

RMAI11 - Informações

Relatório Mensal | Setembro 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 e o Ibovespa encerraram o mês com quedas de 2,58% e 3,08%, respectivamente. O único segmento com desempenho positivo foi o de hotéis, registrando valorização de 9,7%. Entre os principais destaques negativos, figuraram os setores de agronegócio (-7,1%) e lajes comerciais (-4,6%). Já o segmento híbrido fechou o período com baixa de 3,1%.

Em setembro, o COPOM optou por elevar a taxa SELIC em 0,25 p.p., retornando-a para 10,75% e iniciando um novo ciclo de aumento dos juros. A decisão contrasta com a postura do FED, banco central dos Estados Unidos, que reduziu a taxa pela primeira vez em quatro anos. A medida do Banco Central do Brasil foi motivada pela elevação das expectativas de inflação, que já se aproximam de 4,5%. Essa alta nas projeções inflacionárias está fortemente associada ao descontrole das contas públicas nacionais, marcadas por sucessivos e elevados déficits, enquanto a carga tributária do país já se encontra em patamar elevado.

A taxa de ocupação do Domo Corporate manteve-se estável em relação ao mês de agosto, encerrando setembro em 76,7%. Conforme informado no último Relatório Gerencial, a locatária Safety and Security passou a realizar o pagamento da locação após o término do período de carência. Assim, o empreendimento não possui mais contratos em carência, passando a contar com o fluxo financeiro integral de seus contratos de locação ativos. Informamos também que, em setembro, não foram registrados casos de inadimplência.

No âmbito comercial, nossa equipe está em negociações avançadas com uma empresa instalada no Domo Corporate que avalia a possibilidade de expandir sua ocupação no prédio. No próximo relatório, traremos uma atualização sobre o andamento dessa negociação. Há ainda outras tratativas em progresso e constantes solicitações de informações sobre preços e disponibilidade de unidades.

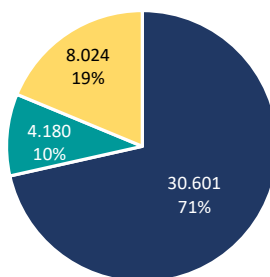
Além disso, estamos em conversas com um potencial novo locatário para o Atlântica Mall, com tratativas que vêm progredindo de forma satisfatória. Esperamos apresentar novidades no próximo mês. A prospecção comercial segue como o principal foco de atuação da gestão neste ativo.

Neste mês, o fundo distribuiu R\$ 0,47 por cota, resultando em um dividend yield de 0,61% ao mês, com base no valor de fechamento da cota em setembro, que foi de R\$ 76,95.

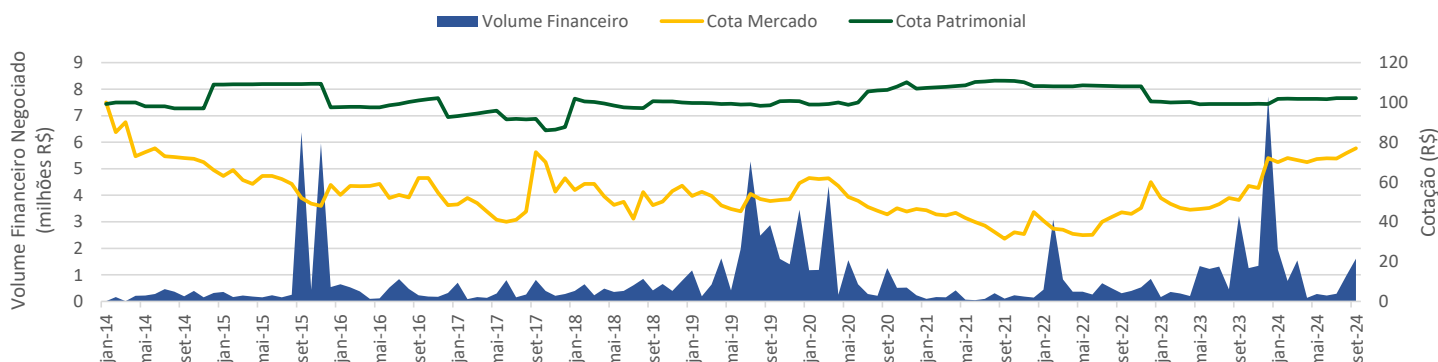
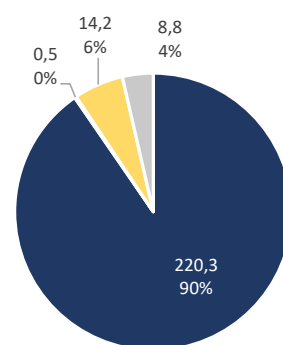
Informações do Fundo

