RMAI11 - Informações

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 agosto com alta de 0,86%, tendo resultado acumulado de 12 meses de 5,63%. Os destaques positivos do mês foram de hotéis (7,6%), incorporação residencial (3,4%) e recebíveis imobiliários (1,4%). Por outro lado, o agronegócio fechou o mês em queda (-2,3%). Os segmentos de lajes corporativas e híbridos não tiveram bom desempenho no período, tendo quedas de 0,1% e 0,5%, respectivamente

No mês de agosto, o Presidente Lula indicou Gabriel Galípolo, atual Diretor de Política Monetária do Banco Central, para assumir a presidência da instituição a partir de 2025. A nomeação gerou reações mistas no mercado, que o considera menos rigoroso no combate à inflação em comparação com Roberto Campos Neto. Diante das expectativas de inflação futura acima da meta estabelecida pelo BC e das dificuldades do governo em promover o equilíbrio fiscal, a tendência é que o COPOM volte a elevar a taxa de juros em sua próxima reunião, marcada para o início de setembro. Um aumento na taxa de juros tende a direcionar investimentos para a renda fixa, em detrimento da renda variável, pressionando os preços desses ativos.

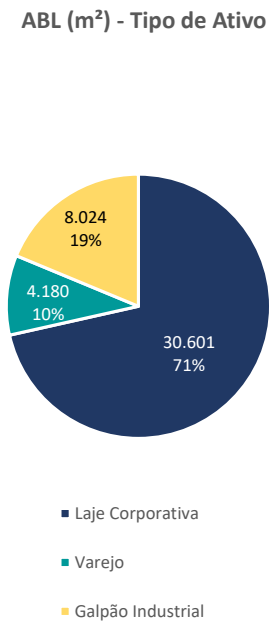
O nível de vacância física do Domo Corporate permaneceu estável em relação a julho, encerrando agosto em 23,3%. Conforme mencionado no último Relatório Gerencial, apenas um contrato de locação estava em período de carência, que foi finalizado em agosto. Dessa forma, a empresa "Safety and Security" deverá realizar o pagamento do aluguel referente ao mês de agosto, sendo que, para efeitos de fluxo de caixa, a receita será incorporada a partir de setembro. Na área comercial, nossa equipe notou um aumento na sondagem, procura por informações e visitas ao longo de agosto. Existem negociações em andamento, e traremos atualizações nos próximos relatórios à medida que houver avanços.

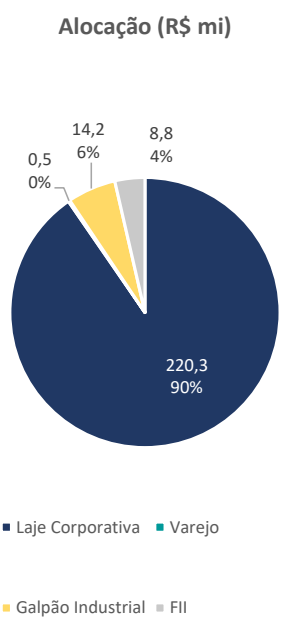
Conforme antecipado no último relatório, a taxa de ocupação do Atlântica Mall subiu para aproximadamente 75%, com a locação de uma unidade pela empresa "SL Móveis". Os detalhes contratuais estão disponíveis no relatório de julho. A prospecção comercial continua sendo o foco estratégico da gestão para esse ativo, com algumas conversas em progresso.

