

RMAI11 - Informações

Relatório Mensal | Outubro 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 cenário macroeconômico de outubro foi marcado por incertezas fiscais e aumento da inflação, que alcançou 4,6%, acima do teto de 4,5% do CMN (Conselho Monetário Nacional). A ausência de corte de gastos e especulações sobre mudanças na meta de inflação ampliaram a aversão ao risco, elevando os juros futuros. Esse ambiente adverso impactou negativamente o mercado de FIIs, causando queda generalizada nas cotações e maior volatilidade.

O IFIX e o Ibovespa encerraram outubro com quedas de 3,1% e 1,6%, respectivamente. O setor de incorporação residencial foi o único a registrar leve alta de 0,01%. Os setores de hotéis (-7,8%) e logísticos (-6,8%) apresentaram as maiores desvalorizações, enquanto lajes comerciais (-1,7%) e híbridos (-2,7%) tiveram quedas mais moderadas.

A taxa de ocupação do Domo Corporate apresentou aumento em relação ao mês anterior, encerrando o período em aproximadamente 81%. Conforme mencionado no relatório de setembro, nossa equipe conduzia negociações avançadas com uma empresa já instalada no empreendimento, que manifestava interesse em expandir sua ocupação.

Informamos que essas tratativas foram concluídas com sucesso, resultando na locação dos conjuntos do 18º andar (conjuntos 181, 182, 183 e 184), totalizando 1.404 m² de área BOMA, pela empresa Teddy Soluções Financeiras. Essa operação gerou uma redução de aproximadamente 4% na vacância física do Domo Corporate.

O contrato firmado possui duração de 60 meses, com início em 01/10/2024, e contempla um período de carência de 3 meses. Assim, os valores de locação passarão a ser pagos a partir do mês de referência de janeiro de 2025. Ressaltamos que, com exceção deste contrato, o empreendimento não possui outros contratos em período de carência.

No âmbito comercial, destacamos a existência de tratativas iniciais em andamento, com constante demanda de consultas à equipe comercial sobre a disponibilidade de imóveis e as condições comerciais do empreendimento.

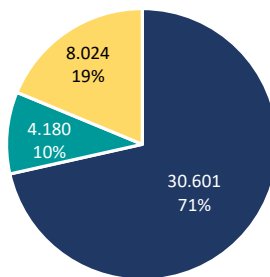
No Atlântica Mall, permanecemos em tratativas com um potencial novo locatário para o empreendimento. Informaremos as atualizações sobre essas negociações nos próximos relatórios.

Neste mês, o fundo distribuiu R\$ 0,47 por cota, resultando em um dividend yield de 0,62% ao mês, com base no valor de fechamento da cota em outubro, que foi de R\$ 75,80.

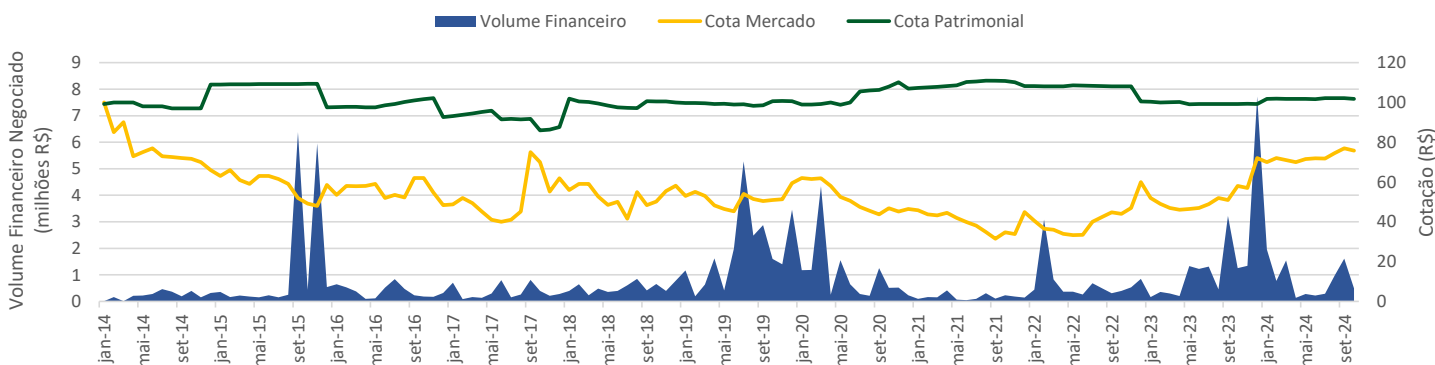
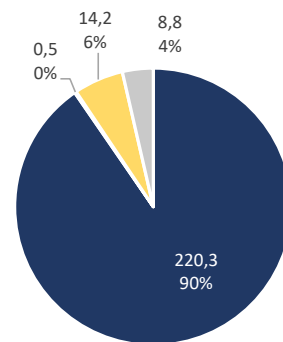
**Informações do Fundo**

