

RMAI11 - Informações

Relatório Mensal | Agosto 2023

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 um desempenho de 0,49% e, dessa maneira, completa o quinto mês consecutivo no campo positivo. No ano de 2023 o principal índice do mercado de fundos imobiliários acumula uma alta de 12,06%. O destaque positivo do mês é o setor de Shopping/Varejo com variação de 3,1% e o destaque negativo foram os fundos de recebíveis imobiliários classificados com *high yield* que ainda estão sofrendo com as inadimplências de alguns dos CRIs que compõem suas carteiras.

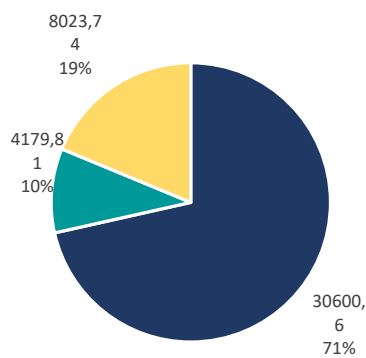
No dia 29 de agosto foi publicada a Medida Provisória (MP 1.184/2023) que trata da taxação de fundos exclusivos, prevendo uma cobrança de 15% a 20% sobre os rendimentos obtidos através do conhecido “come-cotas”. Desse modo, o pagamento dos impostos passaria a ser cobrado de maneira antecipada e periódica (semestral). Vale ressaltar que esse tipo de cobrança já acontece em diversas classes de fundos como multimercado e de renda fixa, por exemplo. Esta MP contempla também uma mudança na regra aplicada aos rendimentos dos FIIs e dos FIAGROS, alterando a quantidade mínima de cotistas que o fundo deve possuir para que estes tenham isenção de IR nos rendimentos distribuídos. O número que era de 50 investidores, com a MP, passará a ser de 500. Destacamos que o RMAI11 possui atualmente 1.161 cotistas e, assim, a MP não afetará os rendimentos recebidos por cotista do fundo.

Neste mês não ocorreu alteração na taxa de ocupação dos imóveis que compõem a carteira do RMAI11 e o Domo Corporate continua com uma ocupação de aproximadamente 70%. Ressaltamos que o empreendimento possui dois contratos em período de carência, sendo que o locatário de um deles, a “Lojas Mel”, realiza primeiro pagamento no mês de setembro (mês de referência agosto), incrementando a receita mensal do ativo. Nossa equipe comercial tem notado uma movimentação relevante em termos de visita e procura por informações sobre os conjuntos disponíveis no empreendimento e temos uma negociação em andamento envolvendo dois conjuntos. Estamos confiantes de que será possível concluir este negócio e no próximo Relatório Gerencial atualizaremos a situação das tratativas.

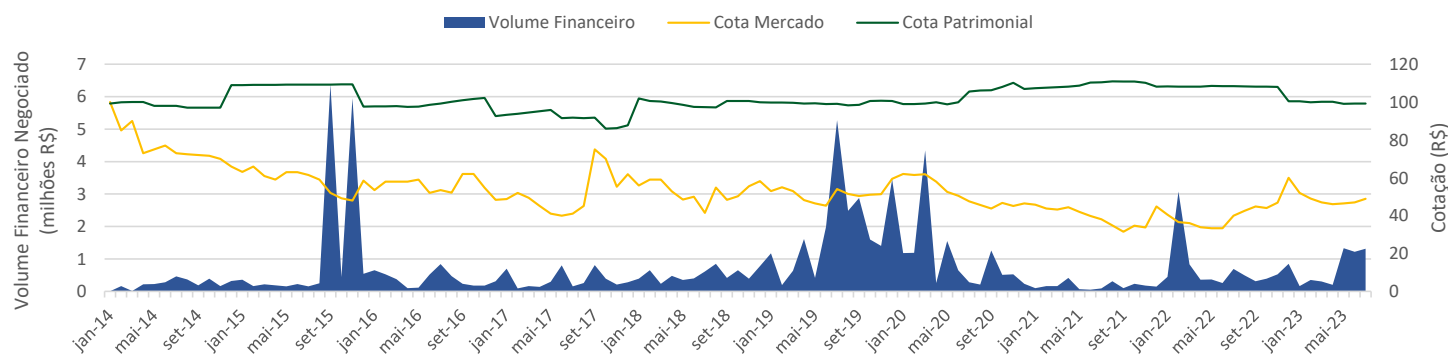
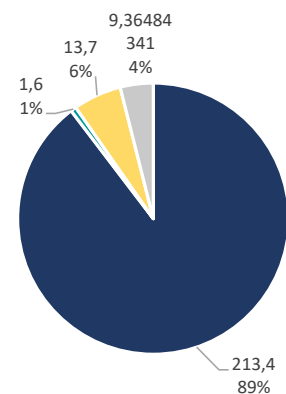
Informações do Fundo

