

RMAI11 - Informações

Relatório Mensal | Dezembro 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 dezembro com uma alta de 4,25%. Na janela semestral, fechou a 2ª metade do ano com uma alta de 4,95% e, se considerarmos o ano de 2023, o principal índice do mercado de fundos imobiliários obteve uma rentabilidade positiva de 15,5%. O *dividend yield* (DY) do IFIX no fechamento do ano foi de 10,5%, gerando um *spread* de 4,9% em relação a NTN-B (Principal) de vencimento em 2035, que encerrou o ano com uma taxa de retorno de 5,6%. Ao considerarmos apenas o fundos de tijolo participantes do IFIX, chegamos a um DY de 8,9% e um *spread* de 3,3% em relação a mesma NTN-B. Assim, nota-se que o investimento em fundos imobiliários concluiu 2023 com prêmio de risco considerável em comparação com o investimento em títulos públicos (nesse caso, NTN-B Principal com vencimento em 2035).

No cenário macroeconômico interno, a queda da inflação no Brasil tem promovido um cenário confortável para que o Banco Central continue o movimento de corte gradual da taxa Selic. No entanto, a política fiscal continua sendo assunto importante no cenário nacional e, apesar de o governo ter aprovado no Congresso Nacional projetos de aumento em sua arrecadação, as contas públicas continuam preocupando os agentes de mercado. Este risco pode limitar o movimento de queda dos juros pelo Banco Central (a expectativa está em torno de 9,0% para o encerramento de 2024) e represar as cotações dos ativos de renda variável, entre eles as cotas de FIIs.

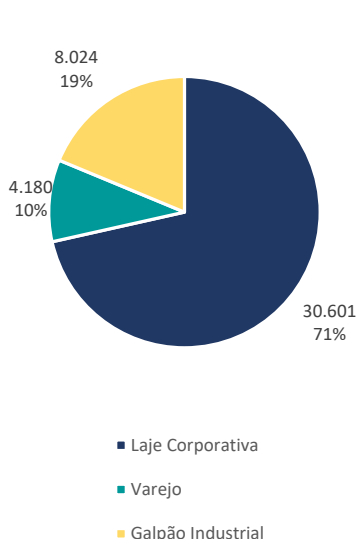
Conforme informado em relatórios anteriores, a locatária "HP" notificou o fundo de sua intenção de devolver os conjuntos do 18º andar do Domo Corporate. Essa rescisão contratual gerará um aumento na vacância do ativo de aproximadamente 4,25%, ou seja, cada conjunto devolvido contribuirá com um incremento de cerca de 1%. Desse modo, a taxa de vacância física do empreendimento passará a ser de 32%. A devolução dos conjuntos foi realizada no dia 31/12/2023 e, devido a entrega antecipada destes, a locatária realizará pagamento total ao fundo de cerca R\$ 1,1 milhão. Ademais, ressaltamos que nossa equipe comercial tem negociações bem encaminhadas em andamento e, já no próximo Relatório, esperamos apresentar novos negócios fechados para o Domo Corporate, diminuindo o impacto das entregas dos conjuntos mencionados.

Iniciamos o ano de 2023 com uma vacância física de 45,8% no Domo Corporate e, após 12 meses, conseguimos realizar uma redução de cerca de 18%, encerrando o ano com vacância de 27,6%. Dessa maneira, durante o último trimestre, foi possível aumentar a distribuição de rendimentos para os investidores. Pretendemos continuar aumentando a taxa de ocupação dos ativos do fundo, incrementando a receita do fundo obtida com locação de seus imóveis, sempre tendo em vista o melhor interesse de seus cotistas.

