

RMAI11 - Informações

Relatório Mensal | Agosto 2025

Objetivo

Investimentos imobiliários diversos, prontos ou em construção, que potencialmente gerem renda, através da aquisição de parcelas e/ou da totalidade de empreendimentos imobiliários, para posterior alienação, locação ou arrendamento, inclusive direitos a eles relacionados, bem como valores mobiliários de geração de renda, podendo investir, também, em direitos reais sobre imóveis, ações, cotas de sociedade, cotas de FII, Letras Hipotecárias, CRI, LCI e LIG.

Parecer do Gestor

Depois de um julho negativo, agosto trouxe recuperação para os mercados: o Ibovespa avançou 6,3% e o IFIX, índice de fundos imobiliários, subiu 1,2%. Entre os segmentos, destacaram-se shoppings (+2,2%) e galpões logísticos (+1,8%).

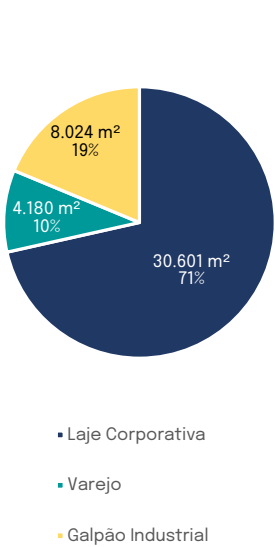
No cenário doméstico, o mês foi marcado por um viés mais construtivo. O Ibovespa atingiu novas máximas históricas sustentado por dois vetores principais: (i) a percepção de maior probabilidade de mudança no quadro político nas eleições de 2026, com reflexos positivos sobre expectativas; e (ii) a sinalização de que o Banco Central pode iniciar o ciclo de cortes da Selic no fim de 2025, diante da combinação de inflação mais controlada, atividade doméstica mais fraca e ambiente externo mais benigno. A deflação observada no IPCA-15 de agosto reforçou a visão de desinflação à frente, abrindo espaço adicional para juros menores no futuro. Esse pano de fundo tem impacto direto no mercado de FIIs, uma vez que juros mais baixos tendem a aumentar a atratividade da classe de ativos e ampliar o fluxo de investidores para o setor.

No portfólio do Fundo, o Domo Corporate, principal ativo, manteve sua taxa de ocupação estável em 84%, sem alterações no quadro de locatários. Destaca-se que a equipe comercial segue em tratativas com potenciais inquilinos, as quais podem resultar em novas locações. No âmbito financeiro, a locatária FKS regularizou os pagamentos, conforme previamente acordado. Além disso, o portfólio do Fundo conta atualmente com três contratos em período de carência: Belti e Flux It, que realizarão seus primeiros pagamentos em setembro, e New Contclaro, cujo primeiro pagamento está previsto para novembro. Em contrapartida, a Cardoso e Pinheiro permanece inadimplente quanto às parcelas relativas à rescisão contratual, situação que já se encontra judicializada.