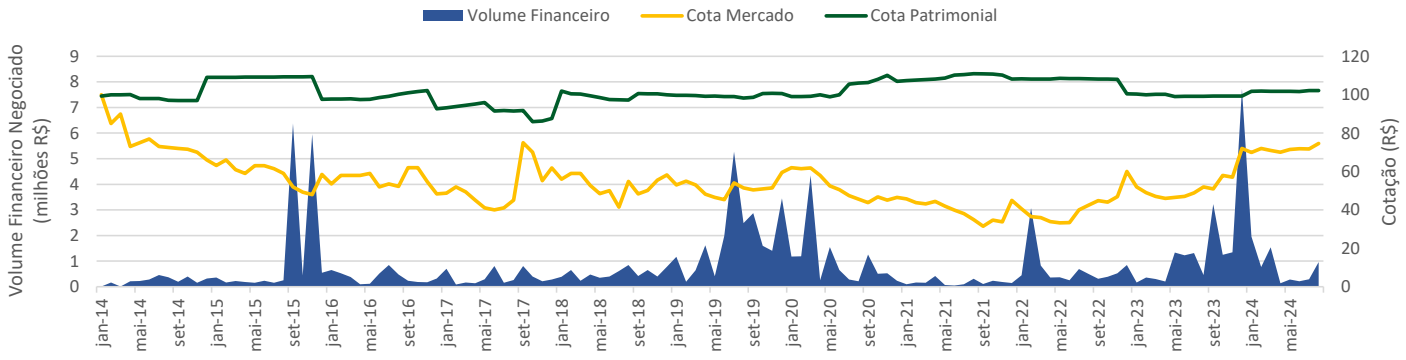
O fundo distribuiu R$ 0,47 por cota neste mês, resultando em um dividend yield de 0,63% ao mês, com base no valor de fechamento da cota em agosto, que foi de R$ 74,55.

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$ 182.185.290
Valor Patrimonial*	R$ 249.650.344
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.







* Valores de fechamento de fev/23

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

RMAI11 - Mercado

Informações Setoriais

Preço / Valor Patrimonial (P/VP)*

Vezes

Setores	Valor
Hoteis	1,43
Agencias Bancárias	1,03
Incorporação Residencial	0,98
Fundo de Fundos	0,94
Recebíveis Imobiliários	0,93
Shopping/Varejo	0,92
Híbrido	0,86
Logisticos	0,86
Agronegócio	0,69
Lajes Comerciais	0,68

Retorno Mensal*

% em 1 mês

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

Participação no IFIX*

em %

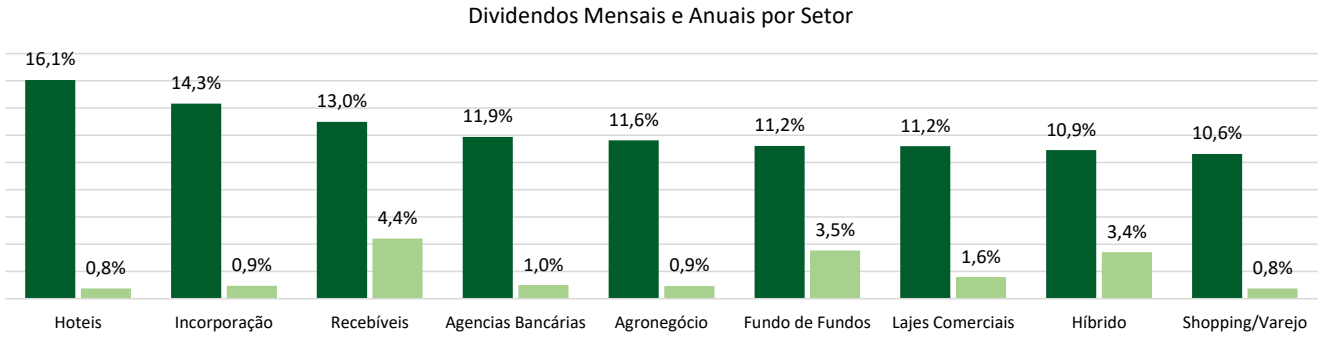
Setores	Valor
Recebíveis Imobiliários	39,3%
Híbrido	14,4%
Logisticos	14,3%
Lajes Comerciais	7,4%
Shopping/Varejo	6,6%
Fundo de Fundos	5,8%
Agronegócio	1,7%
Agencias Bancárias	1,2%
Incorporação Residencial	0,3%
Hoteis	0,2%