<b>Denominação</b>	Reag Multi Ativos - Fundo de Investimento Imobiliário - FII
<b>CNPJ</b>	17.374.696/0001-19
<b>Código de Negociação</b>	RMAI11
<b>Código ISIN</b>	BRDOMCCTF000
<b>Início do Fundo</b>	13/12/2013
<b>Prazo de Duração</b>	O Fundo tem prazo de duração Indeterminado
<b>Cotas Emitidas</b>	2.443.800
<b>Valor de Mercado*</b>	R\$ 248.727.410
<b>Valor Patrimonial*</b>	R\$ 248.727.410
<b>Classe de Cotas</b>	O Fundo tem uma única classe de cotas. Todas as cotas garantem aos seus titulares direitos políticos e econômico-financeiros idênticos
<b>Taxa de Administração</b>	Taxa de Administração Global: 0,95% ao ano
<b>Taxa de Performance</b>	20% do que exceder IPCA + 4% ao ano
<b>Resgate de Cotas</b>	Não há. O Fundo é um condomínio fechado e suas cotas são negociadas na B3 no mercado secundário
<b>Administrador</b>	REAG DTVM S/A
<b>Gestor</b>	REAG Asset Management Ltda
<b>Escriturador / Instituição Depositária</b>	Banco Daycoval S/A
<b>Auditor Independente</b>	PwC Brasil
<b>Consultoria Especializada</b>	PMA Innova Administração e Participações Ltda.

ABL (m²) - Tipo de Ativo



Alocação (R\$ mi)



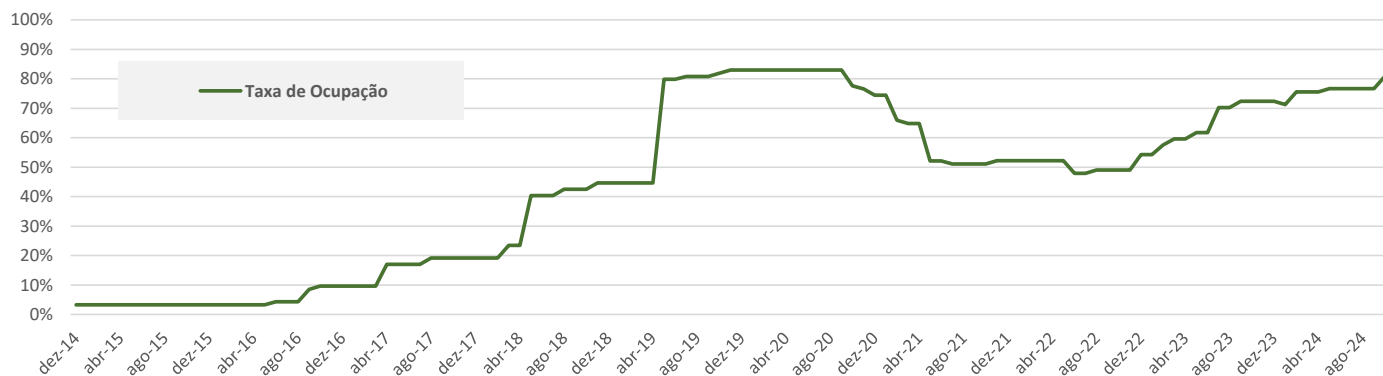
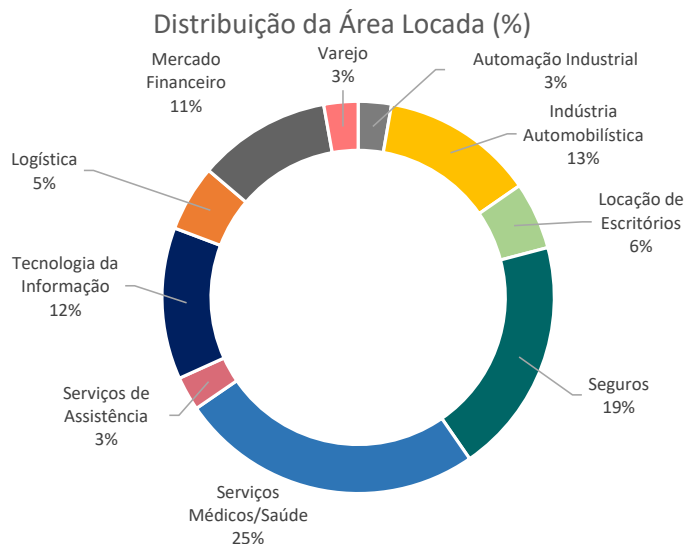
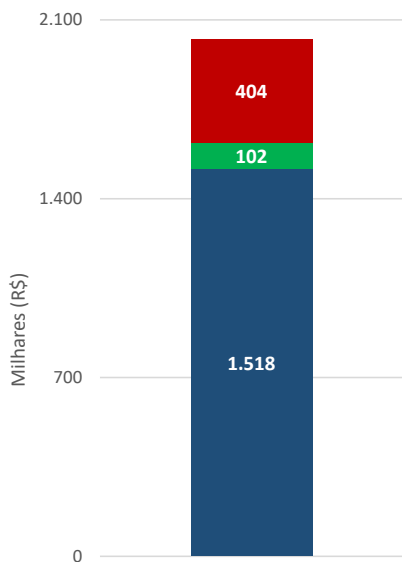
\* Valores de fechamento de fev/23

