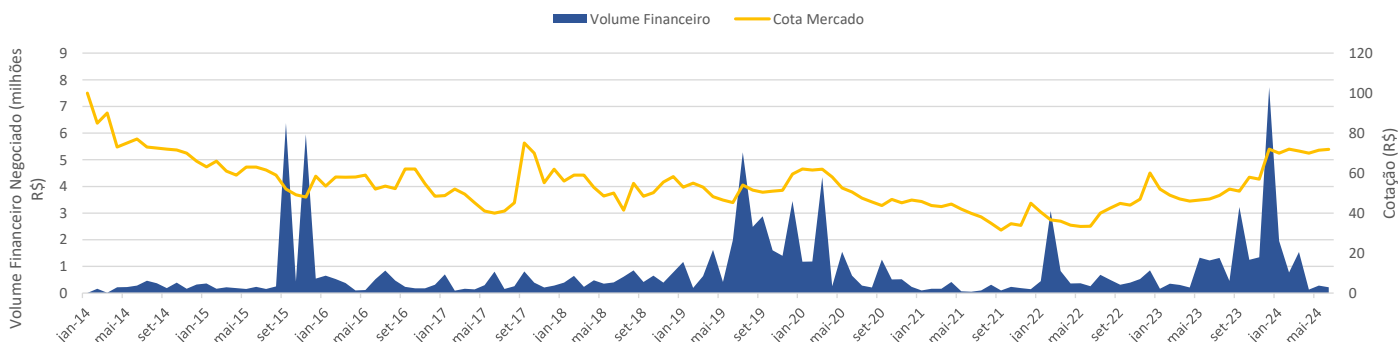


RMAI11 - Liquidez

O RMAI11 apresentou no mercado secundário, em junho, uma média diária de negociação de R\$ 10,8 mil, gerando um volume financeiro total de R\$ 216,9 mil.

No período, a quantidade de cotas negociadas foi de cerca de 3 mil, o que representa um giro na casa de 0,12%.

Mês	Cotas*	Nº Cotistas	Volume Financeiro	Média Diária Negociação	Cotas Negociadas*	Giro (% nº Cotas)
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\$ 77.060,25	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%
jun/24	2.443.800	1.114	R\$ 216.855,31	R\$ 10.842,77	3.022	0,12%



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

RMAI11 - Resultados

Relatório Mensal | Junho 2024

Distribuição de Resultados

No mês de junho, o ativo Domo Corporate não apresentou nenhum caso de inadimplência. Entretanto, existem dois contratos que ainda 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. Como há um conjunto em carência, a ocupação financeira fica na casa dos 75,6%.

O fundo distribuiu, em junho, um valor de R\$ 0,48 por cota, o que equivale a um dividend yield de 0,67% (cota de fechamento de jun/24: R\$ 71,85). 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.

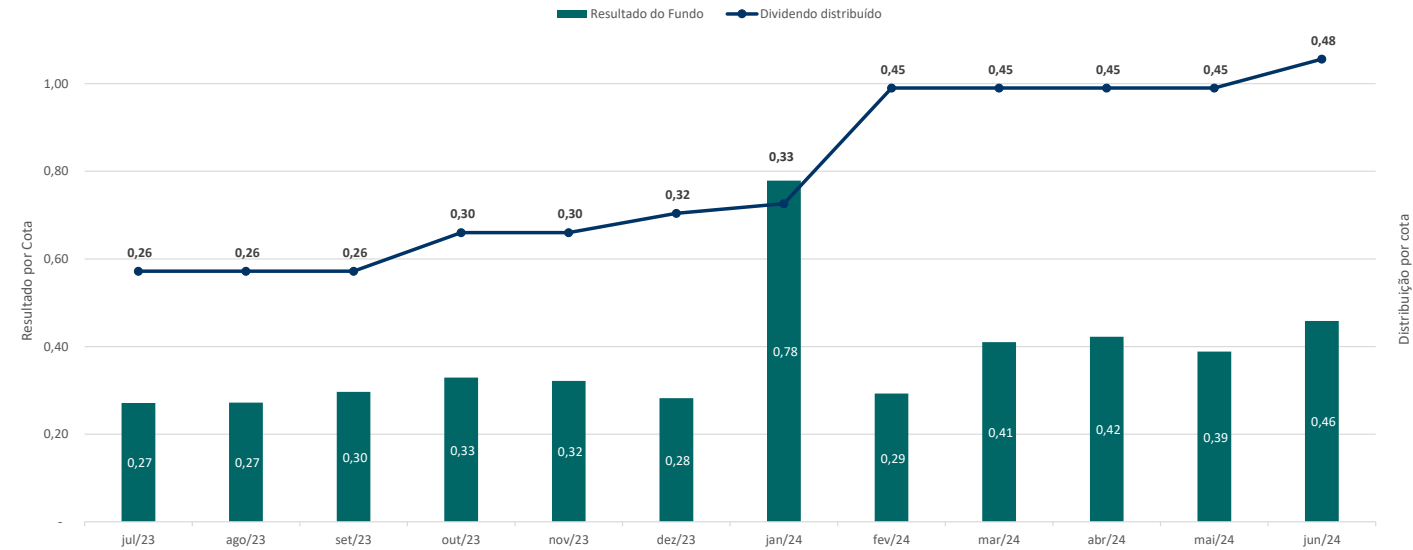
Cabe lembrar que, desde fevereiro, tem havido distribuição parcelada dos cerca de R\$ 0,30 por cota referentes ao distrato parcial da HP. Este foi o último mês em que houve distribuição da multa.