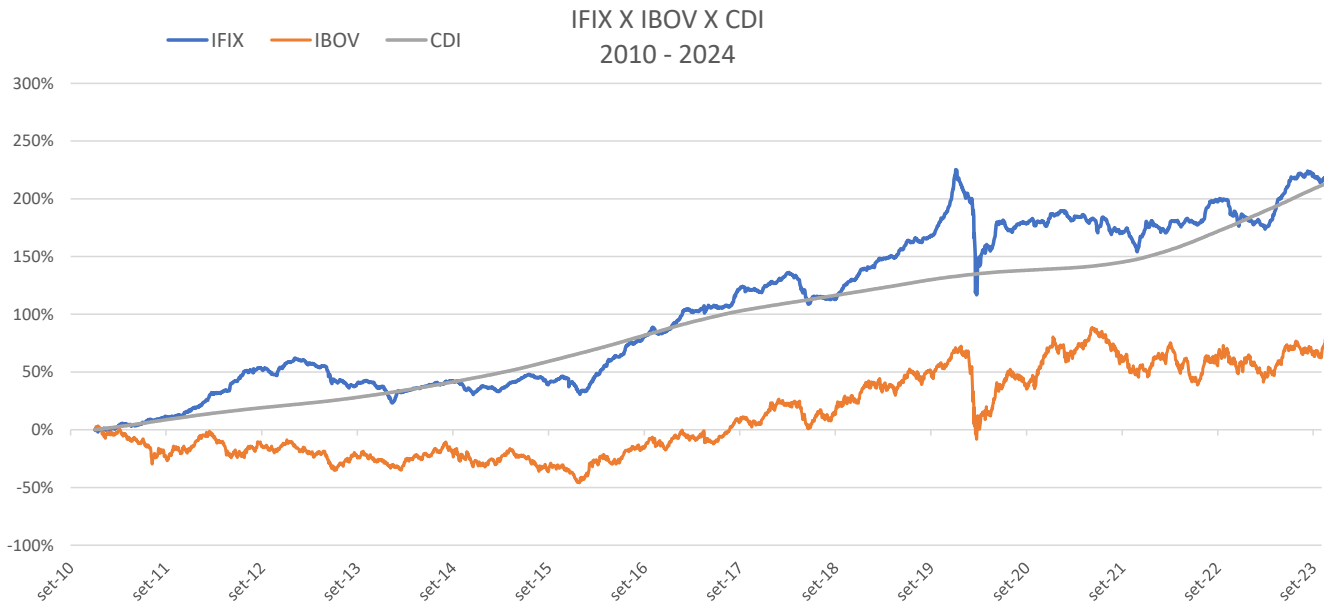
IFIX

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

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	0,86%	6,54%	0,87%
3 Meses	0,33%	11,39%	2,58%
6 Meses	1,00%	5,41%	5,23%
1 Ano	5,63%	17,51%	11,21%