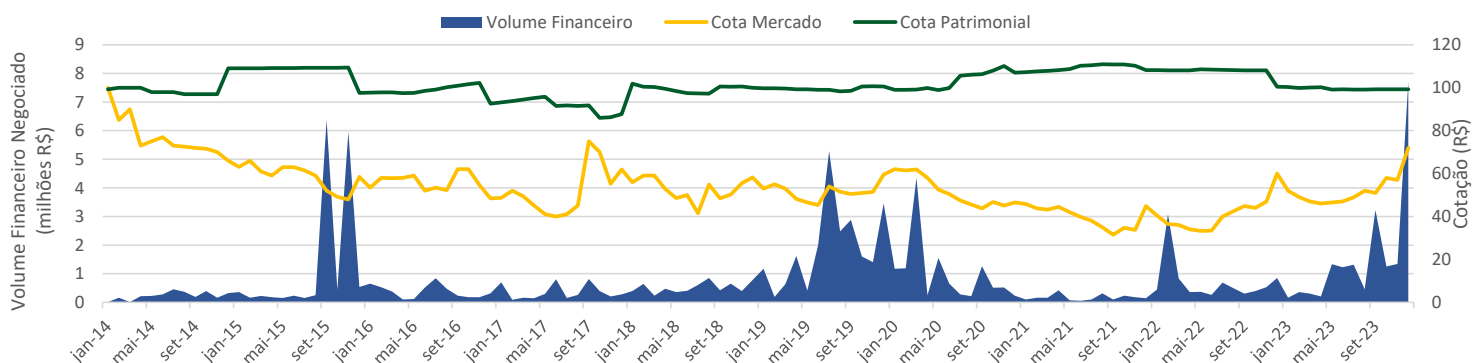
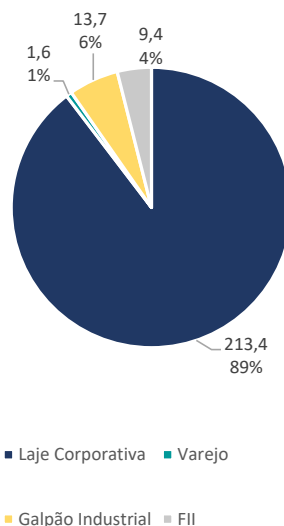
Informações do Fundo

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\$ 242.546.587
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 DTMV 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 | Dezembro 2023

Informações Setoriais

Preço / Valor Patrimonial (P/VP)*

Veze

Setores	Valor
Hoteis	1,57
Shopping/Varejo	1,04
Agencias Bancárias	1,00
Fundo de Fundos	0,96
Recebíveis Imobiliários	0,93
Logísticos	0,92
Híbrido	0,89
Incorporação Residencial	0,84
Agronegócio	0,79
Lajes Comerciais	0,72

Retorno Mensal*

% em 1 mês

Setores	Valor
Hoteis	14,3%
Agronegócio	6,7%
Lajes Comerciais	5,0%
Agencias Bancárias	4,7%
Incorporação Residencial	4,5%
Shopping/Varejo	4,5%
Fundo de Fundos	4,4%
Recebíveis Imobiliários	4,4%
Híbrido	4,0%
Logísticos	2,2%

Participação no IFIX*

em %

Setores	Valor
Recebíveis Imobiliários	40,9%
Logísticos	18,3%
Híbrido	12,2%
Shopping/Varejo	10,1%
Lajes Comerciais	8,7%
Fundo de Fundos	6,5%
Agronegócio	1,5%
Agencias Bancárias	1,3%
Incorporação Residencial	0,4%
Hoteis	0,2%

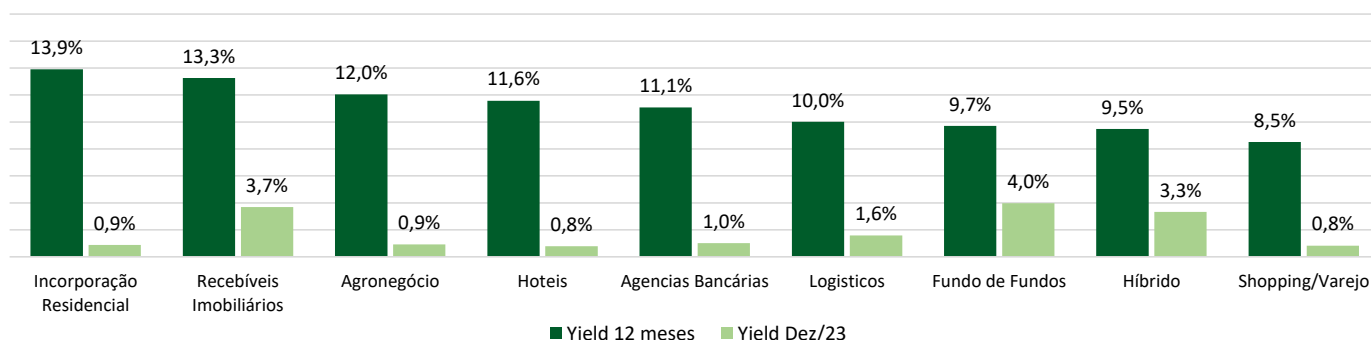
IFIX

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 FILs negociados na bolsa, sendo considerado a valorização das cotas dos fundos somada ao dividendo distribuído.

