

RMAI11 - Informações

Relatório Mensal | Novembro 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

Em novembro de 2024, o IFIX e o Ibovespa registraram quedas de 2,1% e 3,1%, respectivamente. O segmento do agronegócio foi o destaque positivo, com alta de 5,5%, enquanto setores como hotéis (-8%) e shopping/varejo (-4,9%) lideraram as perdas. Híbridos e lajes comerciais também tiveram quedas moderadas, próximas de 2%.

No cenário macroeconômico, o pacote fiscal apresentado pelo Ministério da Fazenda foi mal-recebido pelo mercado, sendo criticado pelo corte tímido de gastos (R\$ 30 bilhões) e pelo aumento do Imposto de Renda para rendas superiores a R\$ 50 mil mensais. Essa percepção negativa do pacote impactou a demanda por títulos públicos, elevando a expectativa de inflação para 4,71% e, consequentemente, as taxas de juros futuros. Esses fatores tiveram um impacto direto no mercado de renda variável e nos FIs. No mercado de FIs, observou-se uma ampliação da aversão ao risco, com maior pressão sobre os yields e redução da atratividade do ativo em relação à renda fixa, o que torna o cenário mais desafiador para esses fundos, afetando seus preços.

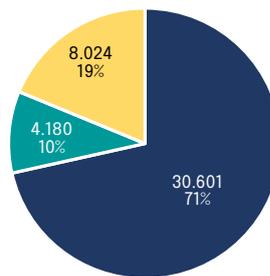
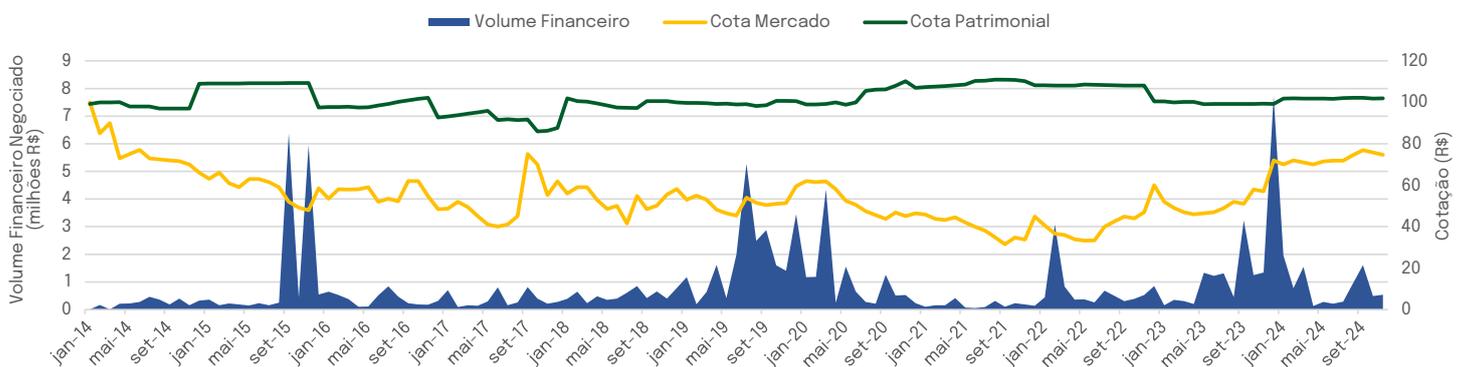
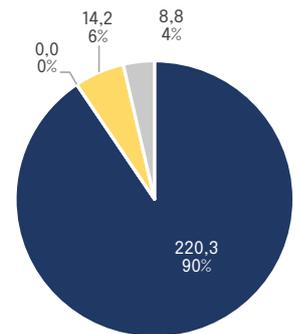
A taxa de ocupação do Domo Corporate permaneceu estável em relação ao mês de outubro, mantendo-se em aproximadamente 81%. Destaca-se que a nova locação realizada para a Teddy Soluções Financeiras, iniciada em outubro, contempla um período de carência de três meses. Dessa forma, os valores de locação passarão a ser pagos a partir de janeiro de 2025, gerando impacto financeiro nas receitas do empreendimento no resultado de fevereiro de 2025.

