

RMAI11 - Informações

Relatório Mensal | Outubro 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 registrou uma queda de -1,97% em outubro, encerrando uma sequência de seis meses seguidos de alta. Nessa sequência no campo positivo, o principal índice do mercado de fundos imobiliários acumulou uma rentabilidade de 16,60%. Dos fundos que fazem parte da carteira do IFIX, o destaque positivo fica para os fundos do segmento de recebíveis imobiliários High Yield que, como destacado em relatórios anteriores, tem sofrido bastante desde que alguns de seus CRIs ficaram inadimplentes. Já, por outro lado, o destaque negativo do mês foi do segmento de escritórios com um desempenho médio negativo na casa dos 6%.

No cenário econômico, os efeitos da guerra no Oriente Médio e seus possíveis desdobramentos em escala global, tendem a aumentar a aversão ao risco e a gerar uma volatilidade maior nos mercados. No âmbito nacional, a questão fiscal ainda continua sendo assunto importante. Apesar do movimento iniciado pelo Banco Central de queda na taxa Selic, a questão fiscal interna somada ao cenário geopolítico mundial conturbado tem represso as expectativas e refletido no mercado, principalmente no segmento de renda variável.

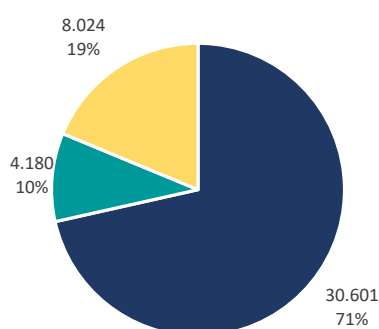
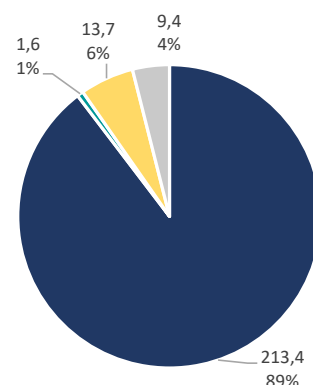
Em outubro, o fundo foi notificado do interesse da locatária "HP" em devolver os conjuntos do 18º andar e rescindir antecipadamente o contrato referente aos conjuntos 181, 182, 183 e 184 do Domo Corporate. A intenção inicial da empresa é de concretizar a devolução até 31/12/2023. Estamos negociando as condições desta rescisão e nos próximos relatórios, a medida em que as tratativas forem evoluindo, informaremos os valores envolvidos e os detalhes desta devolução. Vale ressaltar que a empresa ainda é locatária em dois andares do empreendimento, ou seja, ocupa ainda um total de oito conjuntos distribuídos no 19º e 20º andar da torre. Em termos de ocupação, o Domo sofrerá um aumento de 4,25% em sua vacância física, o que equivale a aproximadamente 1% de aumento para cada conjunto devolvido.

Na parte comercial, possuímos algumas negociações em fase inicial e assim que surgirem novidades traremos mais informações via relatório.

No Atlântica Mall, conforme mencionado no Relatório Gerencial do mês passado, a Drogaria SP manifestou interesse em rescindir antecipadamente o contrato de locação e ainda estamos em tratativas para definir os detalhes dessa saída. Apesar da baixa sofrida pelo empreendimento, possuímos negociações em andamento com boas perspectivas. Informaremos a evolução 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\$ 141.642.648
Valor Patrimonial*	R\$ 242.562.517
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.

