

RMAI11 - Informações

Relatório Mensal | Dezembro 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 dezembro de 2024, o IFIX e o Ibovespa apresentaram quedas de 0,7% e 4,3%, respectivamente. O segmento de hotéis destacou-se como o único com desempenho positivo no período, registrando crescimento de 4,5%. Em contrapartida, os setores de recebíveis imobiliários, agronegócio e shopping/varejo lideraram as perdas, com retrações de 2,5%, 2,8% e 3%, respectivamente. O segmento de híbridos apresentou uma queda de 1%, enquanto o de lajes corporativas manteve-se estável.

No âmbito macroeconômico, persiste a preocupação com o cenário fiscal brasileiro. O significativo déficit fiscal registrado em 2024 pressionou a inflação, que encerrou o ano próxima a 5%, ultrapassando o teto da meta. Além disso, o boletim Focus projeta que a Selic chegue a 14,75% ao ano, em 2025 o que contribui para o afastamento de investidores da renda variável.

Vale destacar que o aumento da taxa de juros pode não atingir plenamente o objetivo de controle inflacionário, uma vez que o desajuste dos preços está, em grande medida, relacionado ao desequilíbrio nas contas públicas. Por outro lado, esse cenário de queda generalizada nos preços das cotas dos FIs pode apresentar boas oportunidades aos investidores, à medida que se torna possível encontrar fundos com sólidos fundamentos, portfólios resilientes e que tiveram o preço de suas cotas pressionado pela conjuntura macroeconômica.

A taxa de ocupação do Domo Corporate permaneceu estável em relação ao mês de novembro, mantendo-se no patamar de 81%. Conforme destacado no relatório anterior, há negociações em estágio avançado, e acreditamos que, já no próximo mês, será possível apresentar um desfecho para essas tratativas. Além disso, reiteramos que o contrato recentemente firmado com a Teddy Soluções Financeiras encerra seu período de carência em janeiro de 2025, o que resultará em impacto positivo nas receitas do ativo a partir de fevereiro. No âmbito comercial, observamos em dezembro uma tendência natural de suspensão temporária das negociações por parte de potenciais interessados, com retomada prevista para 2025.

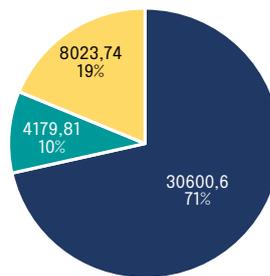
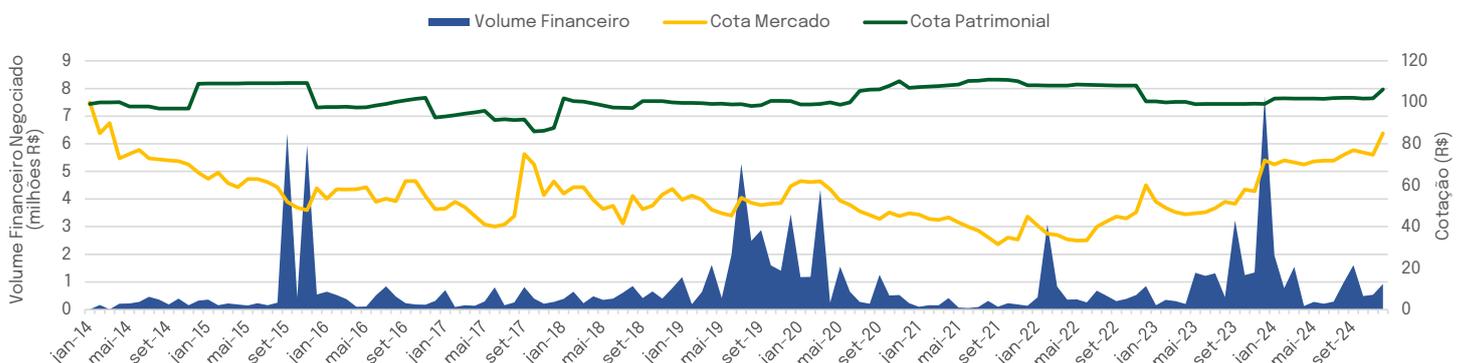
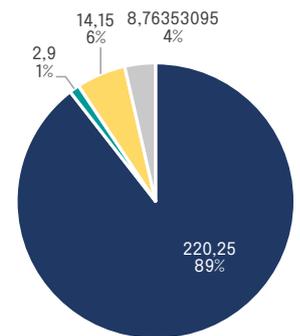
Fazendo um panorama de 2024, o empreendimento Domo Corporate iniciou o ano com uma vacância física de 27,6%, correspondente a uma taxa de ocupação de 72,4%. Ao longo do ano, a gestão concluiu a locação de novos espaços, encerrando o período com uma taxa de ocupação de 81%.