No âmbito comercial, permanecemos com algumas negociações em andamento, ainda em fase inicial. Ademais, destaca-se que temos uma negociação em estágio mais avançado, com previsão de novas atualizações no próximo Relatório Gerencial. Por fim, a equipe comercial relata que a procura por informações sobre disponibilidade e condições comerciais manteve-se em volume significativo, o que constitui um bom indicativo para o desempenho comercial.

Em relação ao Atlântica Mall, seguimos em negociação com uma empresa interessada. Embora o processo tenha se estendido além do previsto, esperamos apresentar avanços positivos nos próximos relatórios. A prospecção comercial continua sendo o principal foco de atuação da gestão para este ativo. Neste mês, o fundo distribuiu R\$ 0,48 por cota, resultando em um dividend yield de 0,64% ao mês, considerando o valor de fechamento da cota em novembro, que foi de R\$ 74,71.

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\$ 182.576.298
Valor Patrimonial*	R\$ 248.980.614
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 TRUST DTVM S/A
Gestor	REAG Asset Management Ltda
Escriturador / Instituição	Banco Daycoval S/A
Depositária	
Auditor Independente	PwC Brasil
Consultoria Especializada	PMA Innova Administração e Participações Ltda.

ABL (m²) - Tipo de Ativo

Alocação (R\$ mi)


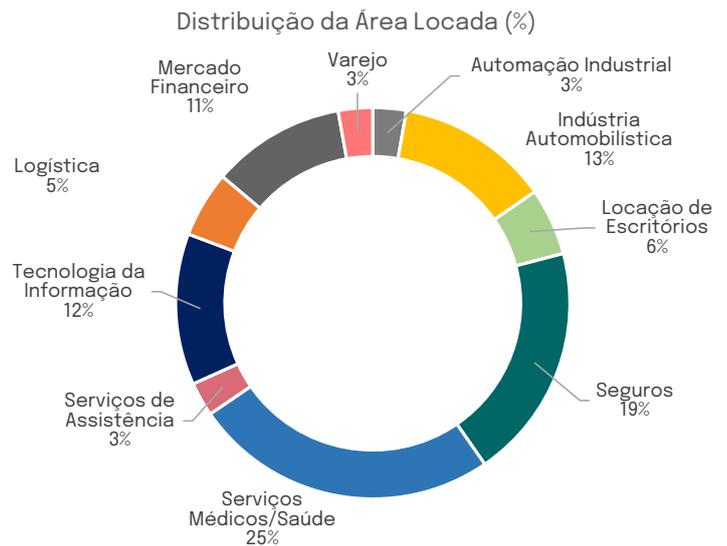
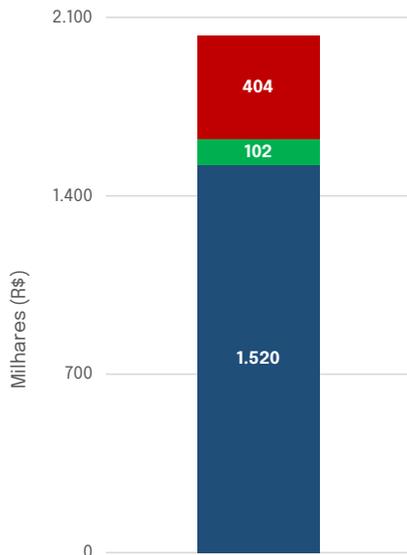
* Valores de fechamento de fev/23

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

RMAI11 - Domo Corporate

Relatório Mensal | Novembro 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.

