

RMAI11 - Informações

Relatório Mensal | Junho 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 junho com uma rentabilidade de 4,71%, completando seu terceiro mês consecutivo no campo positivo. Desde abril, o principal índice do mercado de Fundos Imobiliários, acumula uma alta de 14,28%. Se considerarmos o 1º semestre de 2023, a rentabilidade do IFIX fica em 10%. Como grande destaque do semestre aparece o setor de FIs de Shopping com uma rentabilidade média de aproximadamente 18%, seguido pelos fundos do segmento de FoF (Funds of Funds, ou seja, fundos que investem em outros fundos do setor imobiliário), Logística, Híbridos e de Lajes Corporativas com um desempenho médio de 15,8%, 12,5%, 11,3% e 9,7% respectivamente. Assim, nota-se que os fundos de tijolo tiveram uma retomada significativa. Já, os FIs de recebíveis imobiliários, tiveram um desempenho um pouco inferior, tendo uma valorização de 5,9% no período com grande influência dos principais fundos high yield que tiveram suas cotações bastante impactadas como consequência da inadimplência de alguns de seus CRIs.

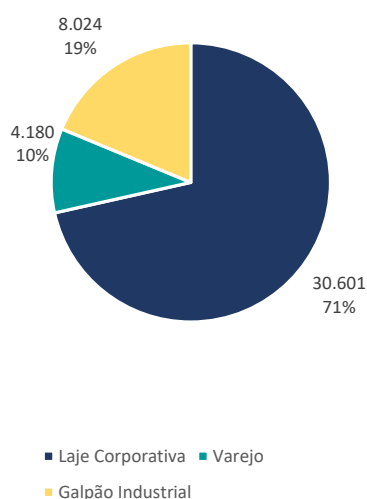
Com a manutenção da taxa Selic em patamares elevados, a inflação começou a dar sinais de arrefecimento e essa tendência de queda do IPCA tem se refletido na curva de juros futura através do seu fechamento, ou seja, o mercado vem precificando uma queda nas taxas de juros futuros. Esse cenário gera uma tendência de migração de investidores, de maneira progressiva, para ativos de renda variável, uma vez que estes passam a ter uma rentabilidade cada vez mais atrativa quando comparada a ativos de renda fixa. O desempenho dos fundos que compõe o IFIX pode ser explicado, em parte, pelo que foi exposto anteriormente.

Conforme comentado no Relatório Gerencial de maio de 2023, tínhamos uma negociação avançada em andamento no Domo Corporate. Informamos que o negócio foi concretizado e mais uma nova locação foi fechada para nosso principal ativo. A locatária é a Rede D'or São Luiz S.A. – Hospital e Maternidade Brasil e a locação consiste na ocupação de duas lajes (21º e 22º andar) em sua totalidade, ou seja, um total de 8 conjuntos. O contrato tem prazo de 60 meses, iniciando em 01/07/2023 e com vencimento em 30/06/2028. Essa locação representa uma diminuição na vacância de aproximadamente 8,5% do empreendimento, levando nosso principal ativo para uma taxa de ocupação na ordem de 70%. Vale ressaltar que, frequentemente, temos visitas e sondagens no empreendimento e estamos confiantes de que avançaremos em outras negociações. Continuamos com nossa estratégia de trabalhar com as imobiliárias da região do ABC e estamos nos aproximando cada vez mais dos principais players locais, uma vez que são eles que tem trazido os melhores negócios para o empreendimento.