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\$ 188.050.410
Valor Patrimonial*	R\$ 249.697.796
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	Banco Daycoval S/A
Depositária	
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 | Setembro 2024

Informações Setoriais

Preço / Valor Patrimonial (P/VP)*

Veze

Setores	Valor
Hoteis	1,56
Agências Bancárias	0,99
Incorporação Residencial	0,95
Fundo de Fundos	0,91
Recebíveis Imobiliários	0,91
Híbrido	0,87
Shopping/Varejo	0,85
Logísticos	0,84
Agronegócio	0,64
Lajes Comerciais	0,63

Retorno Mensal*

% em 1 mês

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

Participação no IFIX*

em %

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

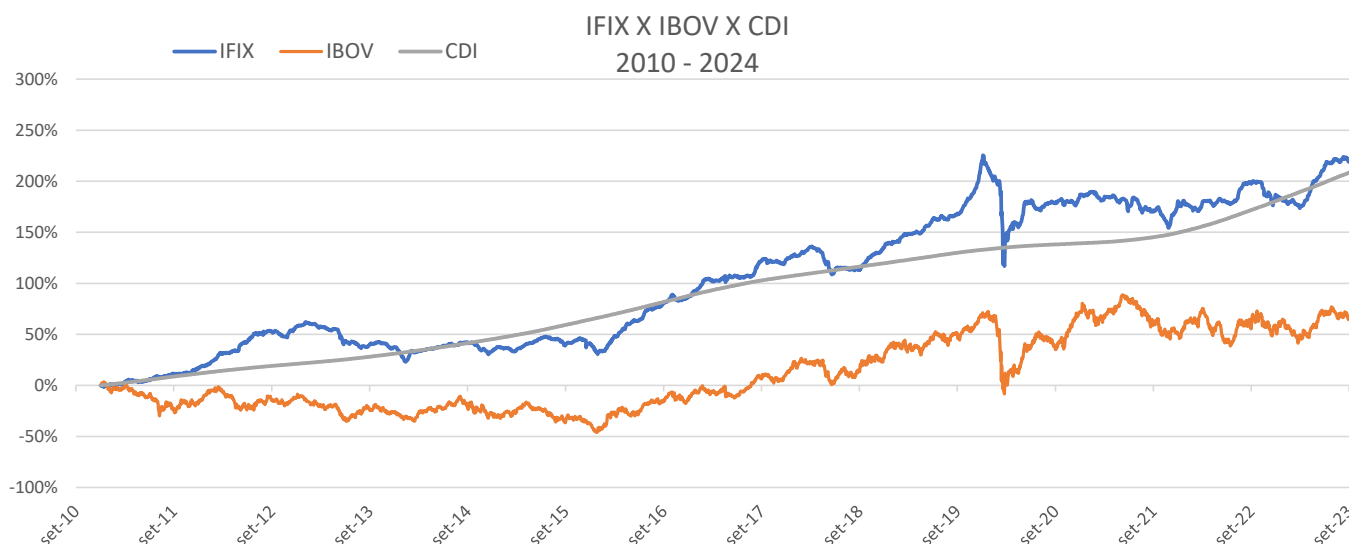
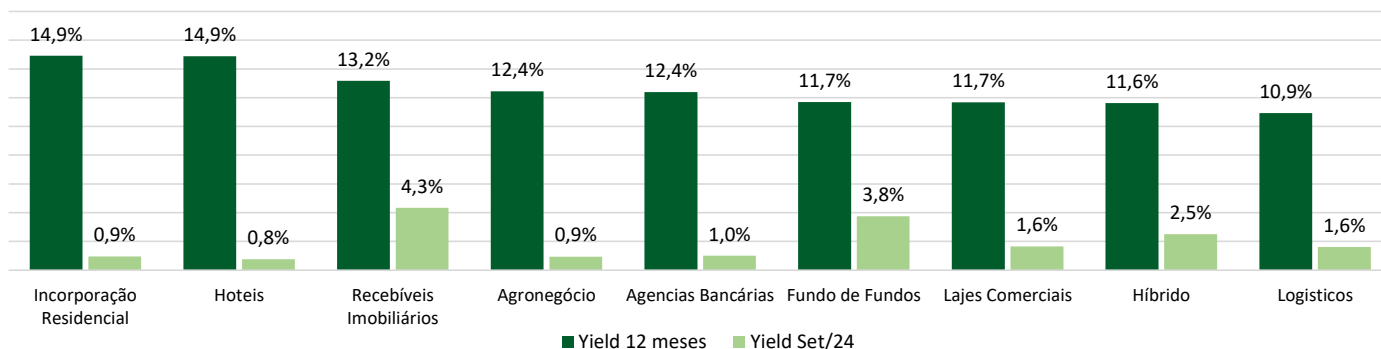
IFIX