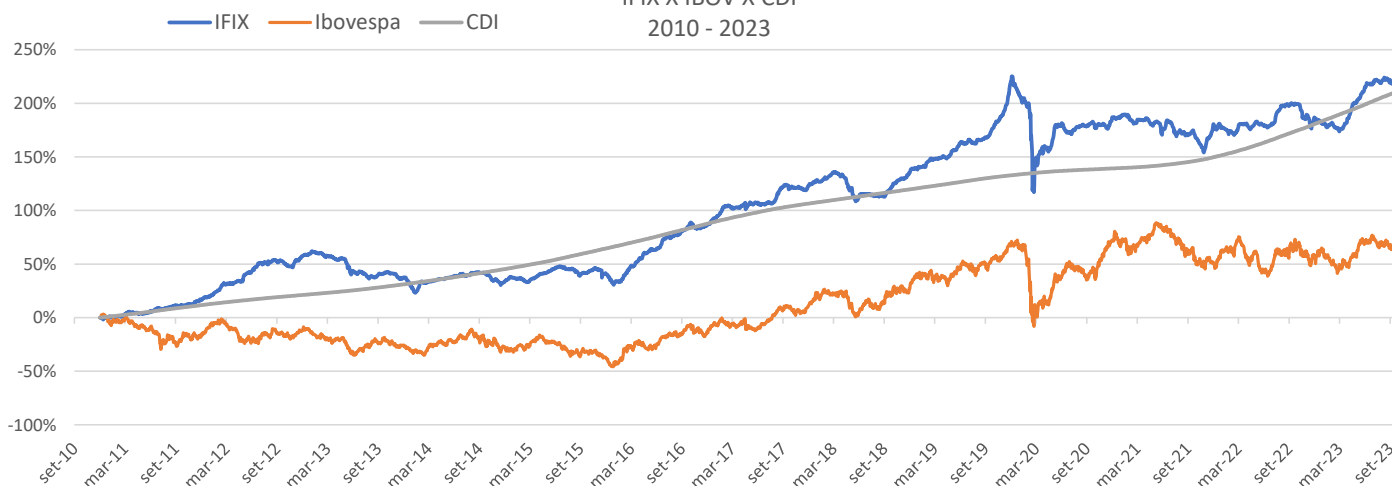
Parte relevante dos fundos imobiliários acabam fazendo parte do IFIX, já que seu critério de exclusão é bastante transigente. Diante disso, ele é o principal parâmetro de desempenho dos fundos imobiliários.

	IFIX	Ibovespa	CDI
1 Mês	4,25%	5,38%	0,90%
3 Meses	2,86%	15,12%	2,84%
6 Meses	4,95%	13,63%	6,15%
1 Ano	15,50%	22,28%	13,05%

