

RMAI11 - Informações

Relatório Mensal | Julho 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 julho com uma alta de 0,52%. Os destaques positivos do mês foram os setores logístico (2,1%), agronegócio (1,9%) e de recebíveis imobiliários (0,8%). Por outro lado, os destaques negativos ficaram por conta dos setores de lajes comerciais (-1,6%) e de hotéis (-2,8%). Em 12 meses, o índice acumula um ganho de 5,24%, enquanto o setor de lajes apresentou uma alta de 5,41%.

No último dia de julho, o COPOM decidiu, por unanimidade, manter a taxa SELIC em 10,5%, conforme esperado pelo mercado. O momento exige cautela, pois a expectativa de inflação já se encontra em 4,1%, bem acima do centro da meta, que é de 3%. Além disso, os indicadores fiscais do país não mostram sinais de melhora, com o déficit nominal dos últimos 12 meses atingindo o valor recorde de R\$ 1,1 trilhão, mesmo com o aumento da arrecadação. Esses fatores pressionam a taxa de juros e dificultam novas reduções na SELIC pelo Banco Central. Vale destacar que uma melhoria no cenário fiscal poderia possibilitar uma redução na taxa de juros, tornando mais atrativos os investimentos em renda variável, incluindo os fundos imobiliários.

O Domo Corporate, principal ativo do fundo, encerrou o mês de julho com uma taxa de vacância física de 23,3%, mantendo-se no nível do mês anterior, ou seja, com uma taxa de ocupação de 76,7%. No que diz respeito ao fluxo de pagamentos, destacamos que o contrato com a locatária "FVL Corretora" encerrou o período de carência e, a partir de julho, passou a compor a receita do empreendimento. Resta, assim, apenas um contrato ainda em período de carência, referente à locação de um conjunto para a empresa "Safety and Security", cuja obrigação de pagamento dos valores de aluguel terá início a partir do mês de referência de agosto, contribuindo para o fluxo de caixa do fundo em setembro. No âmbito comercial, registramos algumas visitas durante o mês e estamos em fase de conversas iniciais com potenciais novos locatários.

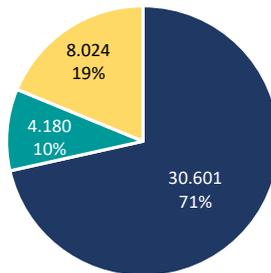
Conforme mencionado no Relatório Gerencial anterior, nossa equipe mantinha conversas avançadas para a locação de uma loja no Atlântica Mall. Informamos que concluímos a locação de uma unidade, com área de 64 m², para a empresa "SL Móveis", por um contrato de 36 meses, com início previsto para 01/08/2024, sendo concedida carência no pagamento do aluguel durante o primeiro mês de contrato. Após esforços concentrados em equilibrar as despesas do empreendimento, o foco agora está na prospecção comercial e na redução da vacância do ativo. A equipe comercial tem conduzido conversas e visitas com interessados no imóvel.

O fundo distribuiu R\$ 0,47 por cota neste mês, resultando em um dividend yield de 0,65% ao mês..

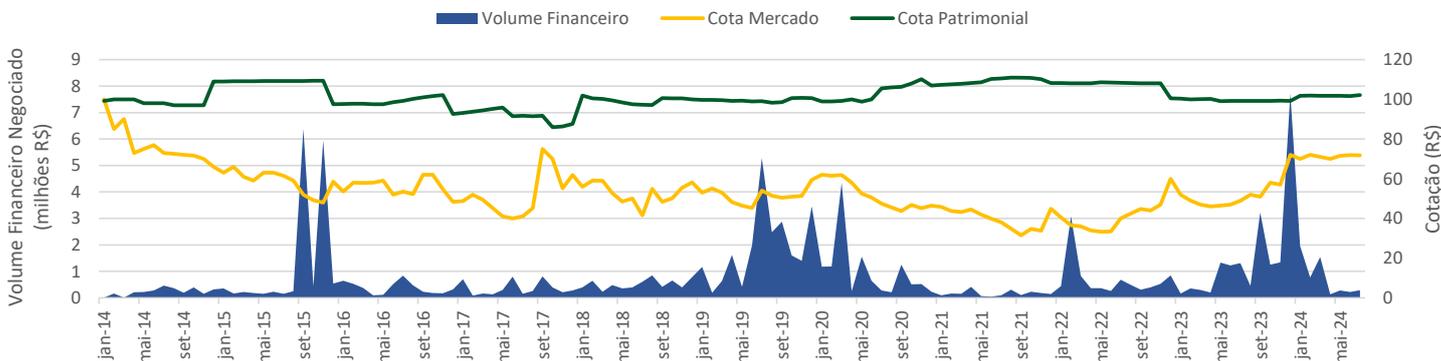
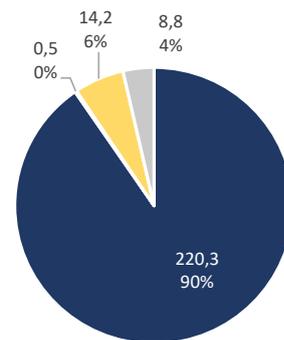
Informações do Fundo

