

RMAI11 - Informações

Relatório Mensal | Fevereiro 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 fevereiro com alta de 0,79%, renovando, uma vez mais, seu máximo histórico. O avanço no índice ocorrido no mês passado se deveu, principalmente, ao bom desempenho dos setores de shopping/varejo e logísticos, que fecharam o período com crescimento de 1,3% e 1%, respectivamente. Outro destaque setorial, embora com menor peso no índice, foi o agronegócio, que subiu expressivos 3,1% após grande queda em janeiro. O destaque negativo fica por conta do setor hoteleiro, que fecha o mês em retração de 8,5%.

O mês de fevereiro iniciou com mais um corte de 0,5 pp. na taxa SELIC, reduzindo-a para 11,25%, o que deve aumentar investimentos na renda variável, aquecendo o setor imobiliário. Ainda assim, o cenário fiscal permanece periclitante e não parece crível que a meta estipulada pelo governo de déficit zero em 2024 vá ser cumprida, sendo esperado, pelo mercado, um déficit primário na casa de 0,8% do PIB no presente ano. É importante ressaltar que um eventual superávit seria benéfico para o setor, já que criaria as condições necessárias para a tomada de medidas estimulantes ao setor, como cortes mais incisivos na SELIC e redução na elevada carga tributária do país.

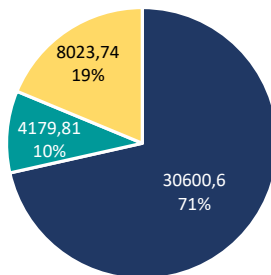
No que tange ao principal ativo do fundo, o Domo Corporate, o mês teve saldo bastante positivo, com três novas empresas fechando contratos de aluguel (Rover Distribuidora, Cdial e FVL Corretora de Seguros), totalizando mais quatro conjuntos locados, aumentando a taxa de ocupação de 71,2% para 75,6%, um aumento de 6,2% e superando a taxa de ocupação anterior à devolução de parte dos conjuntos da HP. A equipe comercial tem conversas avançadas com potenciais novos locatários para o empreendimento.

A equipe de gestão crê em expansão do mercado imobiliário nos próximos meses, principalmente ancorado em taxas de ocupação ainda mais elevadas de imóveis comerciais e relaxamento das medidas contracionistas por parte do Banco Central.

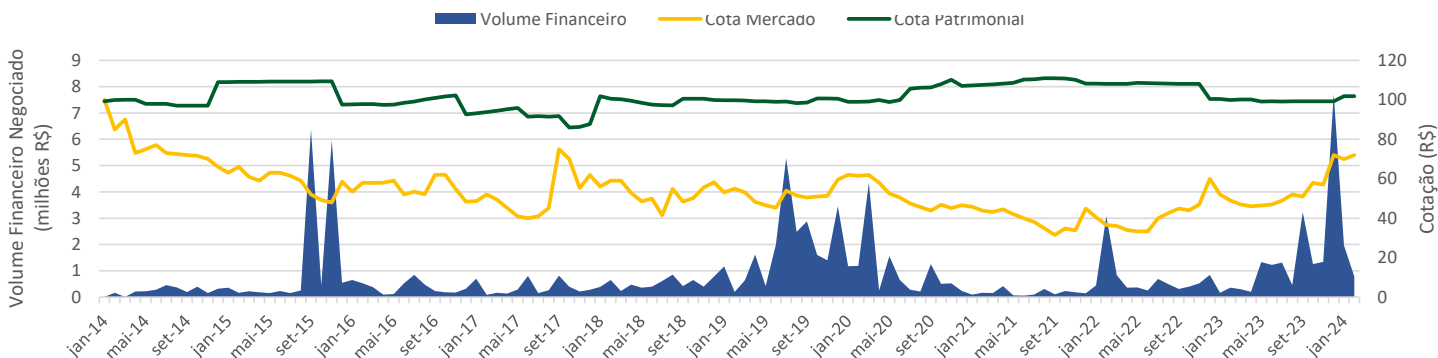
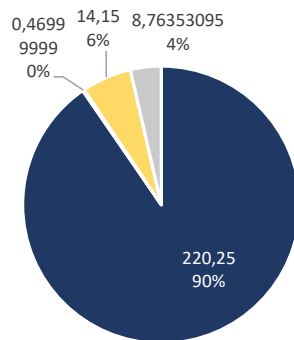
Informações do Fundo

