

RMAI11 - Informações

Relatório Mensal | Outubro 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

O mês de outubro foi de altas para os índices Bovespa (+2,26%) e IFIX (+0,12%). O grande destaque positivo do mês foi o setor de varejo, com crescimento de 2,6%. Por outro lado, os fundos de escritórios registraram queda de 2,4% no período.

Apesar do ritmo mais suave da inflação, o Banco Central optou por manter a Selic em 15,0% a.a. na última reunião do Copom, preservando uma postura de cautela. O entendimento predominante é de que o ciclo de cortes deve começar apenas em 2026, à medida que o cenário ganhe maior previsibilidade. Enquanto isso, os juros elevados continuam oferecendo suporte à renda fixa, mas também têm permitido uma recuperação gradual dos fundos imobiliários, que seguem entregando níveis atrativos de distribuição.

O IFIX permanece próximo de seus maiores patamares históricos, com destaque para os segmentos ligados ao consumo e à logística. Ao mesmo tempo, boa parte dos FIs de tijolo ainda negocia com descontos significativos em relação ao valor patrimonial, criando um ambiente mais favorável para investidores com horizonte de médio prazo. A combinação entre inflação sob controle, cotas descontadas e maior resiliência dos portfólios reforça uma perspectiva construtiva para a classe, especialmente para fundos com ativos de boa qualidade e contratos de longo prazo.

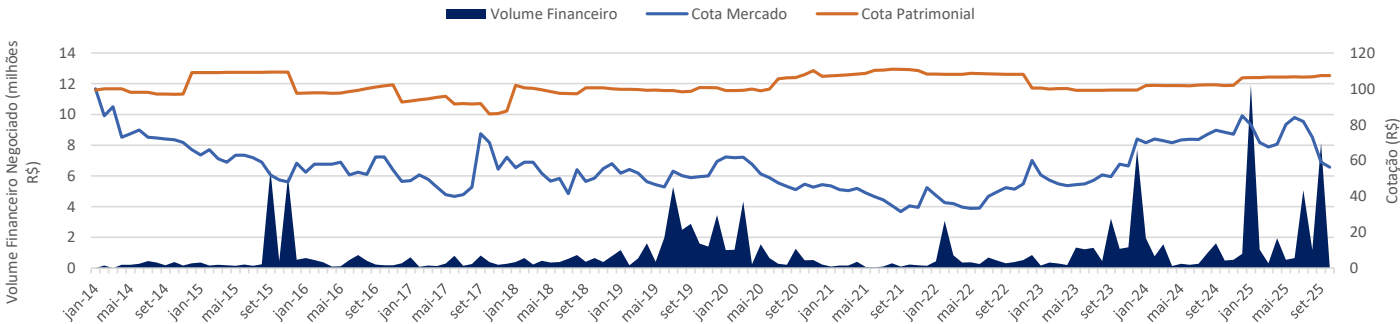
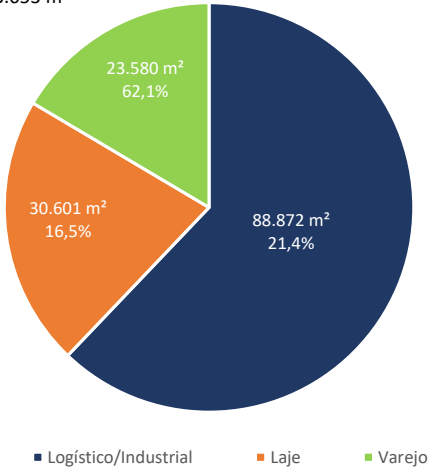
No portfólio do Fundo, o Domo Corporate manteve sua taxa de ocupação em 84%, sem alterações em seu quadro de locatários. Em termos financeiros, conforme mencionado no relatório anterior, o empreendimento possui um único contrato em período de carência (empresa New Contclaro Prime), cujo primeiro pagamento está previsto para novembro de 2025. Ademais, a ex-locatária Cardoso e Pinheiro realizou o pagamento integral dos valores devidos ao Fundo decorrentes da rescisão antecipada de seu contrato. No âmbito comercial, permanecem em andamento negociações, além de sondagens e visitas constantes ao empreendimento, cujas atualizações serão apresentadas nos próximos relatórios.