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

RMAI11 - Domo Corporate

Relatório Mensal | Outubro 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 30.600,60m<sup>2</sup>. A região do ABC paulista é atraente para empresários e para quem busca bons negócios por oferecer vantagens fiscais somadas a uma infraestrutura completa.

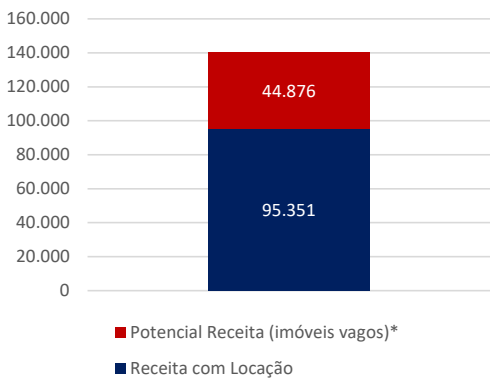


\* Calculado considerando um valor de R\$/m<sup>2</sup> privativo equivalente a 95% do valor médio de m<sup>2</sup> locado

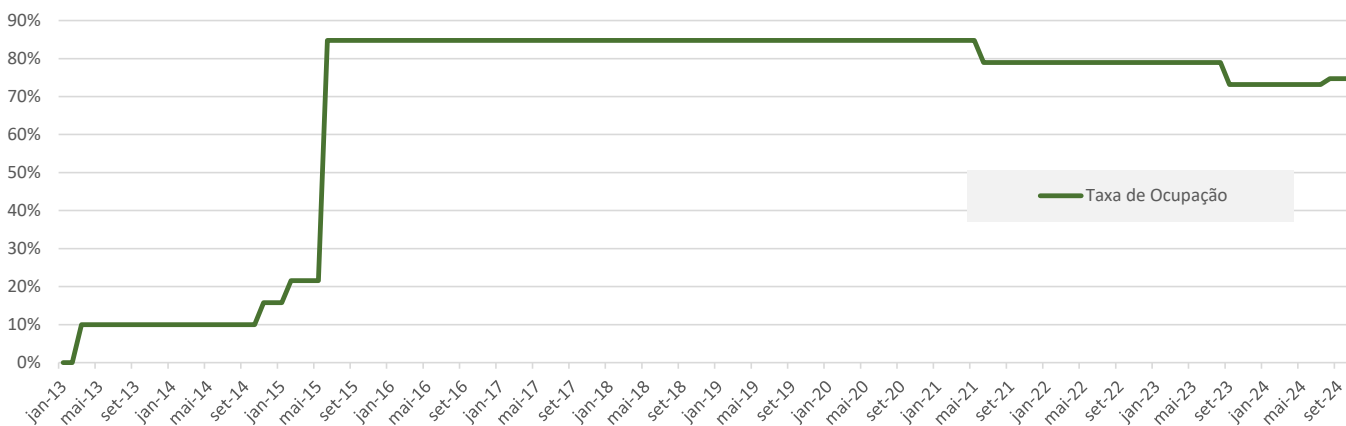
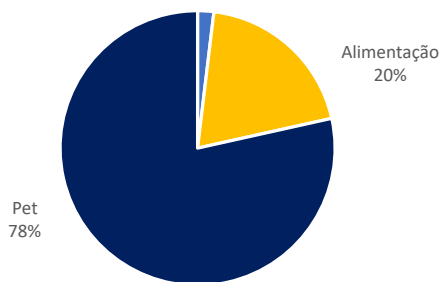
RMAI11 - Atlântica Mall