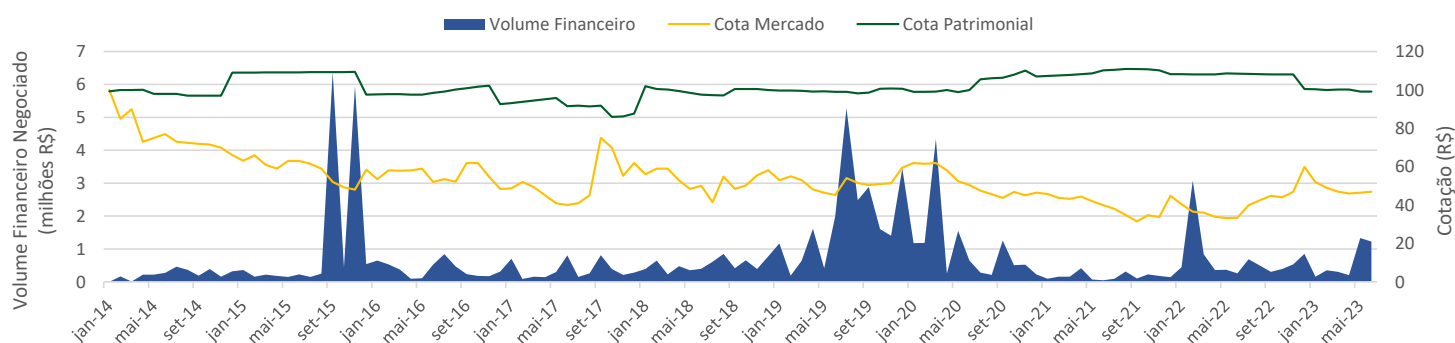
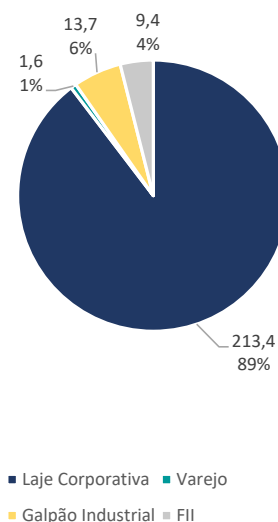
Informações do Fundo

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\$ 114.858.600
Valor Patrimonial*	R\$ 242.445.331
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 | Junho 2023

Informações Setoriais

Preço / Valor Patrimonial (P/VP)*

Veze

Setores	Valor
Shopping/Varejo	1,01
Agencias Bancárias	0,99
Fundo de Fundos	0,96
Recebíveis Imobiliários	0,95
Logísticos	0,94
Incorporação Residencial	0,93
Híbrido	0,90
Agronegócio	0,86
Lajes Comerciais	0,75
Outros	0,24

Retorno Mensal*

% em 1 mês

Setores	Valor
Agronegócio	1,3%
Fundo de Fundos	0,9%
Híbrido	0,4%
Recebíveis Imobiliários	0,4%
Agencias Bancárias	0,1%
Lajes Comerciais	0,1%
Shopping/Varejo	0,1%
Incorporação Residencial	-0,5%
Logísticos	-0,8%
Outros	-3,4%

Participação no IFIX*

em %

Setores	Valor
Recebíveis Imobiliários	42,8%
Logísticos	17,5%
Híbrido	11,7%
Lajes Comerciais	8,5%
Shopping/Varejo	8,1%
Fundo de Fundos	7,1%
Agronegócio	1,8%
Agencias Bancárias	1,4%
Incorporação Residencial	0,3%
Outros	0,1%

