RMAI11 - Informações

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 primeiro mês do ano em baixa, acumulando uma perda de 3,1%. Os destaques negativos do segmento foram os setores de incorporação residencial (-12,1%), fundo de fundos (-6,4%) e híbrido (-4,8%). Por outro lado, os segmentos de agronegócio (2,7%) e hotéis (2%) registraram os melhores desempenhos. O Ibovespa, por sua vez, fechou o período em alta de 4,9%.

No cenário macroeconômico, o quadro fiscal brasileiro segue como um ponto de atenção. O último Boletim Focus revisou a projeção de inflação para 5,5%, acima do teto da meta inflacionária. Em resposta, o Copom elevou a taxa Selic para 13,25% na reunião de 29 do mês passado. Esse movimento impacta diretamente o mercado de FIIs, pois o aumento dos juros torna a renda fixa mais atrativa, pressionando os preços das cotas e reduzindo a liquidez do setor. Além disso, o custo do crédito para novos investimentos e refinanciamentos se eleva, o que pode afetar a precificação dos ativos e o ritmo de novas alocações. Ainda não houve o anúncio de um novo pacote de ajuste fiscal por parte do governo, mas há expectativa de que seja mais restritivo que o do segundo semestre do ano anterior, com foco na redução de despesas. Isso pode influenciar a atividade econômica e, consequentemente, a demanda por ativos imobiliários.

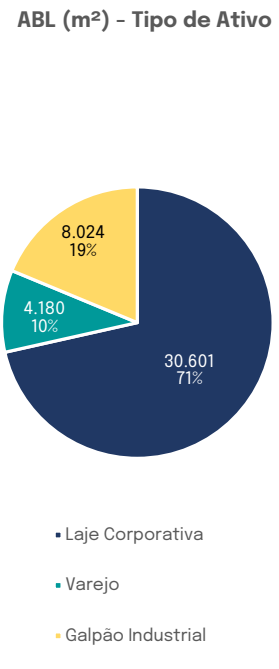
Conforme mencionado no Relatório Gerencial de dezembro de 2024, havia uma negociação avançada em andamento referente ao ativo Domo Corporate. Informamos que as tratativas foram concluídas com êxito e resultaram na locação de dois conjuntos (173 e 174) para uma empresa do Grupo Allianz. Com essa expansão, a locatária passa a ocupar um total de 14 conjuntos no Domo Corporate. O contrato tem prazo de 36 meses, com início em 01/02/2025, e prevê dois meses de carência nos valores de locação. Com essa nova locação, a taxa de ocupação do empreendimento passa a ser de 83%.

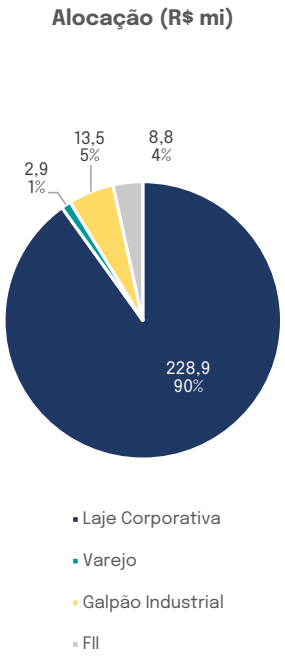
Em relação ao Atlântica Mall, seguimos em negociação com uma empresa interessada. Embora o processo tenha se estendido além do previsto, esperamos apresentar avanços positivos nos próximos relatórios. A prospecção comercial continua sendo o principal foco da gestão para esse ativo.