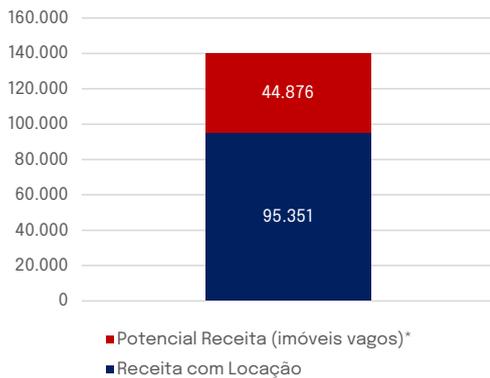


* Calculado considerando um valor de R\$/m² privativo equivalente a 95% do valor médio de m² locado

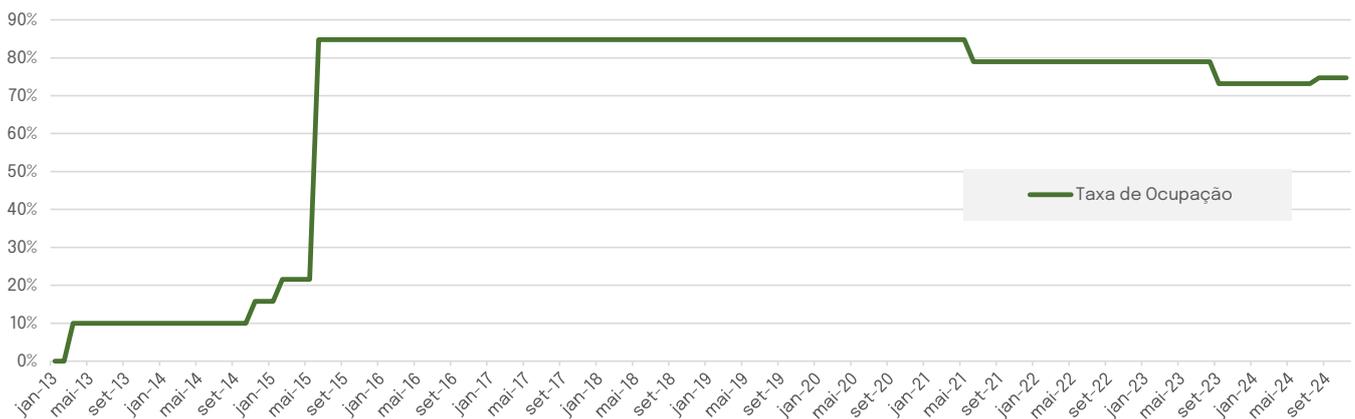
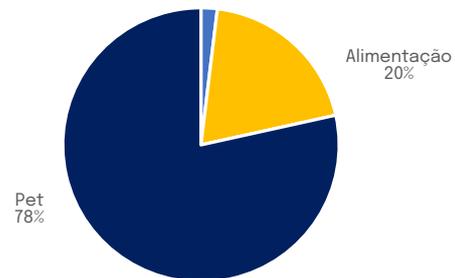
RMAI11 - Atlântica Mall

Relatório Mensal | Novembro 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 (%)

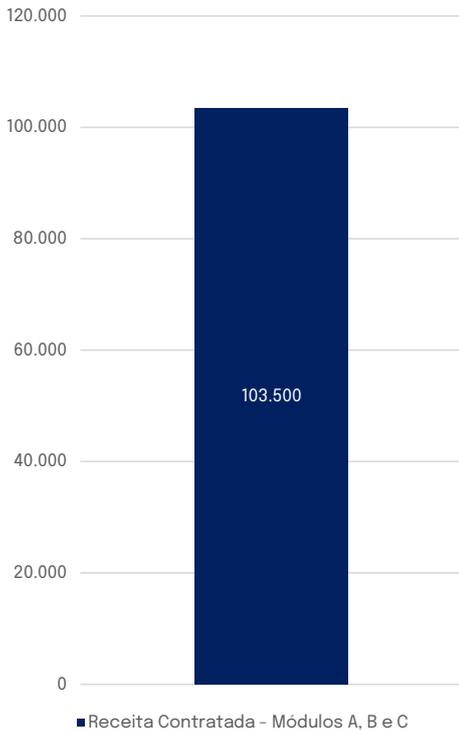


* Calculado considerando valores de R\$45/m² e R\$55/m² para unidades vagas

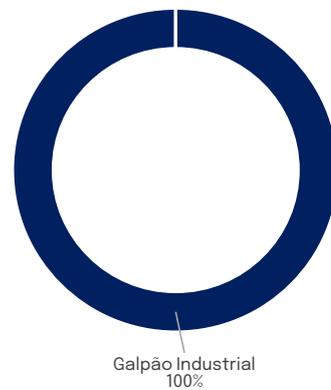
RMAI11 - Galpão Industrial (Globalpack)