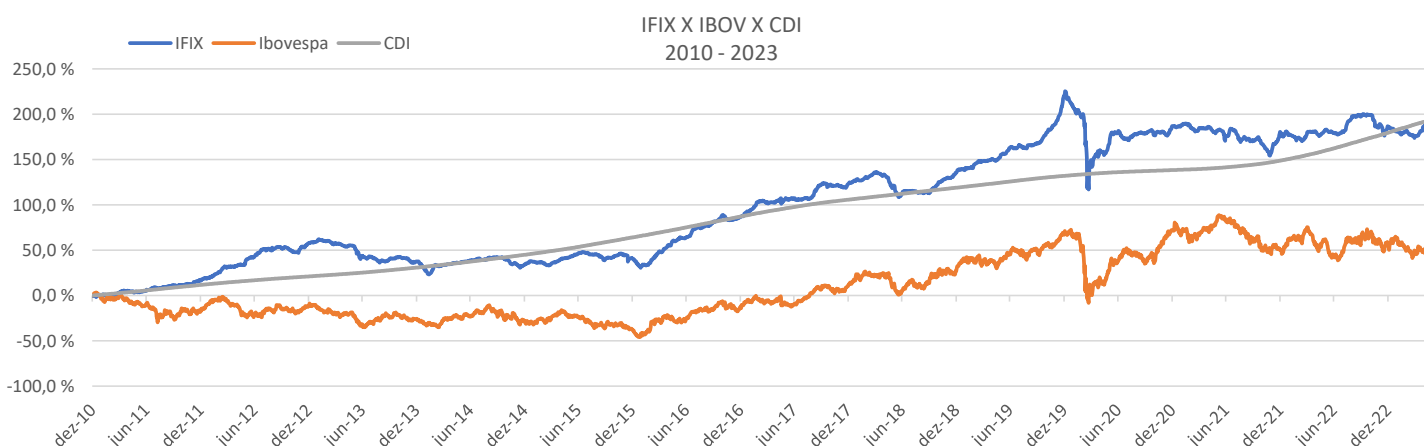
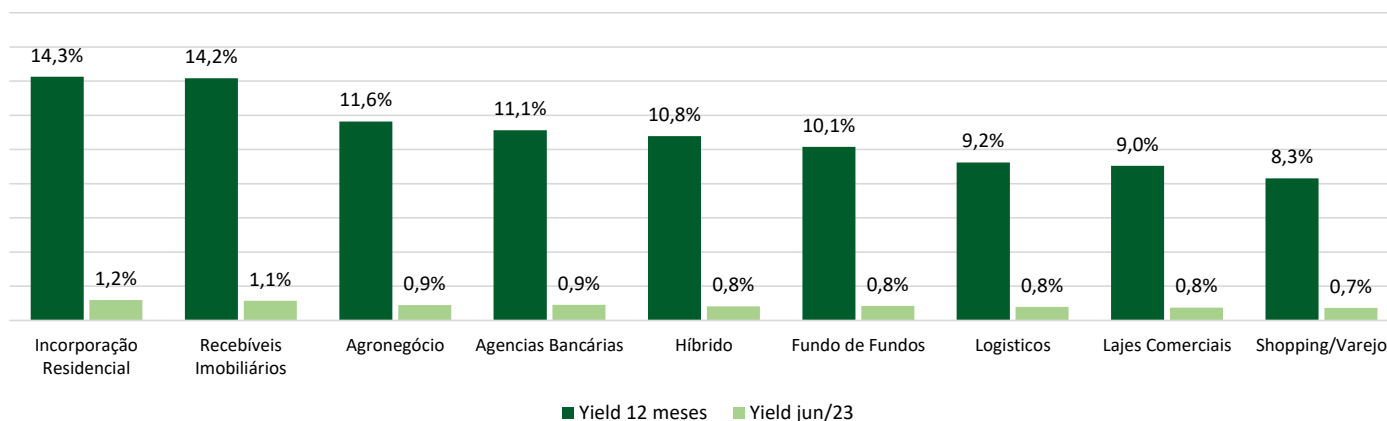
IFIX

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	4,71%	9,00%	1,07%
3 Meses	14,28%	15,91%	3,15%
6 Meses	10,05%	7,61%	6,50%
12 Meses	12,87%	19,83%	13,54%