Relatório Mensal | Outubro 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 m<sup>2</sup> em 15 lojas e um estacionamento com 117 vagas, sendo 35 cobertas.



Distribuição da Área Locada (%)

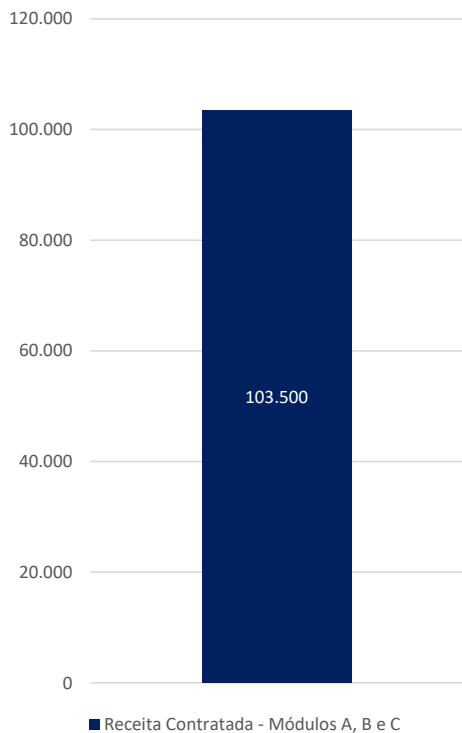


\* Calculado considerando valores de R\$45/m<sup>2</sup> e R\$55/m<sup>2</sup> para unidades vagas

**RMAI11 - Galpão Industrial (Globalpack)**

Relatório Mensal | Outubro 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



**RMAI11 - Rentabilidade**

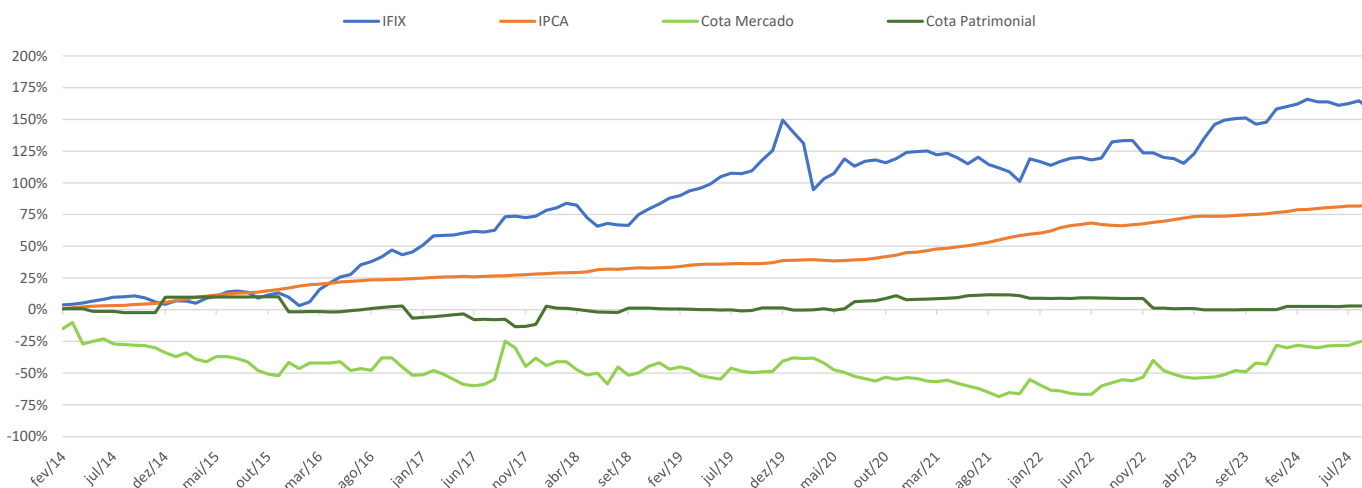
Relatório Mensal | Outubro 2024

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 outubro registrou uma variação da cota a mercado de -1,49%.