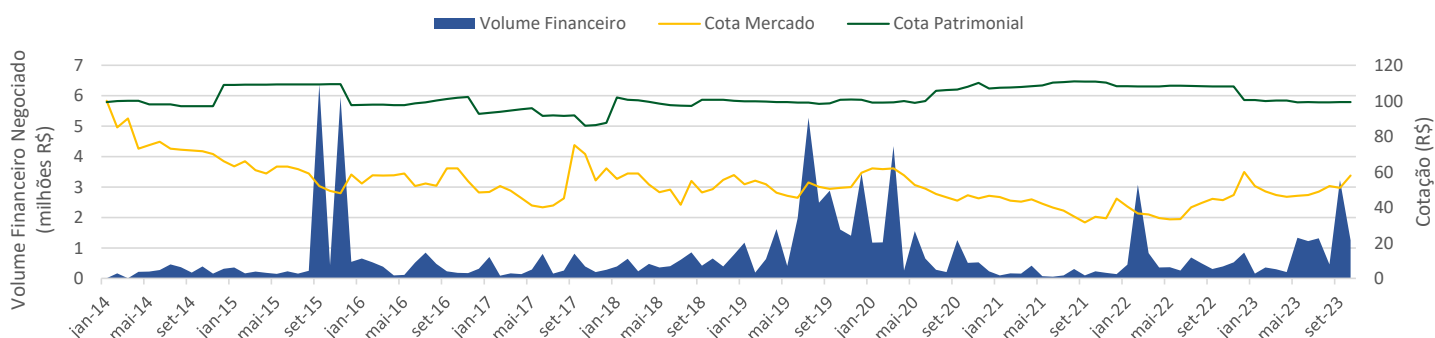
ABL (m²) - Tipo de Ativo

Alocação (R\$ mi)


■ Laje Corporativa ■ Varejo

■ Laje Corporativa ■ Varejo

■ Galpão Industrial

■ Galpão Industrial ■ FII



* Valores de fechamento de fev/23

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

RMAI11 - Mercado

Relatório Mensal | Outubro 2023

Informações Setoriais

Preço / Valor Patrimonial (P/VP)*

Veze

Setores	Valor
Hoteis	1,23
Shopping/Varejo	1,00
Incorporação Residencial	0,95
Agencias Bancárias	0,94
Recebíveis Imobiliários	0,92
Logísticos	0,92
Fundo de Fundos	0,91
Híbrido	0,86
Agronegócio	0,77
Lajes Comerciais	0,68

Retorno Mensal*

% em 1 mês

Setores	Valor
Hoteis	12,6%
Incorporação Residencial	-0,1%
Recebíveis Imobiliários	-0,2%
Shopping/Varejo	-0,8%
Fundo de Fundos	-2,4%
Logísticos	-2,5%
Híbrido	-3,1%
Agronegócio	-3,2%
Agencias Bancárias	-3,4%
Lajes Comerciais	-6,3%

Participação no IFIX*

em %

Setores	Valor
Recebíveis Imobiliários	41,1%
Logísticos	18,8%
Híbrido	12,2%
Shopping/Varejo	9,3%
Lajes Comerciais	8,2%
Fundo de Fundos	7,0%
Agronegócio	1,5%
Agencias Bancárias	1,2%
Incorporação Residencial	0,4%
Hoteis	0,2%

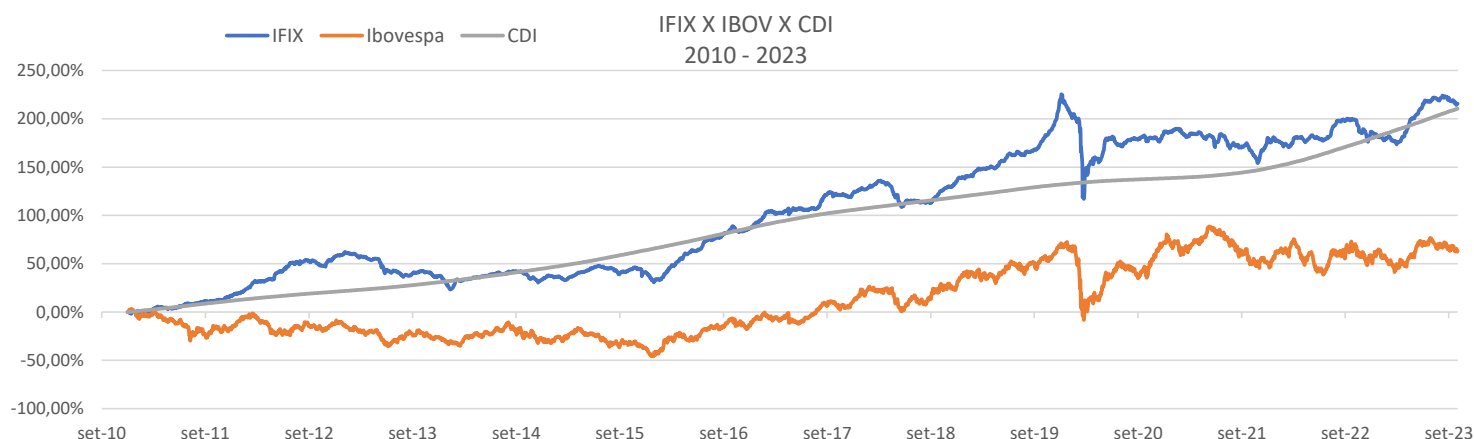
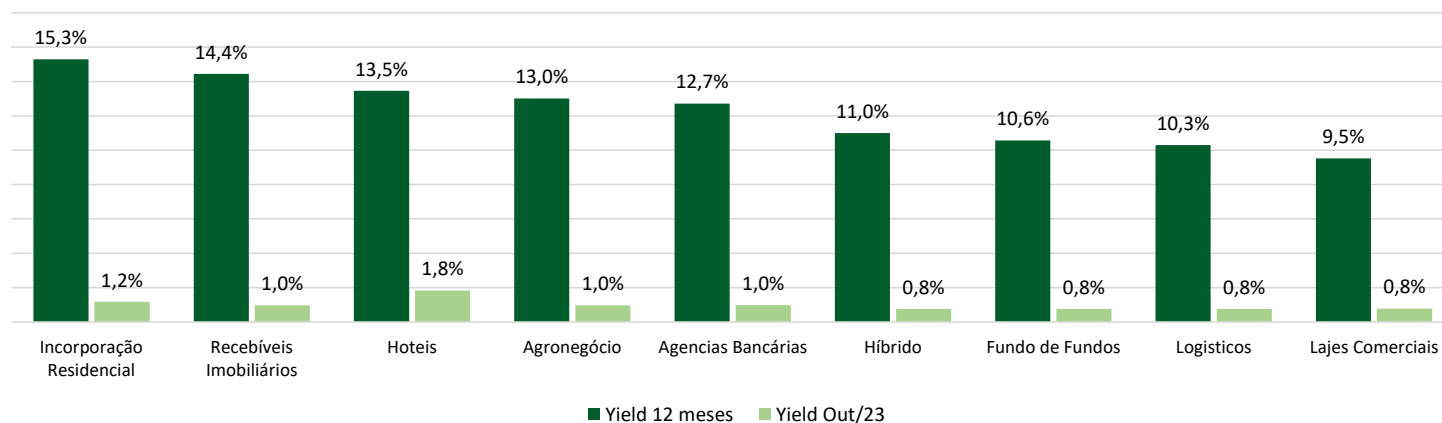
IFIX