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\$ 175.440.402
Valor Patrimonial*	R\$ 249.522.935
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.

Informações Setoriais

Preço / Valor Patrimonial (P/VP)*

Veze

Setores	Valor
Hoteis	1,33
Agencias Bancárias	1,03
Incorporação Residencial	0,95
Fundo de Fundos	0,94
Recebíveis Imobiliários	0,93
Shopping/Varejo	0,92
Híbrido	0,87
Logísticos	0,86
Agronegócio	0,70
Lajes Comerciais	0,69

Retorno Mensal*

% em 1 mês

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

Participação no IFIX*

em %

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

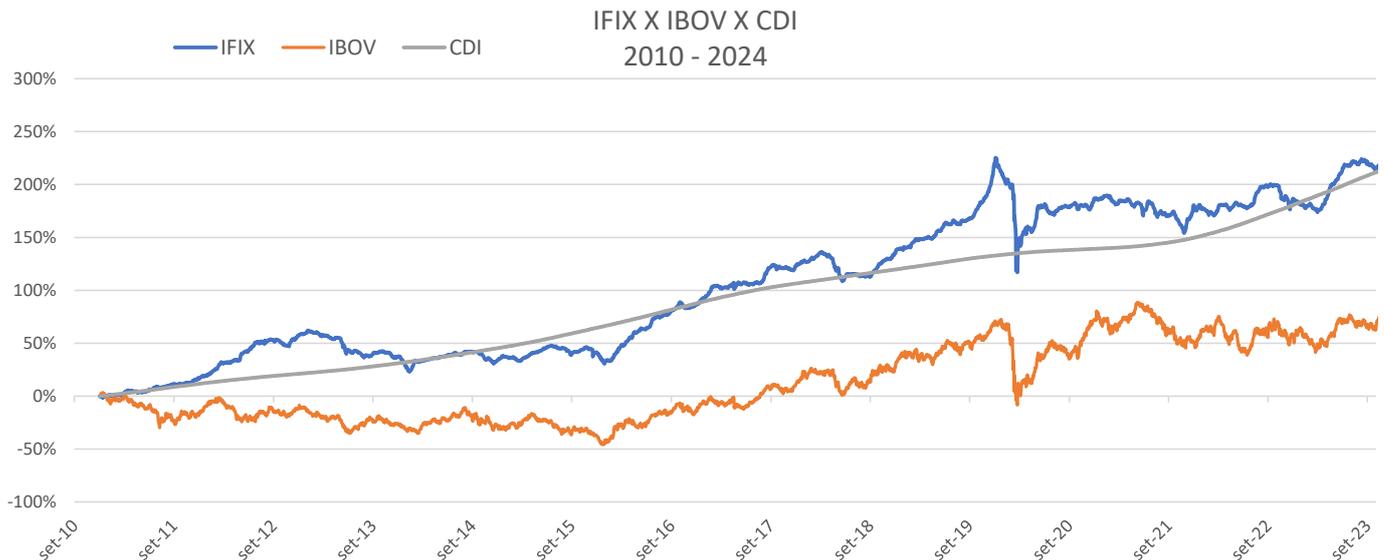
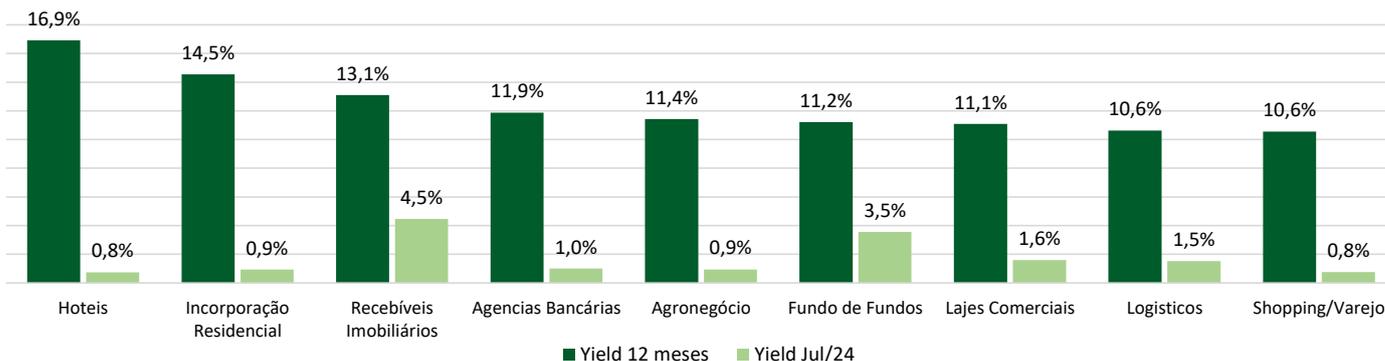
IFIX