Quanto ao Atlântica Mall, as negociações com uma empresa interessada permanecem em andamento. Apesar de o processo ter se estendido além do inicialmente planejado, estamos confiantes em apresentar avanços significativos nos próximos relatórios. A prospecção comercial continua sendo a principal prioridade da gestão para este ativo.

No mês de dezembro, o fundo distribuiu R\$ 0,48 por cota, equivalente a um dividend yield de 0,565% ao mês, considerando o valor de fechamento da cota no período, que foi de R\$ 85,00.

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\$ 207.723.000
Valor Patrimonial*	R\$ 259.513.013
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)


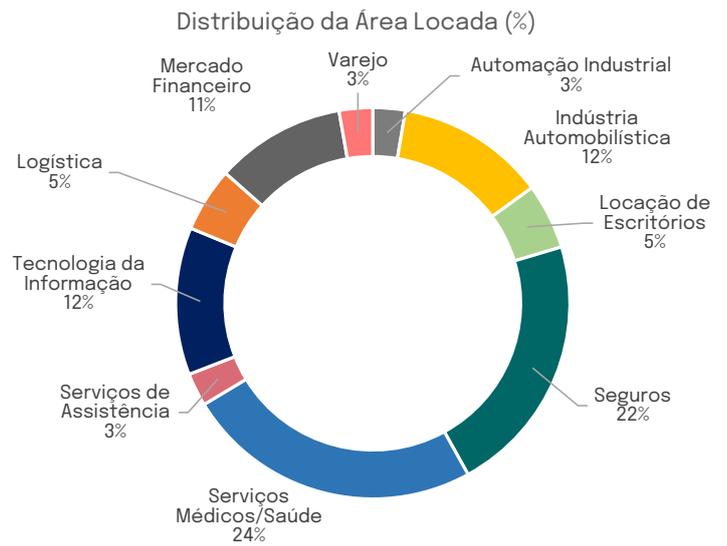
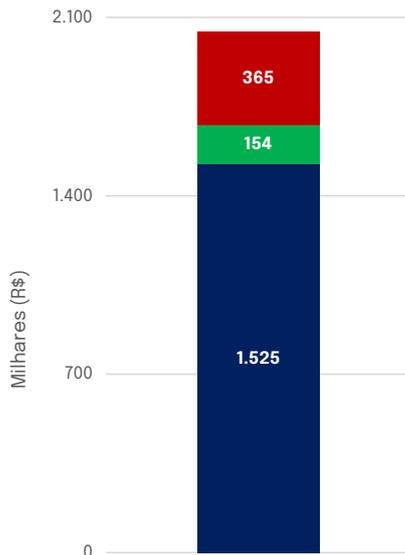
* Valores de fechamento de fev/23

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

RMAI11 - Domo Corporate

Relatório Mensal | Dezembro 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.