Mês	Cota Mercado*	Variação (%)	Cota Patrimonial*	Variação (%)	Valor de Mercado	PL
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%	101,89	0,10%	R\$ 175.953.600,00	R\$ 250.091.671,35
mar/24	71,00	-1,39%	101,79	-0,10%	R\$ 173.509.800,00	R\$ 248.761.834,68
abr/24	69,99	-1,42%	101,78	-0,01%	R\$ 171.041.562,00	R\$ 248.733.577,47
mai/24	71,50	2,16%	101,75	-0,03%	R\$ 174.731.700,00	R\$ 248.644.508,88
jun/24	71,90	0,56%	101,62	-0,13%	R\$ 175.709.220,00	R\$ 248.340.479,59
jul/24	71,79	-0,15%	102,10	0,47%	R\$ 175.440.402,00	R\$ 249.522.935,03
ago/24	74,55	3,84%	102,16	0,06%	R\$ 182.185.290,00	R\$ 249.650.343,81
set/24	76,95	3,22%	102,18	0,02%	R\$ 188.050.410,00	R\$ 249.697.796,14
out/24	75,80	-1,49%	101,78	-0,39%	R\$ 185.240.040,00	R\$ 248.727.410,40

**Rentabilidade Acumulada**

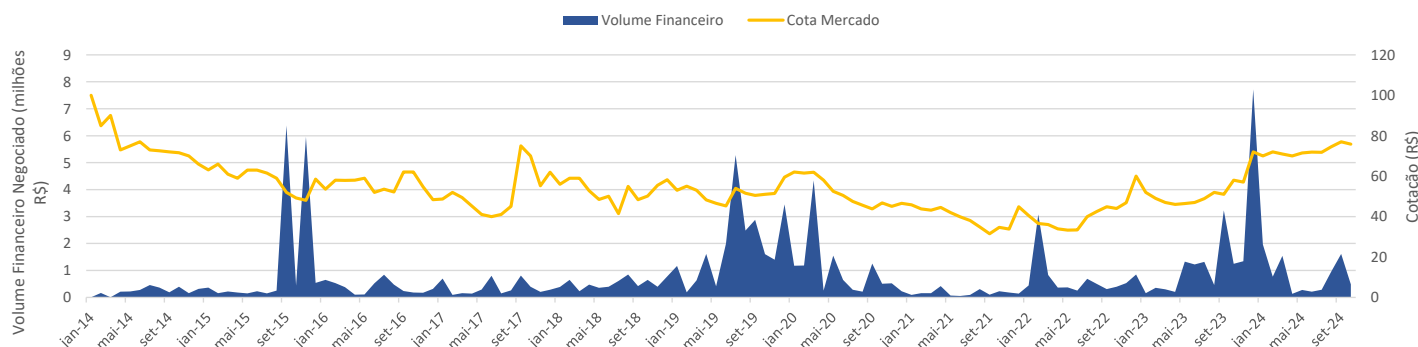


**RMAI11 - Liquidez**

O RMAI11 apresentou no mercado secundário, em outubro, uma média diária de negociação de R\$ 23,2 mil, gerando um volume financeiro total de R\$ 487,2 mil.

No período, a quantidade de cotas negociadas foi de cerca de 6,5 mil, o que representa um giro na casa de 0,26%.