Dividendos Mensais e Anuais por Setor

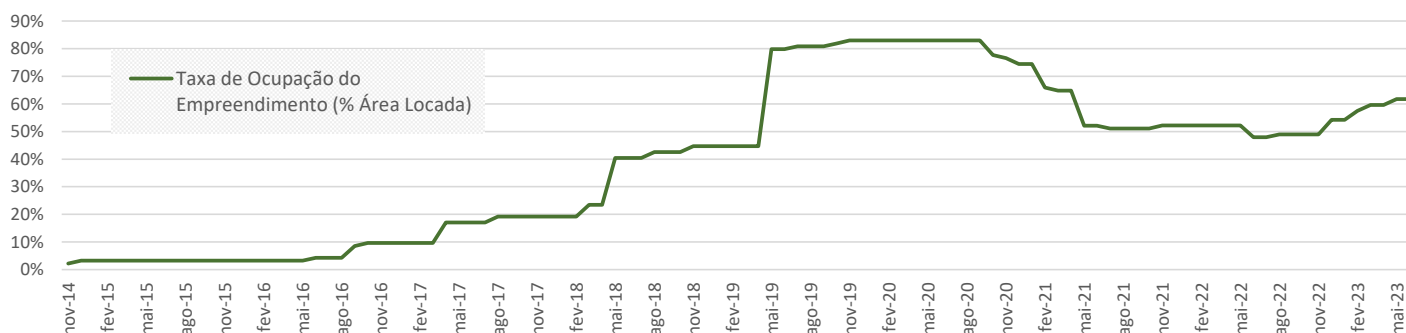
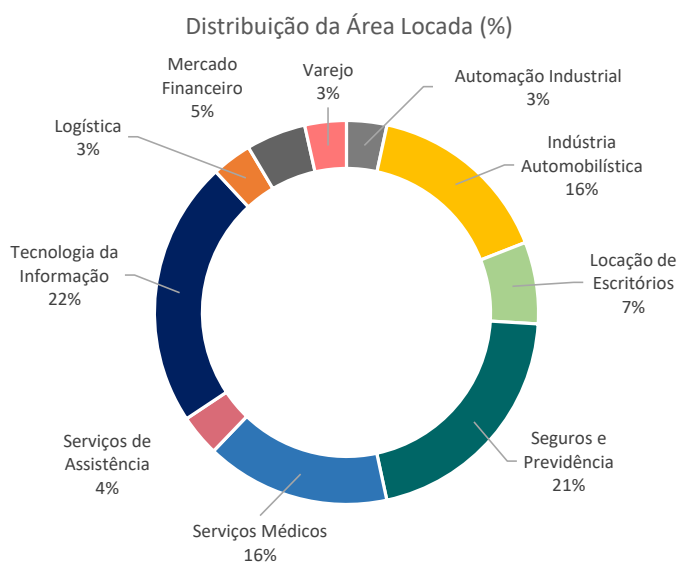
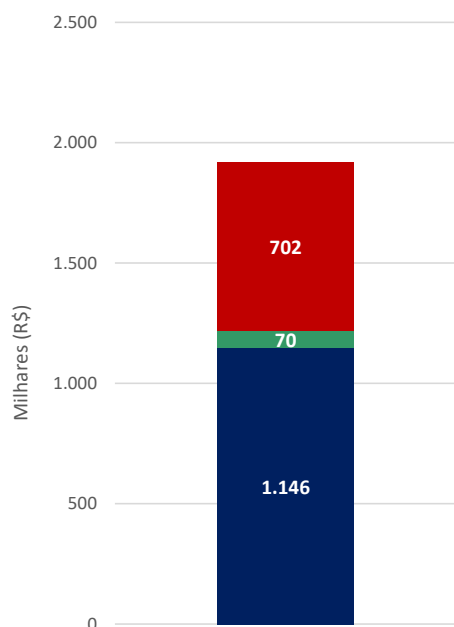


* Fonte: Quantum Finance

RMAI11 - Domo Corporate

Relatório Mensal | Junho 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.

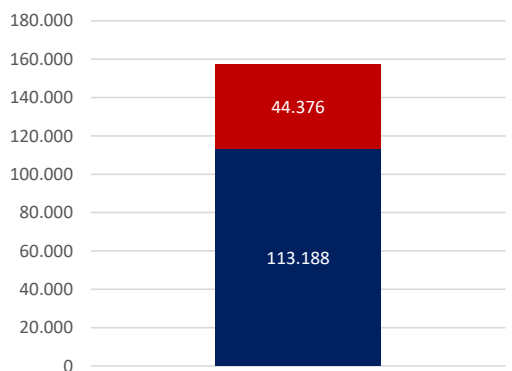


* Calculado considerando um valor de R\$/m² privativo equivalente a 95% do valor médio de m² locado