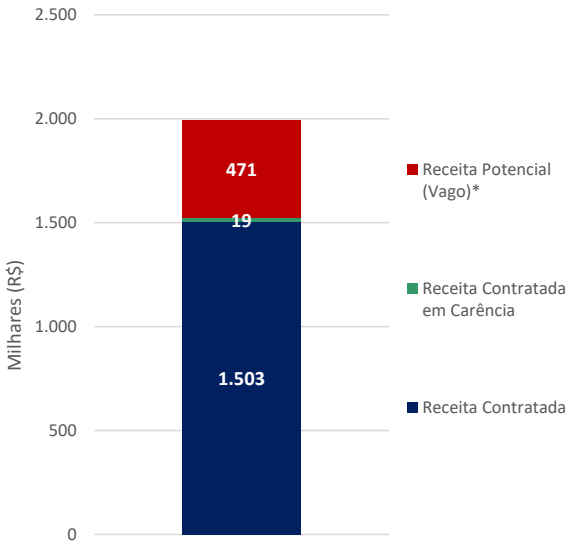


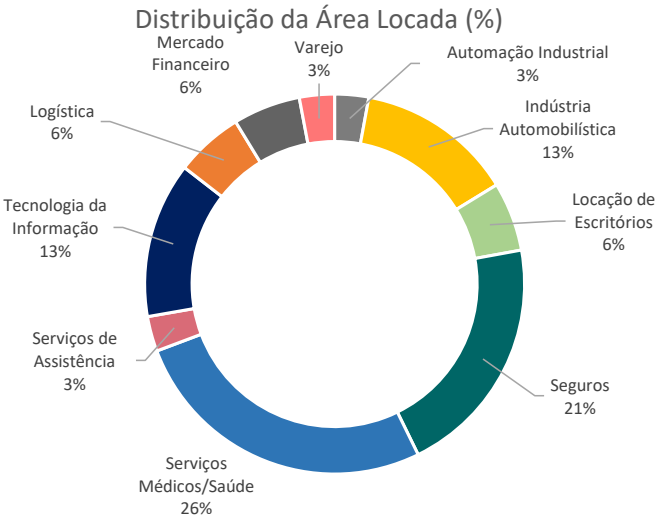


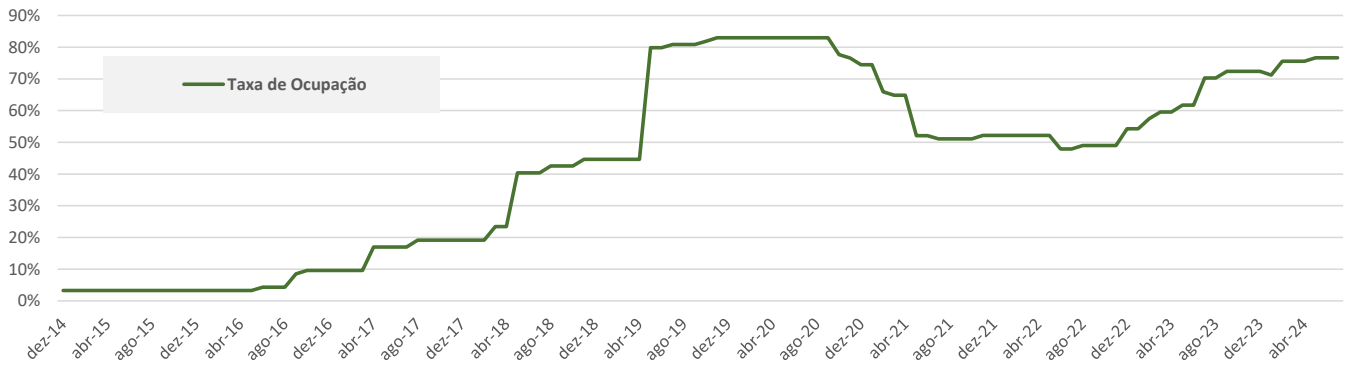
* Fonte: Quantum Finance

RMAI11 - Domo Corporate

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.



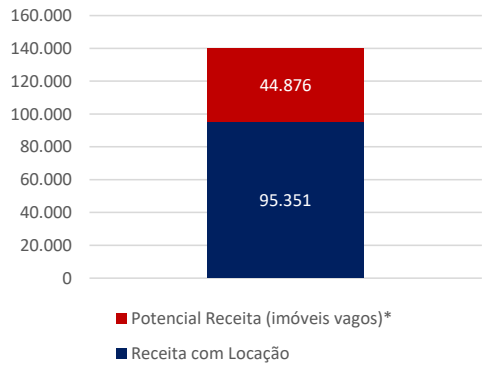


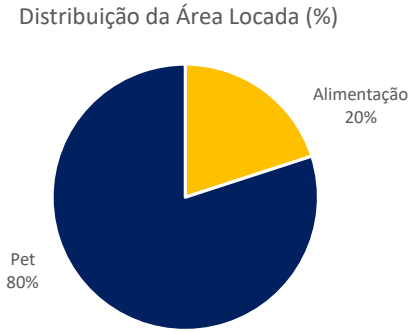


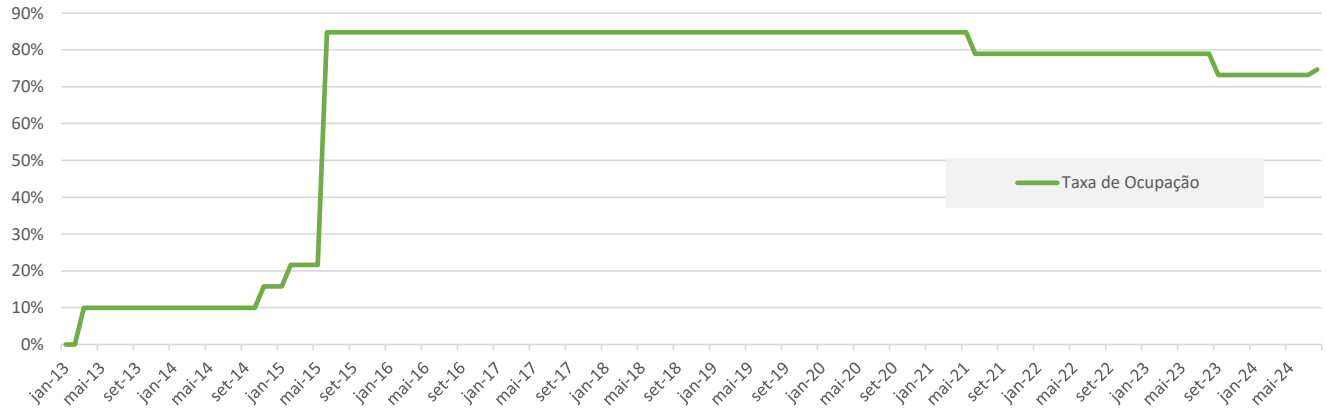
* Calculado considerando um valor de **R$/m² privativo** equivalente a 95% do valor médio de m² locado

RMAI11 - Atlântica Mall

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.