	abr/24	mai/24	jun/24	Acum. 2024
Receita Imobiliária	1.602.488	1.597.608	1.639.135	10.279.775
Receita Financeira	39.236	35.291	33.887	225.558
(+) Receita Total	1.641.724	1.632.898	1.673.022	10.505.333
Despesas Financeiras	-	-	-	-
Manutenção Predial/Condominial	(161.167)	(154.165)	(143.408)	(1.165.530)
Despesas Administrativas	(93.832)	(177.540)	(90.275)	(954.424)
Taxa de Gestão	(128.865)	(141.614)	(135.216)	(801.287)
Taxa de Administração	(59.476)	(65.360)	(62.407)	(366.857)
Outras Despesas	(166.467)	(144.967)	(121.870)	(913.974)
(-) Total Despesas	(609.808)	(683.646)	(553.177)	(4.202.071)
(=) Resultado Operacional RMAI11	1.031.916	949.252	1.119.845	6.303.262
Resultado Líquido	1.031.916	949.252	1.119.845	6.303.262
Distribuição	1.099.710	1.099.710	1.173.024	6.378.318
Reservas	-	-	-	418.000
Provisão**	-	-	-	418.000

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

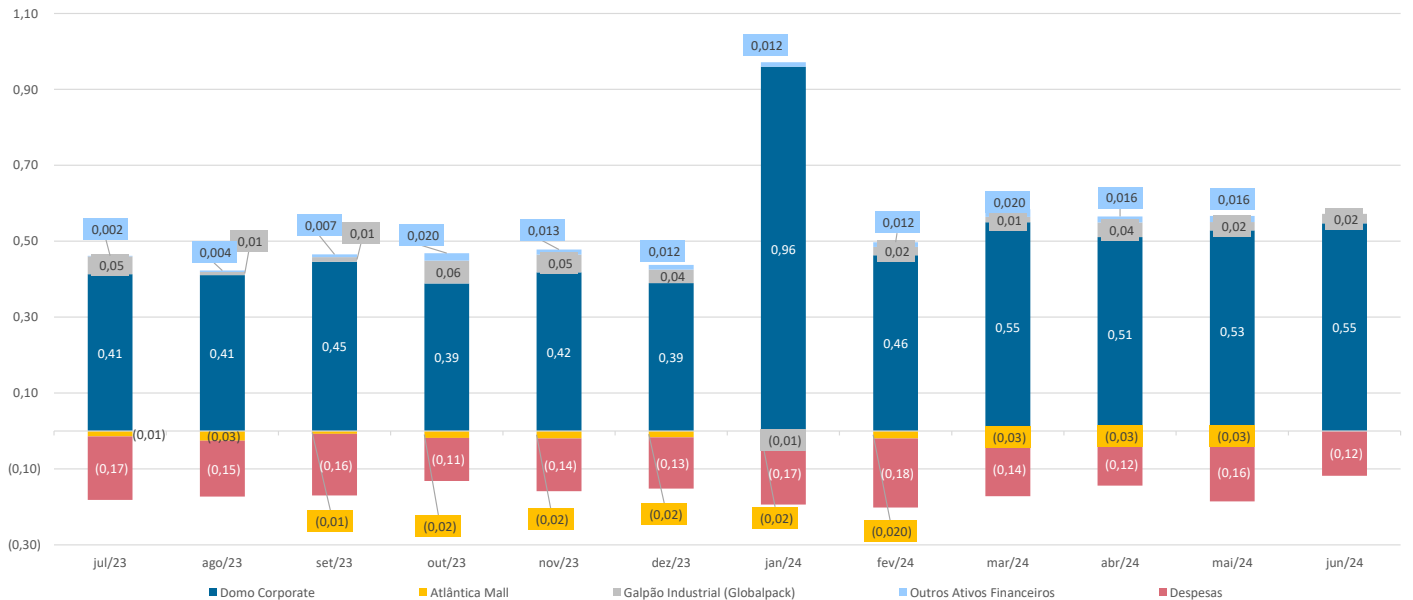
Composição do Resultado**

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 | Junho 2024

Domo Corporate

Classificação do Imóvel
Laje Corporativa

Localização
São Bernardo do Campo, SP

ABL
30.600 m²

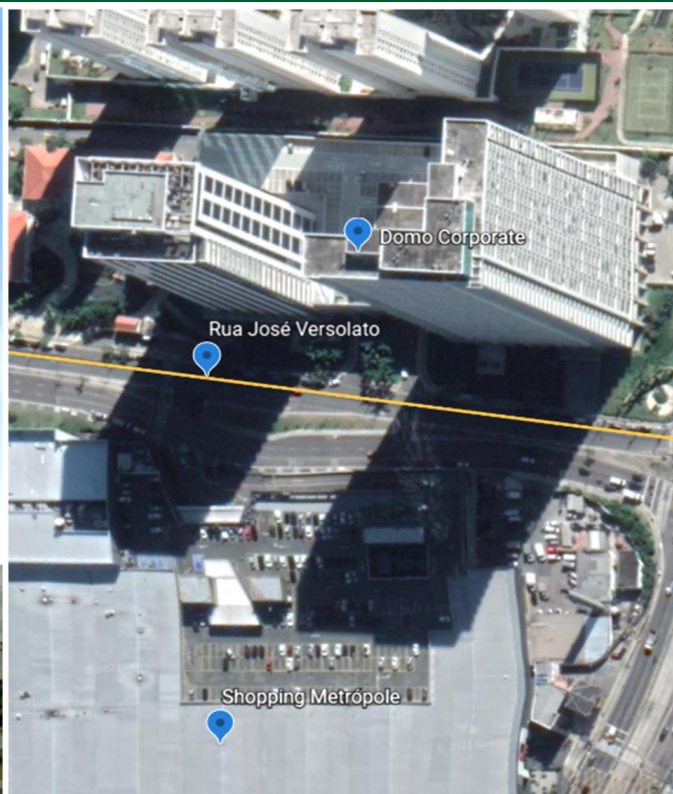
Data de Aquisição
Desde início do fundo

Participação no Imóvel
100%

Valor de Avaliação do Imóvel
R\$ 220.250.000

Percentual de Ocupação Física
76,6%

Principais Locatários
Rede D'Or
Allianz
Regus
HP



Galpão Globalpack

Classificação do Imóvel
Galpão Industrial

Localização
Queimados, RJ

ABL
8.024 m²

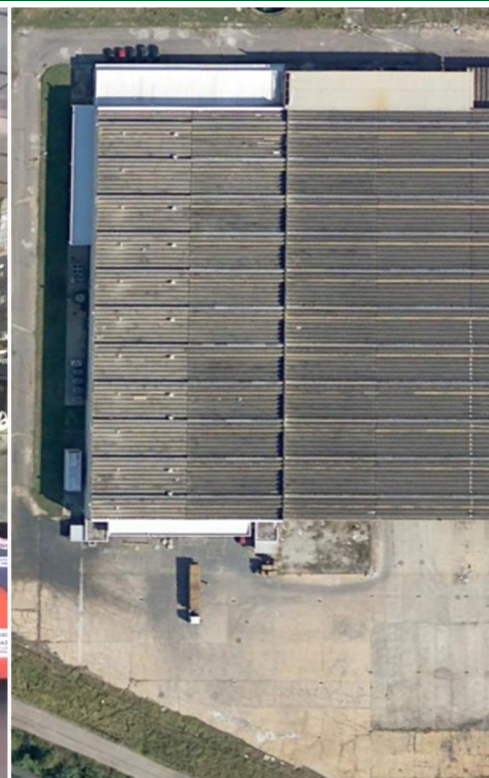
Data de Aquisição
dez/20

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