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.

Varição	IFIX	IBOV	CDI
1 Mês	-1,97%	-2,94%	1,00%
3 Meses	-1,30%	-7,22%	3,14%
6 Meses	10,41%	8,34%	6,55%
12 Meses	5,49%	-2,49%	13,42%

Dividendos Mensais e Anuais por Setor

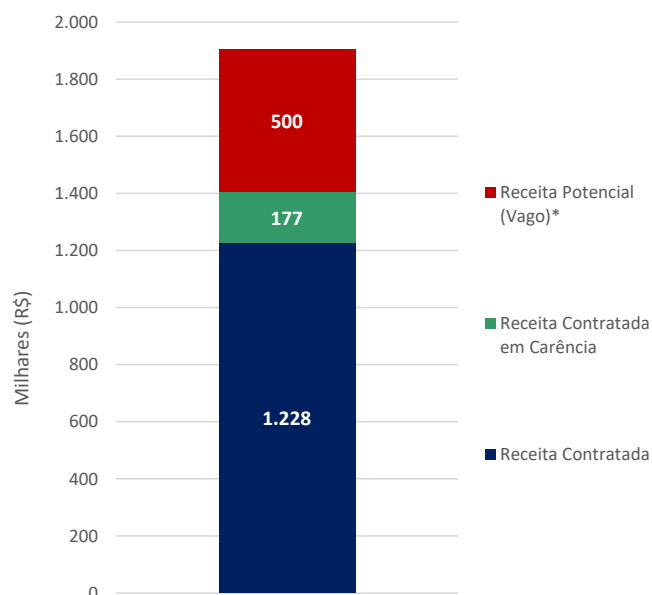


* Fonte: Quantum Finance

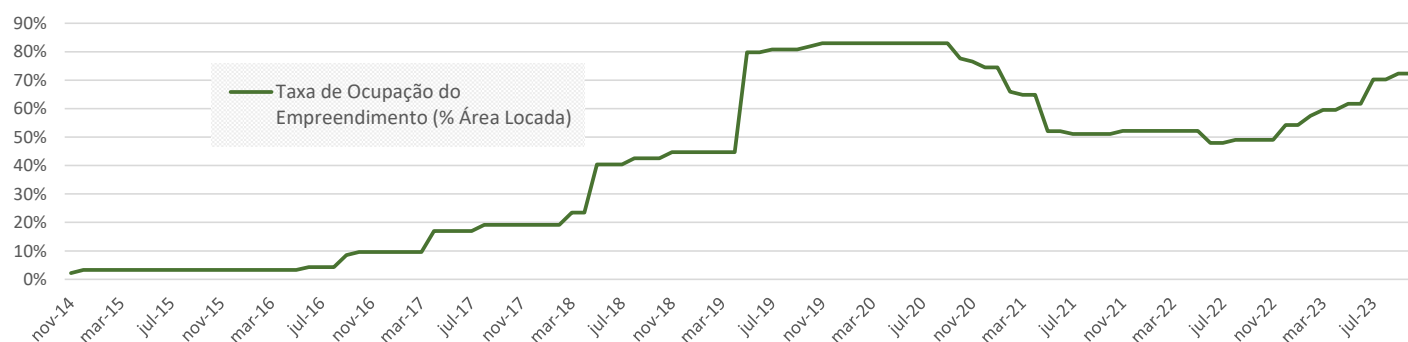
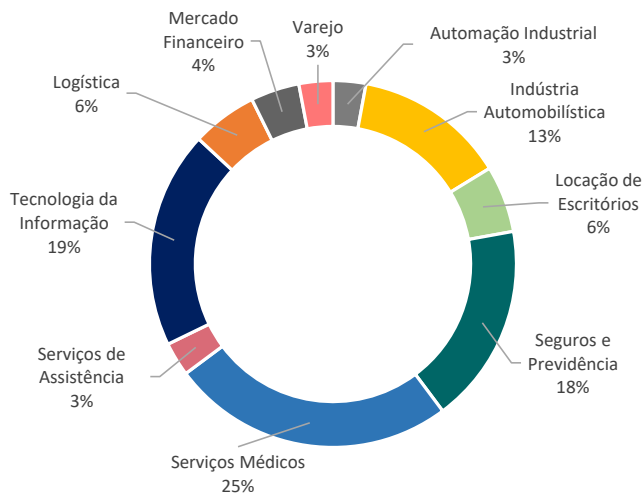