Relatório Mensal | Novembro 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



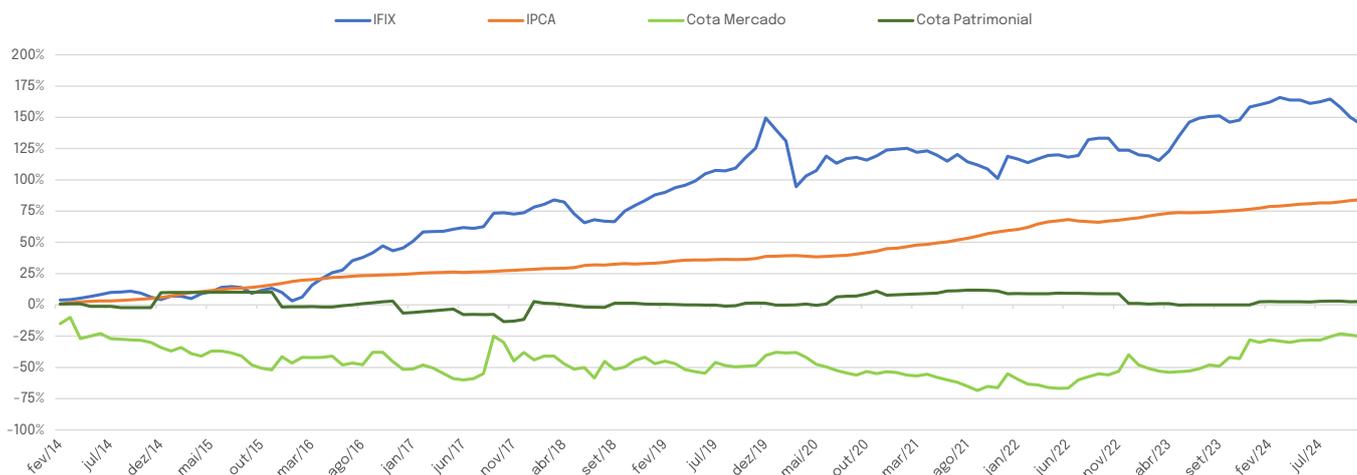
RMAI11 - Rentabilidade

Relatório Mensal | Novembro 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 novembro registrou uma variação da cota a mercado de -1,44%.

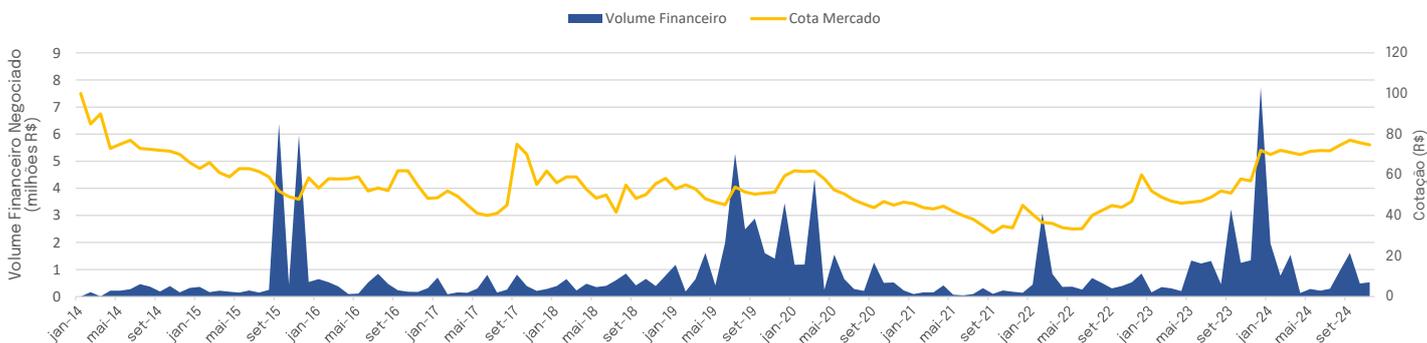
Mês	Cota Mercado*	Variação (%)	Cota Patrimonial*	Variação (%)	Valor de Mercado	PL
dez/23	72,00	26,32%	99,25	-0,04%	R\$ 175.953.600,00	R\$ 242.546.587,05
jan/24	69,98	-2,81%	101,79	2,56%	R\$ 171.017.124,00	R\$ 248.749.426,42
fev/24	72,00	2,89%	101,89	0,10%	R\$ 175.953.600,00	R\$ 250.091.671,35
mar/24	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
nov/24	74,71	-1,44%	101,88	0,10%	R\$ 182.576.298,00	R\$ 248.980.614,40