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

	IFIX	Ibovespa	CDI
1 Mês	0,52%	3,02%	0,91%
3 Meses	-0,50%	1,37%	2,55%
6 Meses	0,94%	-0,08%	5,16%
1 Ano	5,24%	4,68%	11,51%

Dividendos Mensais e Anuais por Setor

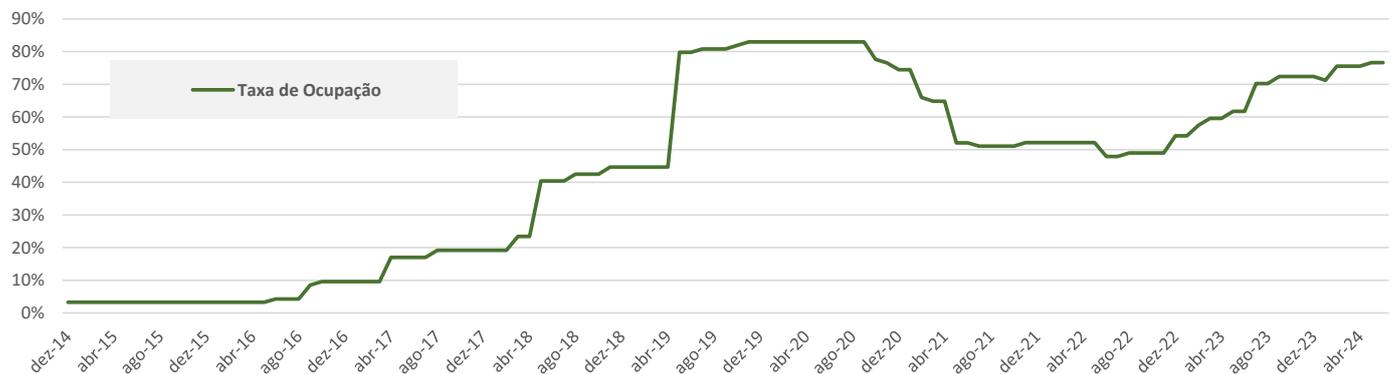
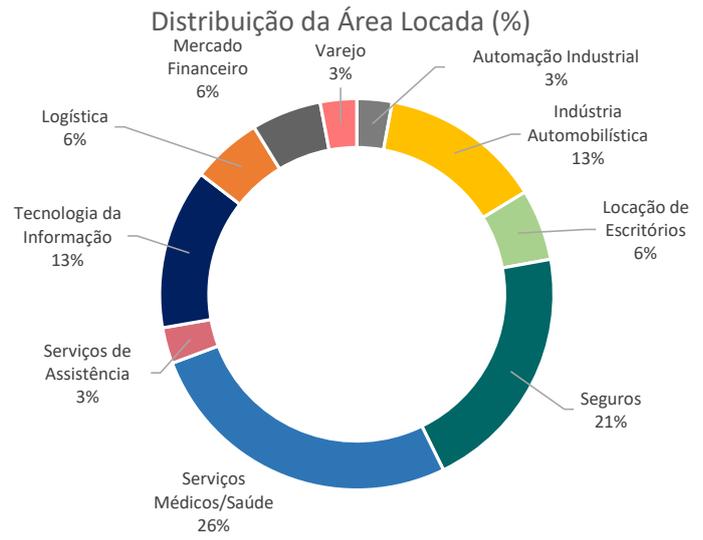
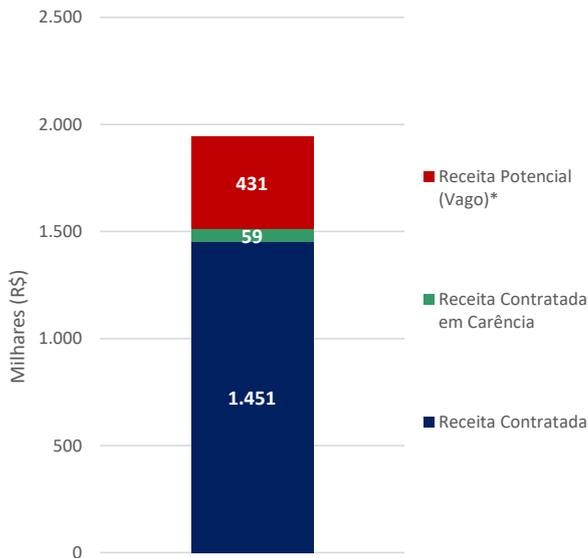