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\$ 175.953.600
Valor Patrimonial*	R\$ 248.991.022
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 | Fevereiro 2024

Informações Setoriais

Preço / Valor Patrimonial (P/VP)*

Veze

Setores	Valor
Hoteis	1,04
Agencias Bancárias	1,04
Shopping/Varejo	1,02
Fundo de Fundos	0,96
Incorporação Residencial	0,95
Recebíveis Imobiliários	0,93
Logísticos	0,91
Híbrido	0,90
Agronegócio	0,71
Lajes Comerciais	0,70

Retorno Mensal*

% em 1 mês

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

Participação no IFIX*

em %

Setores	Valor
Recebíveis Imobiliários	39,7%
Logísticos	20,9%
Shopping/Varejo	14,2%
Híbrido	13,0%
Lajes Comerciais	9,0%
Fundo de Fundos	6,1%
Agronegócio	1,6%
Agencias Bancárias	1,3%
Incorporação Residencial	0,4%
Hoteis	0,2%

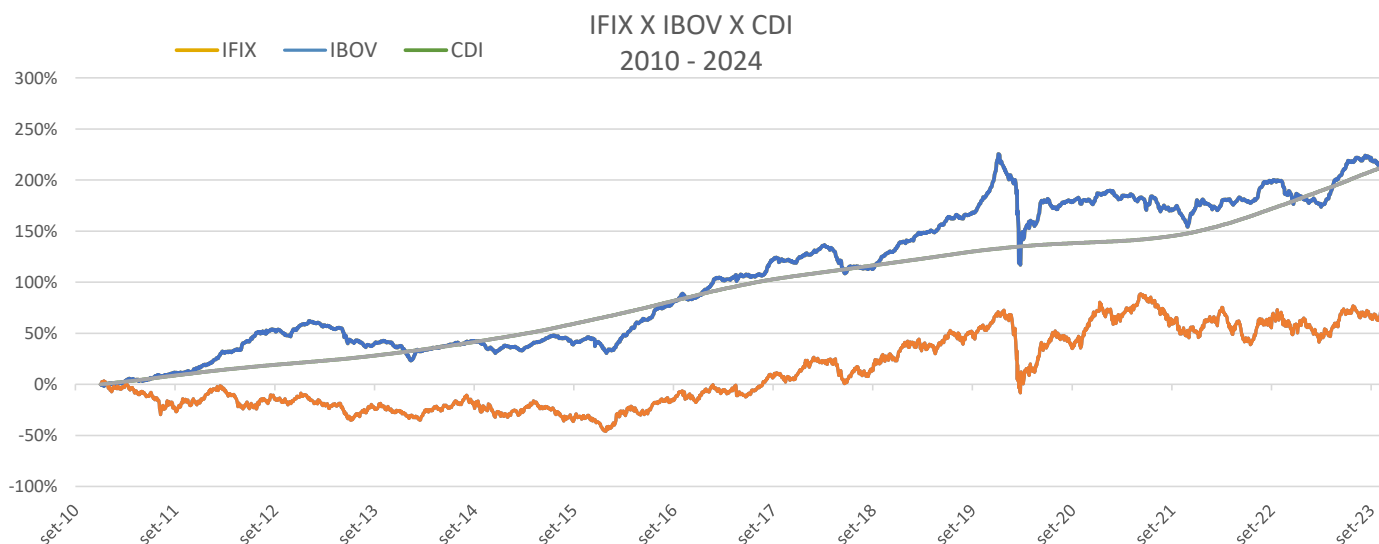
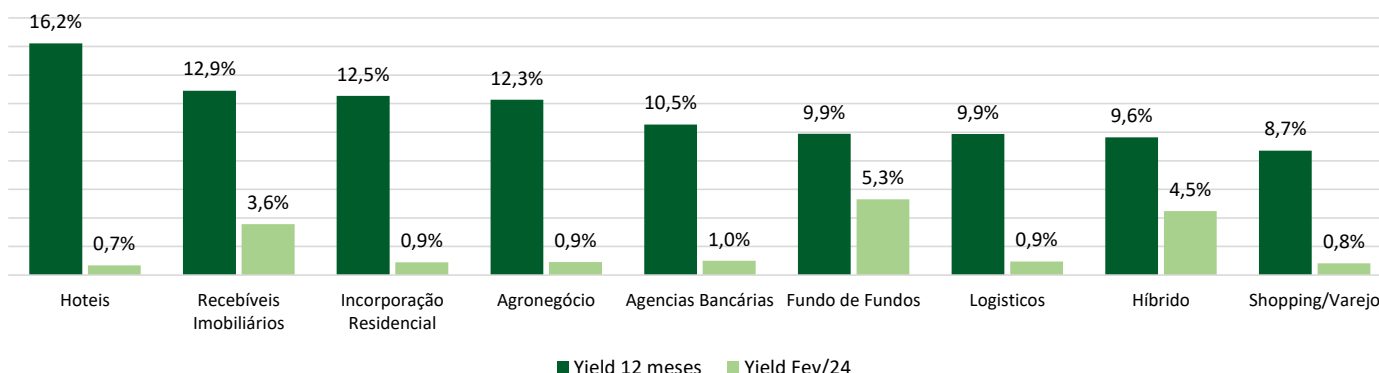
IFIX