Rentabilidade Acumulada

RMAI11 - Liquidez

O RMAI11 apresentou no mercado secundário, em novembro, uma média diária de negociação de R\$ 28 mil, gerando um volume financeiro total de R\$ 532,1 mil.

No período, a quantidade de cotas negociadas foi de cerca de 7,2 mil, o que representa um giro na casa de 0,3%.

Mês	Cotas*	N° Cotistas	Volume Financeiro	Média Diária Negociação	Cotas Negociadas*	Giro (% n° Cotas)
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\$ 21.184,59	6.450	0,26%
nov/24	2.443.800	1.068	R\$ 532.105,66	R\$ 28.005,56	7.243	0,30%



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

RMAI11 - Resultados

Relatório Mensal | Novembro 2024

Distribuição de Resultados

No mês de novembro, 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.

Devido ao come-cotas, que incide nos meses de maio e novembro, a receita financeira obtida pelo RMAI foi reduzida.

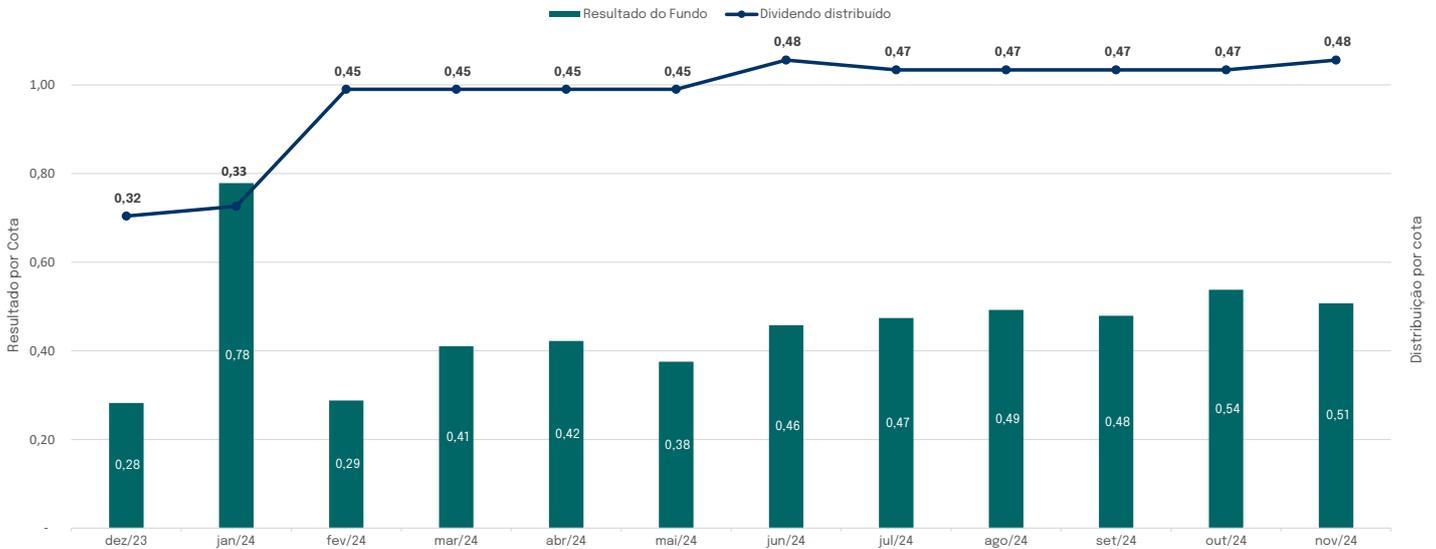
O fundo distribuiu, em novembro, um valor de R\$ 0,48 por cota, o que equivale a um dividend yield de 0,64% (cota de fechamento de nov/24: R\$ 74,71).