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\$ 127.077.600
Valor Patrimonial*	R\$ 242.379.458
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 | Agosto 2023

Informações Setoriais

Preço / Valor Patrimonial (P/VP)*

Veze

Setores	Valor
Shopping/Varejo	1,01
Agencias Bancárias	0,99
Incorporação Residencial	0,95
Fundo de Fundos	0,95
Logísticos	0,95
Recebíveis Imobiliários	0,94
Híbrido	0,90
Agronegócio	0,84
Lajes Comerciais	0,75
Outros	0,23

Retorno Mensal*

% em 1 mês

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

Participação no IFIX*

em %

Setores	Valor
Recebíveis Imobiliários	41,9%
Logísticos	18,6%
Híbrido	11,5%
Shopping/Varejo	9,2%
Lajes Comerciais	8,2%
Fundo de Fundos	7,2%
Agronegócio	1,8%
Agencias Bancárias	1,3%
Incorporação Residencial	0,3%
Outros	0,1%

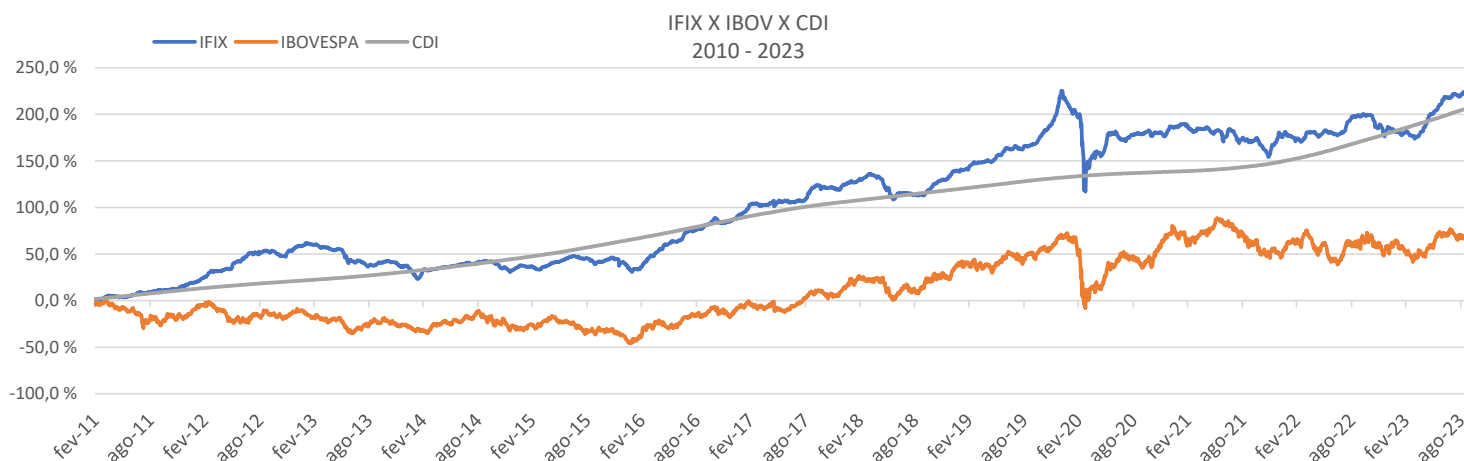
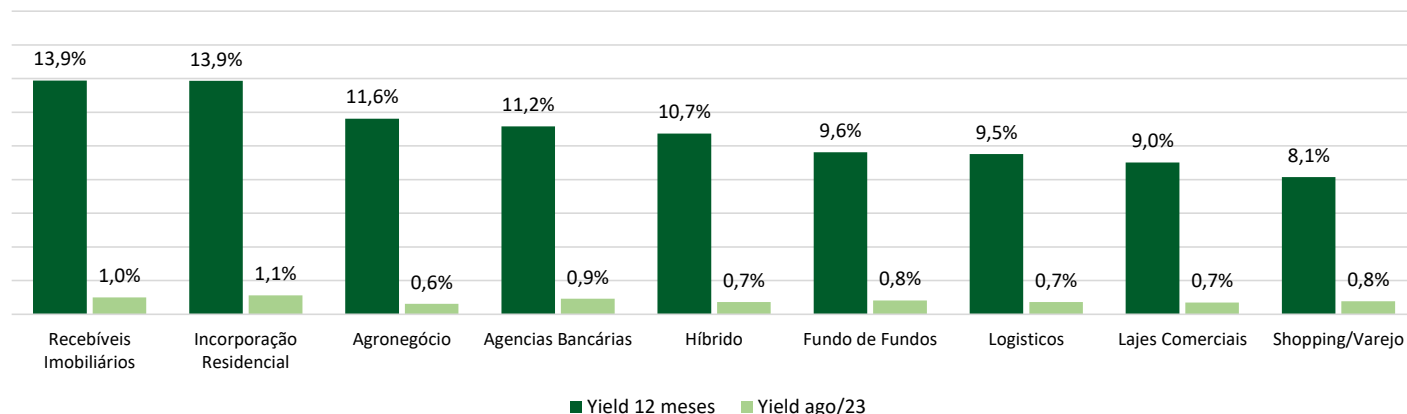
IFIX

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.