Em outubro, o FII distribuiu R\$ 0,45 por cota, o que representa um Dividend Yield de 0,8%, considerando o valor de fechamento da cota no mês, de R\$ 56,25, o que equivale a cerca de 10% a.a.

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	3.141.347
Valor de Mercado*	R\$ 176.700.789
Valor Patrimonial*	R\$ 337.383.857
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 Depositária	Banco Daycoval S/A
Auditor Independente	PwC Brasil

ABL - Tipo de Ativo

ABL Total: 143.053 m²



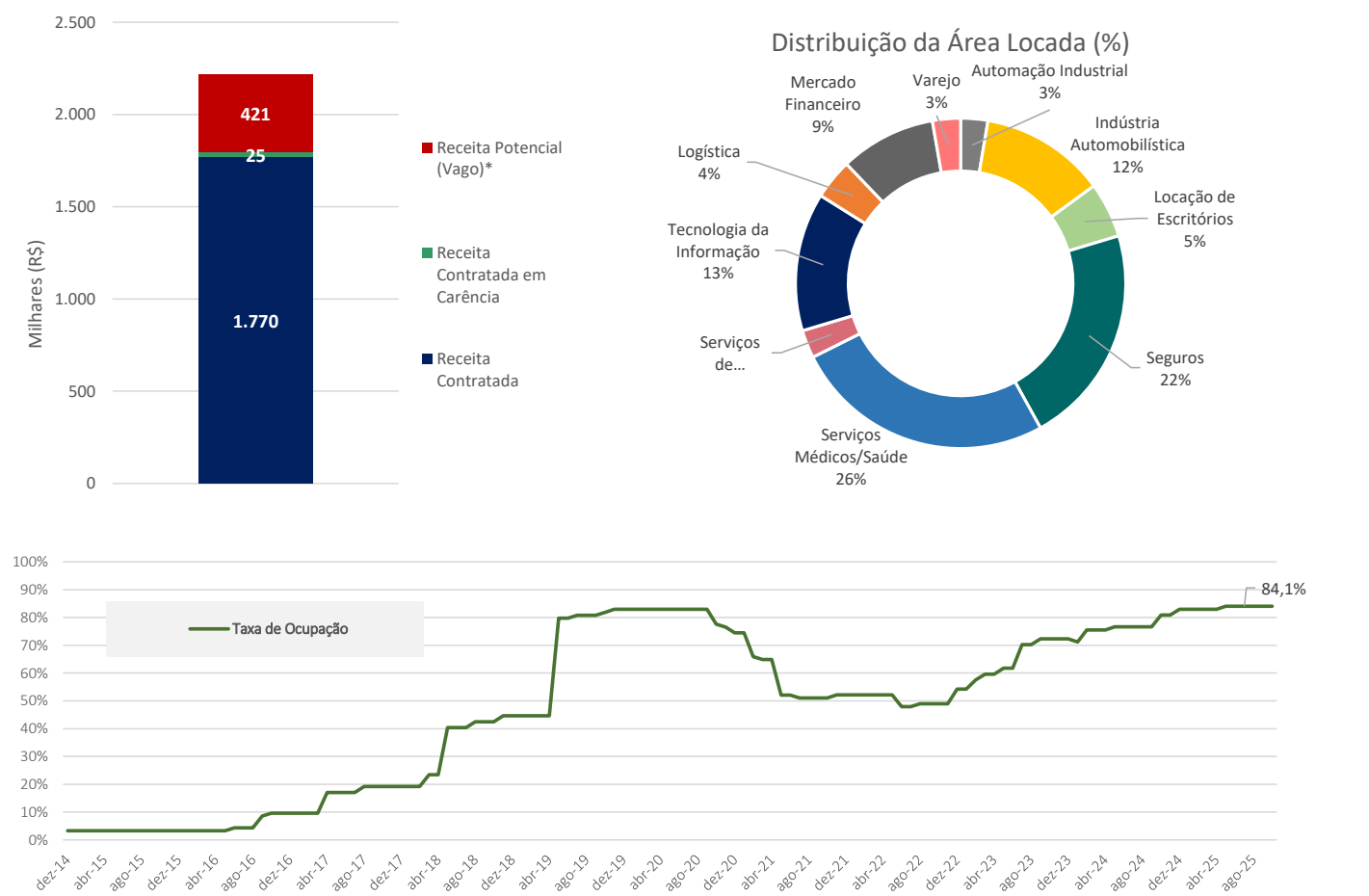
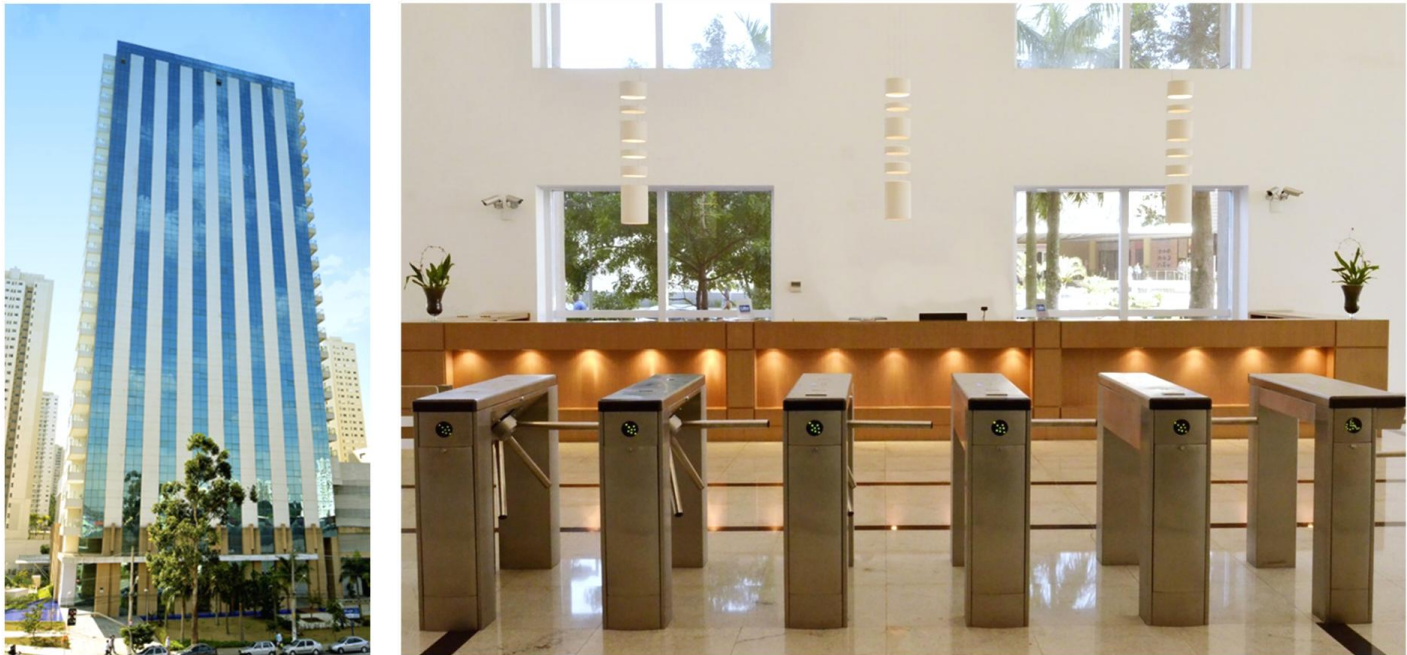
* Valores de fechamento de fev/23