Dividendos Mensais e Anuais por Setor



IFIX X IBOV X CDI
2010 - 2023

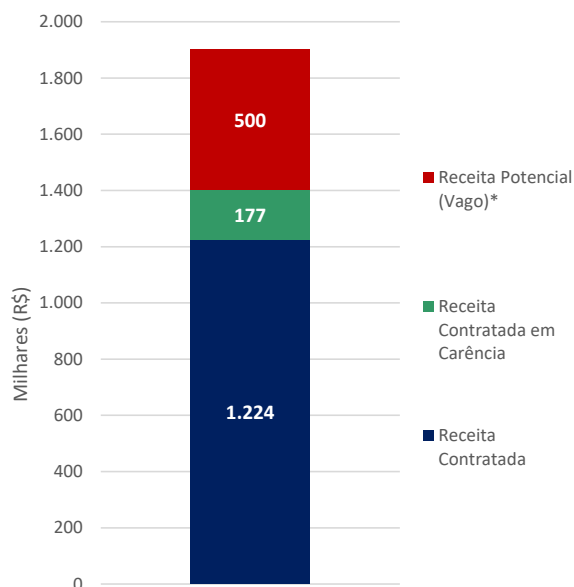


* Fonte: Quantum Finance

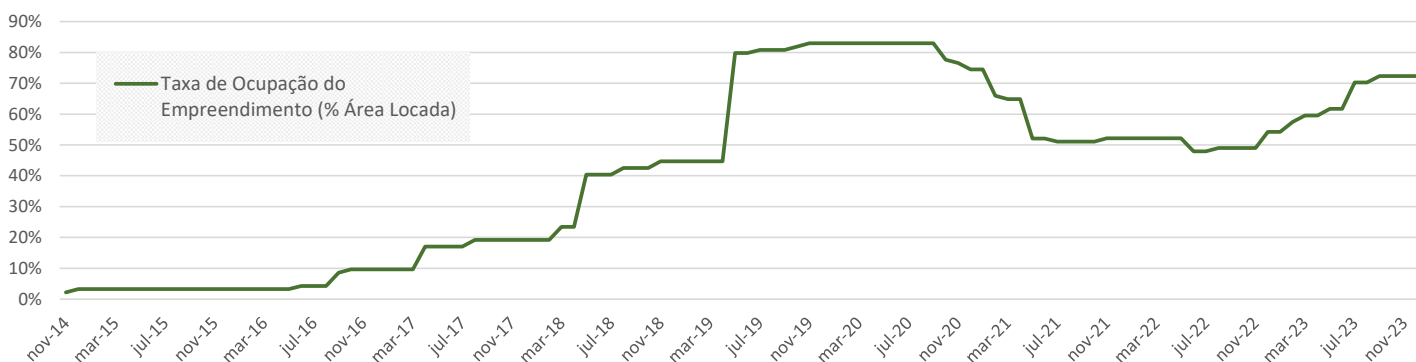
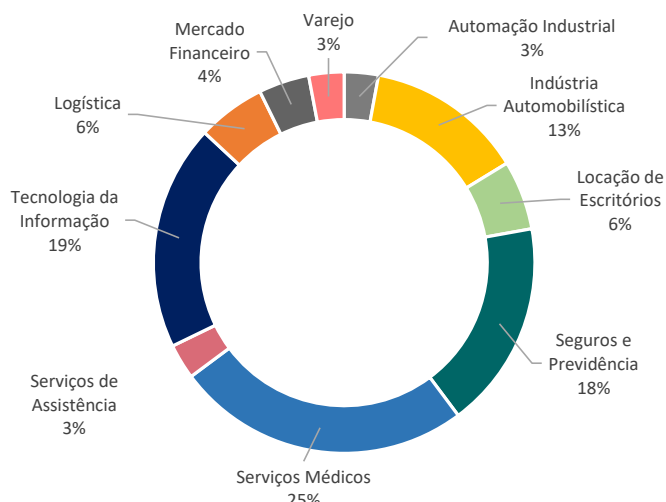
RMAI11 - Domo Corporate

Relatório Mensal | Dezembro 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 (%)

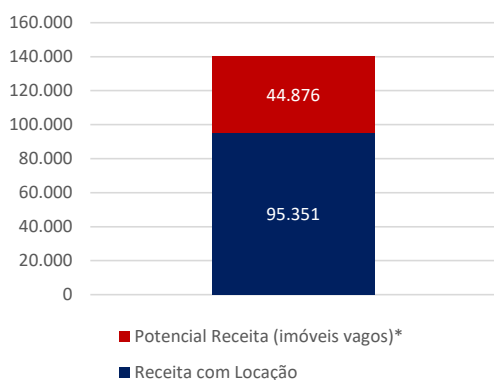


* Calculado considerando um valor de R\$/m² privativo equivalente a 95% do valor médio de m² locado

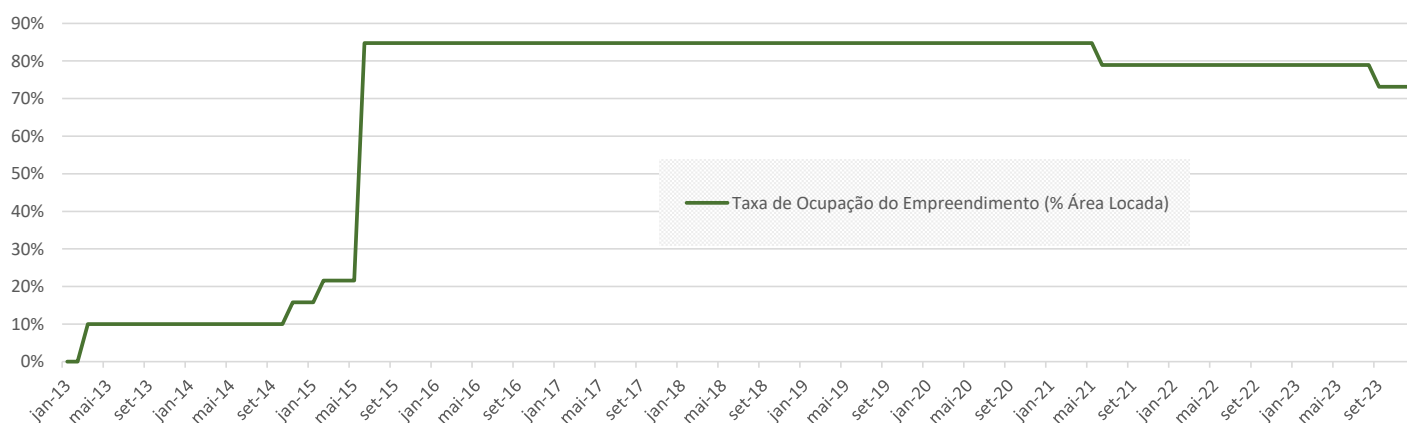
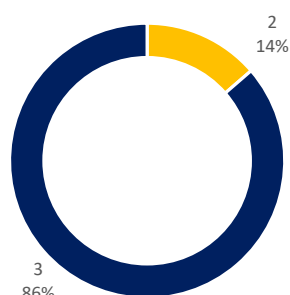
RMAI11 - Atlântica Mall