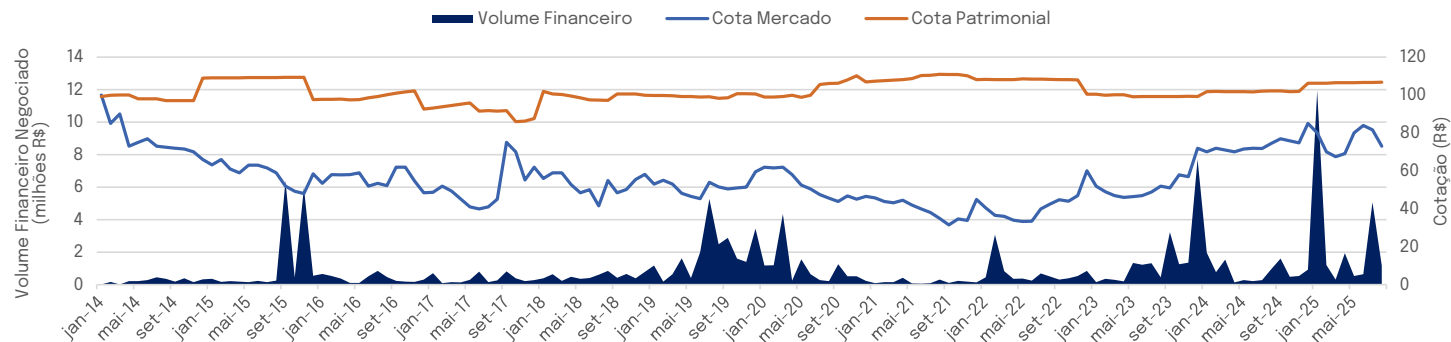
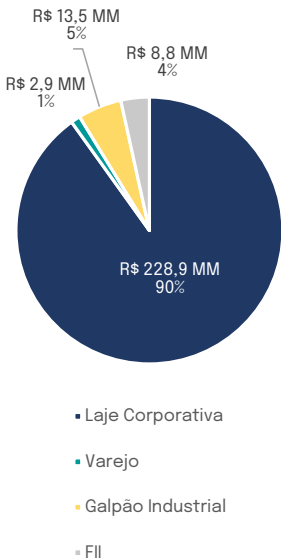
Em agosto, o fundo distribuiu R\$ 0,54 por cota, o que representa um Dividend Yield de 0,74% considerando o valor de fechamento da cota no mês (R\$ 73,00).

Informações do Fundo	
Denominação	Reag Multi Ativos Imobiliários - 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\$ 178.397.400
Valor Patrimonial*	R\$ 260.834.941
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: 1,03% 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 Gestão de Fundos Imobiliários LTDA
Escriturador / Instituição	Banco Daycoval S/A
Depositária	
Auditor Independente	PwC Brasil

ABL - Tipo de Ativo



Valor Patrimonial



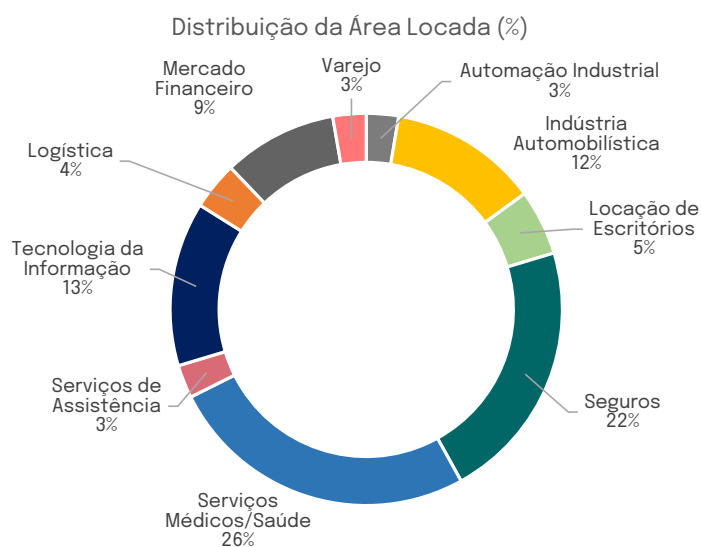
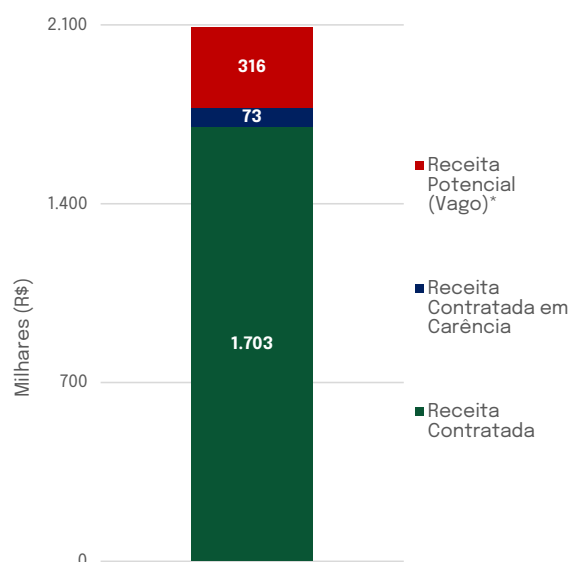
* Valores de fechamento de fev/23

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

RMAI11 - Domo Corporate

Relatório Mensal | Agosto 2025

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.