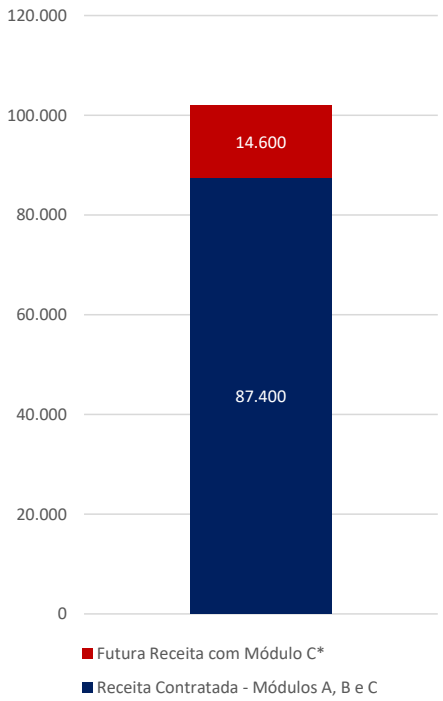


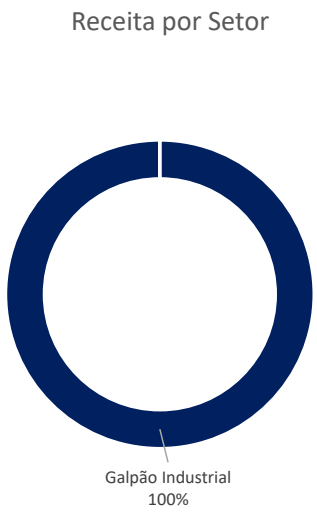


* Calculado considerando valores de **R$45/m²** e **R$55/m²** para unidades vagas

RMAI11 - Galpão Industrial (Globalpack)

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 fabrica da Heineken. Possui uma composição mista, podendo ser instaladas empresas de logística ou industriais.





* Valor do acréscimo de receita quando da utilização completa do Módulo C.

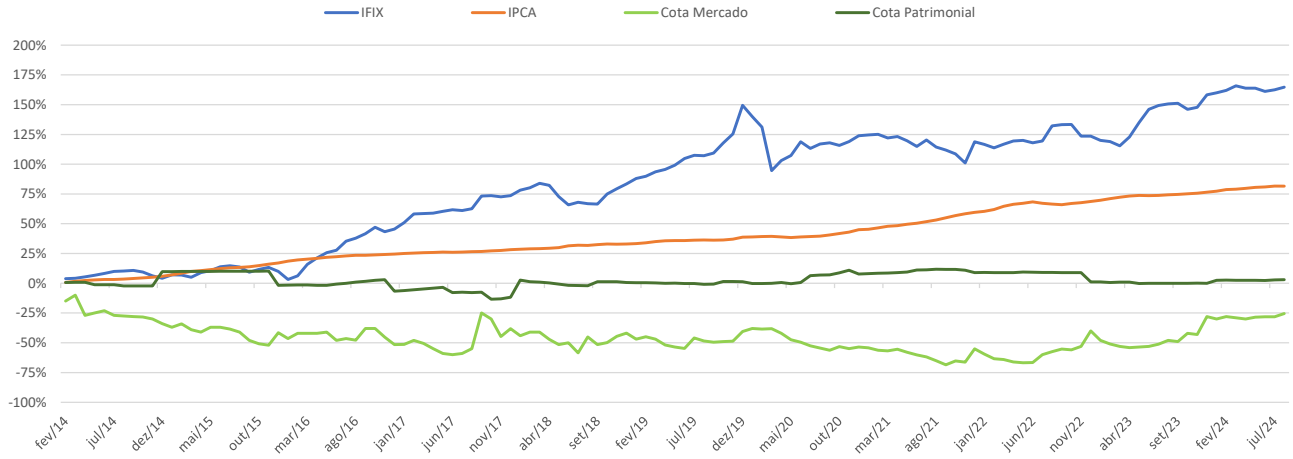
RMAI11 - Rentabilidade

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, Logistica, 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 agosto registrou uma variação da cota a mercado de 3,84%.