RMAI11 - Atlântica Mall

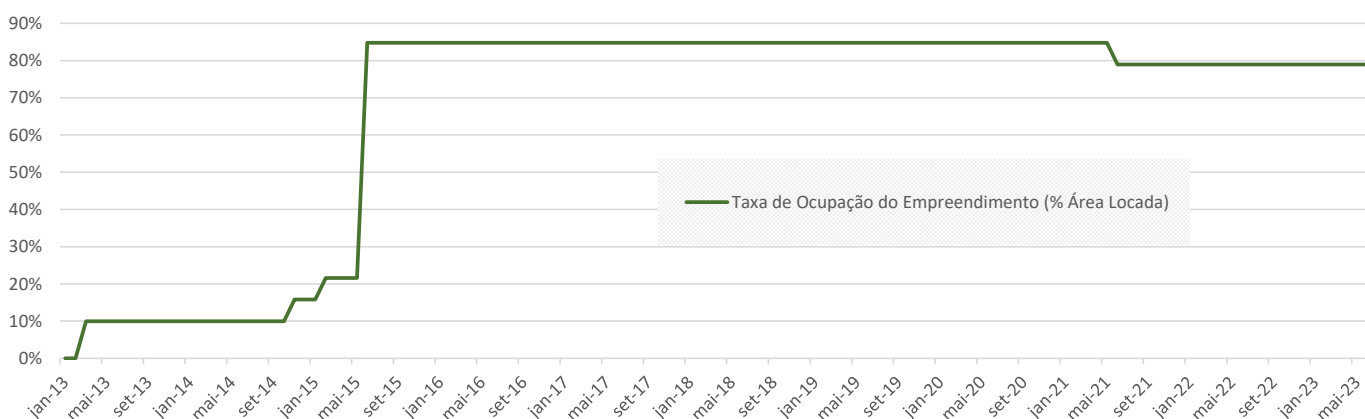
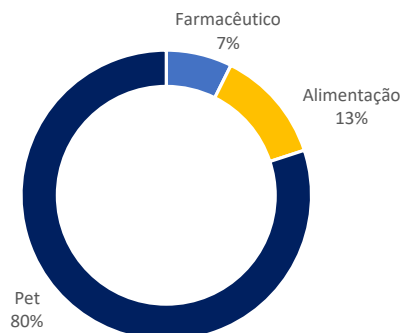
Relatório Mensal | Junho 2023

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.



■ Potencial Receita (imóveis vagos)* ■ Receita com Locação

Distribuição da Área Locada (%)

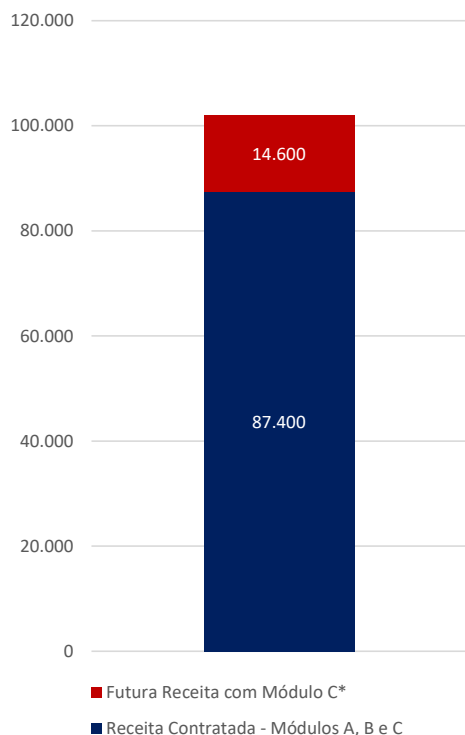


* Calculado considerando valores de R\$45/m² e R\$55/m² para unidades vagas

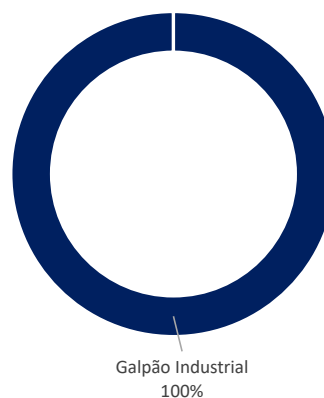
RMAI11 - Galpão Industrial (Globalpack)