RMAI11 - Domo Corporate

Relatório Mensal | Outubro 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 (%)

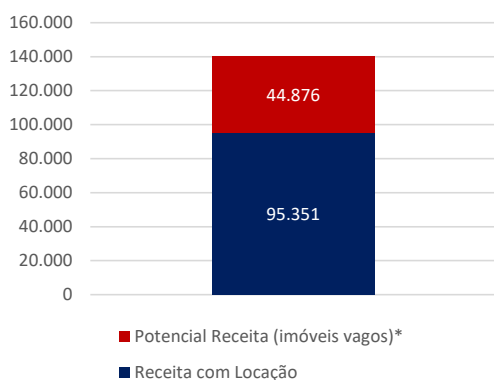


* Calculado considerando um valor de R\$/m² privativo equivalente a 95% do valor médio de m² locado

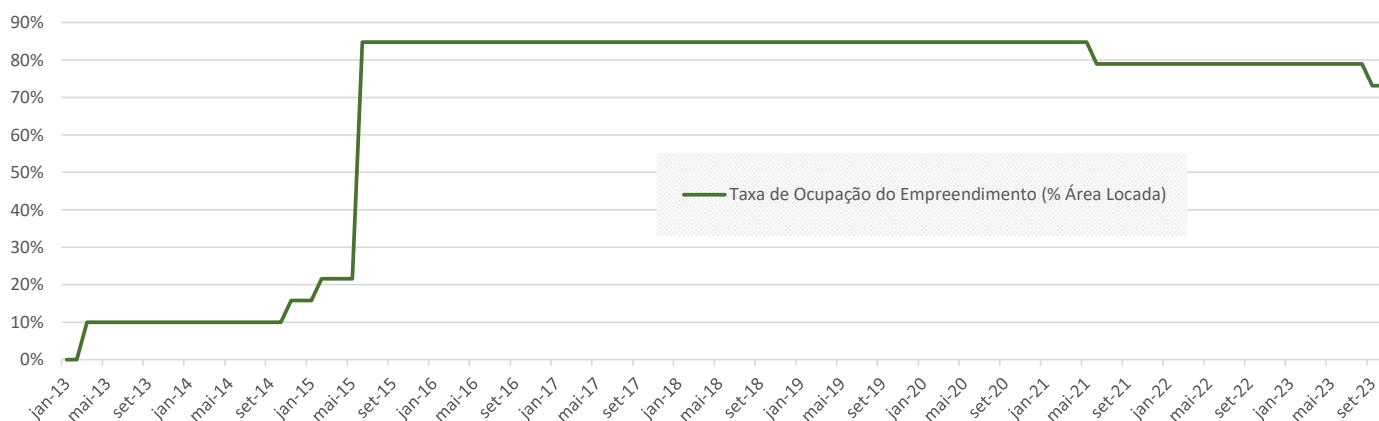
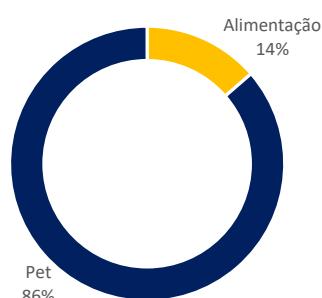
RMAI11 - Atlântica Mall