Varição	IFIX	IBOV	CDI
1 Mês	0,49%	-5,09%	1,14%
3 Meses	6,62%	6,84%	3,32%
6 Meses	14,40%	10,30%	6,68%
12 Meses	7,95%	5,68%	13,55%

Dividendos Mensais e Anuais por Setor

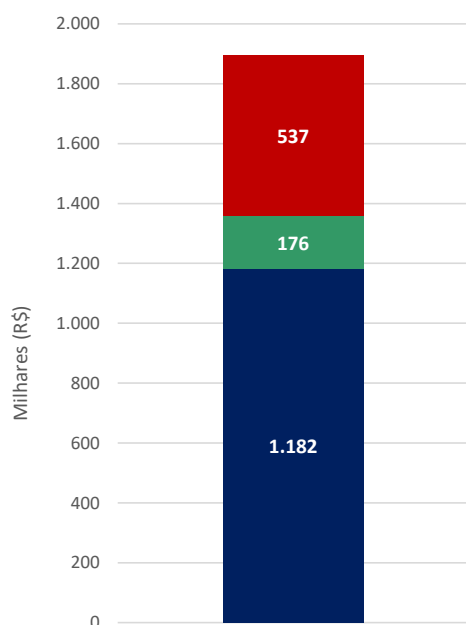


* Fonte: Quantum Finance

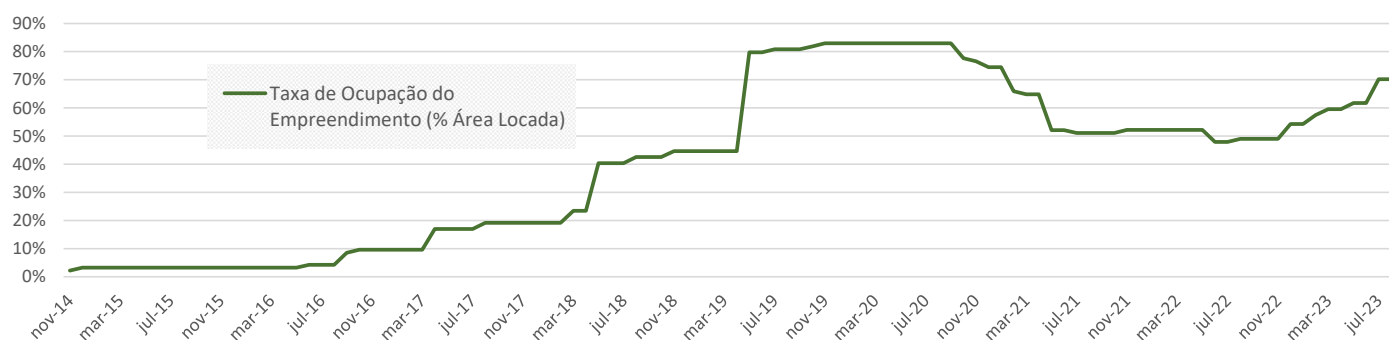
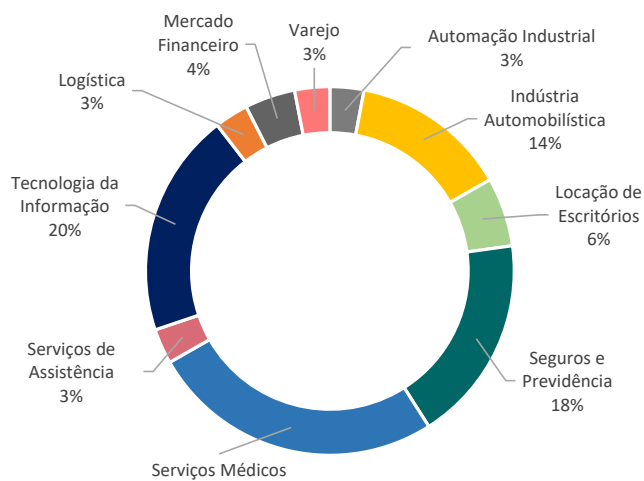
RMAI11 - Domo Corporate