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

	IFIX	Ibovespa	CDI
1 Mês	0,79%	0,99%	0,80%
3 Meses	5,77%	1,33%	2,69%
6 Meses	4,58%	11,47%	5,69%
1 Ano	19,64%	22,96%	12,74%

Dividendos Mensais e Anuais por Setor

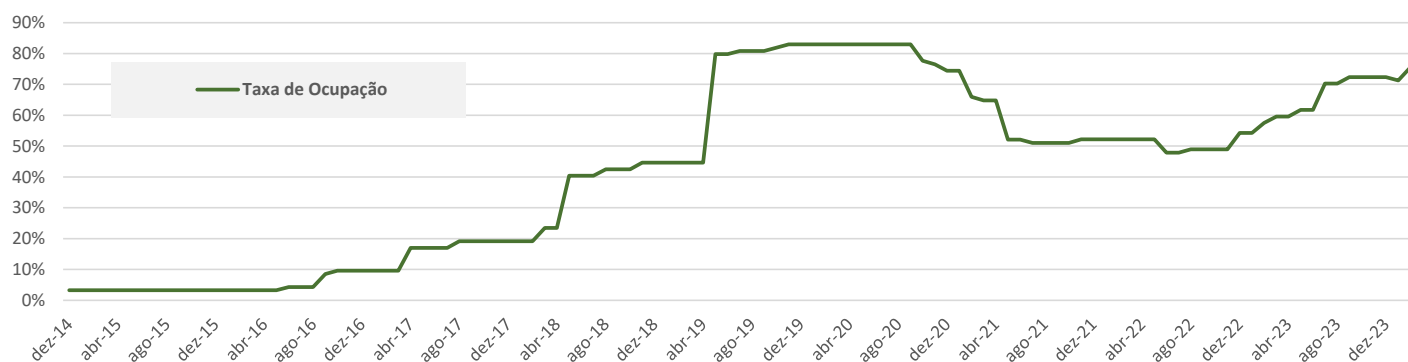
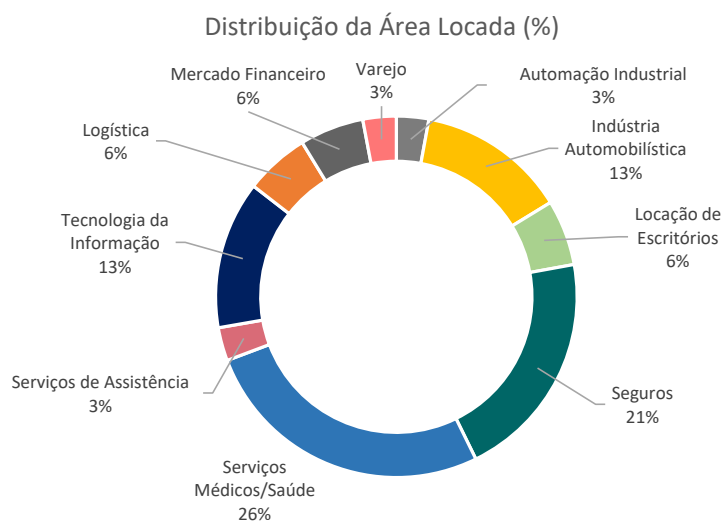
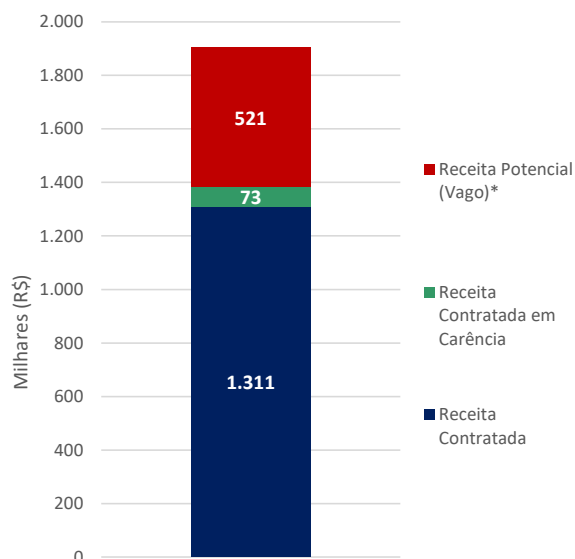