Relatório Mensal | Outubro 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 (%)

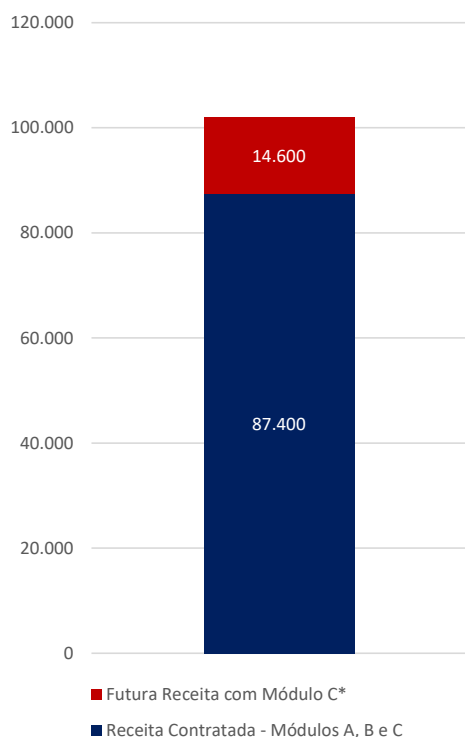


* Calculado considerando valores de R\$45/m² e R\$55/m² para unidades vagas

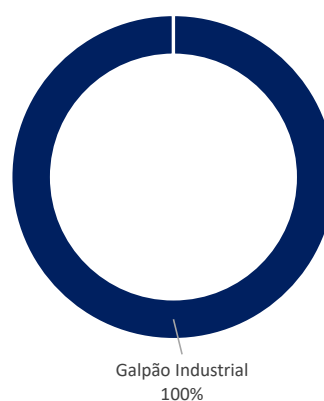
RMAI11 - Galpão Industrial (Globalpack)

Relatório Mensal | Outubro 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

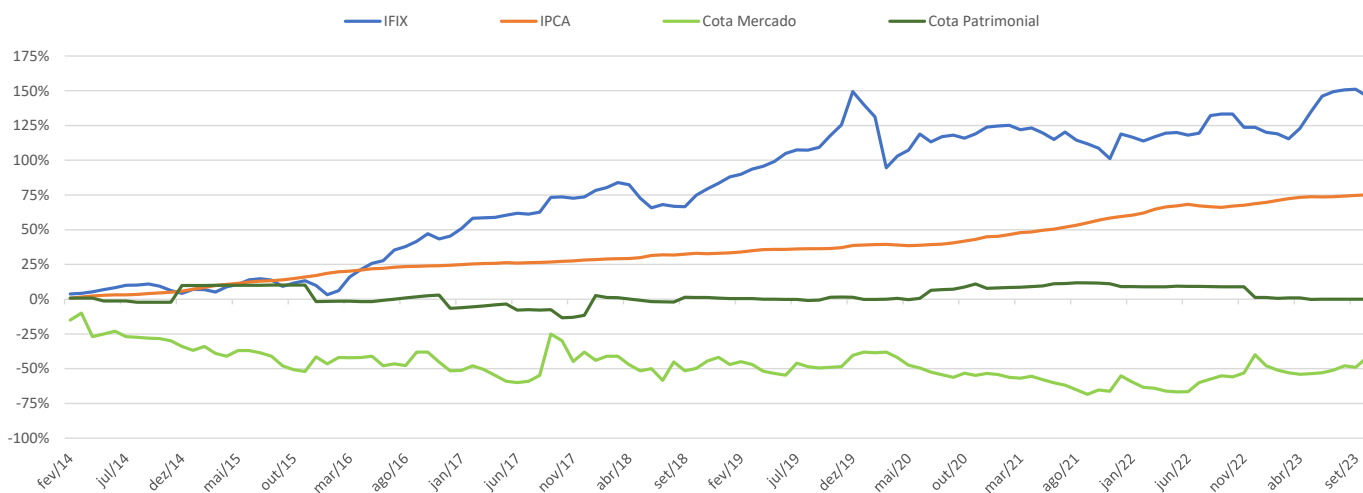
Relatório Mensal | Outubro 2023

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 outubro registrou uma variação da cota a mercado na ordem de 13,67%.