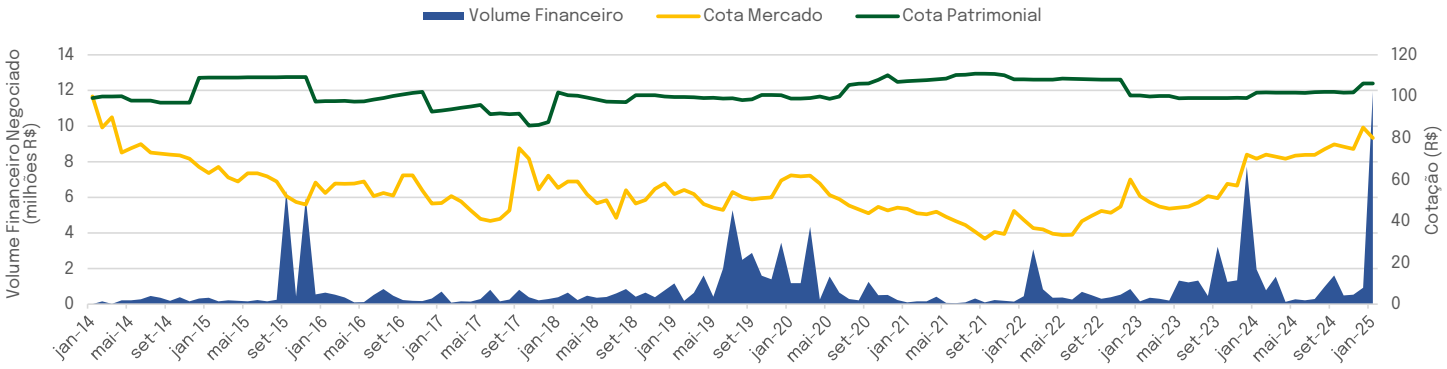
Neste mês, o fundo distribuiu R$ 0,48 por cota, resultando em um dividend yield de 0,6% ao mês, considerando o valor de fechamento da cota em janeiro, que foi de R$ 80,00.

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$ 195.504.000
Valor Patrimonial*	R$ 259.570.498
Classe de Cotas	O Fundo tem uma unica 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 Depositária	Banco Daycoval S/A
Auditor Independente	PwC Brasil
Consultoria Especializada	PMA Innova Administração e Participações Ltda.