Relatório Mensal | Agosto 2023

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 (%)

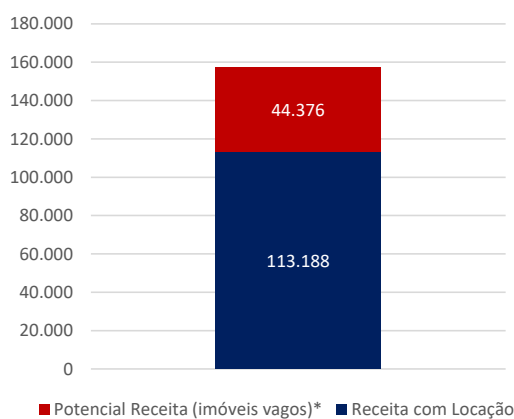


* Calculado considerando um valor de R\$/m² privativo equivalente a 95% do valor médio de m² locado

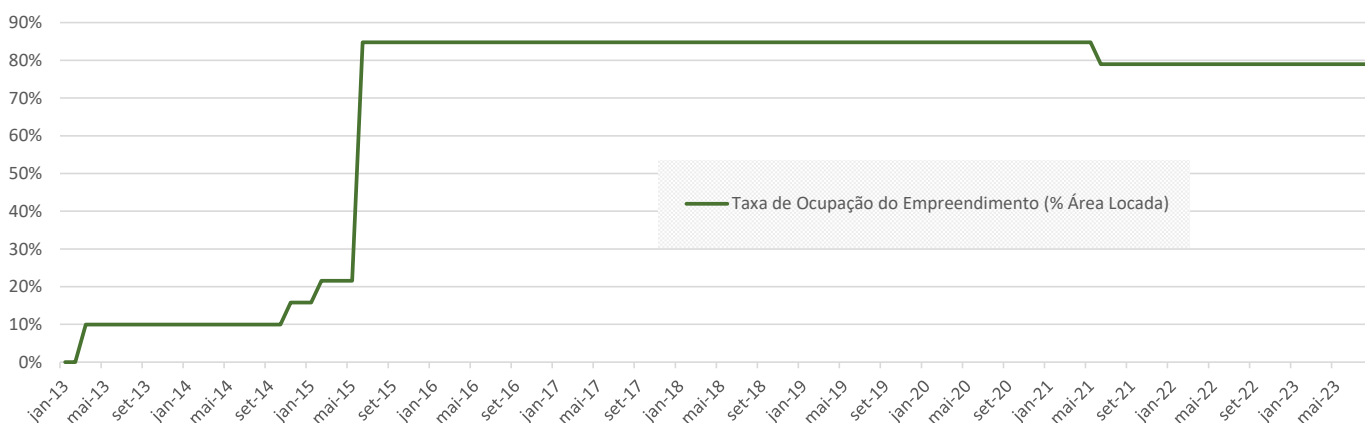
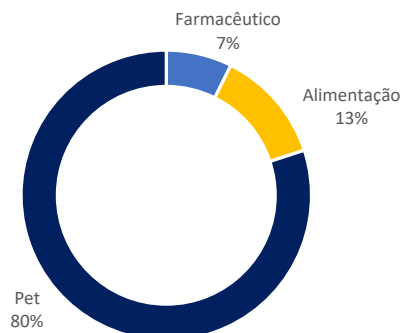
RMAI11 - Atlântica Mall

Relatório Mensal | Agosto 2023

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 (%)

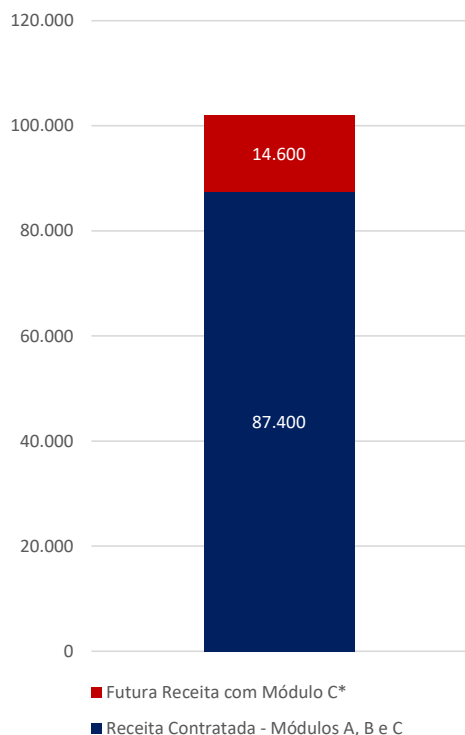


* Calculado considerando valores de R\$45/m² e R\$55/m² para unidades vagas

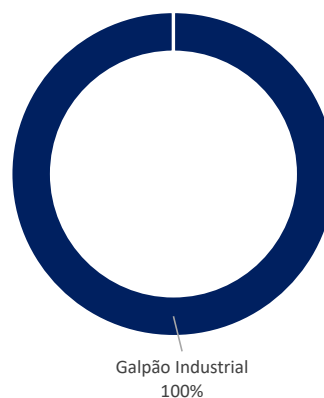
RMAI11 - Galpão Industrial (Globalpack)