Obs: houve pequeno ajuste no valor lançado em Receitas Financeiras, devido a reprocessamento de documentos e apresentação de novos valores.

	set/24	out/24	nov/24	Acum. 2024
<i>Receita Imobiliária</i>	1.713.713	1.728.724	1.767.212	18.921.687
<i>Receita Financeira</i>	38.680	39.916	1.829	333.782
(+) Receita Total	1.752.393	1.768.640	1.769.041	19.255.469
<i>Despesas Financeiras</i>	-	-	-	-
<i>Manutenção Predial/Condominial</i>	(204.554)	(62.839)	(147.189)	(1.889.040)
<i>Despesas Administrativas</i>	(68.859)	(68.217)	(128.086)	(1.424.308)
<i>Taxa de Gestão</i>	(142.139)	(135.736)	(148.229)	(1.503.931)
<i>Taxa de Administração</i>	(65.603)	(62.647)	(68.413)	(691.154)
<i>Outras Despesas</i>	(100.284)	(125.244)	(115.284)	(1.480.355)
(-) Total Despesas	(581.439)	(454.683)	(607.201)	(6.988.787)
(=) Resultado Operacional RMAI11	1.170.954	1.313.957	1.161.840	12.266.681
Resultado Líquido	1.170.954	1.313.957	1.161.840	12.266.681
<i>Distribuição</i>	1.148.586	1.148.586	1.173.024	12.145.686
Reservas	-	-	-	418.000
Provisão**	-	-	-	418.000