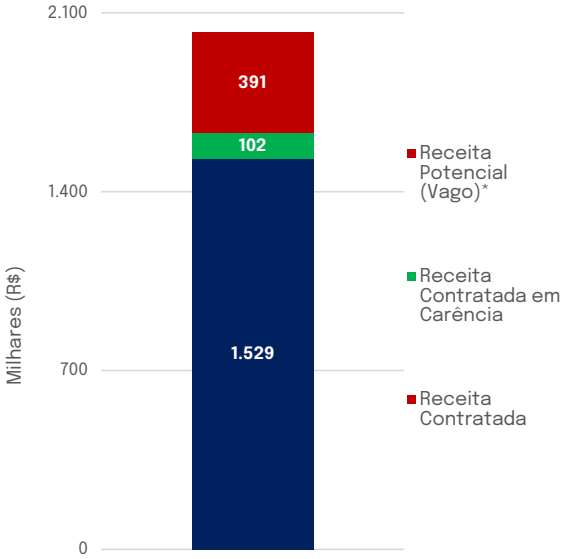


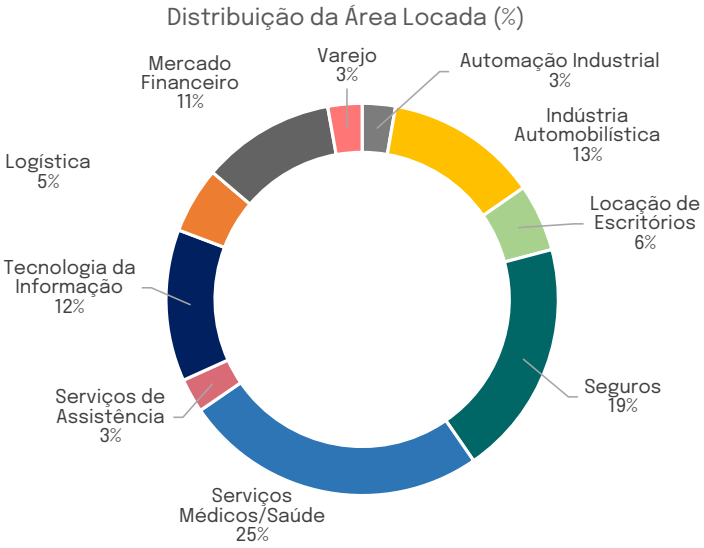
* Valores de fechamento de fev/23

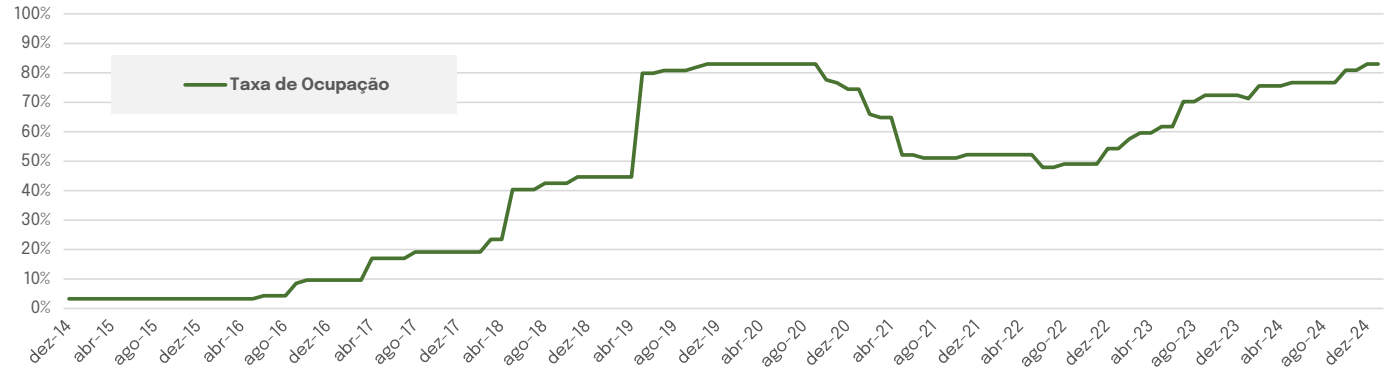
** Valores ajustados em decorrência do *split* de cotas em fev/21.

RMAI11 - Domo Corporate

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.