Relatório Mensal | Junho 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

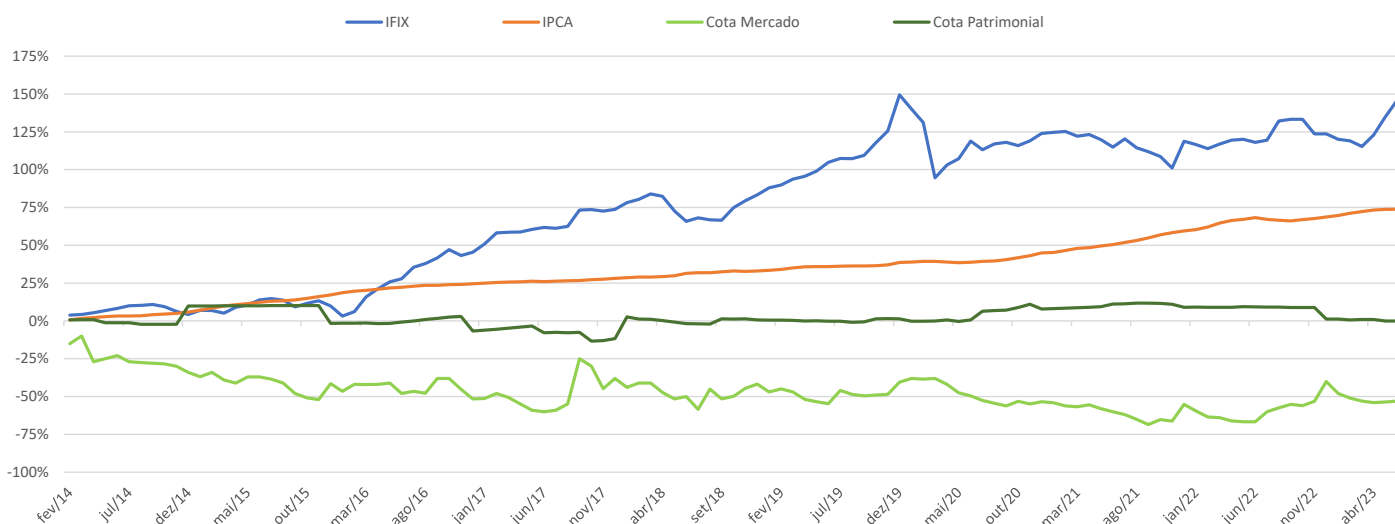
Relatório Mensal | Junho 2023

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 junho registrou uma variação da cota a mercado na ordem de 1,12%.

Mês	Cota Mercado*	Variação (%)	Cota Patrimonial*	Variação (%)	Valor de Mercado	PL
jul/22	39,98	19,74%	108,34	-0,10%	R\$ 97.703.124,00	R\$ 264.765.842,12
ago/22	42,50	6,30%	108,25	-0,09%	R\$ 103.861.500,00	R\$ 264.537.590,09
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

Rentabilidade Acumulada **

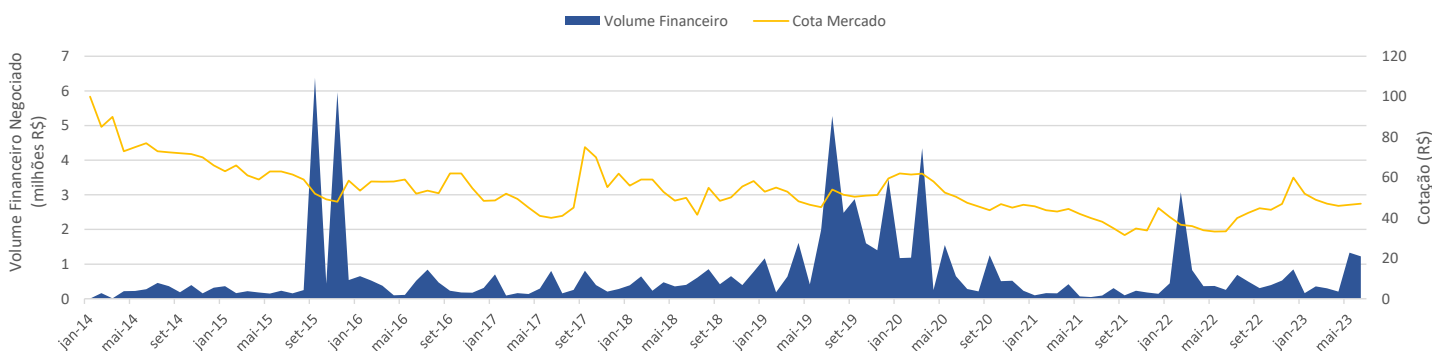


RMAI11 - Liquidez

O RMAI11 apresentou no mercado secundário, em junho, uma média diária de negociação de aproximadamente R\$ 58,2 mil, gerando um volume financeiro total em torno de R\$ 1,22 mi.

No período, a quantidade de cotas negociadas foi de 25.690, o que representa um giro na casa de 1,05%.