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

RMAI11 - Domo Corporate

Relatório Mensal | Outubro 2025

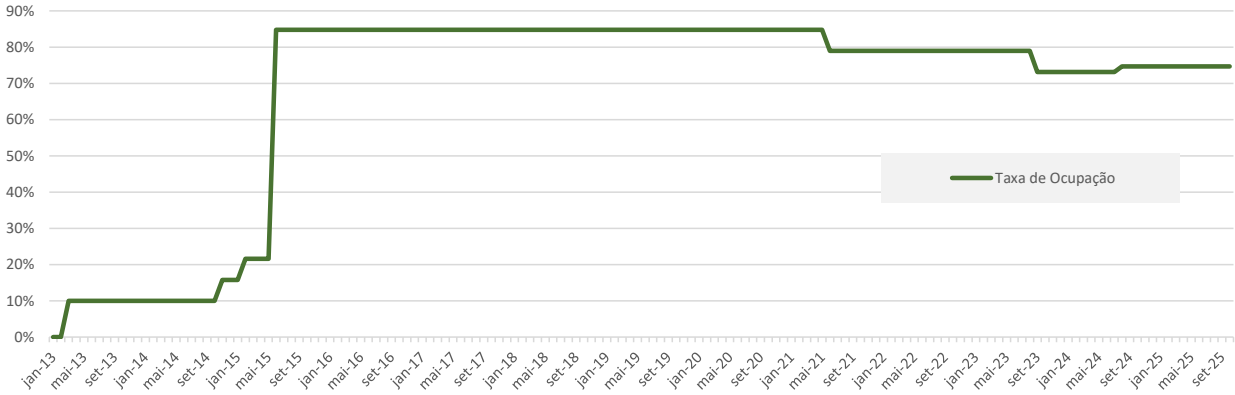
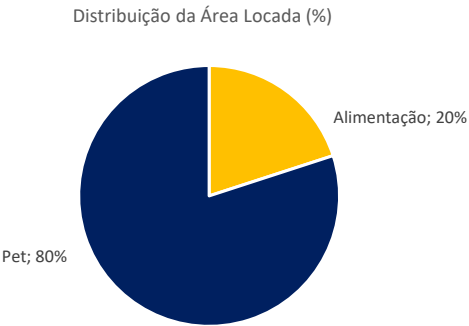
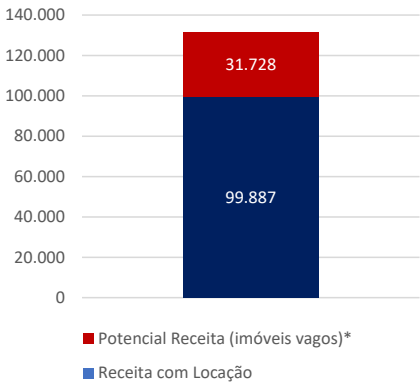
Localizado na Cidade de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, o edifício “DOMO CORPORATE”, que faz parte do Complexo Domo Business, é composto por 27 pavimentos com 94 unidades autônomas (escritórios), as quais possuem o direito de uso de 10 vagas de garagem cada uma, totalizando área privativa 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

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.