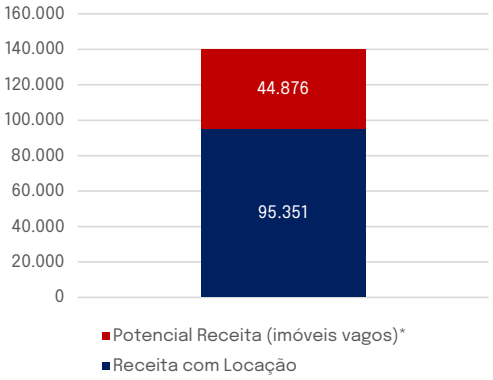


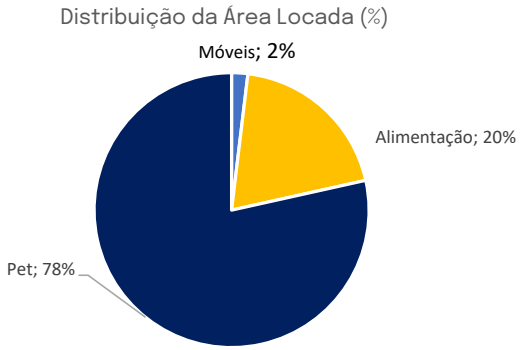


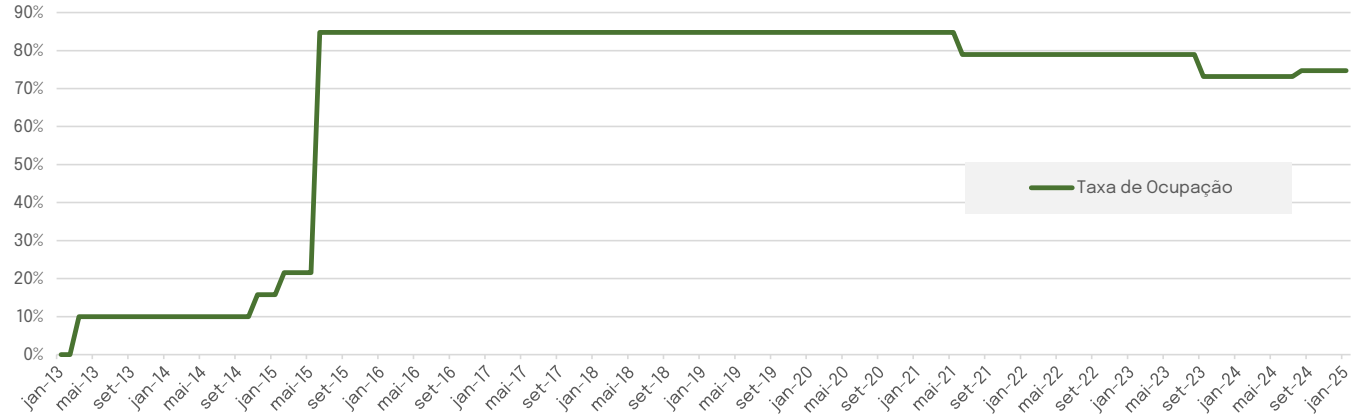
* Calculado considerando um valor de **R$/m² privativo** equivalente a 95% do valor médio de m² locado

RMAI11 - Atlântica Mall

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.



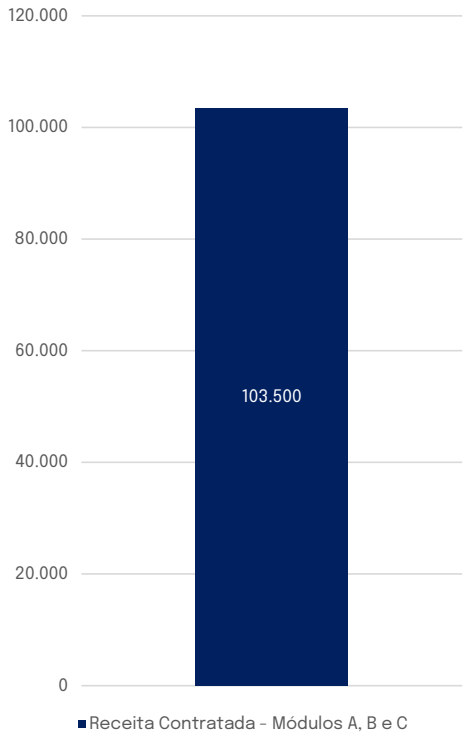


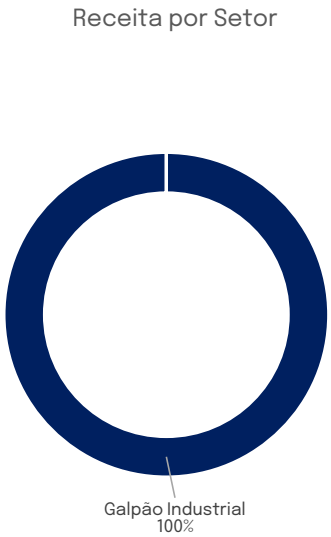


* Calculado considerando valores de **R$45/m²** e **R$55/m²** para unidades vagas

RMAI11 - Galpão Industrial (Globalpack)

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 fabrica da Heineken. Possui uma composição mista, podendo ser instaladas empresas de logística ou industriais.