* Fonte: Quantum Finance

RMAI11 - Domo Corporate

Relatório Mensal | Fevereiro 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.

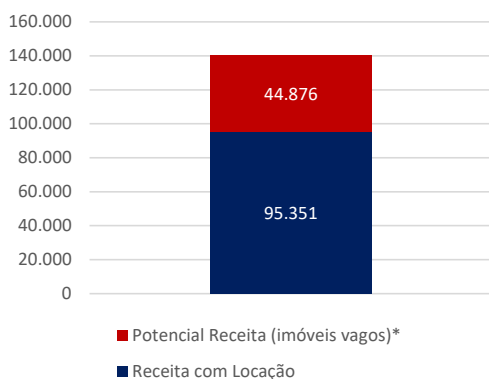


* Calculado considerando um valor de R\$/m² privativo equivalente a 95% do valor médio de m² locado

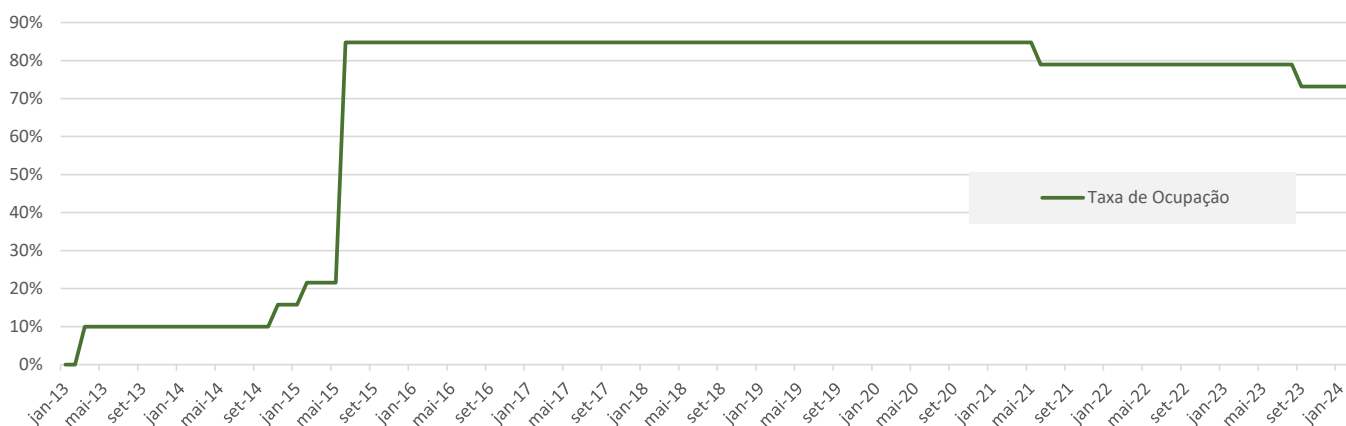
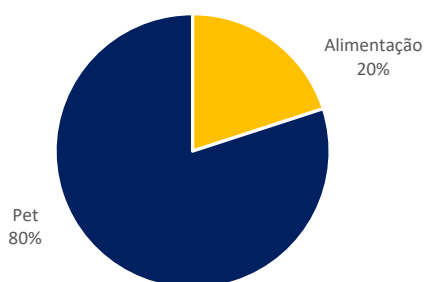
RMAI11 - Atlântica Mall

Relatório Mensal | Fevereiro 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 (%)