Relatório Mensal | Dezembro 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 (%)

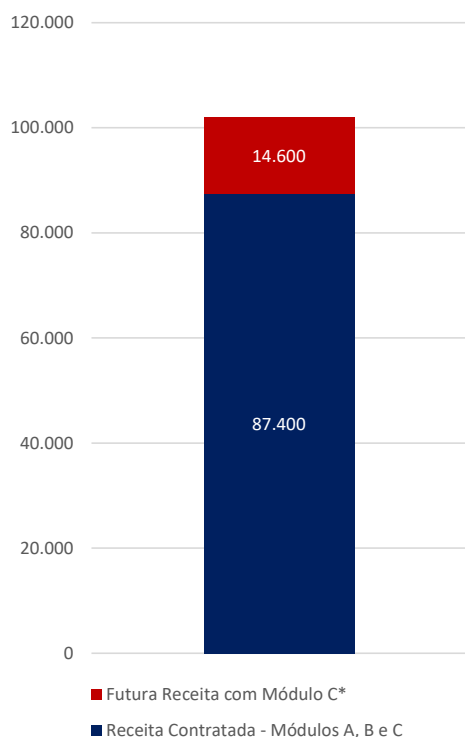


* Calculado considerando valores de R\$45/m² e R\$55/m² para unidades vagas

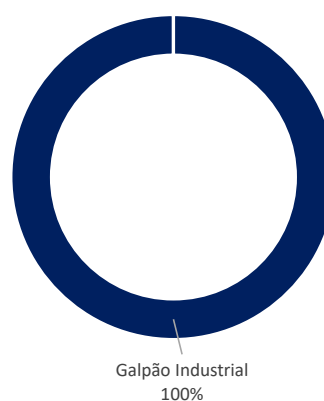
RMAI11 - Galpão Industrial (Globalpack)

Relatório Mensal | Dezembro 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