Relatório Mensal | Agosto 2023

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

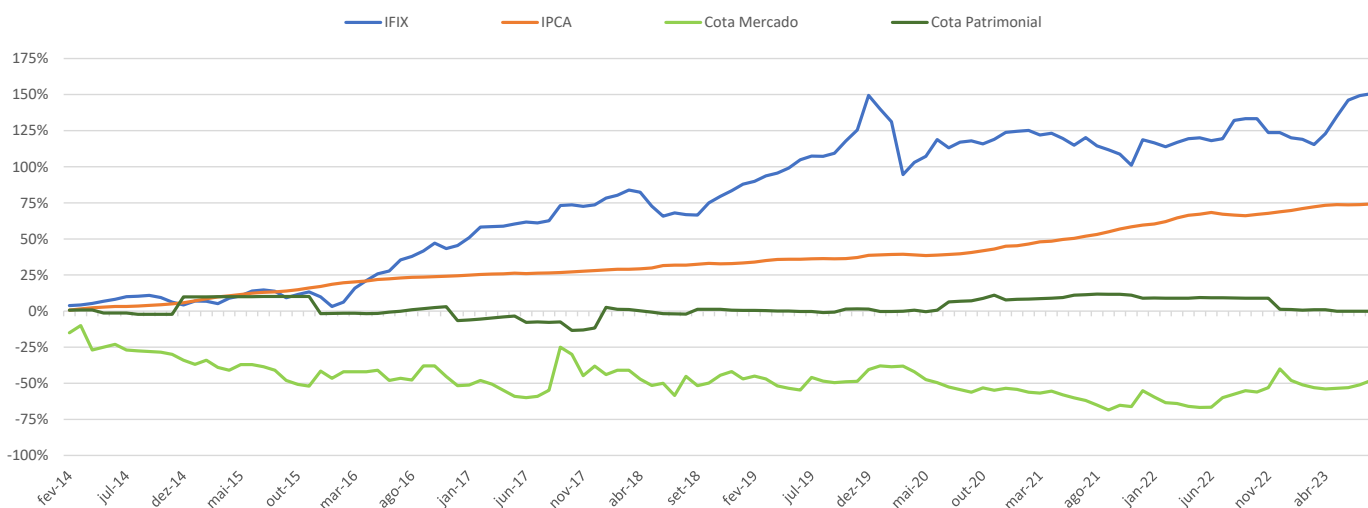
Relatório Mensal | Agosto 2023

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 agosto registrou uma variação da cota a mercado na ordem de 6,40%.

Mês	Cota Mercado*	Variação (%)	Cota Patrimonial*	Variação (%)	Valor de Mercado	PL
set/22	44,83	5,48%	108,08	-0,15%	R\$ 109.555.554,00	R\$ 264.136.651,19
out/22	44,00	-1,85%	108,08	-0,01%	R\$ 107.527.200,00	R\$ 264.119.147,49
nov/22	46,90	6,59%	108,04	-0,03%	R\$ 114.614.220,00	R\$ 264.027.689,75
dez/22	59,99	27,91%	100,43	-7,04%	R\$ 146.603.562,00	R\$ 245.430.143,55
jan/23	51,99	-13,34%	100,39	-0,04%	R\$ 127.053.162,00	R\$ 245.334.065,19
fev/23	49,00	-5,75%	99,91	-0,47%	R\$ 119.746.200,00	R\$ 244.171.283,76
mar/23	47,00	-4,08%	100,16	0,24%	R\$ 114.858.600,00	R\$ 244.760.897,87
abr/23	46,00	-2,13%	100,20	0,04%	R\$ 112.414.800,00	R\$ 244.857.914,30
mai/23	46,48	1,04%	99,10	-1,09%	R\$ 113.587.824,00	R\$ 242.186.655,22
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