* Fonte: Quantum Finance

RMAI11 - Domo Corporate

Relatório Mensal | Julho 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.

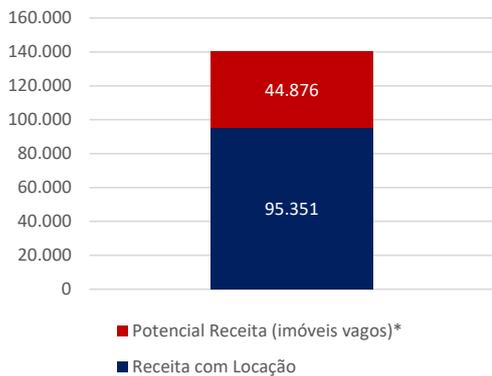


* Calculado considerando um valor de R\$/m² privativo equivalente a 95% do valor médio de m² locado

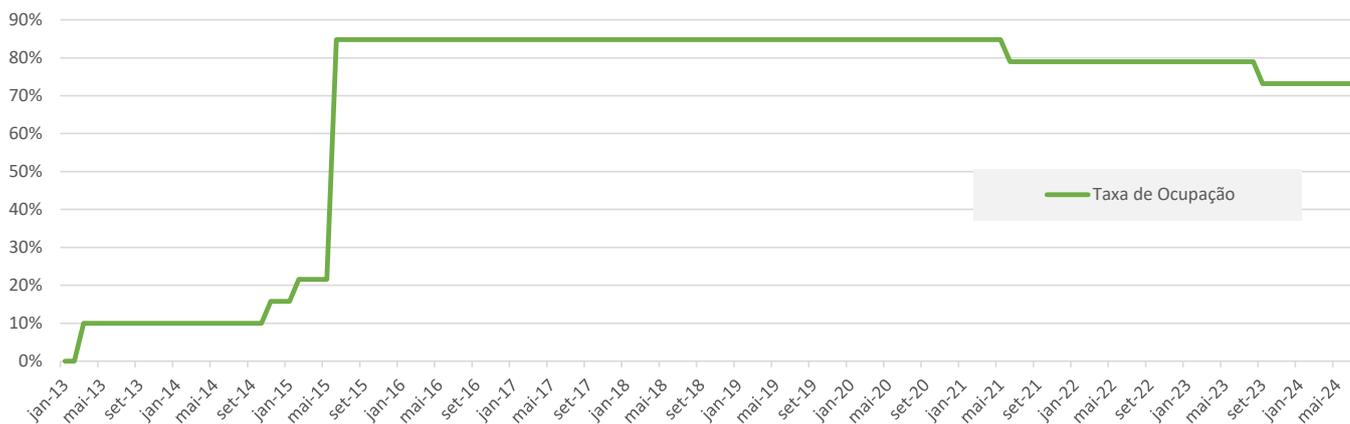
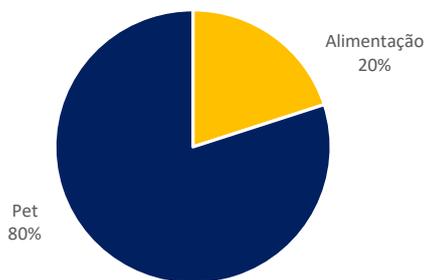
RMAI11 - Atlântica Mall