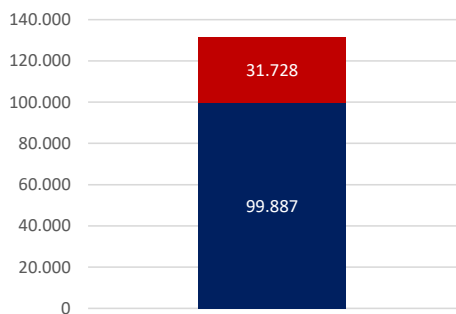


* Calculado considerando um valor de R\$/m² privativo equivalente a 95% do valor médio de m² locado

RMAI11 - Atlântica Mall

Relatório Mensal | Agosto 2025

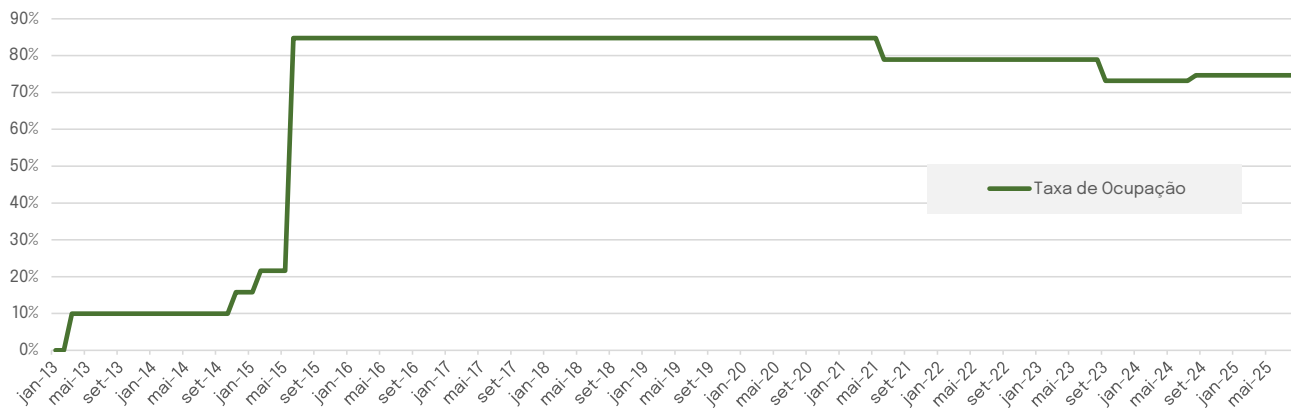
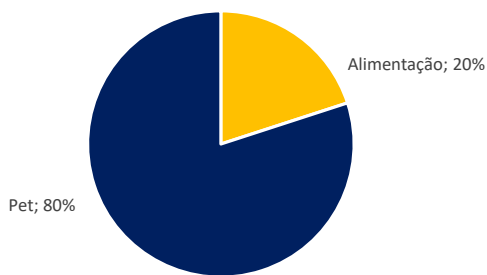
Empreendimento denominado Atlântica Mall, localizado na Avenida Atlântica, 5111, Chácara Meyer, Município de São Paulo, Estado de São Paulo. Localizado em uma avenida de bom movimento, com duas pistas de 3 faixas de cada lado e com um poder aquisitivo da região de médio alto. Caracterizado como um Strip Mall, o empreendimento conta com 4.638 m² em 15 lojas e um estacionamento com 117 vagas, sendo 35 cobertas.