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	-2,58%	-3,08%	0,83%
3 Meses	-1,24%	6,38%	2,63%
6 Meses	-3,00%	2,90%	5,23%
1 Ano	2,69%	13,08%	11,06%

Dividendos Mensais e Anuais por Setor

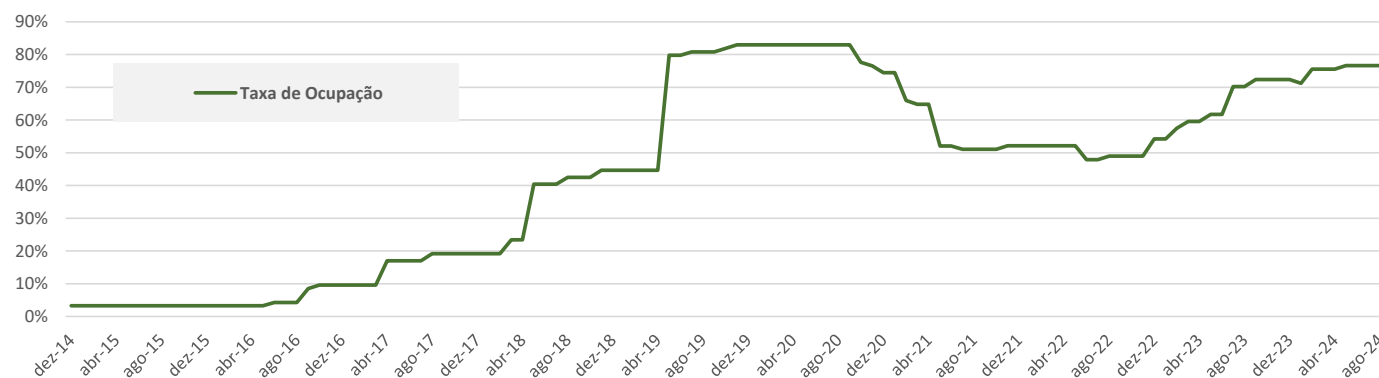
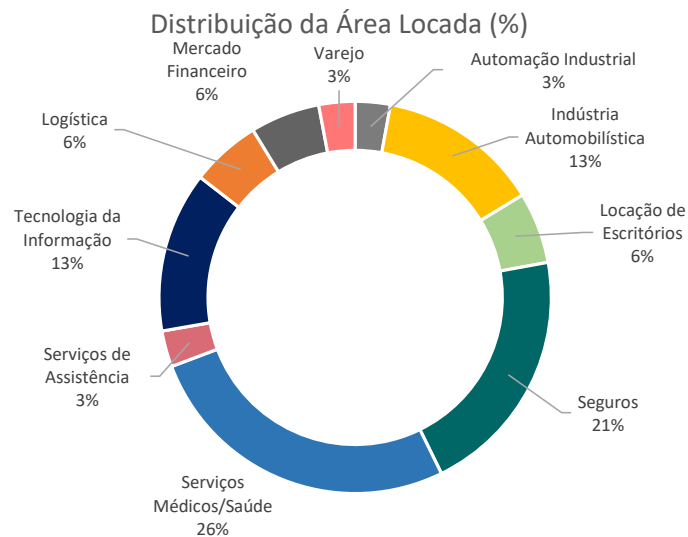
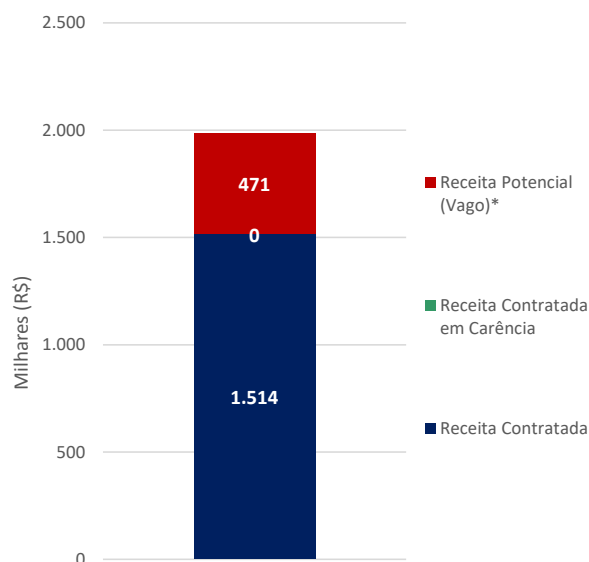