Rentabilidade Acumulada

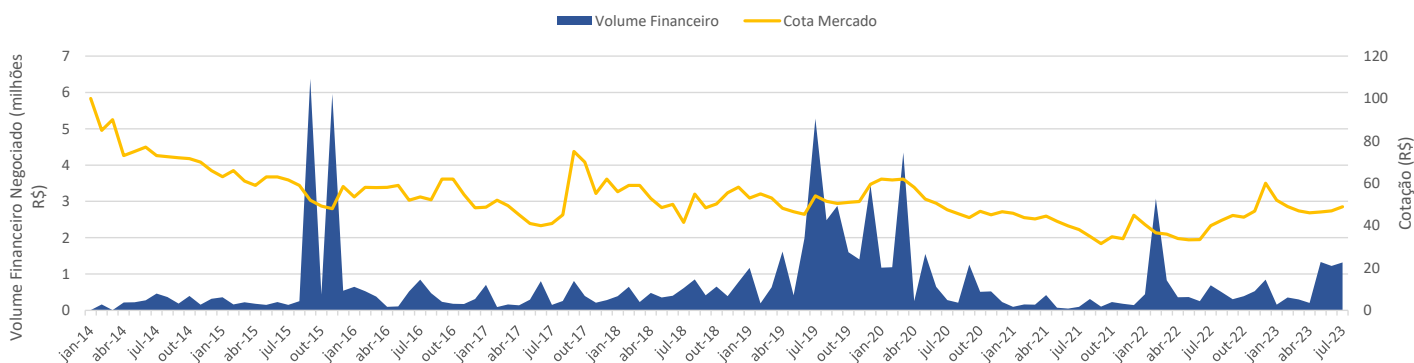


RMAI11 - Liquidez

O RMAI11 apresentou no mercado secundário, em agosto, uma média diária de negociação de aproximadamente R\$ 19,8 mil, gerando um volume financeiro total em torno de R\$ 457,1 mil.

No período, a quantidade de cotas negociadas foi de 9.376, o que representa um giro na casa de 0,38%.

Mês	Cotas*	Nº Cotistas	Volume Financeiro	Média Diária Negociação	Cotas Negociadas*	Giro (% nº Cotas)
set/22	2.443.800	1.185	R\$ 308.547,00	R\$ 14.692,71	7.306	0,30%
out/22	2.443.800	1.201	R\$ 392.721,00	R\$ 19.636,05	9.161	0,37%
nov/22	2.443.800	1.192	R\$ 528.435,00	R\$ 26.421,75	11.799	0,48%
dez/22	2.443.800	1.187	R\$ 848.348,00	R\$ 38.561,27	17.148	0,70%
jan/23	2.443.800	1.188	R\$ 159.585,00	R\$ 7.253,86	3.070	0,13%
fev/23	2.443.800	1.186	R\$ 354.954,00	R\$ 17.747,70	7.119	0,29%
mar/23	2.443.800	1.172	R\$ 302.040,00	R\$ 13.132,17	6.487	0,27%
abr/23	2.443.800	1.169	R\$ 205.644,00	R\$ 11.424,67	4.488	0,18%
mai/23	2.443.800	1.165	R\$ 1.329.765,00	R\$ 60.443,86	28.654	1,17%
jun/23	2.443.800	1.154	R\$ 1.223.198,00	R\$ 58.247,52	25.690	1,05%
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%



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

RMAI11 - Resultados

Relatório Mensal | Agosto 2023

Distribuição de Resultados

No mês de agosto, o Domo Corporate, não teve nenhum caso de inadimplência de seus locatários. Ressaltamos que temos dois contratos em período de carência, mas que no mês de setembro, a locatária "Lojas Mel" passa a pagar os valores de locação. Ressaltamos que o contrato recentemente fechado com a Rede D'or ainda está em carência. Assim, seu impacto nas receitas somente ocorrerá no encerramento deste período.