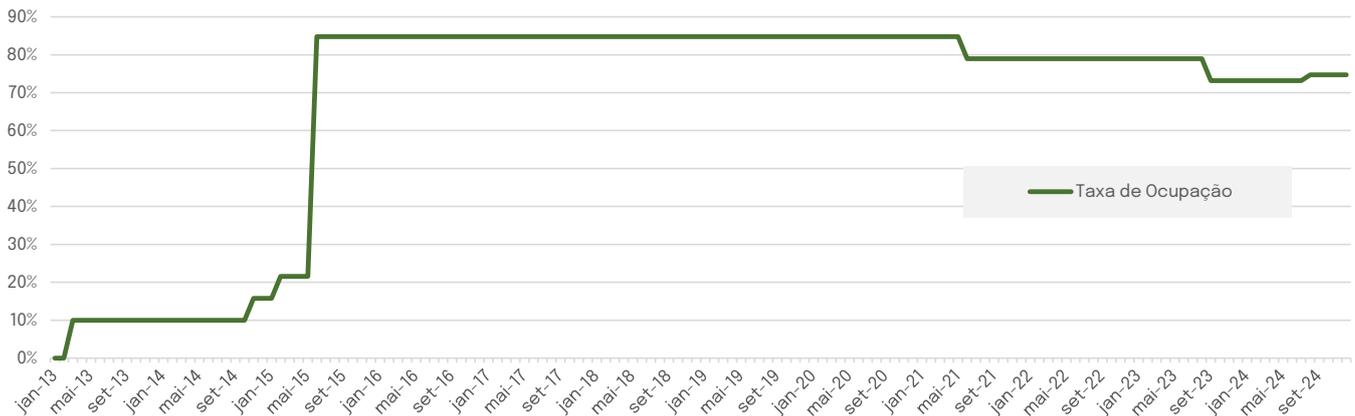
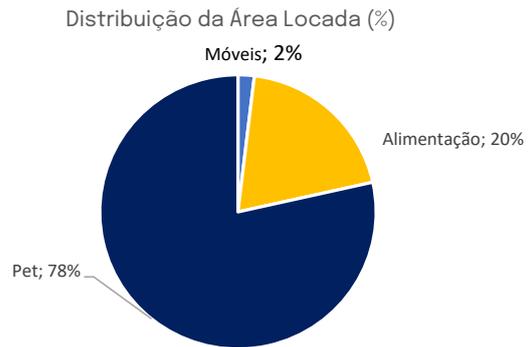
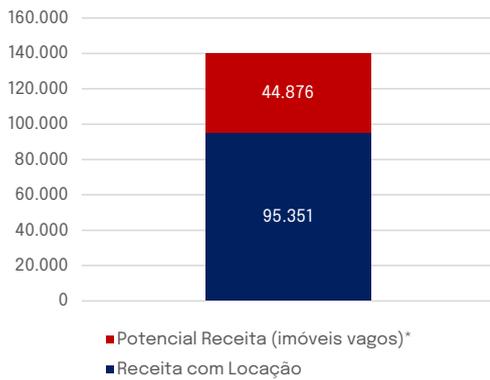


* Calculado considerando um valor de R\$/m² privativo equivalente a 95% do valor médio de m² locado

RMAI11 - Atlântica Mall

Relatório Mensal | Dezembro 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.

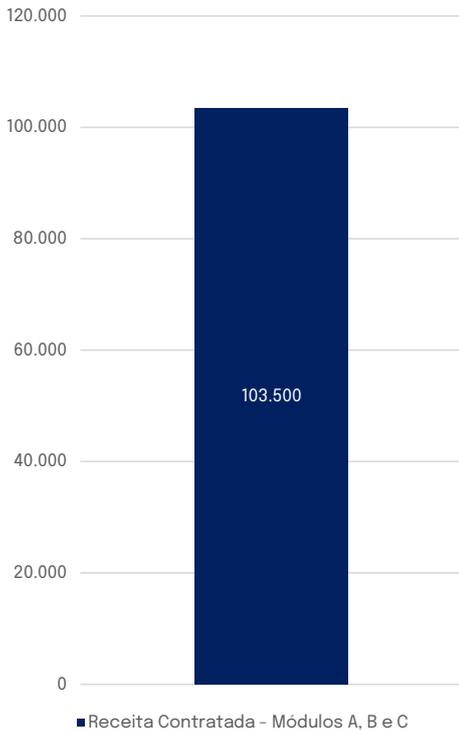


* Calculado considerando valores de R\$45/m² e R\$55/m² para unidades vagas

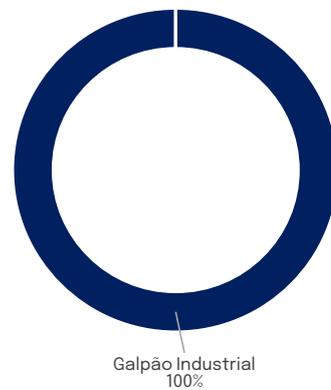
RMAI11 - Galpão Industrial (Globalpack)