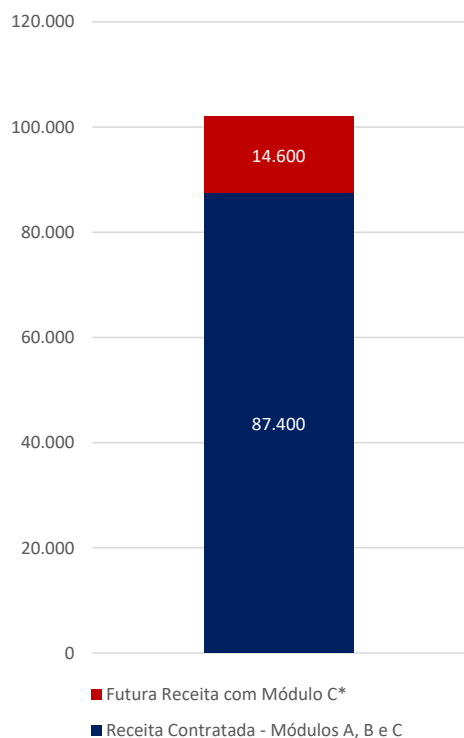


* Calculado considerando valores de R\$45/m² e R\$55/m² para unidades vagas

RMAI11 - Galpão Industrial (Globalpack)

Relatório Mensal | Fevereiro 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

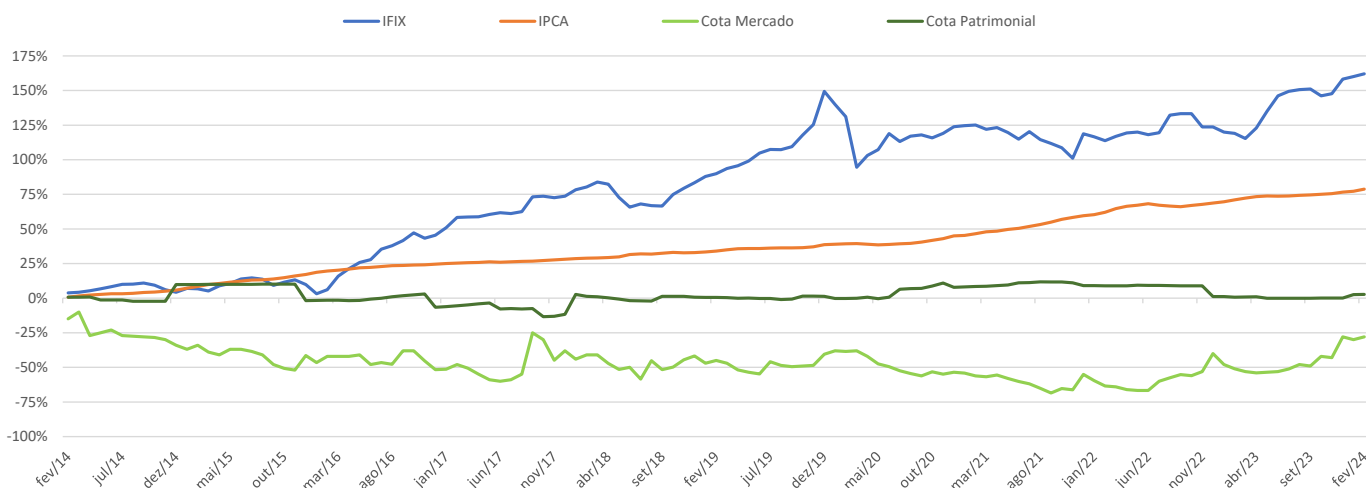
Relatório Mensal | Fevereiro 2024

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 janeiro registrou uma variação da cota a mercado de 2,89%.

Mês	Cota Mercado*	Variação (%)	Cota Patrimonial*	Variação (%)	Valor de Mercado	PL
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
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%	102,34	0,54%	R\$ 175.953.600,00	R\$ 248.991.022,27