Mês	Cotas*	Nº Cotistas	Volume Financeiro	Média Diária Negociação	Cotas Negociadas*	Giro (% nº Cotas)
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%
mar/24	2.443.800	1.124	R\$ 1.541.205,00	R\$ 77.060,25	22.005	0,90%
abr/24	2.443.800	1.122	R\$ 132.227,40	R\$ 6.010,34	1.882	0,08%
mai/24	2.443.800	1.115	R\$ 279.120,88	R\$ 13.291,47	3.991	0,16%
jun/24	2.443.800	1.114	R\$ 216.855,31	R\$ 10.842,77	3.022	0,12%
jul/24	2.443.800	1.112	R\$ 286.518,05	R\$ 12.457,31	4.027	0,16%
ago/24	2.443.800	1.098	R\$ 962.545,53	R\$ 43.752,07	13.124	0,54%
set/24	2.443.800	1.091	R\$ 1.610.754,71	R\$ 76.702,61	21.507	0,88%
out/24	2.443.800	1.084	R\$ 487.245,49	R\$ 23.202,17	6.450	0,26%



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

**RMAI11 - Resultados**

Relatório Mensal | Outubro 2024

**Distribuição de Resultados**

No mês de outubro, o ativo Domo Corporate não apresentou nenhum caso de inadimplência. Há, contudo, quatro conjuntos em carência.

Devido à entrada de cinco novos locatários desde o início do ano e à expansão das operações de outro, a taxa de ocupação do ativo atingiu a máxima pós-pandemia, aproximadamente 81%, quase igualando à taxa pré-pandêmica.

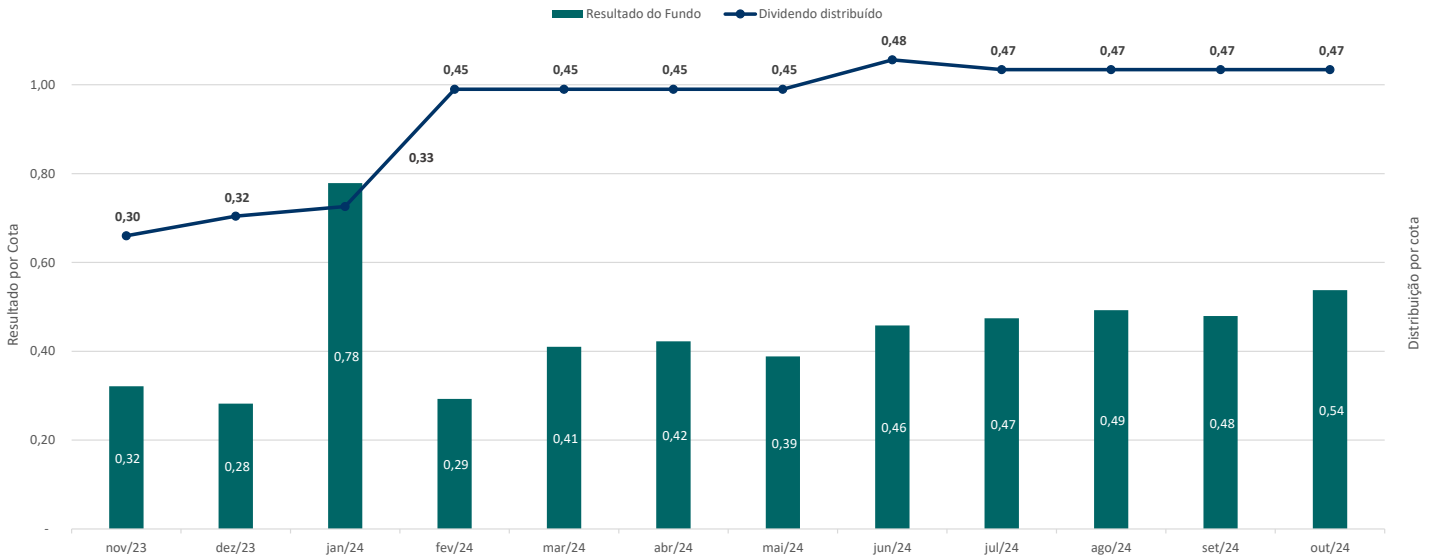
O fundo distribuiu, em outubro, um valor de R\$ 0,47 por cota, o que equivale a um dividend yield de 0,62% (cota de fechamento de out/24: R\$ 75,80).