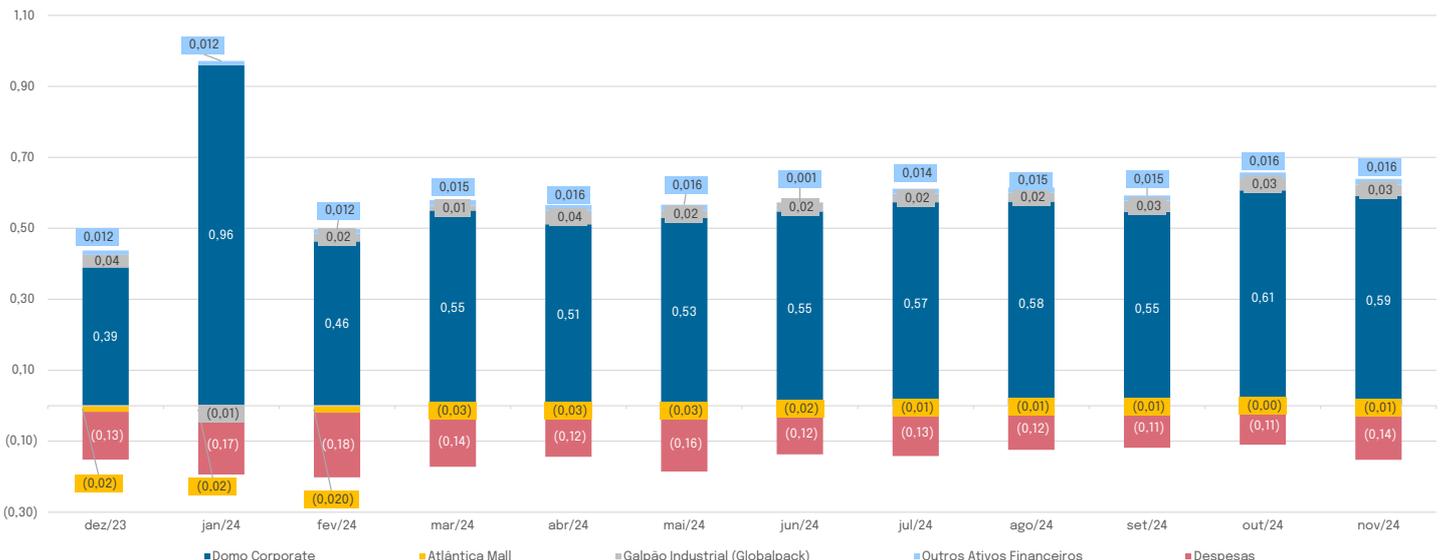
Composição do Resultado**

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 a multa rescisória

RMAI11 - Portfólio

Relatório Mensal | Novembro 2024

Domo Corporate

Classificação do Imóvel
Laje Corporativa

Localização
São Bernardo do Campo, SP

ABL
30.600 m²

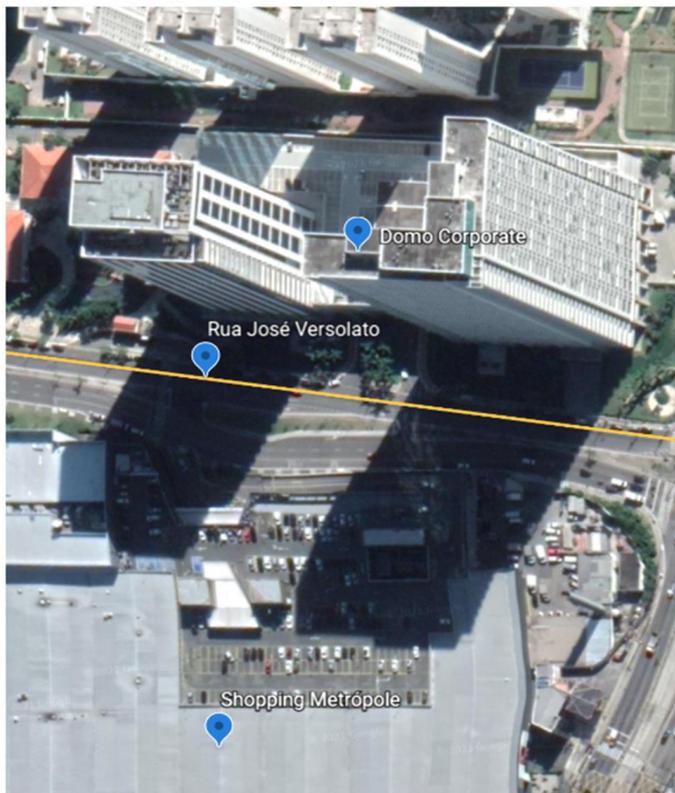
Data de Aquisição
Desde início do fundo

Participação no Imóvel
100%

Valor de Avaliação do Imóvel
R\$ 220.250.000

Percentual de Ocupação Física
80,9%

Principais Locatários
Rede D'Or
Allianz
Regus
HP



Galpão Globalpack

Classificação do Imóvel
Galpão Industrial

Localização
Queimados, RJ

ABL
8.024 m²

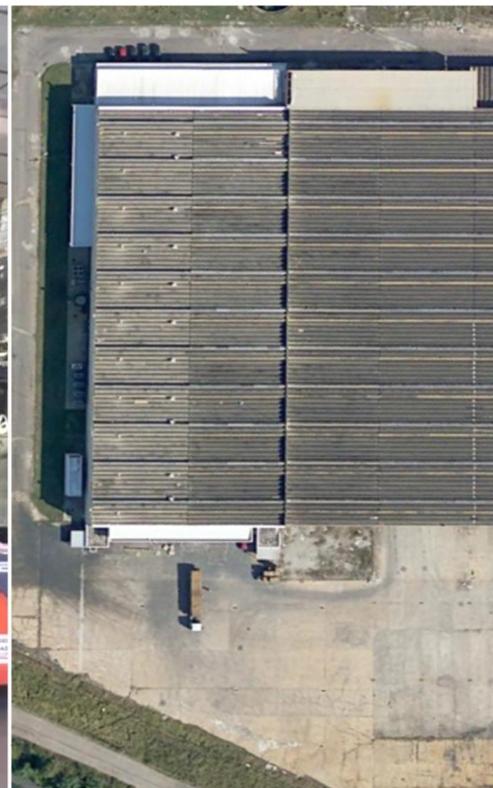
Data de Aquisição
dez/20

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
73,20%

Principais Locatários
Cobasi, Burger King, SL Móveis