Relatório Mensal | Dezembro 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



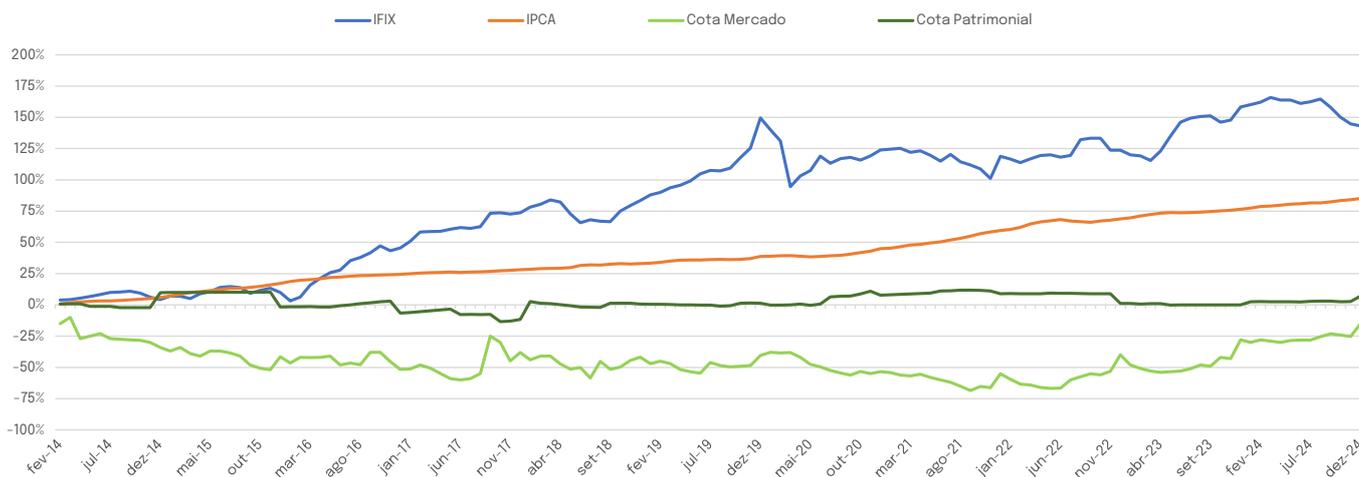
RMAI11 - Rentabilidade

Relatório Mensal | Dezembro 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 dezembro registrou uma variação da cota a mercado de 13,8%.

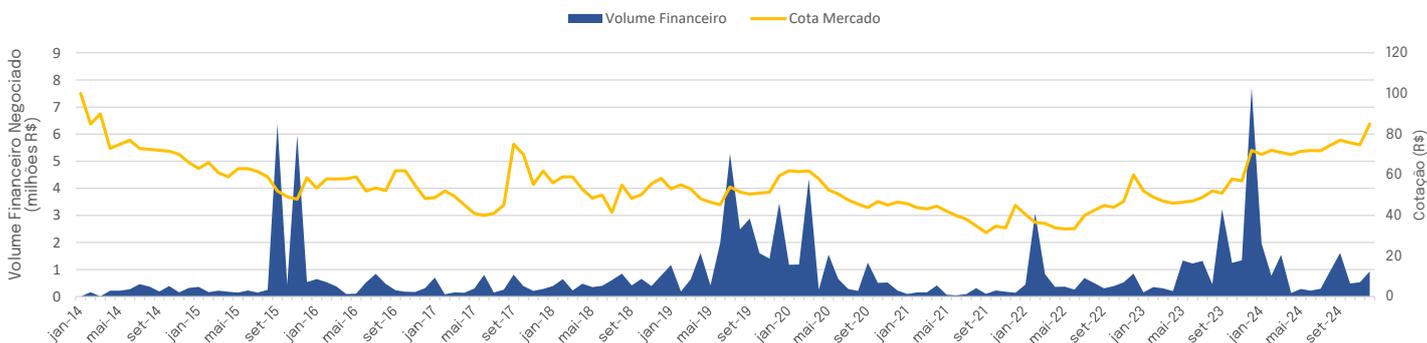
Mês	Cota Mercado*	Variação (%)	Cota Patrimonial*	Variação (%)	Valor de Mercado	PL
jan/24	69,98	-2,81%	101,79	2,56%	R\$ 171.017.124,00	R\$ 248.749.426,42
fev/24	72,00	2,89%	101,89	0,10%	R\$ 175.953.600,00	R\$ 248.991.022,27
mar/24	71,00	-1,39%	101,79	-0,09%	R\$ 173.509.800,00	R\$ 248.761.834,68
abr/24	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	-0,04%	R\$ 174.731.700,00	R\$ 248.644.508,88
jun/24	71,90	0,56%	101,62	-0,12%	R\$ 175.709.220,00	R\$ 248.340.479,59
jul/24	71,79	-0,15%	102,10	0,48%	R\$ 175.440.402,00	R\$ 249.522.935,03
ago/24	74,55	3,84%	102,16	0,05%	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
dez/24	85,00	13,77%	106,19	4,23%	R\$ 207.723.000,00	R\$ 259.503.013,48