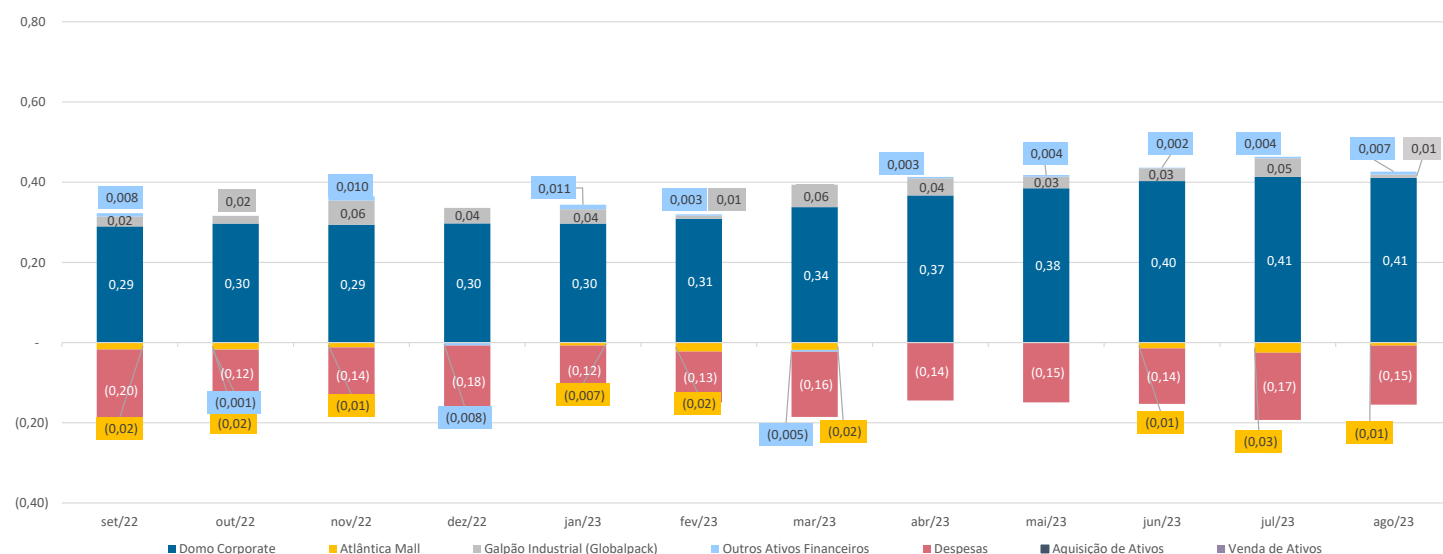
A locatária dos Galpões Industriais, a Globalpack, não realizou pagamento integral. Em contato com a empresa, esta nos passou um cronograma para regularização do fluxo de pagamentos.

O fundo distribuiu em julho um valor de R\$ 0,26 por cota, o que equivale a um *dividend yield* de 0,53% (cota de mercado no fechamento de jul/23: R\$ 48,87)

	jun/23	jul/23	ago/23	Acum 2023
Resultado Ativos				
<i>Resultado Domo Corporate</i>	984.780	1.009.200	1.004.149	7.140.066
<i>Resultado Atlântica Mall</i>	(35.000)	(62.000)	(18.000)	(232.000)
<i>Resultado Galpão Industrial (Globalpack)</i>	77.400	114.800	20.000	631.800
<i>FIIs e Outros Ativos Financeiros</i>	4.250	9.039	18.281	72.745
(+) Resultado Total	1.031.430	1.071.039	1.024.431	7.612.612
<i>Despesa Taxa de Adm</i>	(63.596)	(60.695)	(60.748)	(490.814)
<i>Despesa Taxa de Gestão</i>	(137.792)	(131.505)	(131.621)	(1.063.430)
<i>Despesa Honorários Advocatícios</i>	(20.000)	(20.000)	(85.076)	(231.477)
<i>Comissão Imobiliária</i>	-	(140.414)	-	(370.719)
<i>Outras Taxas e Despesas</i>	(117.669)	(56.330)	(82.616)	(672.856)
(-) Total Despesas Fundo	(339.056)	(408.945)	(360.060)	(2.829.295)
(=) Resultado Operacional RMAI11	692.374	662.095	664.370	4.783.316
<i>Distribuição</i>	635.388	635.388	635.388	5.083.104