Obs: em setembro, o condomínio do Domo foi cobrado a maior. A diferença foi reembolsada em outubro.

	ago/24	set/24	out/24	Acum. 2024
<i>Receita Imobiliária</i>	1.720.459	1.713.767	1.728.724	17.154.530
<i>Receita Financeira</i>	36.364	38.680	39.916	377.929
<b>(+) Receita Total</b>	<b>1.756.823</b>	<b>1.752.447</b>	<b>1.768.640</b>	<b>17.532.458</b>
<i>Despesas Financeiras</i>	-	-	-	-
<i>Manutenção Predial/Condominial</i>	(156.630)	(204.554)	(62.839)	(1.741.851)
<i>Despesas Administrativas</i>	(70.385)	(68.859)	(68.217)	(1.296.158)
<i>Taxa de Gestão</i>	(147.841)	(142.139)	(135.736)	(1.355.702)
<i>Taxa de Administração</i>	(68.234)	(65.603)	(62.647)	(622.741)
<i>Outras Despesas</i>	(110.284)	(100.284)	(125.244)	(1.365.071)
<b>(-) Total Despesas</b>	<b>(553.374)</b>	<b>(581.439)</b>	<b>(454.683)</b>	<b>(6.381.522)</b>
<b>(=) Resultado Operacional RMAI11</b>	<b>1.203.449</b>	<b>1.171.008</b>	<b>1.313.957</b>	<b>11.150.936</b>
<b>Resultado Líquido</b>	<b>1.203.449</b>	<b>1.171.008</b>	<b>1.313.957</b>	<b>11.150.936</b>
<i>Distribuição</i>	1.148.586	1.148.586	1.148.586	10.972.662
<b>Reservas</b>	-	-	-	<b>418.000</b>
<b>Provisão**</b>	-	-	-	<b>418.000</b>

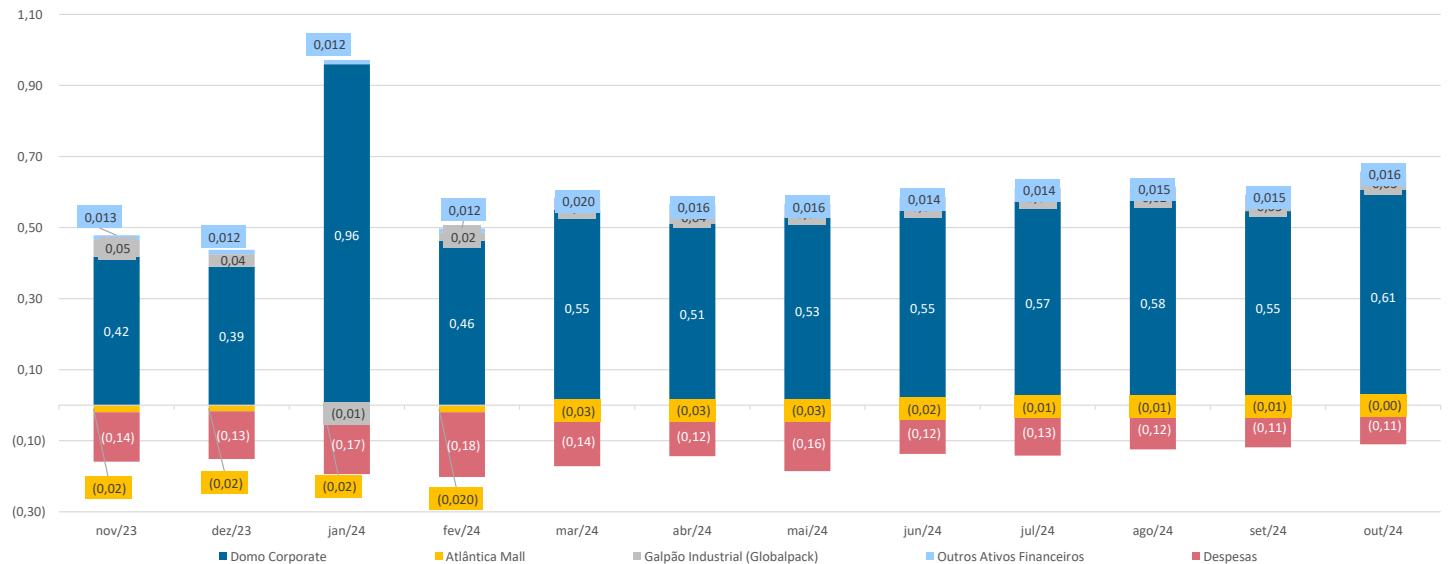
**Composição do Resultado\*\***

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.