Mês	Cota Mercado*	Variação (%)	Cota Patrimonial*	Variação (%)	Valor de Mercado	PL
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
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

Rentabilidade Acumulada

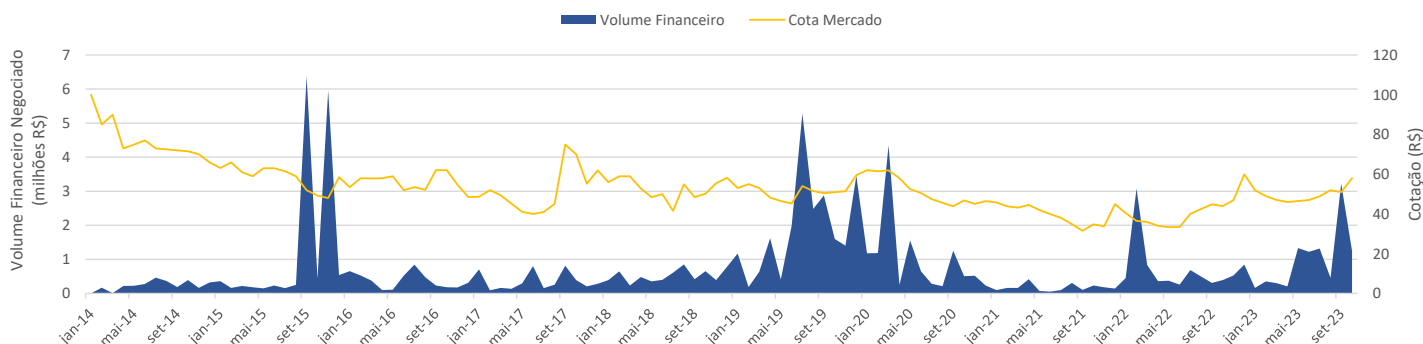


RMAI11 - Liquidez

O RMAI11 apresentou no mercado secundário, em outubro, uma média diária de negociação de aproximadamente R\$ 59,5 mil, gerando um volume financeiro total em torno de R\$ 1,24 mi.

No período, a quantidade de cotas negociadas foi de 23.064, o que representa um giro na casa de 0,94%.

Mês	Cotas*	Nº Cotistas	Volume Financeiro	Média Diária Negociação	Cotas Negociadas*	Giro (% nº Cotas)
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%
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%



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

RMAI11 - Resultados

Relatório Mensal | Outubro 2023

Distribuição de Resultados

No mês de outubro, não tivemos nenhum caso de inadimplência no empreendimento Domo Corporate. O resultado ligeiramente abaixo em relação aos meses anteriores se deu por conta de manutenções que foram necessárias em alguns dos conjuntos. Ressaltamos que ainda temos os 21º e 22º andares em período de carência dos valores de locação.

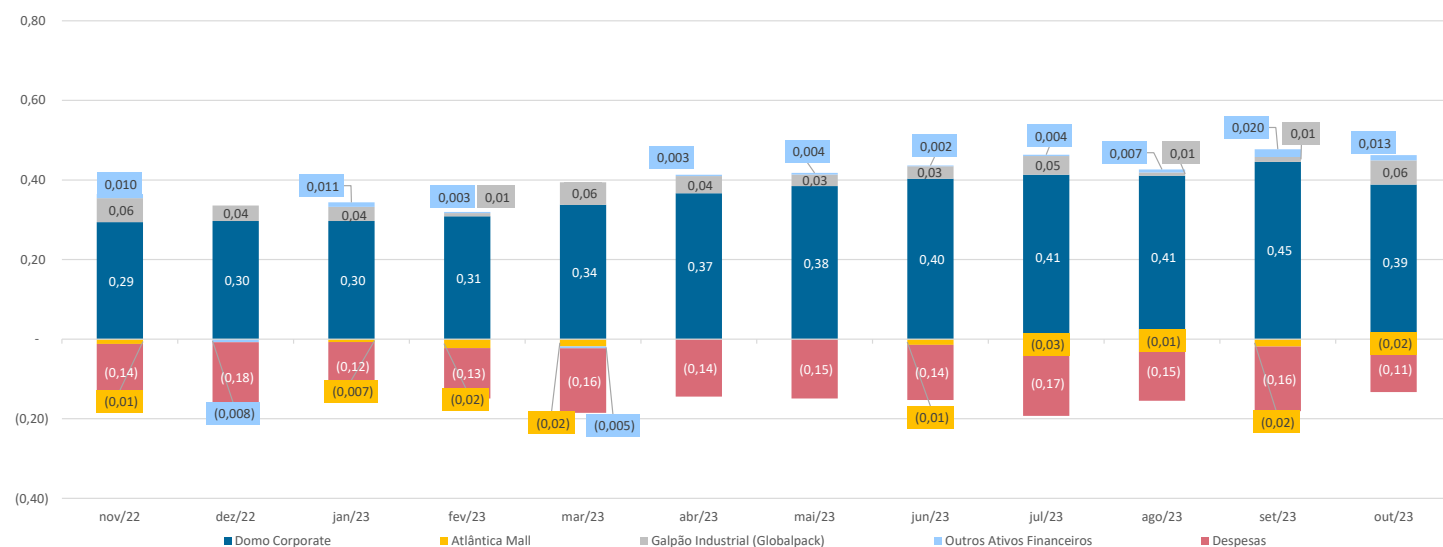
A Globalpack, locatária dos galpões industriais, está regularizando o fluxo de pagamentos. Estamos em constante contato com a empresa para acompanhamento e cobrança dos valores devidos.