Rentabilidade Acumulada

RMAI11 - Liquidez

O RMAI11 apresentou no mercado secundário, em dezembro, uma média diária de negociação de R\$44,1 mil, gerando um volume financeiro total de R\$ 926,4 mil.

No período, a quantidade de cotas negociadas foi de cerca de 12,2 mil, o que representa um giro na casa de 0,5%.

Mês	Cotas*	N° Cotistas	Volume Financeiro	Média Diária Negociação	Cotas Negociadas*	Giro (% n° Cotas)
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%
dez/24	2.443.800	1.064	R\$ 926.350,08	R\$ 44.111,91	12.204	0,50%



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

RMAI11 - Resultados

Relatório Mensal | Dezembro 2024

Distribuição de Resultados

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

A taxa de ocupação se manteve em 81%.

O aumento nas despesas em manutenção predial foi causado por uma reforma feita no Domo. Já o aumento das despesas administrativas se deveu a pagamento de honorários advocatícios excepcionais.

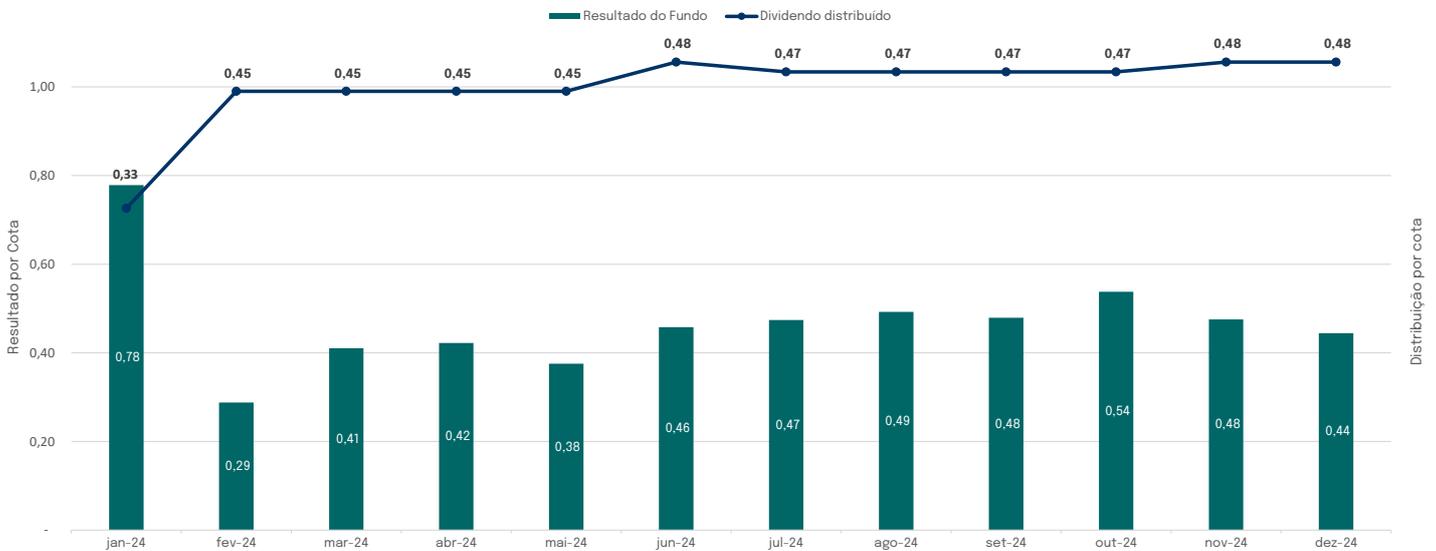
A gestão optou por trocar o fundo em que aplica o caixa do fundo. Dessa maneira, ao sacar o valor investido no fundo anterior, foi necessário pagar o IR retido. Portanto, os valores de receita financeira ficaram prejudicados em dezembro.