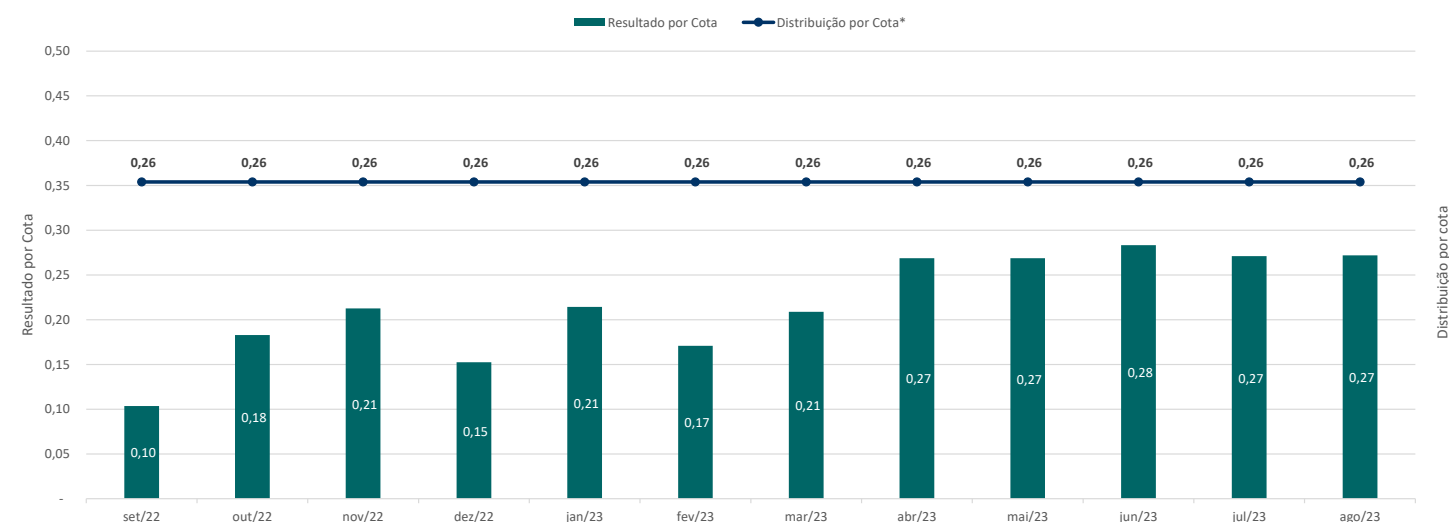
Composição do Resultado**

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.

RMA11 - Portfólio

Relatório Mensal | Agosto 2023

Domo Corporate

Classificação do Imóvel
Laje Corporativa

Localização
São Bernardo do Campo, SP

ABL
30.600 m²

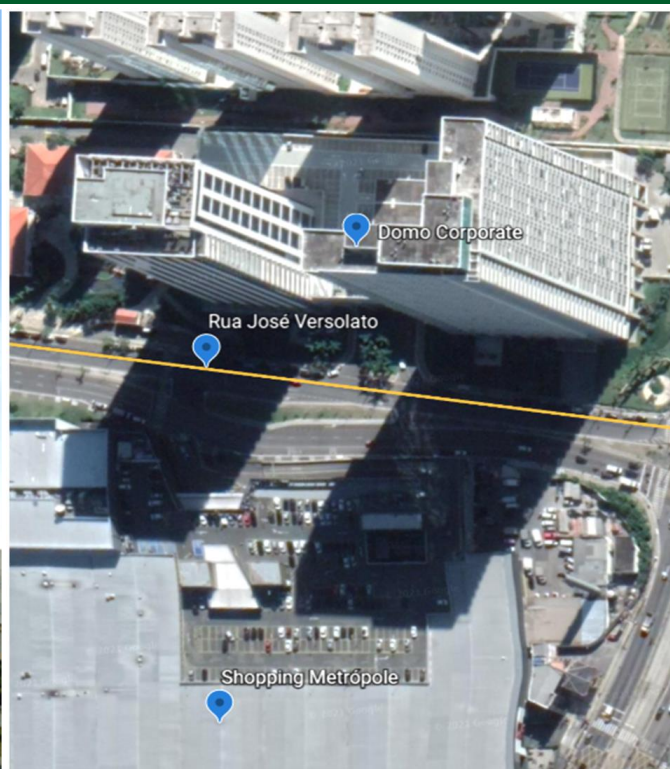
Data de Aquisição
Desde início do fundo

Participação no Imóvel
100%

Valor de Avaliação do Imóvel
R\$ 213.400.000,00

Percentual de Ocupação Física
70,2%

Novos Contratos de Locação
-



Galpão Globalpack

Classificação do Imóvel
Galpão Industrial

Localização
Queimados, RJ

ABL
8.024 m²

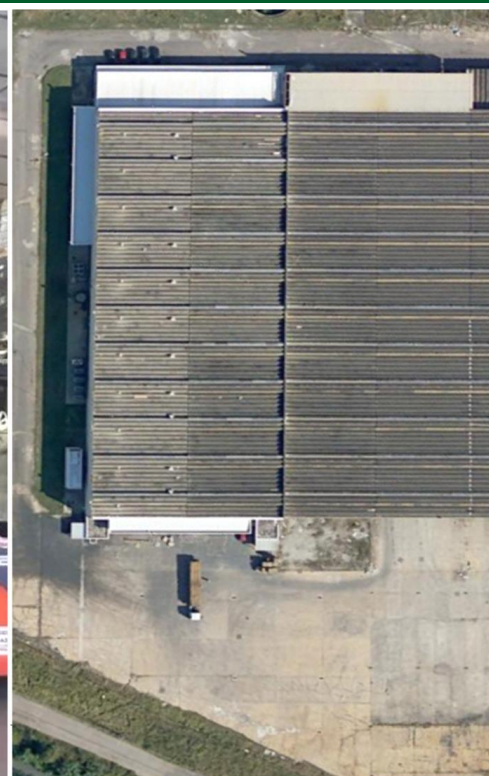
Data de Aquisição
dez/20

Unidades
3 Módulos

Valor de Avaliação do Imóvel
R\$ 13.700.000,00

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\$ 1.600.000

Vacância Física
21,04%

Principais Locatários
Cobasi, Burger King, Drogaria SP