Mês	Cota Mercado*	Variação (%)	Cota Patrimonial*	Variação (%)	Valor de Mercado	PL
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
ago/24	74,55	3,84%	102,16	0,06%	R$ 182.185.290,00	R$ 249.650.343,81

Rentabilidade Acumulada

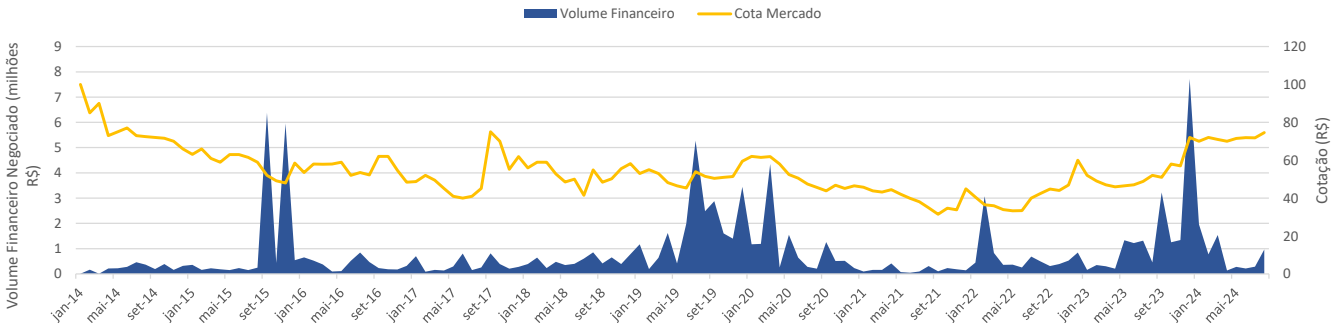


RMAI11 - Liquidez

O RMAI11 apresentou no mercado secundário, em agosto, uma média diária de negociação de R$ 43,8 mil, gerando um volume financeiro total de R$ 962,6 mil.

No período, a quantidade de cotas negociadas foi de cerca de 13,1 mil, o que representa um giro na casa de 0,54%.

Mês	Cotas*	Nº Cotistas	Volume Financeiro	Média Diária Negociação	Cotas Negociadas*	Giro (% nº Cotas)
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%
ago/24	2.443.800	1.098	R$ 962.545,53	R$ 43.752,07	13.124	0,54%



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

RMAI11 - Resultados

Distribuição de Resultados

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

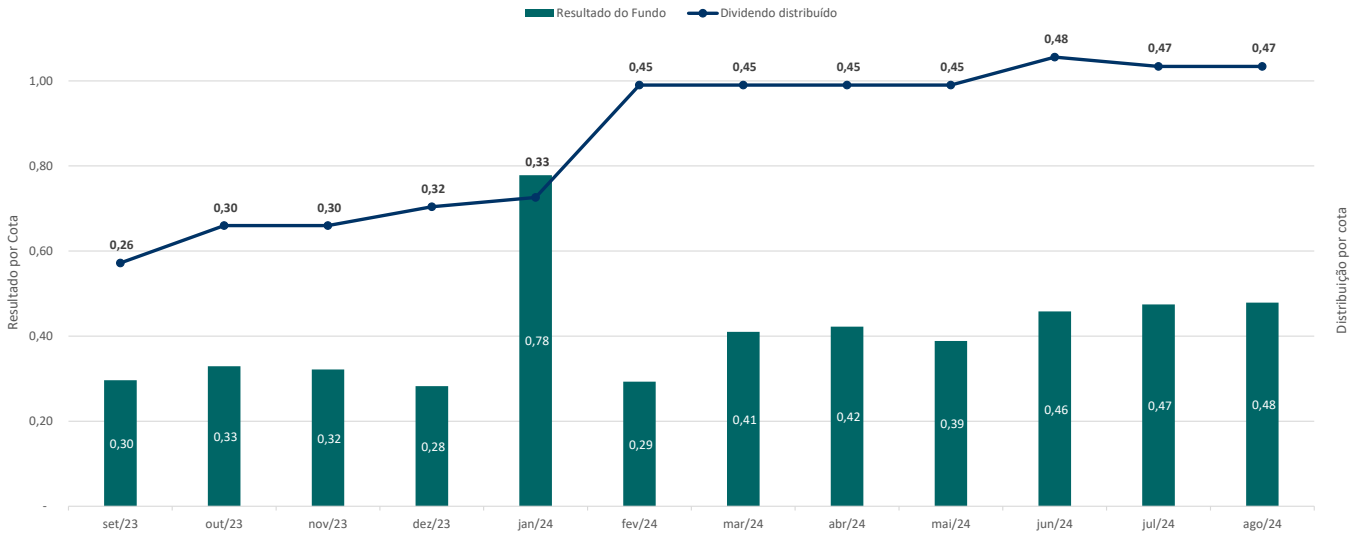
Devido à entrada de cinco novos locatários desde o início do ano, a taxa de ocupação do ativo atingiu a máxima pós-pandemia, aproximadamente 77%, quase igualando à taxa pré-pandêmica. Como há um conjunto em carência, a ocupação financeira fica na casa dos 75,6%.