Relatório Mensal | Julho 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 (%)

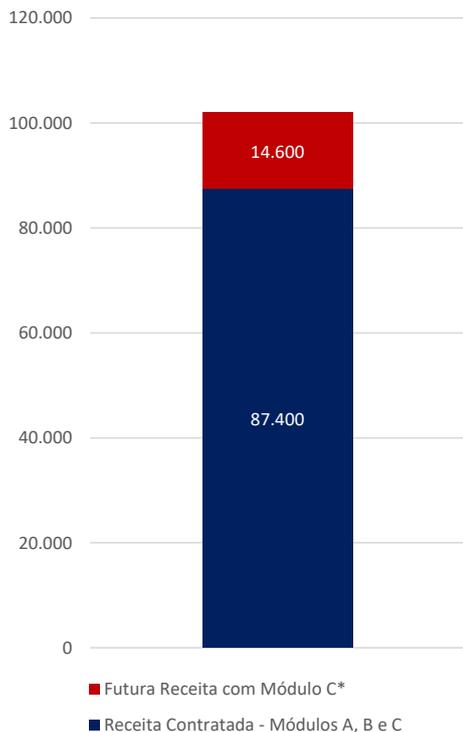


* Calculado considerando valores de R\$45/m² e R\$55/m² para unidades vagas

RMAI11 - Galpão Industrial (Globalpack)

Relatório Mensal | Julho 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

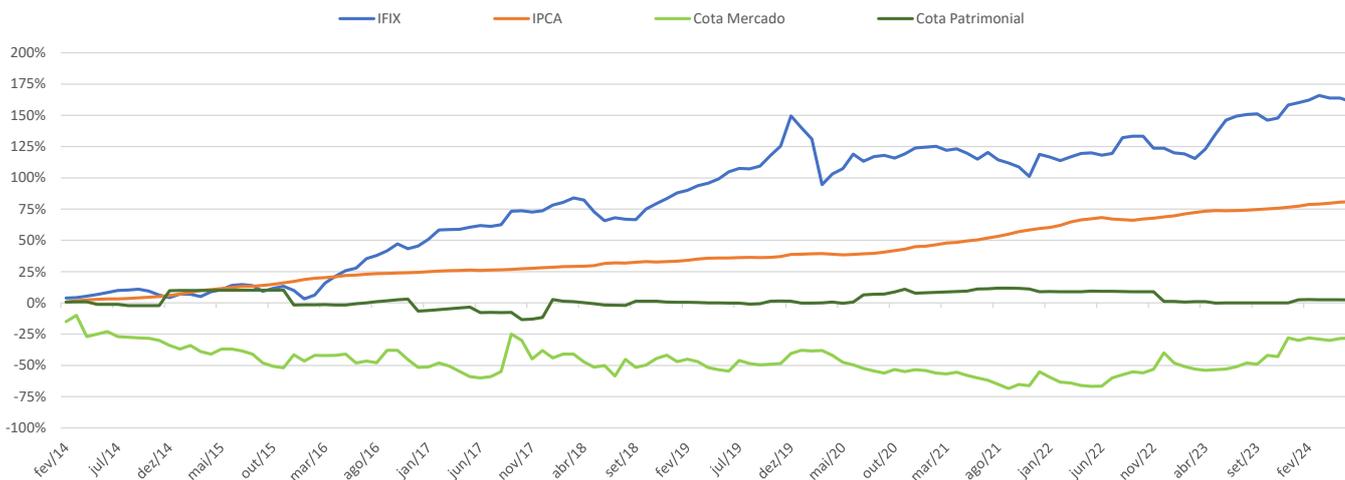
Relatório Mensal | Julho 2024

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 julho registrou uma variação da cota a mercado de -0,15%.