Rentabilidade Acumulada

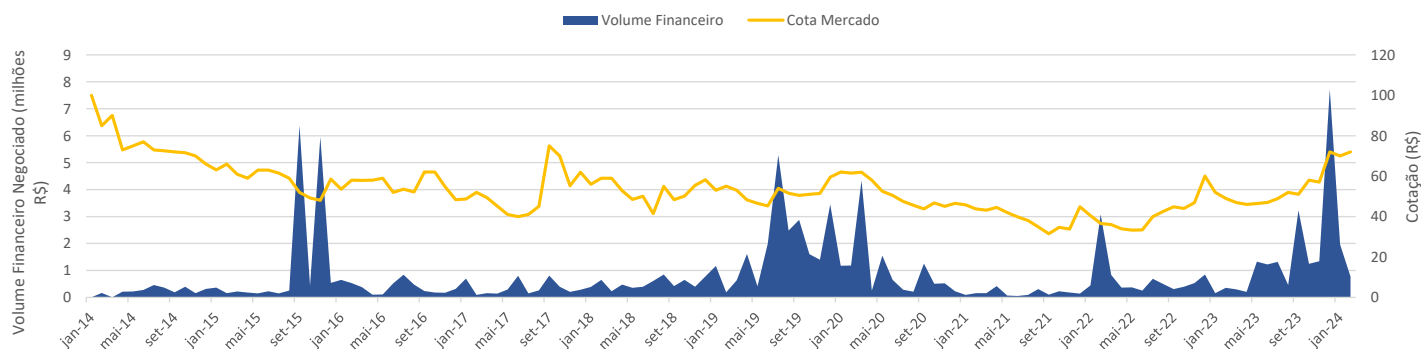


RMAI11 - Liquidez

O RMAI11 apresentou no mercado secundário, em janeiro, uma média diária de negociação de R\$ 40.648,02, gerando um volume financeiro total de R\$ 772.318,36.

No período, a quantidade de cotas negociadas foi de 10,782 mil, o que representa um giro na casa de 0,44%.

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



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

RMAI11 - Resultados

Relatório Mensal | Fevereiro 2024

Distribuição de Resultados

No mês de fevereiro, o ativo Domo Corporate não apresentou nenhum caso de inadimplência. Entretanto, oito conjuntos estão em período de carência.

A alta quantidade de conjuntos em carência se deve ao elevado número de novos locatários nos últimos dois meses, suficiente para superar a taxa de ocupação do período anterior à saída da HP. A carência é facilmente compensada pelo recebimento da multa rescisória no valor integral previsto em contrato paga pela multinacional.

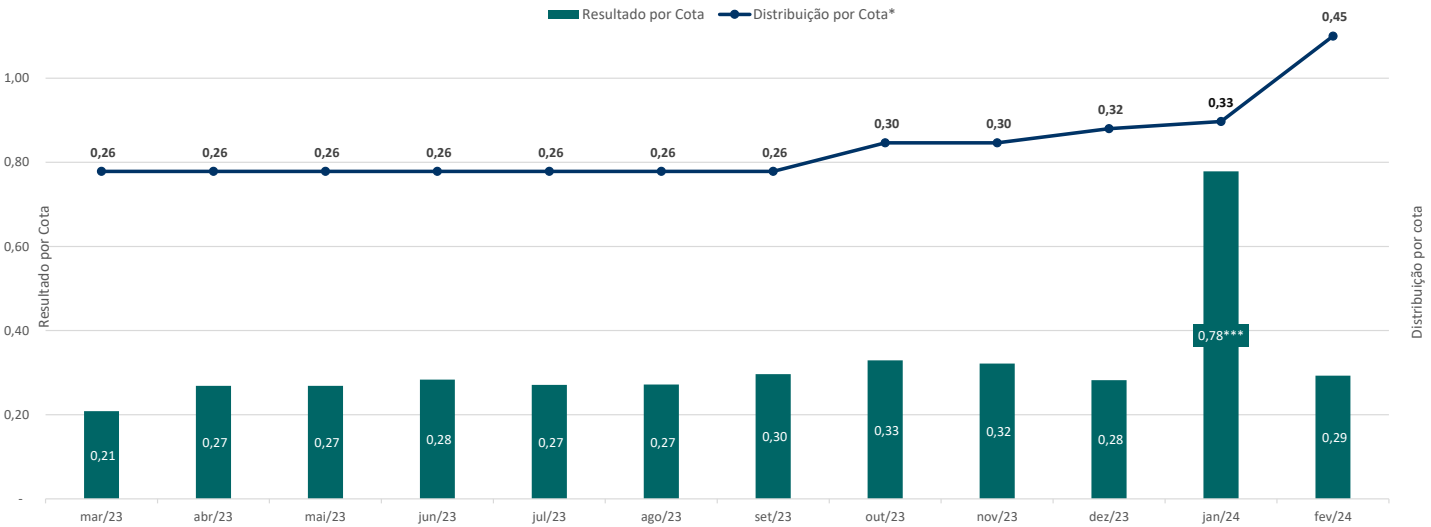
O fundo distribuiu em fevereiro um valor de R\$ 0,45 por cota, o que equivale a um dividend yield de 0,625% (cota de fechamento de fev/24: R\$72,00). O valor é sensivelmente mais elevado em relação ao distribuído em meses anteriores principalmente devido à distribuição da primeira parcela referente à multa rescisória da HP aos cotistas.