* Fonte: Quantum Finance

RMAI11 - Domo Corporate

Relatório Mensal | Setembro 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.

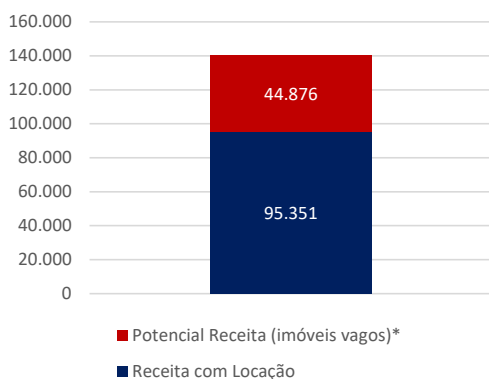


* Calculado considerando um valor de R\$/m² privativo equivalente a 95% do valor médio de m² locado

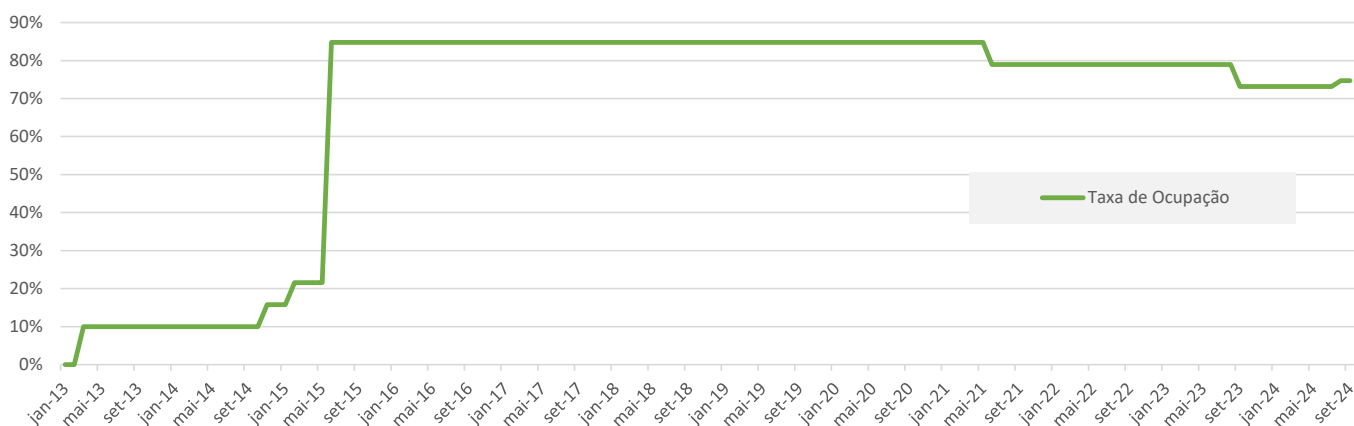
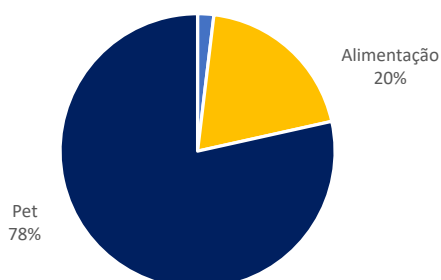
RMAI11 - Atlântica Mall

Relatório Mensal | Setembro 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 (%)