O fundo distribuiu em outubro um valor de R\$ 0,30 por cota, o que equivale a um *dividend yield* de 0,52% (cota de fechamento de out/23: 57,96).

	ago/23	set/23	out/23	Acum 2023
Resultado Ativos				
<i>Resultado Domo Corporate</i>	1.004.149	1.089.085	949.906	9.179.058
<i>Resultado Atlântica Mall</i>	(18.000)	(45.000)	(48.000)	(325.000)
<i>Resultado Galpão Industrial (Globalpack)</i>	20.000	29.900	147.400	809.100
<i>FIIs e Outros Ativos Financeiros</i>	18.281	47.809	32.408	152.962
(+) Resultado Total	1.024.431	1.121.794	1.081.714	9.816.120
<i>Despesa Taxa de Adm</i>	(60.748)	(66.500)	(57.876)	(615.190)
<i>Despesa Taxa de Gestão</i>	(131.621)	(144.083)	(125.398)	(1.332.911)
<i>Despesa Honorários Advocatícios</i>	(85.076)	(85.288)	(20.000)	(336.765)
<i>Comissão Imobiliária</i>	-	(35.576)	-	(406.295)
<i>Outras Taxas e Despesas</i>	(82.616)	(65.985)	(73.577)	(812.417)
(-) Total Despesas Fundo	(360.060)	(397.432)	(276.850)	(3.503.578)
(=) Resultado Operacional RMAI11	664.370	724.362	804.864	6.312.542
<i>Distribuição</i>	635.388	635.388	733.140	6.451.632