■ Potencial Receita (imóveis vagos)*

■ Receita com Locação

Distribuição da Área Locada (%)

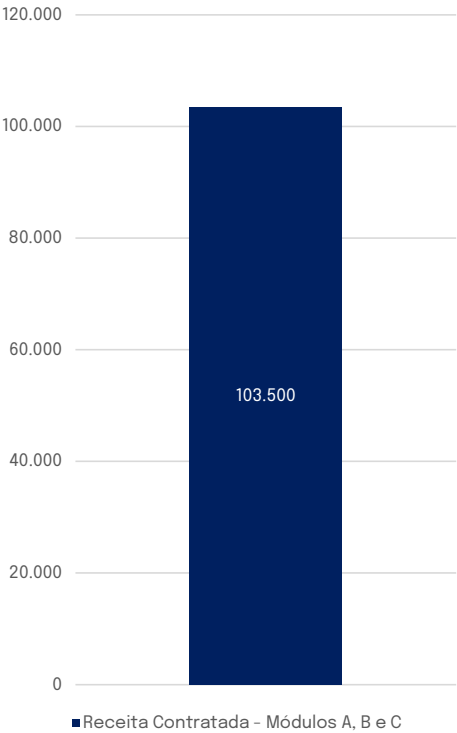


* Calculado considerando valores de R\$45/m² e R\$55/m² para unidades vagas

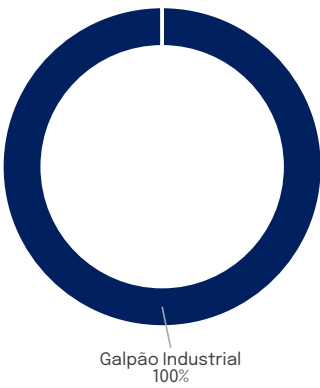
RMAI11 - Galpão Industrial (Globalpack)

Relatório Mensal | Agosto 2025

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.



Receita por Setor



RMAI11 - Rentabilidade

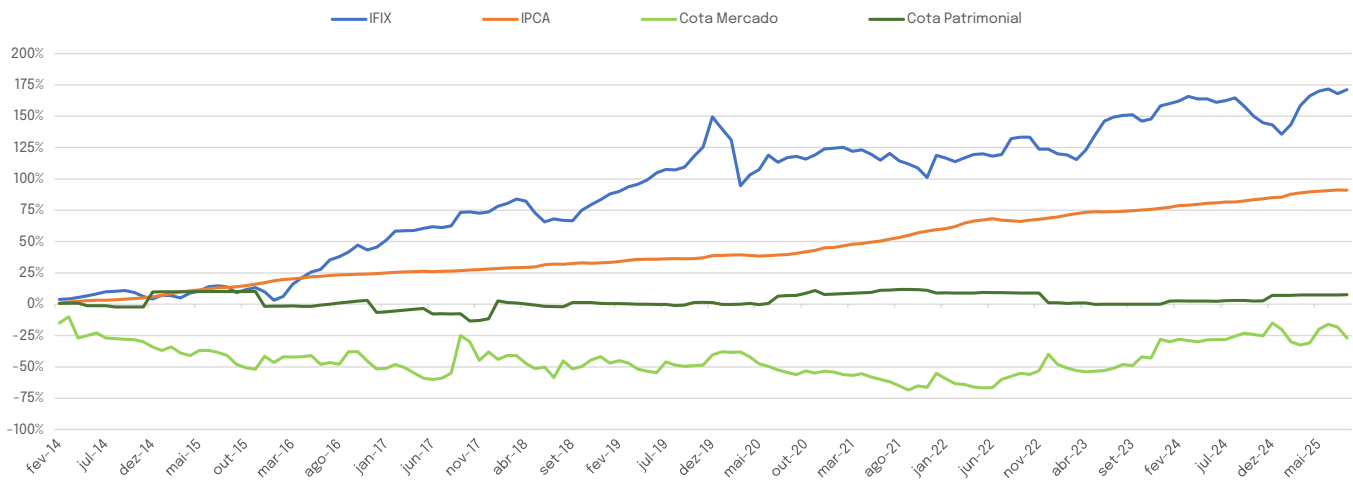
Relatório Mensal | Agosto 2025

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 agosto registrou uma variação da cota a mercado de -10,65%.