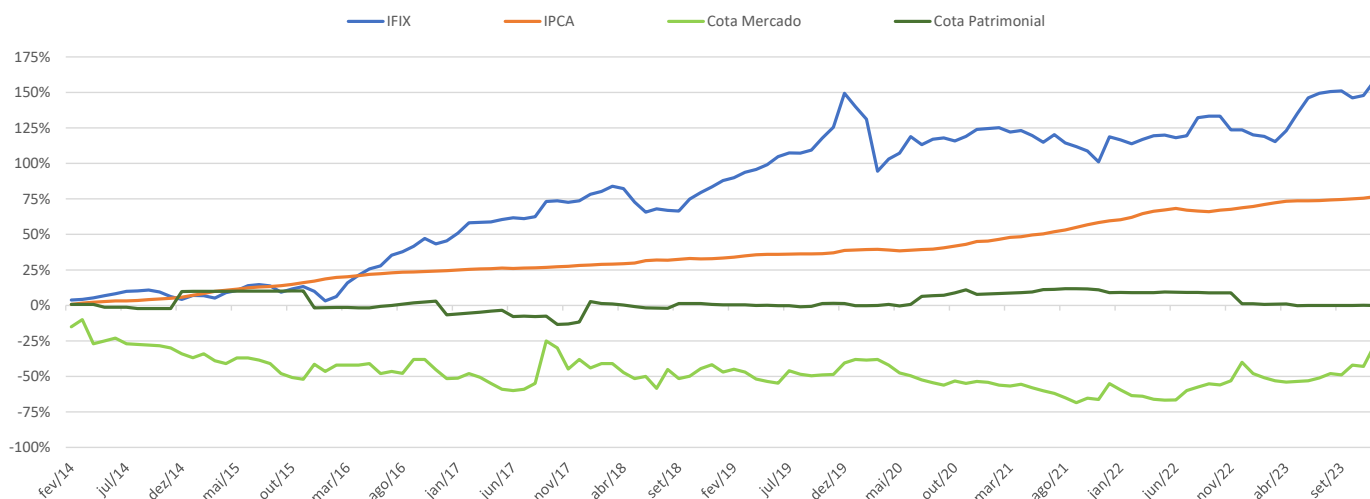
Relatório Mensal | Dezembro 2023

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 dezembro registrou uma variação da cota a mercado na ordem de 26,32%.

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

Rentabilidade Acumulada

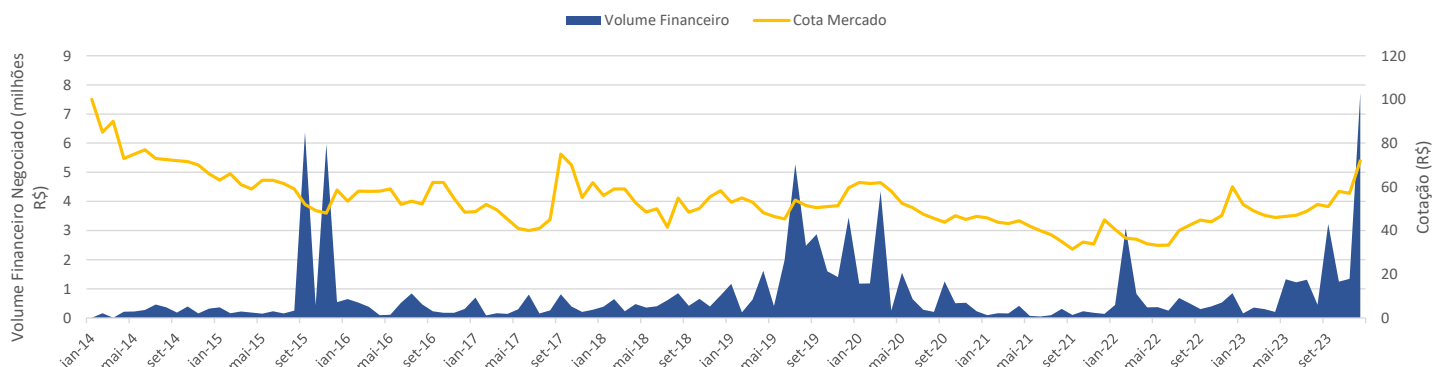


RMAI11 - Liquidez

O RMAI11 apresentou no mercado secundário, em dezembro, uma média diária de negociação de aproximadamente R\$ 386,0 mil, gerando um volume financeiro total em torno de R\$ 7,7 mi.

No período, a quantidade de cotas negociadas foi de 136,9 mil, o que representa um giro na casa de 5,61%.