O fundo distribuiu, em dezembro, um valor de R\$ 0,48 por cota, o que equivale a um dividend yield de 0,565% (cota de fechamento de dez/24: R\$ 85,00).

	out/24	nov/24	dez/24	Acum. 2024
Receita Imobiliária	1.728.724	1.767.212	1.739.702	20.661.389
Receita Financeira	39.916	1.829	19.728	353.510
(+) Receita Total	1.768.640	1.769.041	1.759.430	21.014.899
Despesas Financeiras	-	-	-	-
Manutenção Predial/Condominial	(62.839)	(147.189)	(204.028)	(2.093.068)
Despesas Administrativas	(68.217)	(128.086)	(162.909)	(1.587.217)
Taxa de Gestão	(135.736)	(148.229)	(128.856)	(1.632.787)
Taxa de Administração	(62.647)	(68.413)	(59.472)	(750.626)
Outras Despesas	(125.244)	(115.284)	(118.284)	(1.598.639)
(-) Total Despesas	(454.683)	(607.201)	(673.549)	(7.662.336)
(=) Resultado Operacional RMAI11	1.313.957	1.161.840	1.085.882	13.352.563
Resultado Líquido	1.313.957	1.161.840	1.085.882	13.352.563
Distribuição	1.148.586	1.173.024	1.173.024	13.318.710
Reservas	-	-	-	418.000
Provisão**	-	-	-	418.000