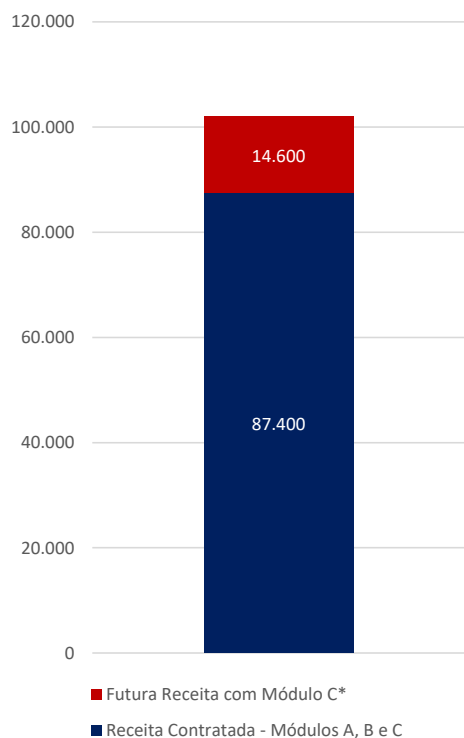


* Calculado considerando valores de R\$45/m² e R\$55/m² para unidades vagas

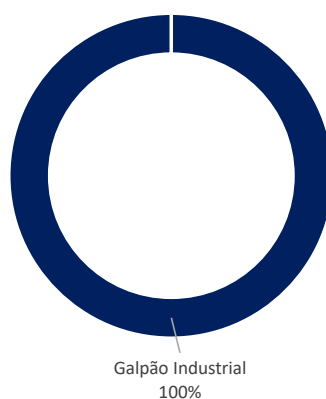
RMAI11 - Galpão Industrial (Globalpack)

Relatório Mensal | Setembro 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

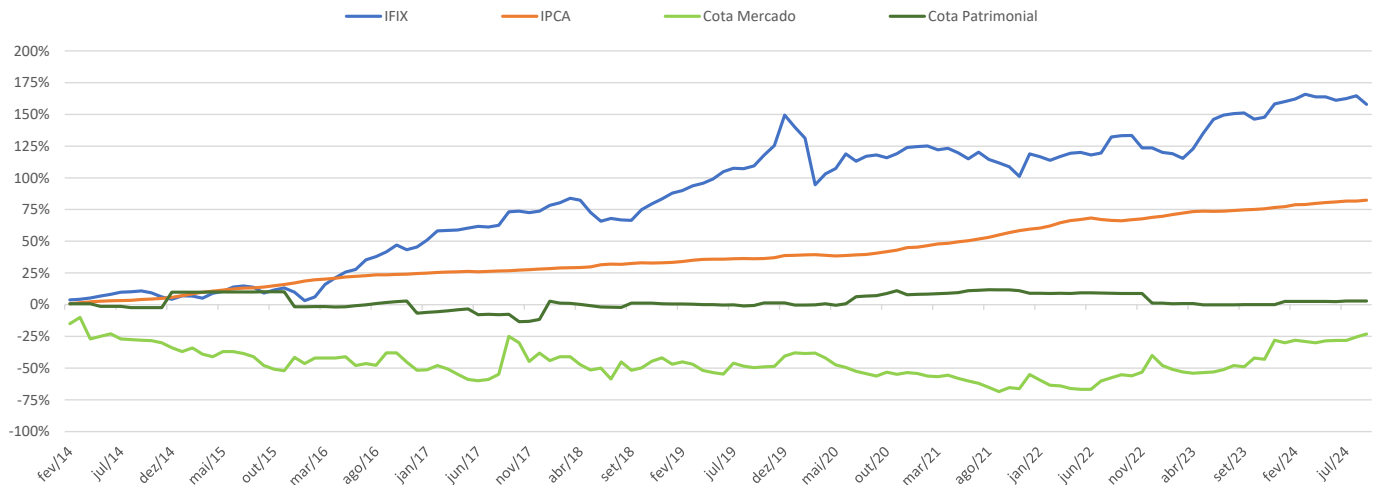
Relatório Mensal | Setembro 2024

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 setembro registrou uma variação da cota a mercado de 3,22%.