Mês	Cota Mercado*	Variação (%)	Cota Patrimonial*	Variação (%)	Valor de Mercado	PL
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
jul/24	71,79	-0,15%	102,10	0,47%	R\$ 175.440.402,00	R\$ 249.522.935,03

Rentabilidade Acumulada

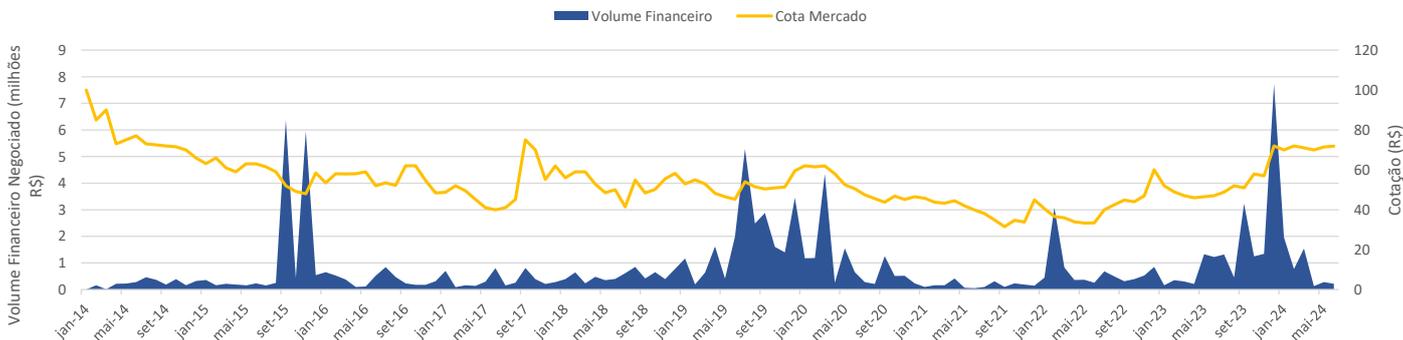


RMAI11 - Liquidez

O RMAI11 apresentou no mercado secundário, em julho, uma média diária de negociação de R\$ 12,5 mil , gerando um volume financeiro total de R\$ 287 mil.

No período, a quantidade de cotas negociadas foi de cerca de 4 mil, o que representa um giro na casa de 0,16%.

Mês	Cotas*	Nº Cotistas	Volume Financeiro	Média Diária Negociação	Cotas Negociadas*	Giro (% nº Cotas)
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%
jul/24	2.443.800	1.112	R\$ 286.518,05	R\$ 12.457,31	4.027	0,16%



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

RMAI11 - Resultados

Relatório Mensal | Julho 2024

Distribuição de Resultados

No mês de julho, o ativo Domo Corporate não apresentou nenhum caso de inadimplência. Entretanto, existe um contrato que ainda está em período de carência.

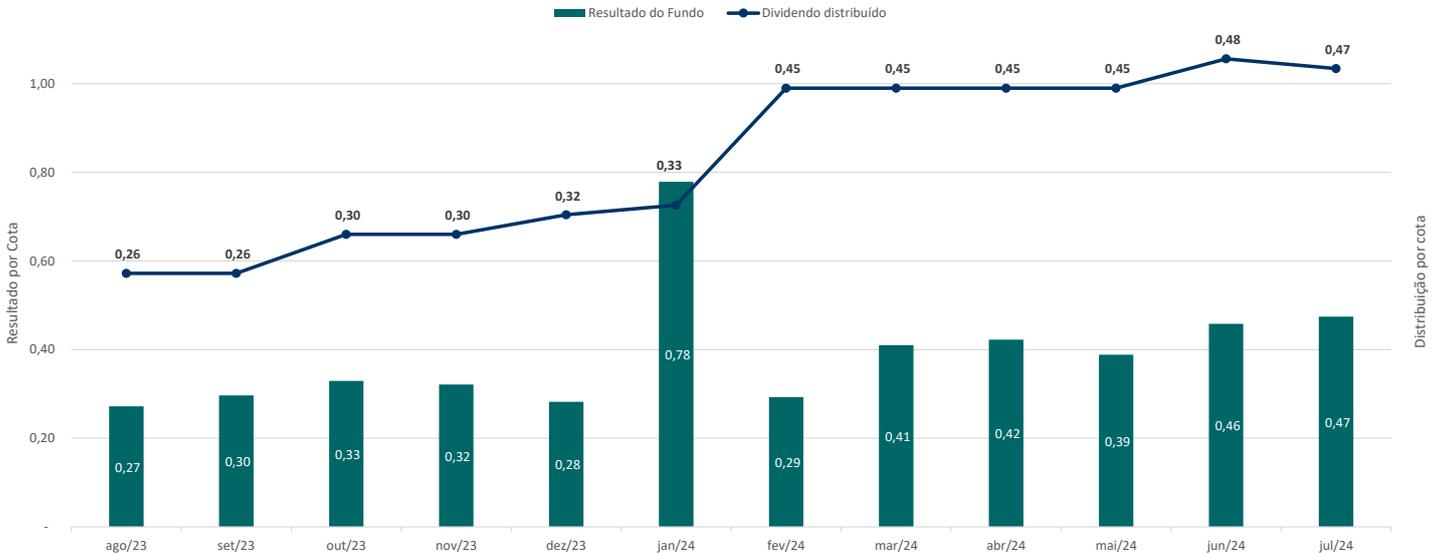
Devido à entrada de cinco novos locatários desde o início do ano, suficiente para fazer a taxa de ocupação do ativo atingir a máxima pós-pandemia, chegando a quase 77%, quase igualando à taxa pré-pandêmica. Como há um conjunto em carência, a ocupação financeira fica na casa dos 75,6%.