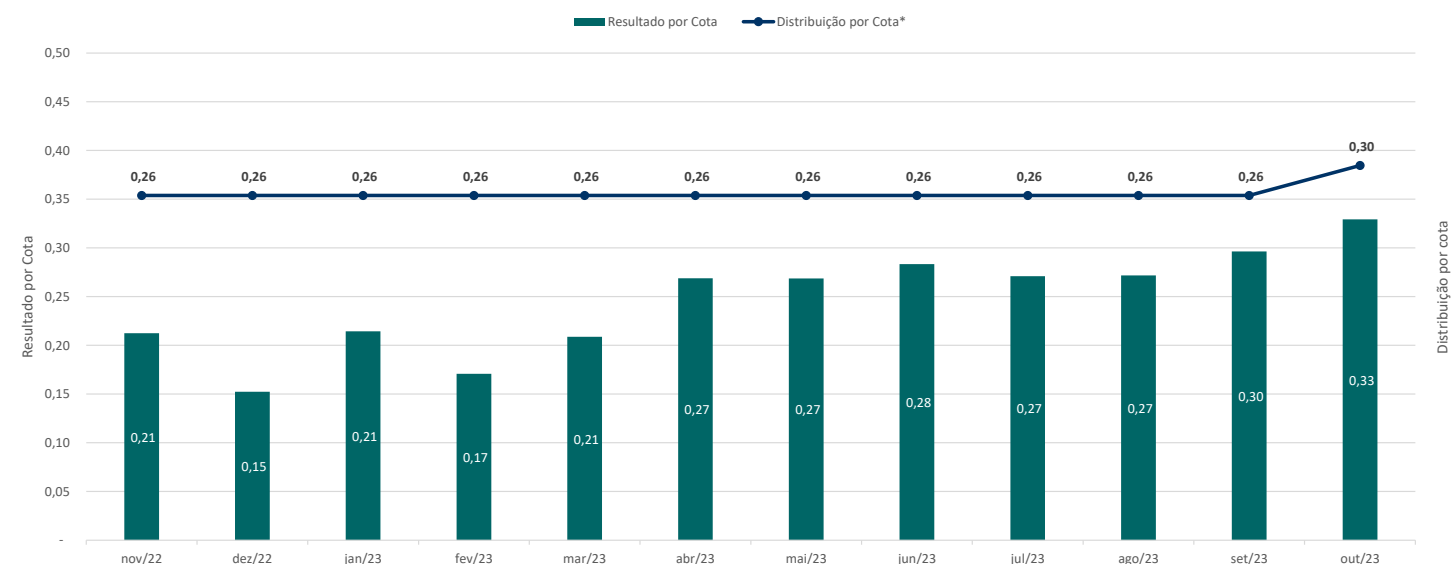
Composição do Resultado**

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 | Outubro 2023

Domo Corporate

Classificação do Imóvel
Laje Corporativa

Localização
São Bernardo do Campo, SP

ABL
30.600 m²

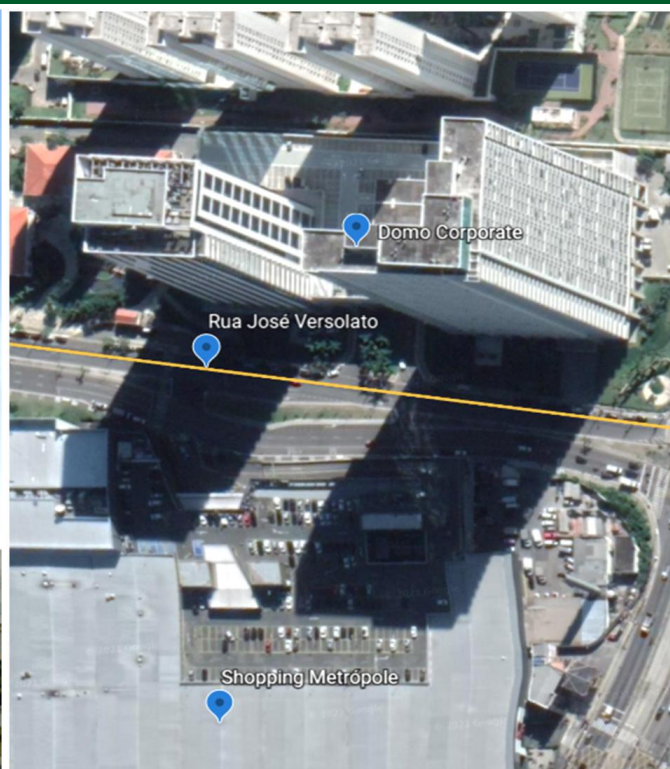
Data de Aquisição
Desde início do fundo

Participação no Imóvel
100%

Valor de Avaliação do Imóvel
R\$ 213.400.000,00

Percentual de Ocupação Física
72,3%

Novos Contratos de Locação
-



Galpão Globalpack

Classificação do Imóvel
Galpão Industrial

Localização
Queimados, RJ

ABL
8.024 m²

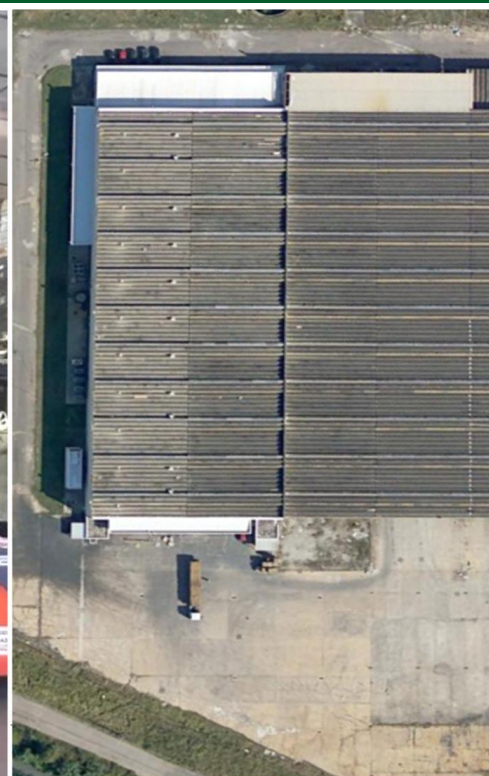
Data de Aquisição
dez/20

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\$ 2.800.000

Vacância Física
26,80%

Principais Locatários
Cobasi, Burger King