Mês	Cota Mercado*	Variação (%)	Cota Patrimonial*	Variação (%)	Valor de Mercado	PL
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
set/24	76,95	3,22%	102,18	0,02%	R\$ 188.050.410,00	R\$ 249.697.796,14

Rentabilidade Acumulada

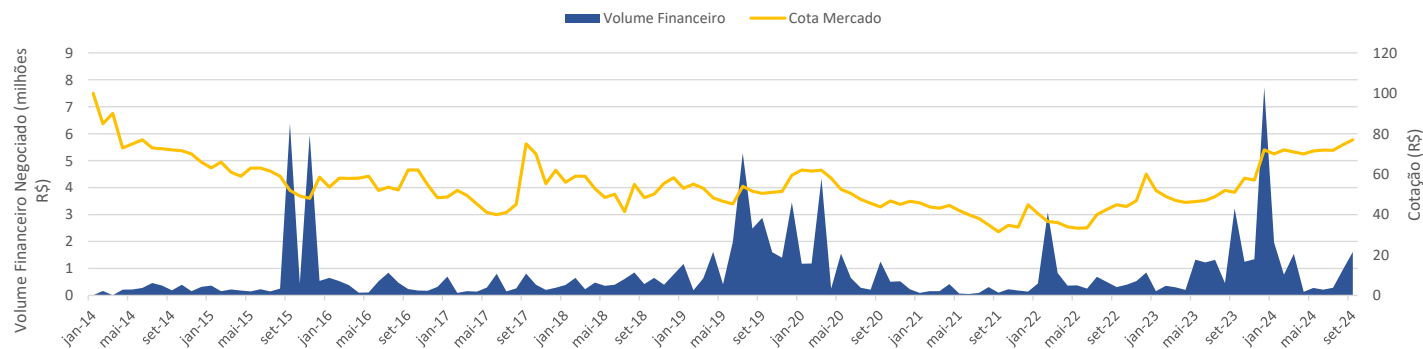


RMAI11 - Liquidez

O RMAI11 apresentou no mercado secundário, em setembro, uma média diária de negociação de R\$ 76,7 mil, gerando um volume financeiro total de R\$ 1,6 milhão.

No período, a quantidade de cotas negociadas foi de cerca de 21,5 mil, o que representa um giro na casa de 0,88%.

Mês	Cotas*	Nº Cotistas	Volume Financeiro	Média Diária Negociação	Cotas Negociadas*	Giro (% nº Cotas)
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%
set/24	2.443.800	1.091	R\$ 1.610.754,71	R\$ 76.702,61	21.507	0,88%



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

RMAI11 - Resultados

Relatório Mensal | Setembro 2024

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.

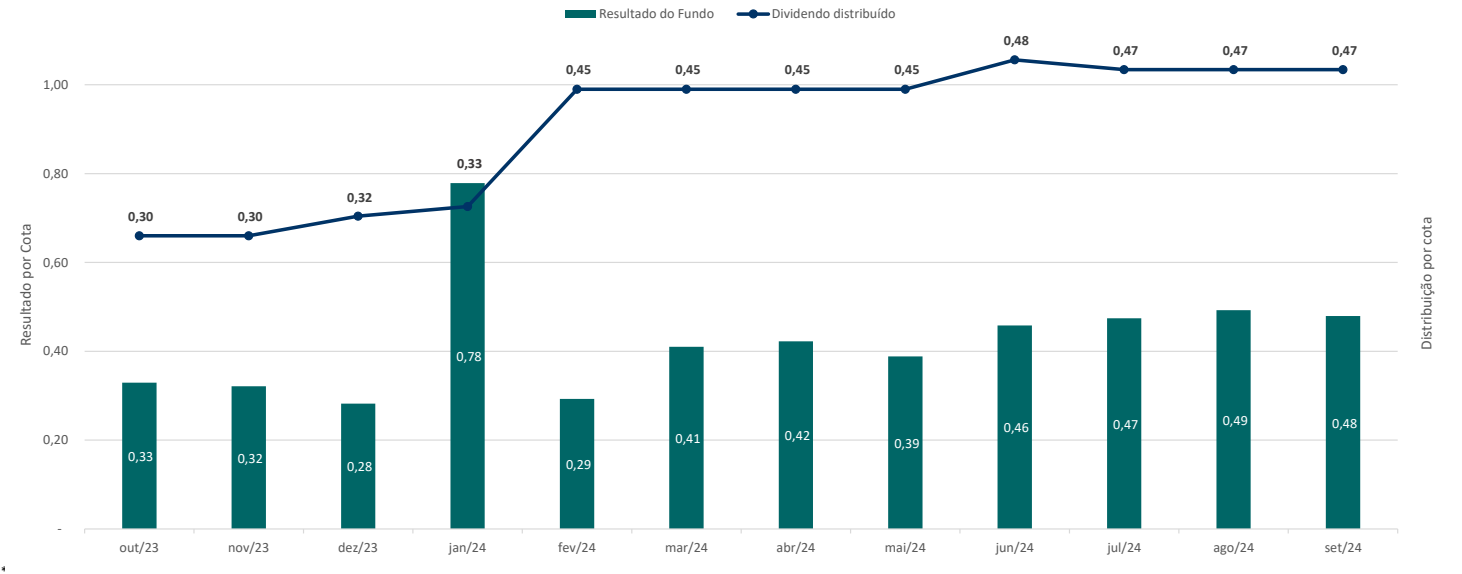
O fundo distribuiu, em agosto, um valor de R\$ 0,47 por cota, o que equivale a um dividend yield de 0,61% (cota de fechamento de set/24: R\$ 76,95).