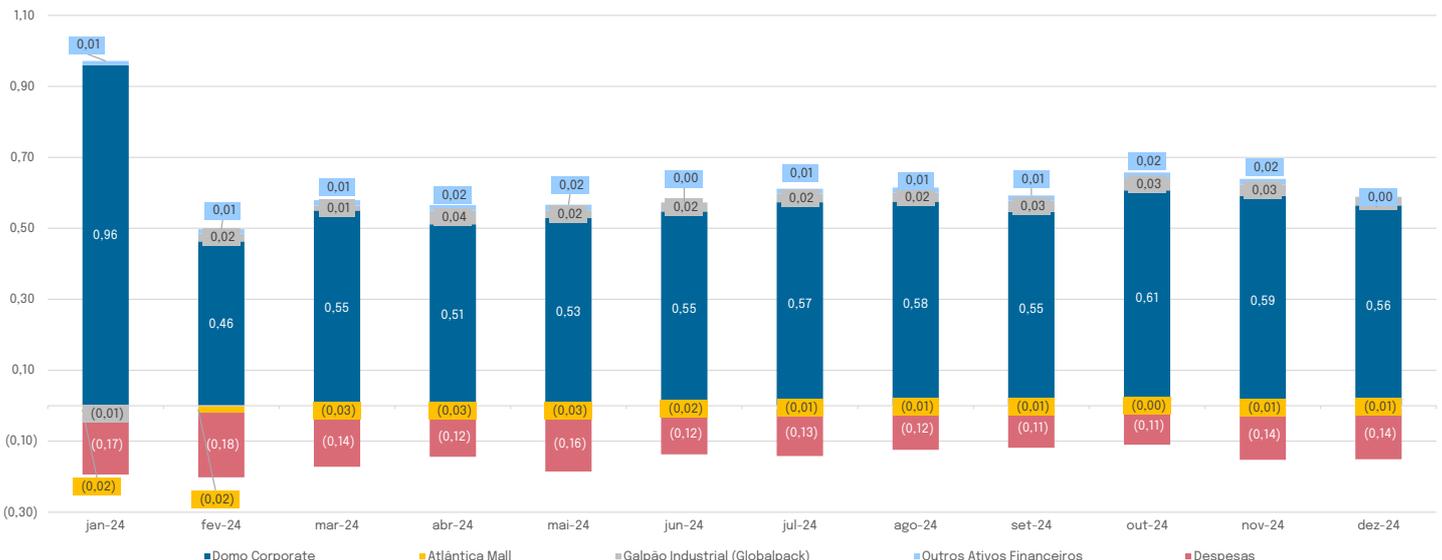
Composição do Resultado**

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 | Dezembro 2024

Domo Corporate

Classificação do Imóvel
Laje Corporativa

Localização
São Bernardo do Campo, SP

ABL
30.600 m²

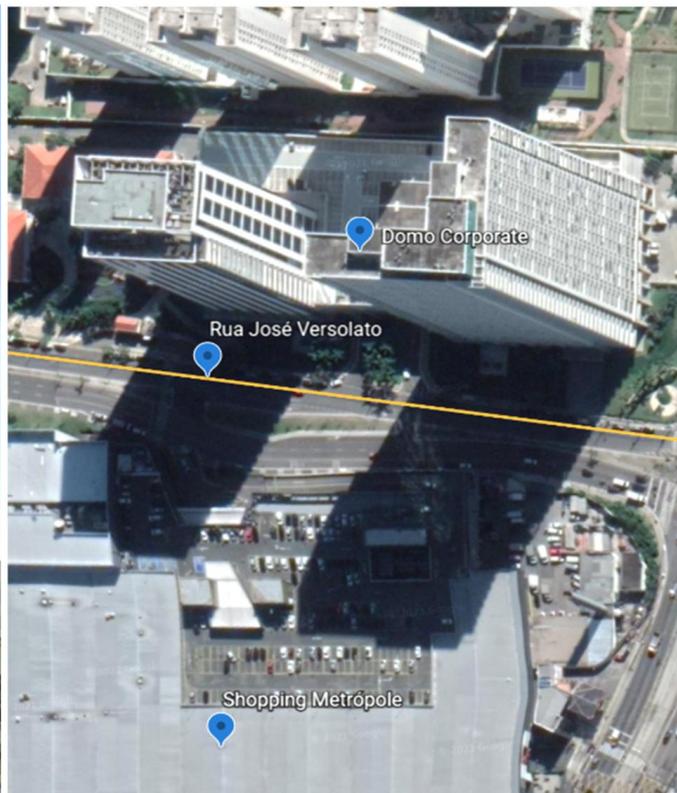
Data de Aquisição
Desde início do fundo

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

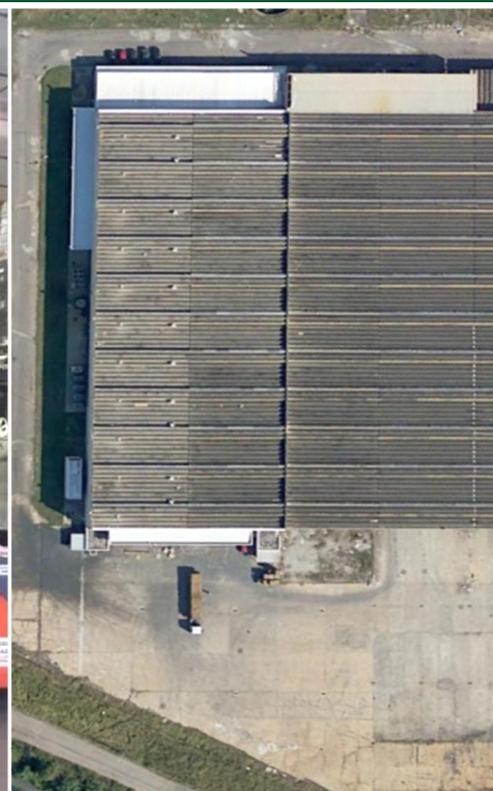
Data de Aquisição
dez/20

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