O fundo distribuiu, em agosto, um valor de R$ 0,47 por cota, o que equivale a um dividend yield de 0,63% (cota de fechamento de ago/24: R$74,55).

	jun/24	jul/24	ago/24	Acum. 2024
Receita Imobiliária	1.639.135	1.711.804	1.720.459	13.712.038
Receita Financeira	33.887	37.410	3.104	266.073
(+) Receita Total	**1.673.022**	**1.749.215**	**1.723.563**	**13.978.111**
Despesas Financeiras	-	-	-	-
Manutenção Predial/Condominial	(143.408)	(152.298)	(156.630)	(1.474.458)
Despesas Administrativas	(90.275)	(134.273)	(70.385)	(1.159.082)
Taxa de Gestão	(135.216)	(128.699)	(147.841)	(1.077.827)
Taxa de Administração	(62.407)	(59.400)	(68.234)	(494.491)
Outras Despesas	(121.870)	(115.284)	(110.284)	(1.139.542)
(-) Total Despesas	**(553.177)**	**(589.955)**	**(553.374)**	**(5.345.400)**
(=) Resultado Operacional RMAI11	**1.119.845**	**1.159.260**	**1.170.189**	**8.632.711**
Resultado Líquido	**1.119.845**	**1.159.260**	**1.170.189**	**8.632.711**
Distribuição	1.173.024	1.148.586	1.148.586	8.675.490
Reservas	-	-	-	**418.000**
Provisão **	-	-	-	418.000

Composição do Resultado**

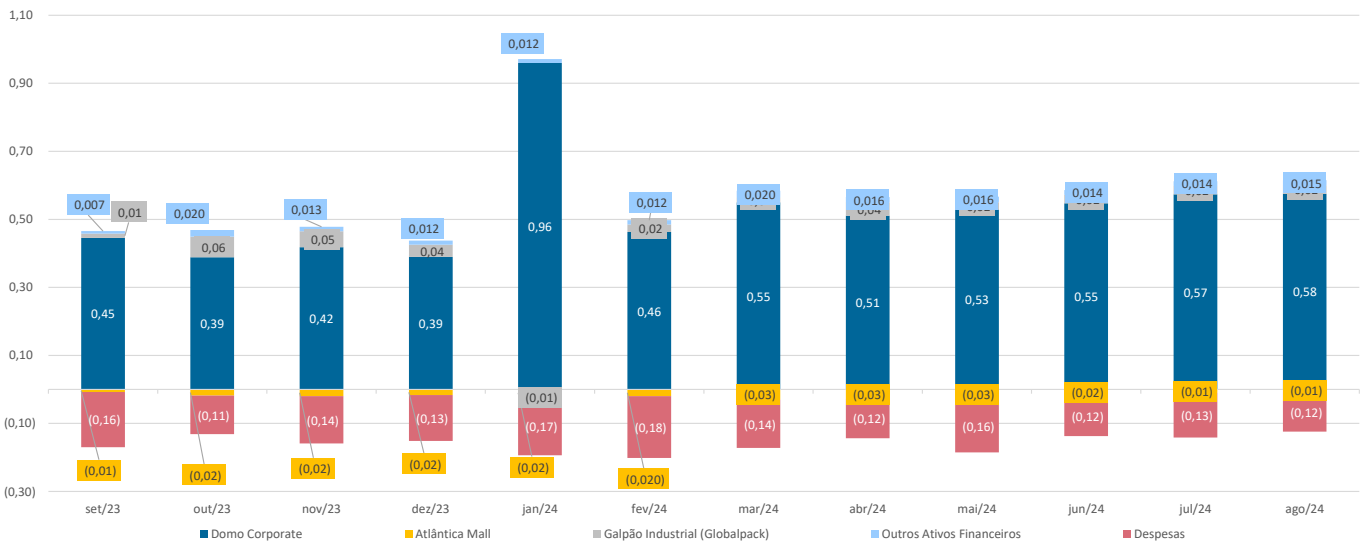
Representação, por cota, da composição do resultado obtido pelo fundo, nos últimos 12 meses.