Mês	Cota Mercado*	Variação (%)	Cota Patrimonial*	Variação (%)	Valor de Mercado	PL
set/24	R\$ 76,95	3,22%	R\$ 102,18	0,02%	R\$ 188.050.410,00	R\$ 249.697.796,14
out/24	R\$ 75,80	-1,49%	R\$ 101,78	-0,39%	R\$ 185.240.040,00	R\$ 248.727.410,40
nov/24	R\$ 74,71	-1,44%	R\$ 101,88	0,10%	R\$ 182.576.298,00	R\$ 248.980.614,40
dez/24	R\$ 85,00	13,77%	R\$ 106,19	4,23%	R\$ 207.723.000,00	R\$ 259.503.013,48
jan/25	R\$ 80,00	-5,88%	R\$ 106,22	0,03%	R\$ 195.504.000,00	R\$ 259.570.497,92
fev/25	R\$ 70,00	-12,50%	R\$ 106,29	0,07%	R\$ 171.066.000,00	R\$ 259.743.039,05
mar/25	R\$ 67,50	-3,57%	R\$ 106,57	0,26%	R\$ 164.956.500,00	R\$ 260.425.321,50
abr/25	R\$ 69,08	2,34%	R\$ 106,51	-0,06%	R\$ 168.817.704,00	R\$ 260.277.129,17
mai/25	R\$ 80,09	15,94%	R\$ 106,56	0,05%	R\$ 195.723.942,00	R\$ 260.412.223,58
jun/25	R\$ 84,00	4,88%	R\$ 106,63	0,07%	R\$ 205.279.200,00	R\$ 260.588.003,61
jul/25	R\$ 81,70	-2,74%	R\$ 106,58	-0,05%	R\$ 199.658.460,00	R\$ 260.450.069,24
ago/25	R\$ 73,00	-10,65%	R\$ 106,73	0,15%	R\$ 178.397.400,00	R\$ 260.834.940,60

Rentabilidade Acumulada

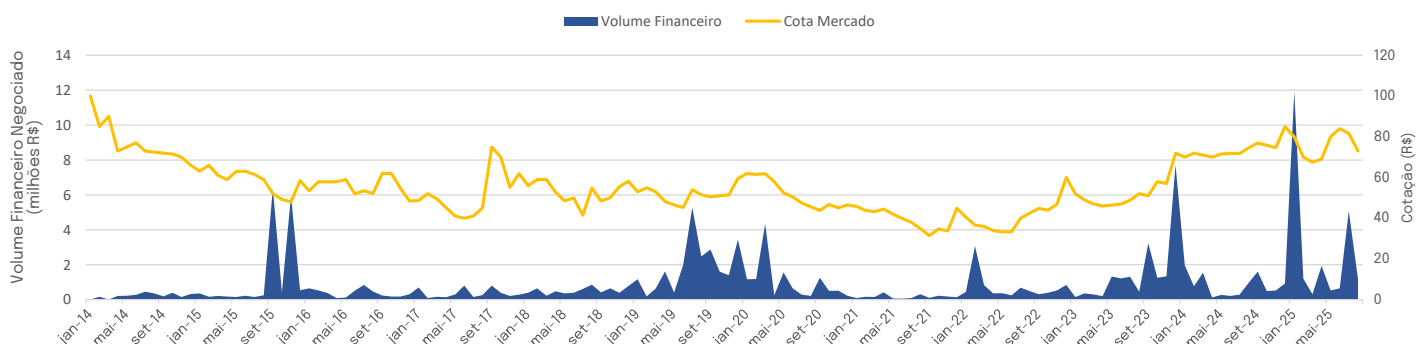


RMAI11 - Liquidez

O RMAI11 apresentou no mercado secundário, em agosto, uma média diária de negociação de R\$ 56 mil, gerando um volume financeiro total de R\$ 1,2 milhão.

No período, a quantidade de cotas negociadas foi de cerca de 16,4 mil, o que representa um giro na casa de 0,67%.