O fundo distribuiu, em junho, um valor de R\$ 0,47 por cota, o que equivale a um dividend yield de 0,65% (cota de fechamento de jul/24: R\$71,79). Cabe destaca que o fundo conseguiu manter o patamar de distribuição mesmo com o fim do repasse da multa rescisória da HP.

	mai/24	jun/24	jul/24	Acum. 2024
<i>Receita Imobiliária</i>	1.597.608	1.639.135	1.711.804	11.991.579
<i>Receita Financeira</i>	35.291	33.887	37.410	262.969
(+) Receita Total	1.632.898	1.673.022	1.749.215	12.254.547
<i>Despesas Financeiras</i>	-	-	-	-
<i>Manutenção Predial/Condominial</i>	(154.165)	(143.408)	(152.298)	(1.317.828)
<i>Despesas Administrativas</i>	(177.540)	(90.275)	(134.273)	(1.088.697)
<i>Taxa de Gestão</i>	(141.614)	(135.216)	(128.699)	(929.986)
<i>Taxa de Administração</i>	(65.360)	(62.407)	(59.400)	(426.256)
<i>Outras Despesas</i>	(144.967)	(121.870)	(115.284)	(1.029.258)
(-) Total Despesas	(683.646)	(553.177)	(589.955)	(4.792.026)
(=) Resultado Operacional RMAI11	949.252	1.119.845	1.159.260	7.462.522
Resultado Líquido	949.252	1.119.845	1.159.260	7.462.522
<i>Distribuição</i>	1.099.710	1.173.024	1.148.586	7.526.904
Reservas	-	-	-	418.000
Provisão**	-	-	-	418.000