\*\*\* 0,30 do Domo Corporate referentes à multa rescisória

**RMA111 - Portfólio**

Relatório Mensal | Outubro 2024

**Domo Corporate**

**Classificação do Imóvel**  
Laje Corporativa

**Localização**  
São Bernardo do Campo, SP

**ABL**  
30.600 m<sup>2</sup>

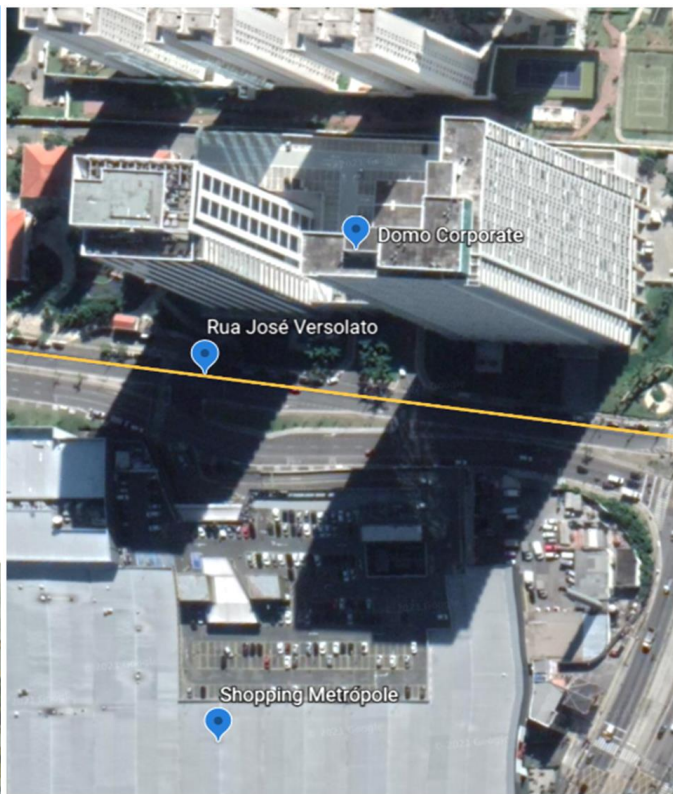
**Data de Aquisição**  
Desde início do fundo

**Participação no Imóvel**  
100%

**Valor de Avaliação do Imóvel**  
R\$ 220.250.000

**Percentual de Ocupação Física**  
80,9%

**Principais Locatários**  
Rede D'Or  
Allianz  
Regus  
HP



**Galpão Globalpack**

**Classificação do Imóvel**  
Galpão Industrial

**Localização**  
Queimados, RJ

**ABL**  
8.024 m<sup>2</sup>

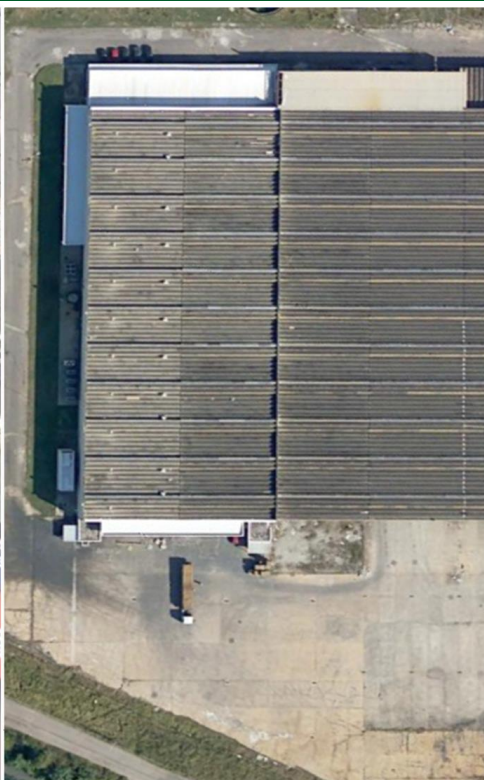
**Data de Aquisição**  
dez/20

**Unidades**  
3 Módulos

**Valor de Avalia o do Imóvel**  
R\$ 14.150.000

**Percentual de Ocupa o Física**  
100%

**Empresa Locatária**  
Globalpack



### Atlântica Mall

**Classificação do Imóvel**  
Varejo

**Localização**  
São Paulo, SP

**ABL**  
4.180 m<sup>2</sup>

**Data de Aquisição**  
dez/20

**Participação no Imóvel**  
100%

**Valor de Avaliação do Imóvel**  
R\$ 470.000

**Percentual de Ocupação Física**  
73,20%

**Principais Locatários**  
Cobasi, Burger King, SL Móveis