Mês	Cotas*	Nº Cotistas	Volume Financeiro	Média Diária Negociação	Cotas Negociadas*	Giro (% n° Cotas)
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%
fev/25	2.443.800	1.076	R\$ 1.207.121,27	R\$ 60.356,06	17.266	0,71%
mar/25	2.443.800	1.078	R\$ 316.766,63	R\$ 16.671,93	4.661	0,19%
abr/25	2.443.800	1.070	R\$ 1.931.882,69	R\$ 96.594,13	28.437	1,16%
mai/25	2.443.800	1.061	R\$ 531.843,28	R\$ 25.325,87	7.422	0,30%
jun/25	2.443.800	1.063	R\$ 648.088,13	R\$ 32.404,41	8.083	0,33%
jul/25	2.443.800	1.056	R\$ 5.074.103,09	R\$ 220.613,18	66.399	2,72%
ago/25	2.443.800	1.062	R\$ 1.165.863,86	R\$ 55.517,33	16.392	0,67%



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

RMAI11 - Resultados

Relatório Mensal | Agosto 2025

Distribuição de Resultados

Mais uma vez, o aumento das *Despesas Administrativas* e das *Outras Taxas e Despesas* e se deveu aos custos inerentes ao processo de emissão de novas cotas do FIL, incluindo honorários advocatícios e taxas.

Quanto ao Domo, no momento, há três contratos ativos em carência, Flux-It, Belti e New Contclaro. Além disso, o locatário Cardoso e Pinheiro inadimpliu, mais uma vez, sua parcela mensal da rescisão contratual.

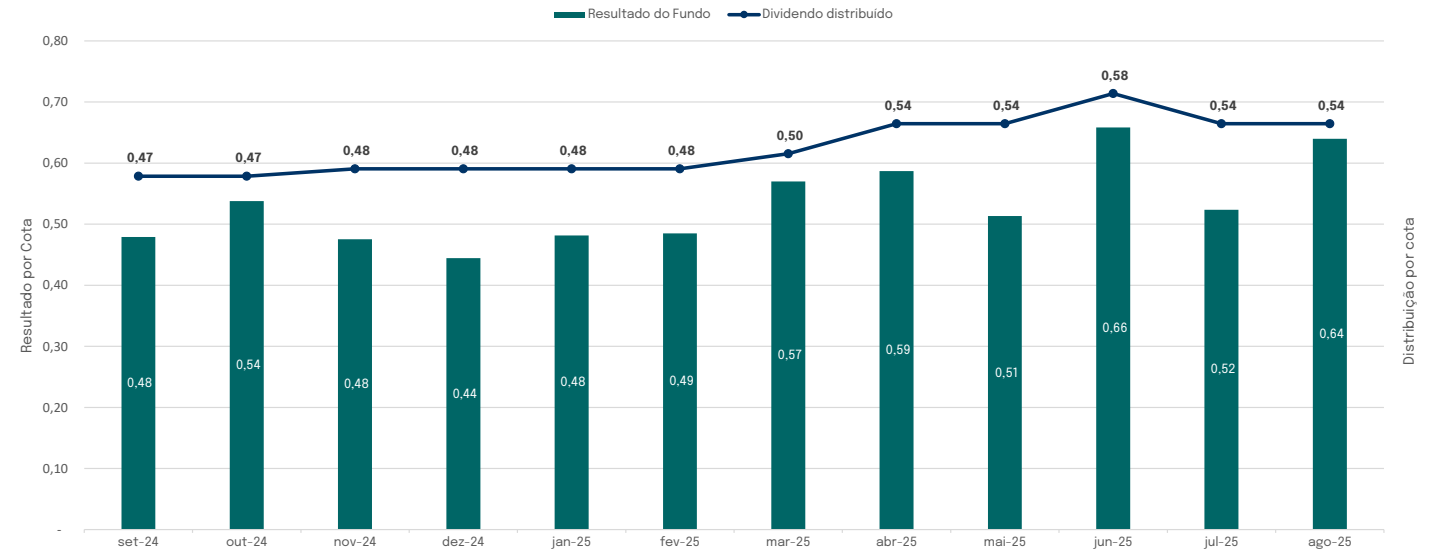
A taxa de ocupação permaneceu em 84,1%

O fundo distribuiu, em agosto, R\$ 0,54 por cota, equivalente a um dividend yield de 0,74% (cota de fechamento em ago/25: R\$ 73,00).