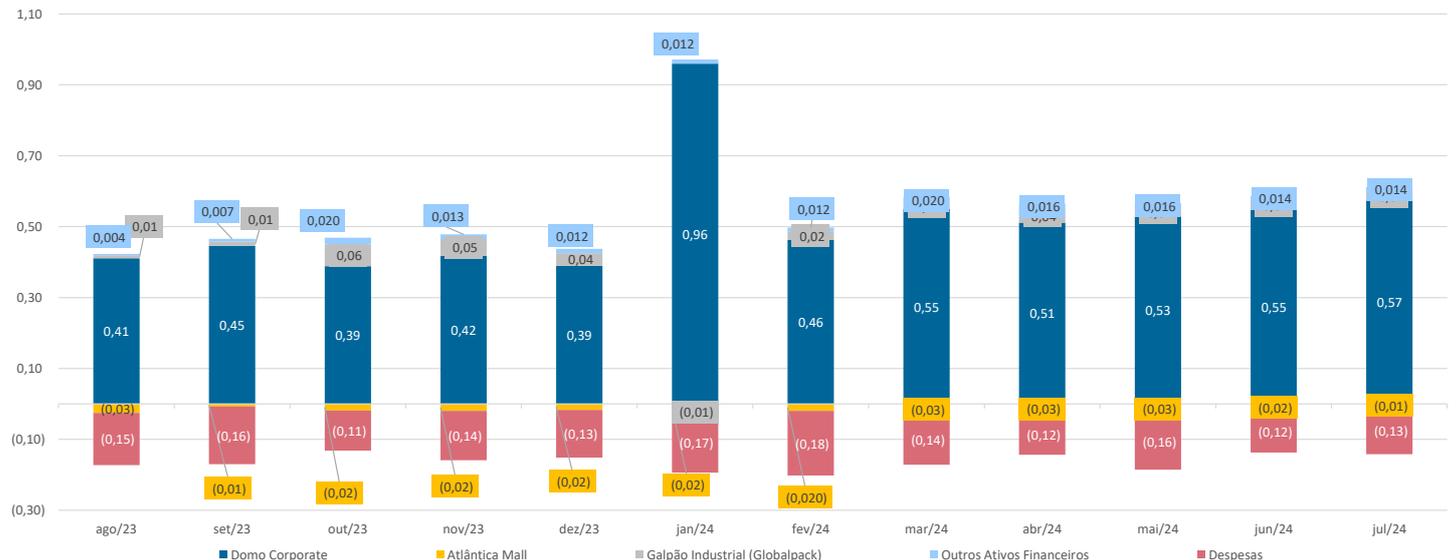
Composição do Resultado**

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 | Julho 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%

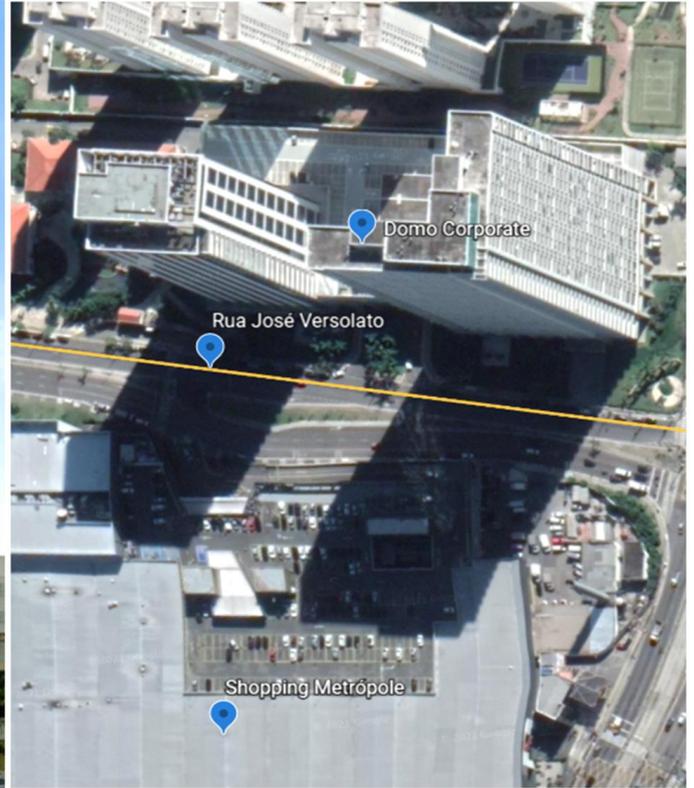
Principais Locatários

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

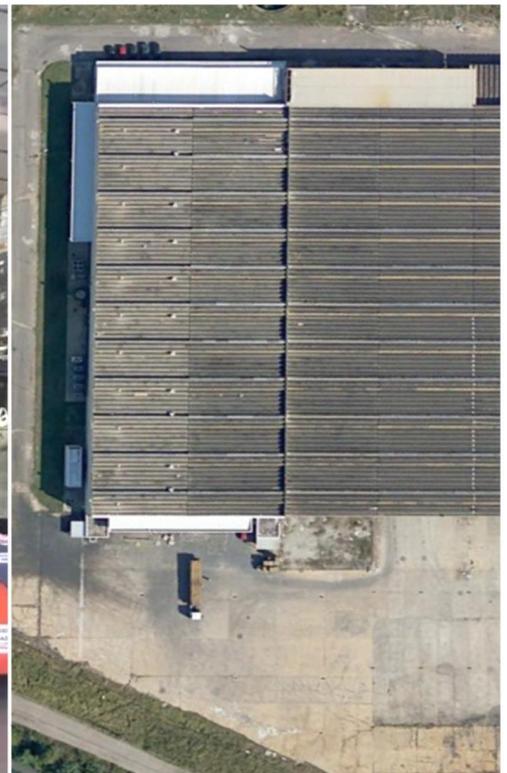
R\$ 14.150.000

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