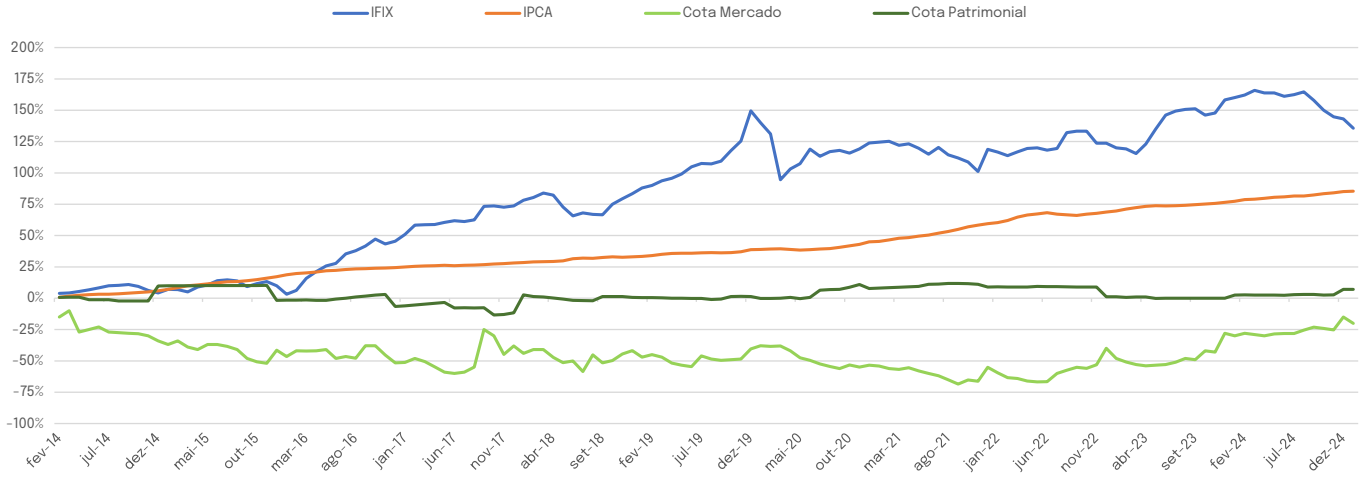
RMAI11 - Rentabilidade

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, Logistica, 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 janeiro registrou uma variação da cota a mercado de -5,88 %.

Mês	Cota Mercado*	Variação (%)	Cota Patrimonial*	Variação (%)	Valor de Mercado	PL
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
jan/25	80,00	-5,88%	106,22	0,03%	R$ 195.504.000,00	R$ 259.570.497,92

Rentabilidade Acumulada

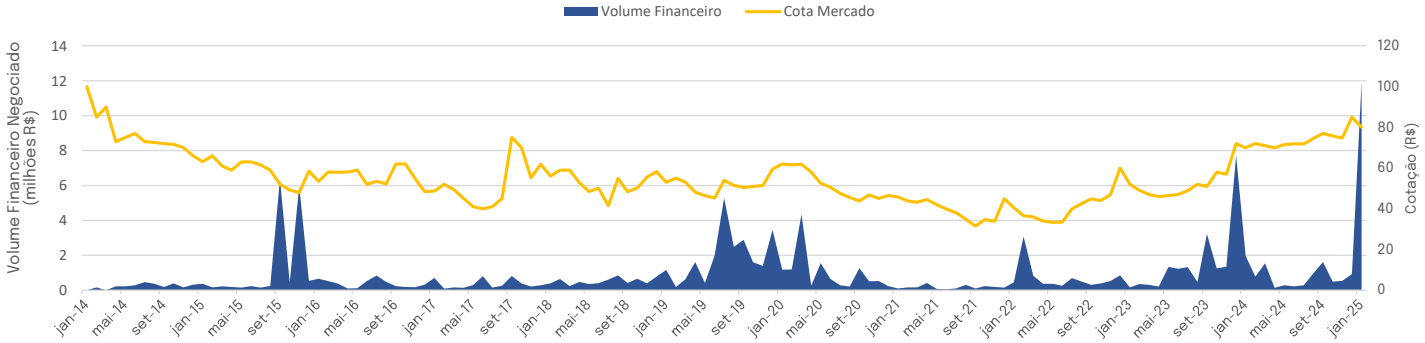


RMAI11 - Liquidez

O RMAI11 apresentou no mercado secundário, em janeiro, uma média diária de negociação de R$ 542,6 mil, gerando um volume financeiro total de R$ 11,94 milhões.

No período, a quantidade de cotas negociadas foi de cerca de 141,6 mil, o que representa um giro na casa de 5,8%.