	jun/25	jul/25	ago/25	Acum. 2025
Receita Imobiliária	1.935.695	1.658.599	1.990.520	14.067.222
Receita Financeira	388.244	54.249	65.606	720.752
(+) Receita Total	2.323.939	1.712.848	1.990.520	14.787.974
Despesas Financeiras	-	-	-	-
Manutenção Predial/Condominial	(189.998)	(119.545)	(157.211)	(1.207.449)
Despesas Administrativas	(103.838)	(93.421)	(81.478)	(496.311)
Taxa de Gestão	(141.585)	(134.846)	(155.047)	(1.105.397)
Taxa de Administração	(65.347)	(62.237)	(71.560)	(510.183)
Outras Taxas e Despesas	(214.222)	(23.393)	(27.419)	(573.649)
(-) Total Despesas	(714.989)	(433.441)	(492.716)	(3.892.989)
(=) Resultado Operacional RMAI11	1.608.949	1.279.407	1.497.805	10.894.985
Distribuição	1.417.404	1.319.652	1.319.652	10.263.960

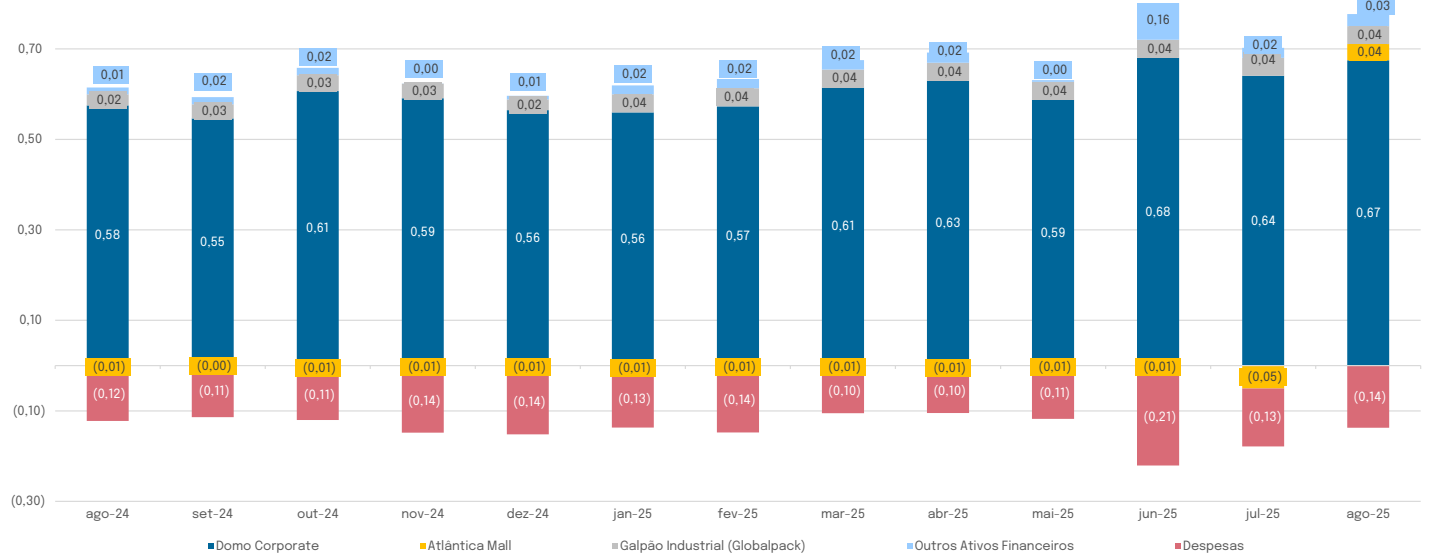