Obs: o valor da receita financeira do mês de agosto foi atualizado após erro de processamento ocorrido no mês anterior.

	jul/24	ago/24	set/24	Acum. 2024
Receita Imobiliária	1.711.804	1.720.459	1.713.767	15.425.805
Receita Financeira	37.410	36.364	38.680	338.012
(+) Receita Total	1.749.215	1.756.823	1.752.447	15.763.818
Despesas Financeiras	-	-	-	-
Manutenção Predial/Condominial	(152.298)	(156.630)	(204.554)	(1.679.012)
Despesas Administrativas	(134.273)	(70.385)	(67.579)	(1.226.661)
Taxa de Gestão	(128.699)	(147.841)	(142.139)	(1.219.967)
Taxa de Administração	(59.400)	(68.234)	(65.603)	(560.094)
Outras Despesas	(115.284)	(110.284)	(100.284)	(1.239.826)
(-) Total Despesas	(589.955)	(553.374)	(580.159)	(5.925.560)
(=) Resultado Operacional RMAI11	1.159.260	1.203.449	1.172.288	9.838.259
Resultado Líquido	1.159.260	1.203.449	1.172.288	9.838.259
Distribuição	1.148.586	1.148.586	1.148.586	9.824.076
Reservas	-	-	-	418.000
Provisão**	-	-	-	418.000