Obs : Provisão referente aos valores recebidos da rescisão parcial do contrato com a HP.

	dez/23	jan/24	fev/24	Acum. 2024
Receita Imobiliária	1.415.148	2.284.825	1.522.167	3.806.992
Receita Financeira	28.802	29.969	48.731	78.700
(+) Receita Total	1.443.949	2.314.794	1.570.897	3.885.692
Despesas Financeiras	-	-	-	-
Manutenção Predial/Condominial	(274.795)	(275.066)	(274.652)	(863.420)
Despesas Administrativas	(152.442)	(221.765)	(204.379)	(822.613)
Taxa de Gestão	(119.058)	(131.899)	(141.400)	(273.299)
Taxa de Administração	(57.918)	(57.909)	(65.262)	(123.170)
Outras Despesas	(149.863)	(143.851)	(169.851)	(313.702)
(-) Total Despesas	(754.076)	(830.489)	(855.544)	(1.686.033)
(=) Resultado Operacional RMAI11	689.873	1.484.305	715.354	2.199.659
Resultado Líquido	689.873	1.484.305	715.354	2.199.659
Distribuição	782.016	806.454	1.099.710	1.906.164
Reservas		418.000	-	418.000
Provisão**		418.000	-	418.000

Composição do Resultado**

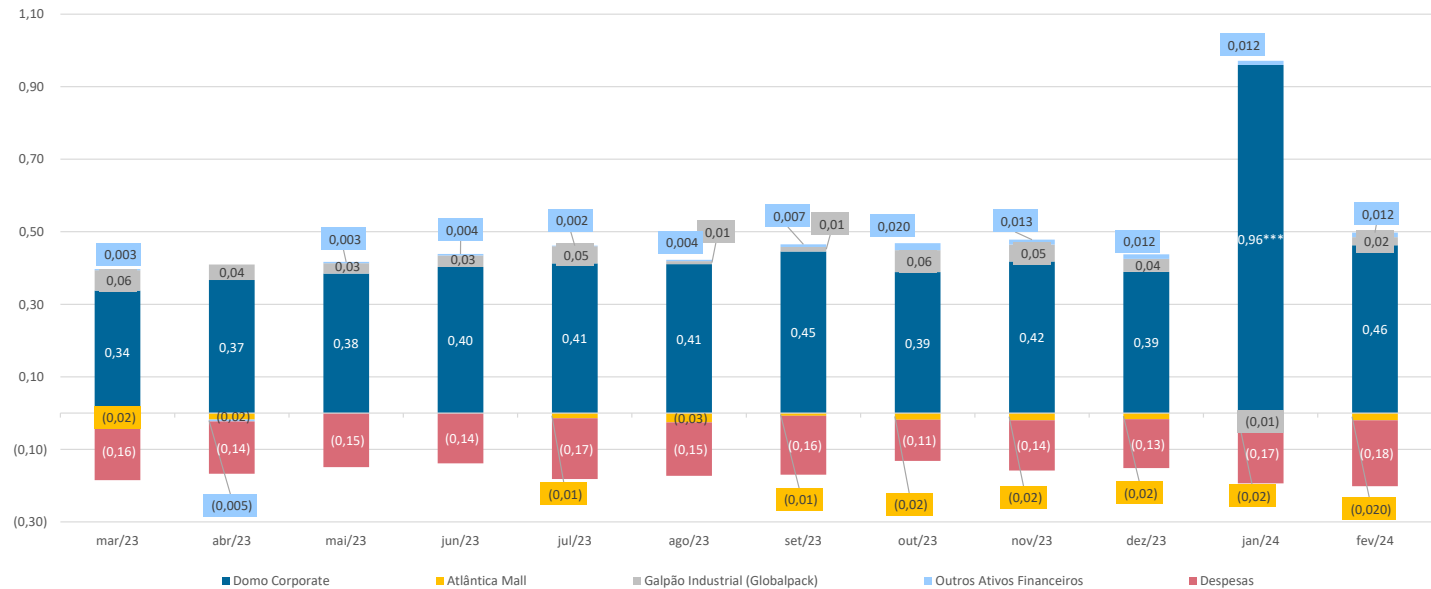
Representação, por cota, da composição do resultado obtido pelo fundo, nos últimos 12 meses.