Composição do Resultado**

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

RMAI11 - Portfólio

Relatório Mensal | Agosto 2025

Domo Corporate

Classificação do Imóvel
Laje Corporativa

Localização
São Bernardo do Campo, SP

ABL
30.600 m²

Data de Aquisição
Desde início do fundo

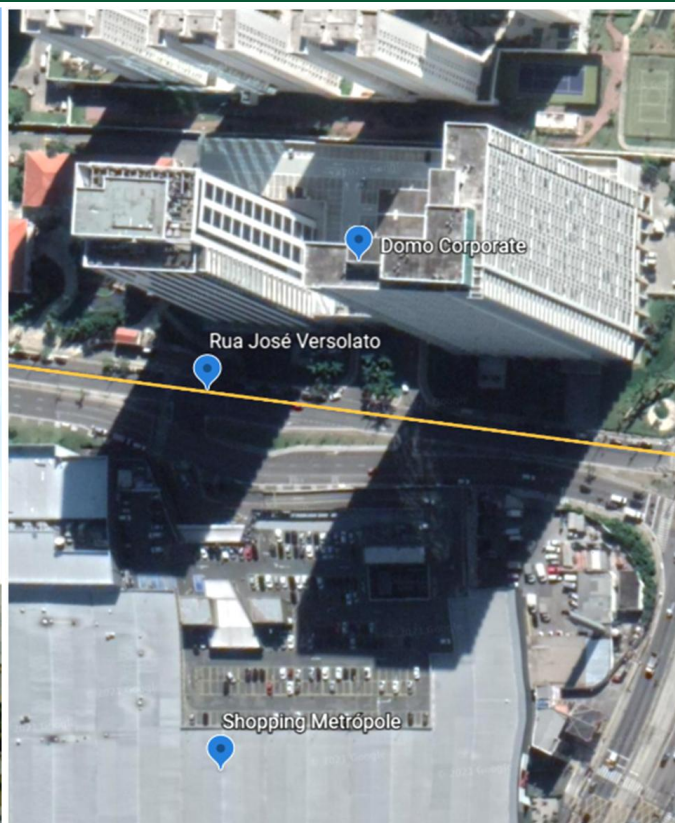
Participação no Imóvel
100%

Valor de Avaliação do Imóvel
R\$ 228.900.000

Percentual de Ocupação Física
84,1%

Principais Locatários

Rede D'Or
AWP (Grupo Allianz)
Regus
HP
Pirelli
Hapvida/Notre Dame Intermédica



Galpão Globalpack

Classificação do Imóvel
Galpão Industrial

Localização
Queimados, RJ

ABL
8.024 m²

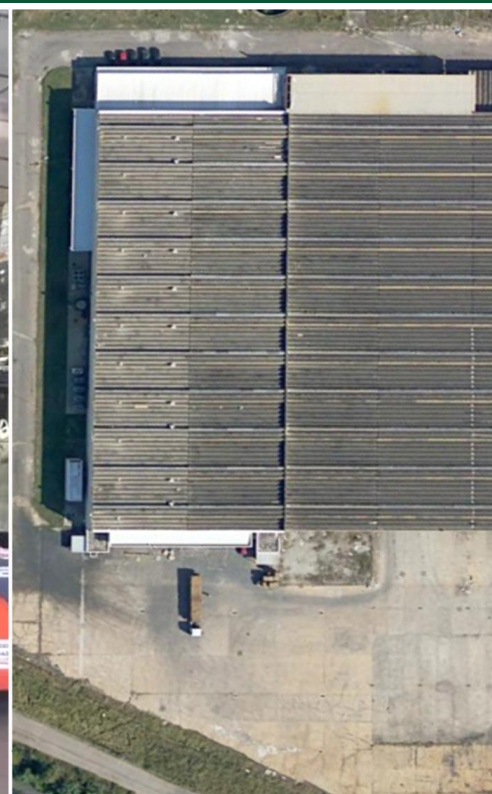
Data de Aquisição
dez/20

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