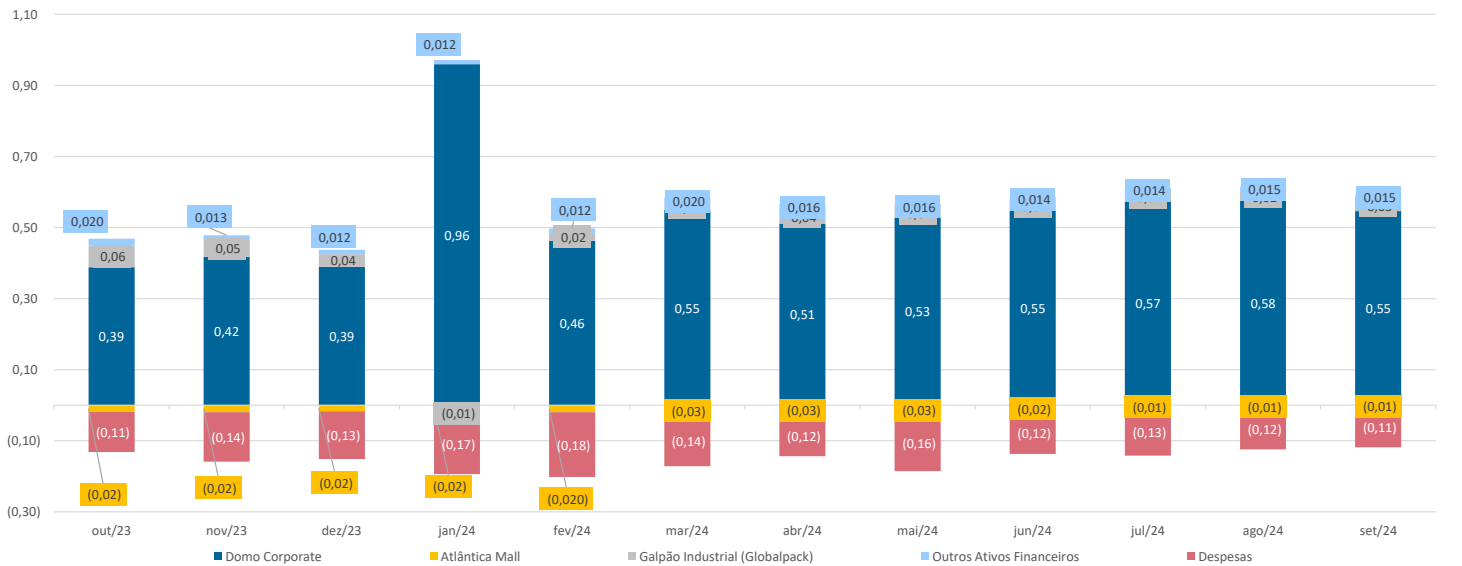
Composição do Resultado**

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 | Setembro 2024

Domo Corporate

Classificação do Imóvel
Laje Corporativa

Localização
São Bernardo do Campo, SP

ABL
30.600 m²

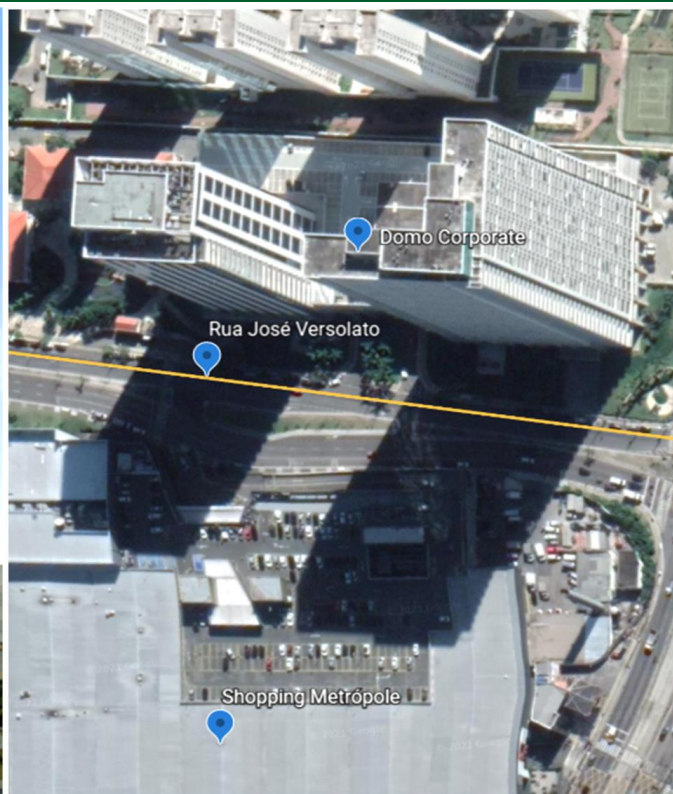
Data de Aquisição
Desde início do fundo

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

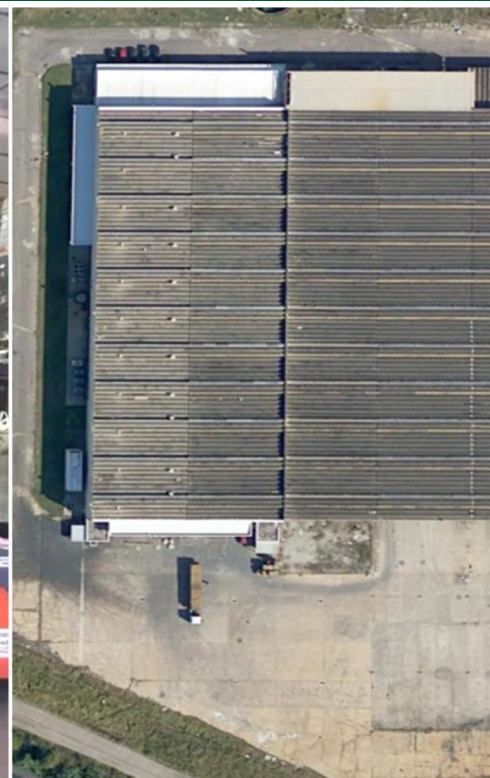
Data de Aquisição
dez/20

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, SL Móveis