*** 0,30 são referentes à multa rescisória.

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 | Fevereiro 2024

Domo Corporate

Classificação do Imóvel
Laje Corporativa

Localização
São Bernardo do Campo, SP

ABL
30.600 m²

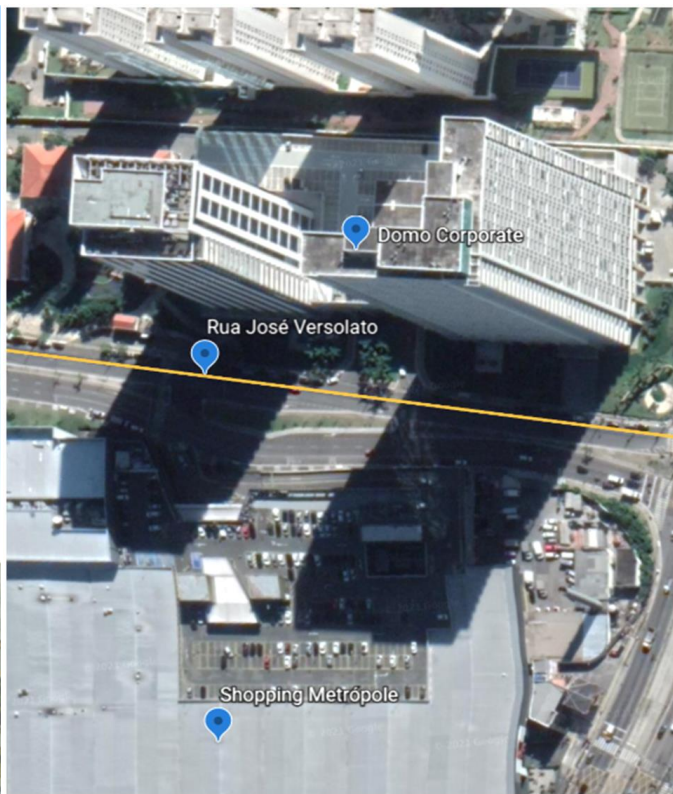
Data de Aquisição
Desde início do fundo

Participação no Imóvel
100%

Valor de Avaliação do Imóvel
R\$ 220.250.000

Percentual de Ocupação Física
75,6%

Novos Contratos de Locação
Rover Distribuidora
Cdial
FVL Corretora de Seguros



Galpão Globalpack

Classificação do Imóvel
Galpão Industrial

Localização
Queimados, RJ

ABL
8.024 m²

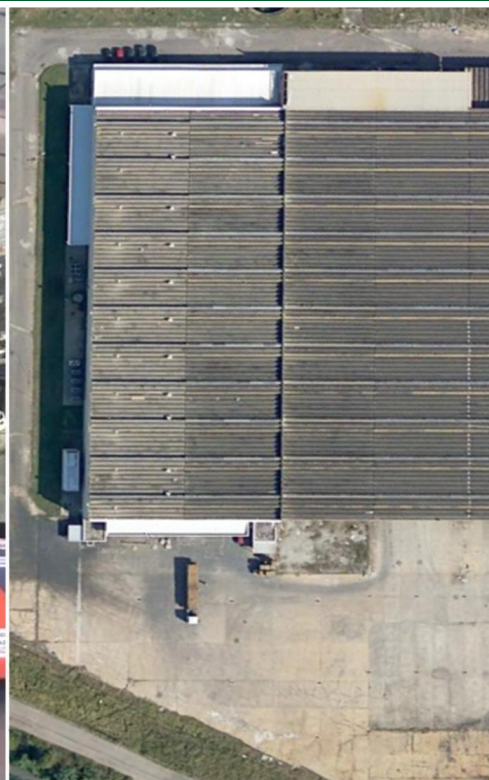
Data de Aquisição
dez/20

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
73,16%

Principais Locatários
Cobasi, Burger King