Mês	Cotas*	Nº Cotistas	Volume Financeiro	Média Diária Negociação	Cotas Negociadas*	Giro (% nº Cotas)
jul/22	2.443.800	1.185	R\$ 687.652,00	R\$ 32.745,33	19.867	0,81%
ago/22	2.443.800	1.196	R\$ 496.636,32	R\$ 21.592,88	11.966	0,49%
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%



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

** Utilizado IPCA-15, pois IPCA não foi divulgado até a data de fechamento deste Relatório

RMAI11 - Resultados

Relatório Mensal | Junho 2023

Distribuição de Resultados

Em junho, o empreendimento Domo Corporate não teve nenhum caso de inadimplência. Conforme mencionado nos relatórios anteriores, temos dois contratos em período de carência dos valores de locação. Nos próximos meses, a receita do imóvel será incrementada por estes inquilinos, ou seja, passarão a impactar positivamente o financeiro do ativo.

A locatária dos Galpões Industriais, Globalpack, não realizou pagamento integral da locação. Nosso time entrou em contato com a empresa, que se prontificou a regularizar o fluxo de pagamentos o mais breve possível.

O fundo distribuiu em junho um valor de R\$ 0,26 por cota, o que equivale a um dividend yield de 0,55% (cota de mercado no fechamento de jun/23 : R\$ 47,00).

	abr/23	mai/23	jun/23	Acum 2023
Resultado Ativos				
Resultado Domo Corporate	896.593	940.637	984.780	5.126.717
Resultado Atlântica Mall	-	-	(35.000)	(152.000)
Resultado Galpão Industrial (Globalpack)	104.800	70.000	77.400	497.000
FIIs e Outros Ativos Financeiros	7.897	10.090	4.250	45.425
(+) Resultado Total	1.009.290	1.020.727	1.031.430	5.517.142
Despesa Taxa de Adm	(67.851)	(52.470)	(63.596)	(369.371)
Despesa Taxa de Gestão	(147.012)	(113.686)	(137.792)	(800.304)
Despesa Honorários Advocatícios	(26.401)	(20.000)	(20.000)	(126.401)
Comissão Imobiliária	(51.000)	(48.720)	-	(230.305)
Outras Taxas e Despesas	(60.186)	(129.342)	(117.669)	(533.910)
(-) Total Despesas Fundo	(352.450)	(364.219)	(339.056)	(2.060.290)
(=) Resultado Operacional RMAI11	656.840	656.508	692.374	3.456.851
Distribuição	635.388	635.388	635.388	3.812.328