*

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

Domo Corporate

Classificação do Imóvel
Laje Corporativa

Localização
São Bernardo do Campo, SP

ABL
30.600 m²

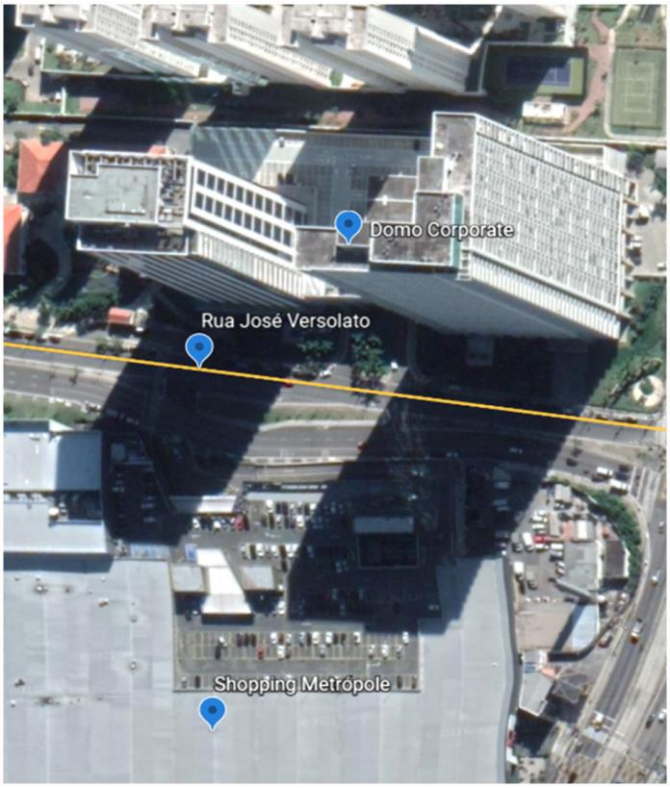
Data de Aquisição
Desde início do fundo

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

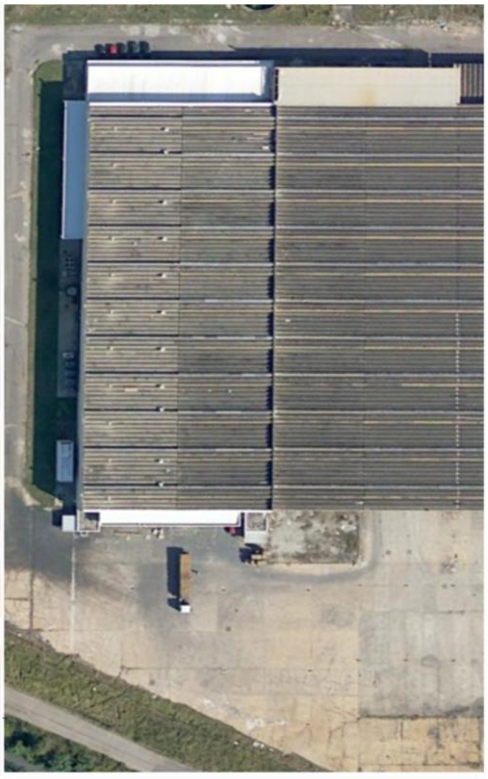
Data de Aquisição
dez/20

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, SL Móveis

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