Mês	Cotas*	N° Cotistas	Volume Financeiro	Média Diária Negociação	Cotas Negociadas*	Giro (% n° Cotas)
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%
jan/25	2.443.800	1.064	R$ 11.936.169,00	R$ 542.553,14	141.592	5,79%



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

RMAI11 - Resultados

Distribuição de Resultados

No mês de janeiro, o locatário Cardoso Pinheiro, do Domo Corporate, não efetuou o pagamento do aluguel. O locatário se comprometeu, em contato com a gestão, a regularizar a situação em breve e quitar o aluguel que está em atraso.

Há, também, dois contratos em carência, AWP (Grupo Allianz), que começará a pagar em abril, e Teddy, que começará a pagar em março. As receitas serão afetadas positivamente com o fim do período de carência.

Com a locação à AWP, a taxa de ocupação subiu de 81% para 83%.

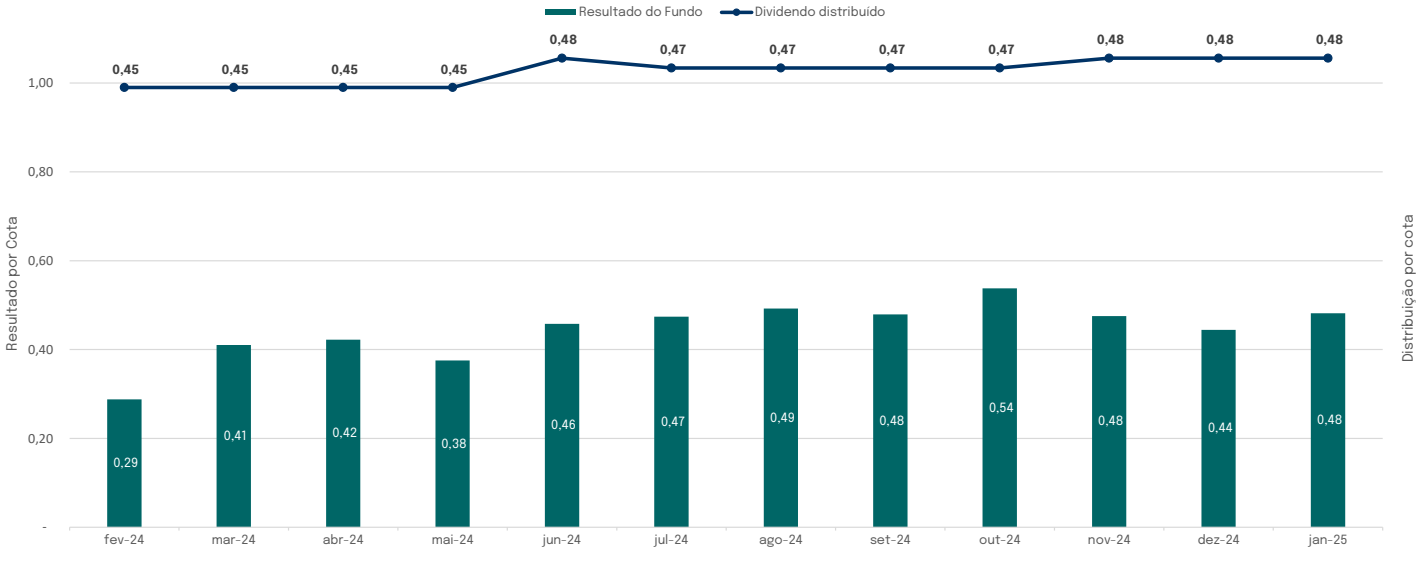
O fundo distribuiu, em janeiro, R$ 0,48 por cota, o que equivale a um dividend yield de 0,6% (cota de fechamento de jan/25: R$ 80,00).