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



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

RMAI11 - Resultados

Relatório Mensal | Dezembro 2023

Distribuição de Resultados

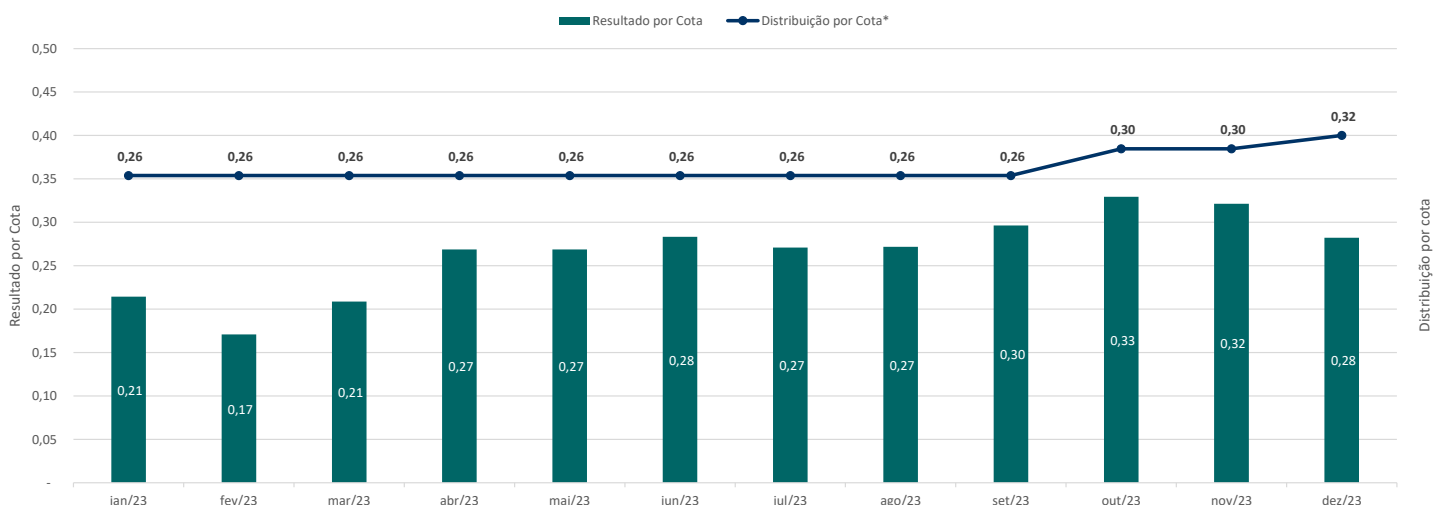
No mês de dezembro, o ativo Domo Corporate, não apresentou nenhum caso de inadimplência e/ou descontos nos valores de locação de seus conjuntos. Conforme mencionado neste e em Relatórios anteriores, a locatária "HP" formalizou a devolução dos conjuntos, até então locados, do 18º andar. Essa entrega antecipada gerou uma multa total de aproximadamente R\$ 1,1 milhão.

O fundo distribuiu em dezembro um valor de R\$ 0,32 por cota, o que equivale a um dividend yield de 0,44% (cota de fechamento de dez/23: 72,00).

	out/23	nov/23	dez/23	Acum 2023
Resultado Ativos				
Resultado Domo Corporate	949.906	1.021.307	952.090	11.152.455
Resultado Atlântica Mall	(48.000)	(41.000)	(49.000)	(415.000)
Resultado Galpão Industrial (Globalpack)	147.400	114.800	87.400	1.011.300
FIIs e Outros Ativos Financeiros	32.408	30.000	28.802	211.764
(+) Resultado Total	1.081.714	1.125.107	1.019.291	11.960.518
Despesa Taxa de Adm	(57.876)	(60.186)	(57.918)	(733.293)
Despesa Taxa de Gestão	(125.398)	(131.712)	(119.058)	(1.583.681)
Despesa Honorários Advocatícios	(20.000)	(20.000)	(40.000)	(396.765)
Comissão Imobiliária	-	-	-	(406.295)
Outras Taxas e Despesas	(73.577)	(127.710)	(112.442)	(1.052.569)
(-) Total Despesas Fundo	(276.850)	(339.608)	(329.418)	(4.172.603)
(=) Resultado Operacional RMAI11	804.864	785.499	689.873	7.787.915
Distribuição	733.140	733.140	782.016	7.966.788