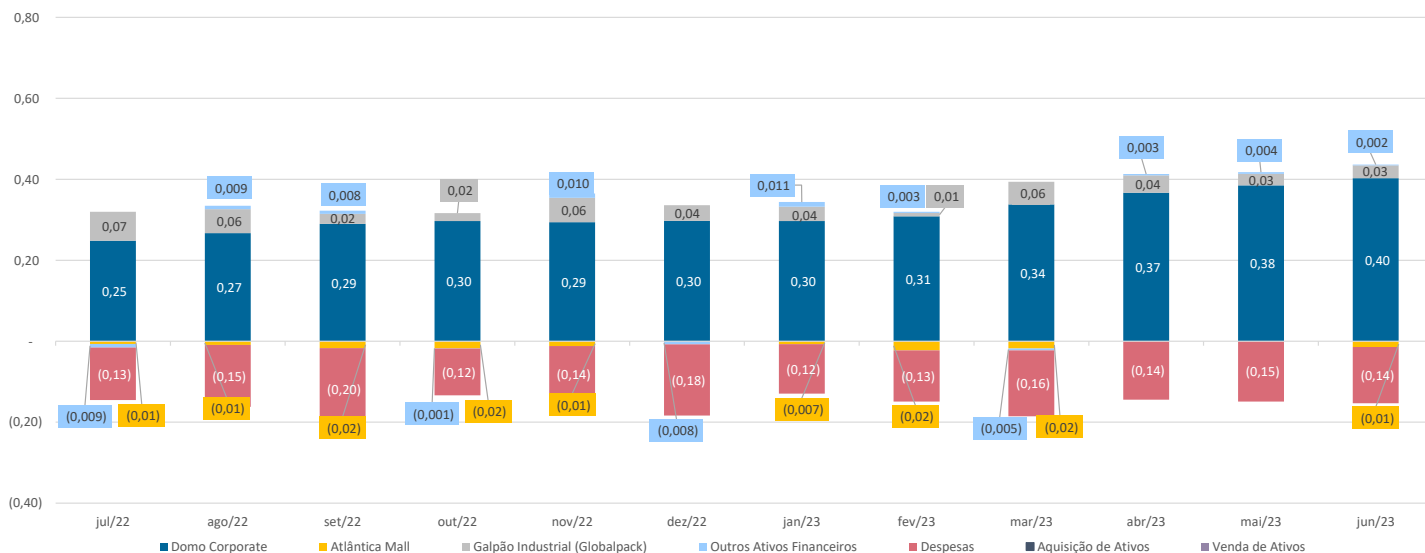
Composição do Resultado**

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 | Junho 2023

Domo Corporate

Classificação do Imóvel
Laje Corporativa

Localização
São Bernardo do Campo, SP

ABL
30.600 m²

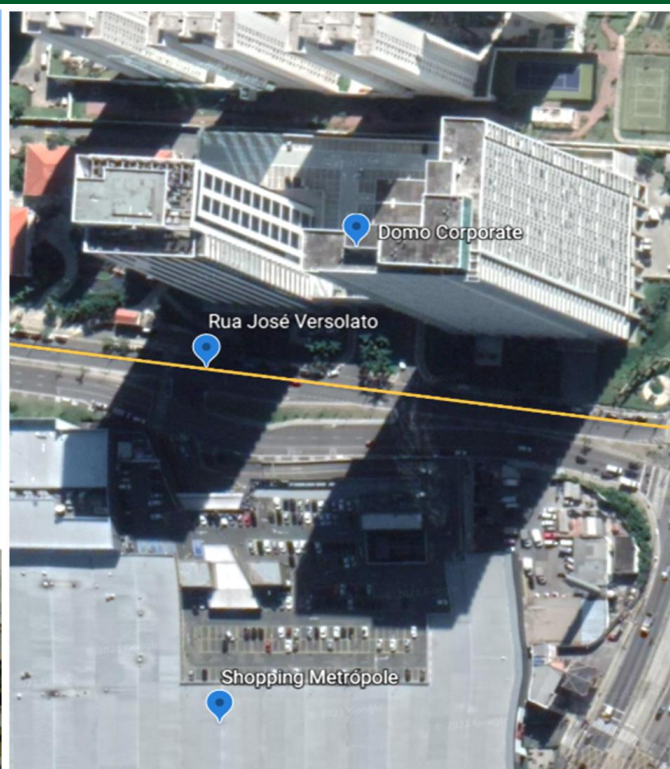
Data de Aquisição
Desde início do fundo

Participação no Imóvel
100%

Valor de Avaliação do Imóvel
R\$ 213.400.000,00

Percentual de Ocupação Física
70,2%

Novos Contratos de Locação
1



Galpão Globalpack

Classificação do Imóvel
Galpão Industrial

Localização
Queimados, RJ

ABL
8.024 m²

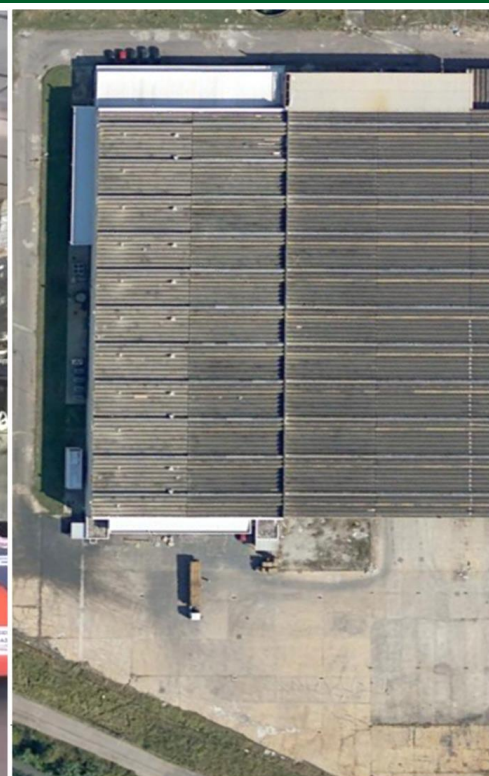
Data de Aquisição
dez/20

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