Obs: devido a um ajuste na apresentação das despesas, as informações fornecidas no quadro referentes a nov e dez foram alteradas em relação ao relatório dos meses anteriores e adaptadas para os moldes atuais. Sendo assim, pode haver mudanças nos valores que compõem a DRE. O resultado final, todavia, permanece o mesmo.

	nov/24	dez/24	jan/25	Acum. 2025
Receita Imobiliária	1.651.928	1.621.418	1.599.420	1.599.420
Receita Financeira	1.829	19.728	48.180	48.180
(+) Receita Total	**1.653.757**	**1.641.146**	**1.647.599**	**1.647.599**
Despesas Financeiras	-	-	-	-
Manutenção Predial/Condominial	(147.189)	(204.028)	(156.184)	(156.184)
Despesas Administrativas	(93.861)	(108.906)	(70.954)	(70.954)
Taxa de Gestão	(148.229)	(128.856)	(128.799)	(128.799)
Taxa de Administração	(68.413)	(59.472)	(59.446)	(59.446)
OutrasTaxas e Despesas	(34.225)	(54.003)	(52.986)	(52.986)
(-) Total Despesas	**(491.917)**	**(555.264)**	**(468.368)**	**(468.368)**
(=) Resultado Operacional RMAI11	**1.161.840**	**1.085.882**	**1.179.231**	**1.179.231**
Aquisição de Cotas FII			(2.500)	(2.500)
Resultado Líquido	**1.161.840**	**1.085.882**	**1.176.731**	**1.176.731**
Distribuição	1.173.024	1.173.024	1.173.024	1.173.024
Reservas	**-**	**-**	**-**	**418.000**
Provisão **	-	-	-	418.000

Composição do Resultado**

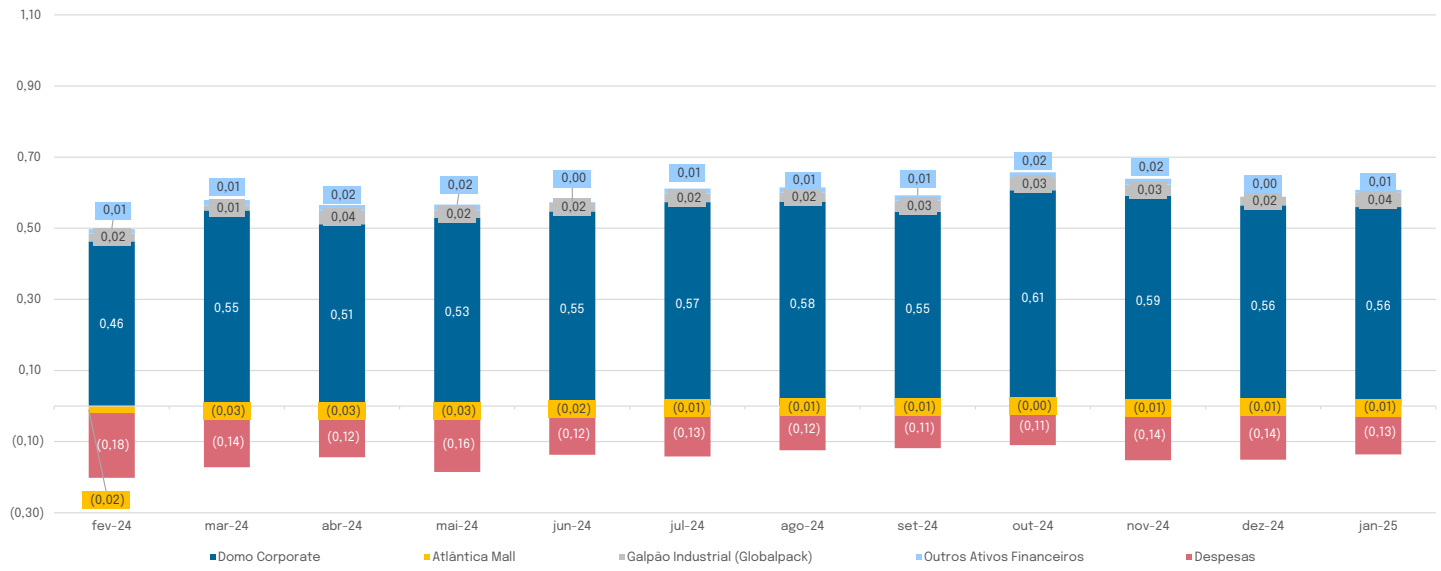
Representação, por cota, da composição do resultado obtido pelo fundo, nos últimos 12 meses.