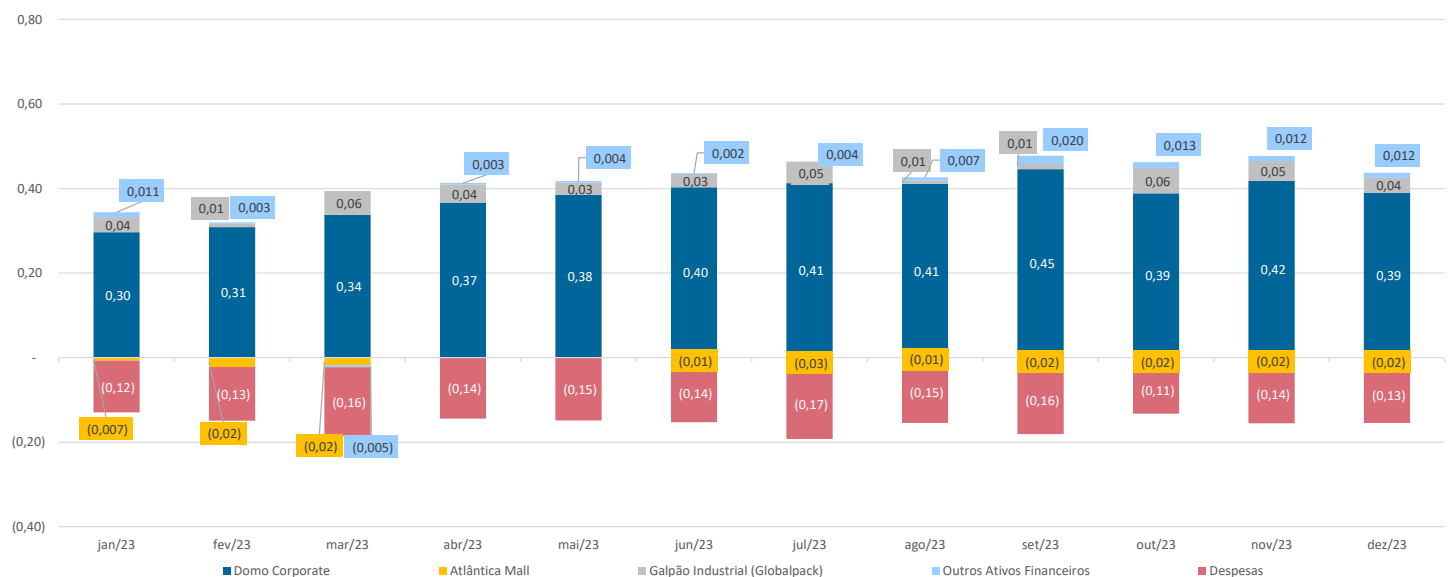
Composição do Resultado**

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 | Dezembro 2023

Domo Corporate

Classificação do Imóvel
Laje Corporativa

Localização
São Bernardo do Campo, SP

ABL
30.600 m²

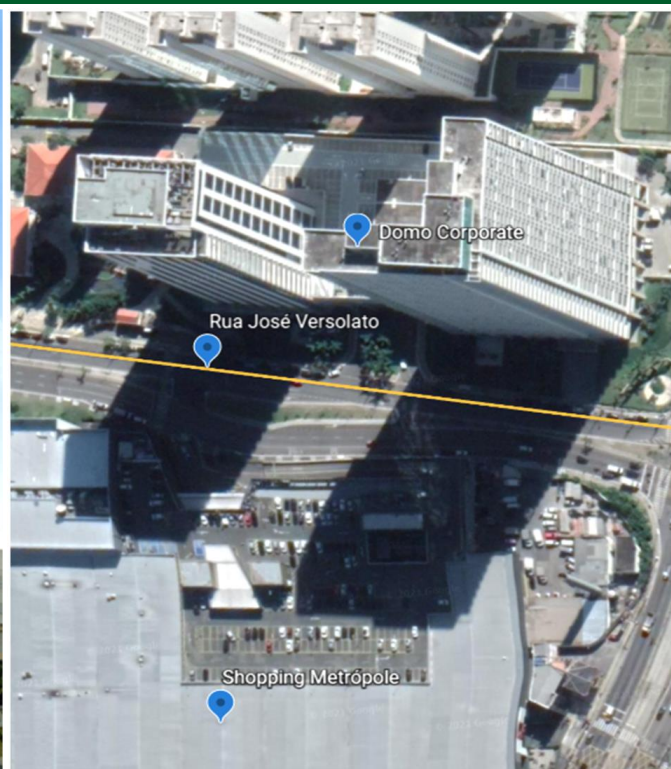
Data de Aquisição
Desde início do fundo

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

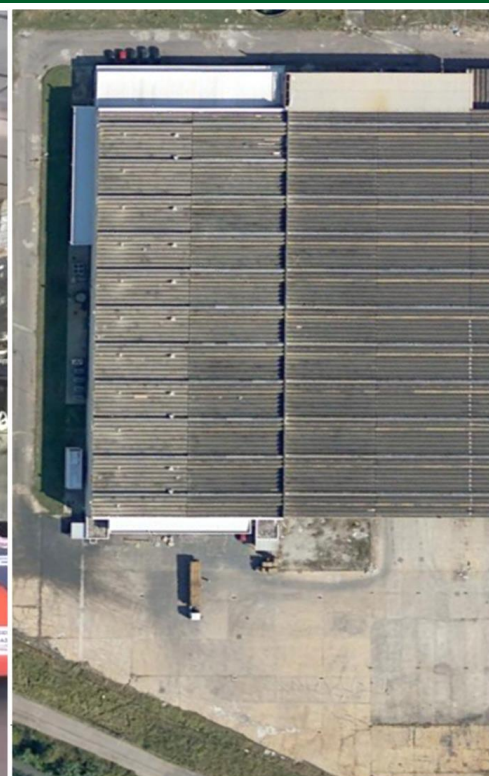
Data de Aquisição
dez/20

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