*

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 à multa rescisória

Domo Corporate

Classificação do Imóvel
Laje Corporativa

Localização
São Bernardo do Campo, SP

ABL
30.600 m²

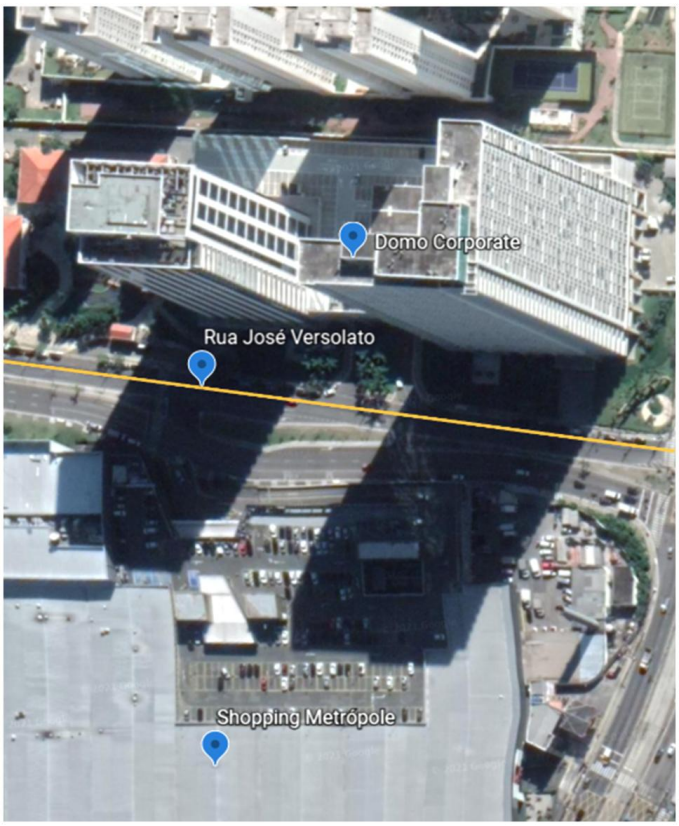
Data de Aquisição
Desde início do fundo

Participação no Imóvel
100%

Valor de Avaliação do Imóvel
R$ 228.900.000

Percentual de Ocupação Física
83,0%

Principais Locatários
Rede D'Or
Allianz
Regus
HP
Pirelli
Hapvida/Notre Dame Intermédica



Galpão Globalpack

Classificação do Imóvel
Galpão Industrial

Localização
Queimados, RJ

ABL
8.024 m²

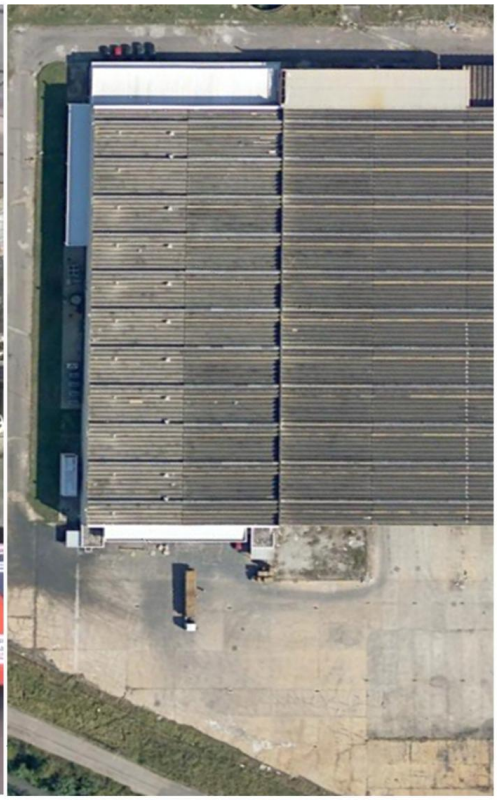
Data de Aquisição
dez/20

Unidades
3 Módulos

Valor de Avaliação do Imóvel
R$ 13.500.000

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$ 2.900.000

Percentual de Ocupação Física
73,20%

Principais Locatários
Cobasi, Burger King, SL Móveis