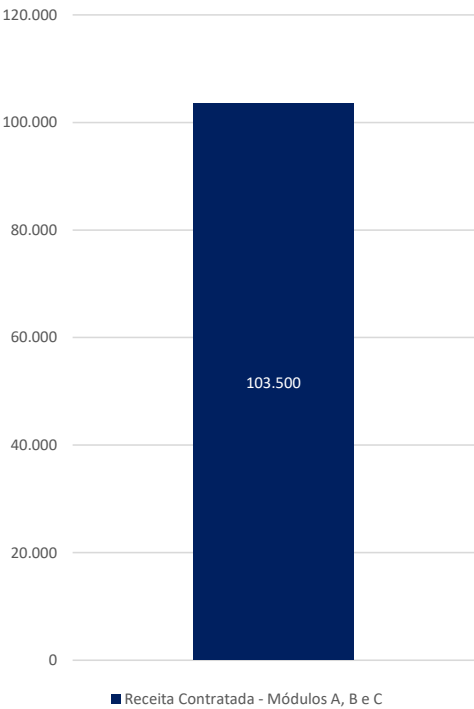


* Calculado considerando valores de R\$45/m² e R\$55/m² para unidades vagas

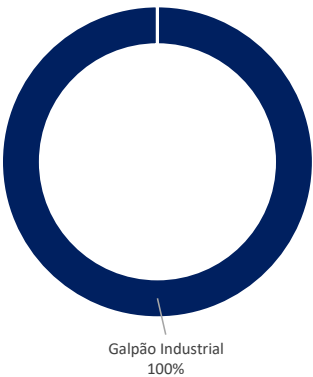
RMAI11 - Galpão Industrial (Globalpack)

Relatório Mensal | Outubro 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 fábrica da Heineken. Possui uma composição mista, podendo ser instaladas empresas de logística ou industriais.



Receita por Setor



RMAI11 - Ativos Securitizados

Ativos cujas receitas locatícias são integralmente destinadas ao pagamento de seus respectivos CRIs.

BTS Assaí (Juiz de Fora/MG)

Loja Assaí localizada em Juiz de Fora/MG.

A transação foi realizada a um cap rate de 8,4% ao ano, tendo uma operação de securitização (CRI) vinculada a ele.

O imóvel possui área bruta locável de aproximadamente 18,2 mil m² e está locado à varejista desde agosto de 2024, na modalidade *Built to Suit (BTS)*, sob contrato atípico até agosto de 2044 (20 anos) e tem correção anual pelo IPCA, garantindo previsibilidade e estabilidade ao fluxo de receitas do fundo.



Sale & Leaseback ArcelorMittal (Rio das Pedras/SP)

Imóvel locado à ArcelorMittal, localizado em Rio das Pedras/SP.

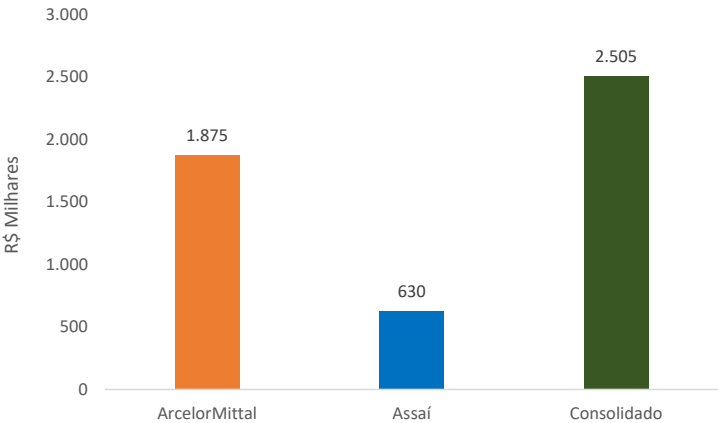
A transação foi realizada a um cap rate de 11,3% ao ano, tendo um CRI vinculado a ele.

O imóvel possui área bruta locável de aproximadamente 80,8 mil m² e está locado à metalúrgica desde julho de 2024, na modalidade *Sale and Leaseback (SL&B)*, sob contrato atípico até junho de 2034 (10 anos) e tem correção anual pelo IPCA, garantindo estabilidade e previsibilidade ao fluxo de receitas do fundo.



À direita, gráfico contendo os valores de aluguel mensal dos imóveis locados à ArcelorMittal e ao Assaí, respectivamente, além do somatório de ambos.

Cabe destacar que as operações de securitização associadas a esses ativos (CRIs) apresentam fluxo de pagamentos casado com o fluxo de recebimento das locações, de modo que o Fundo não incorre em custos financeiros adicionais relacionados a tais instrumentos. Além disso, o casamento implica também que não há efeito caixa relacionado a esses aluguéis.



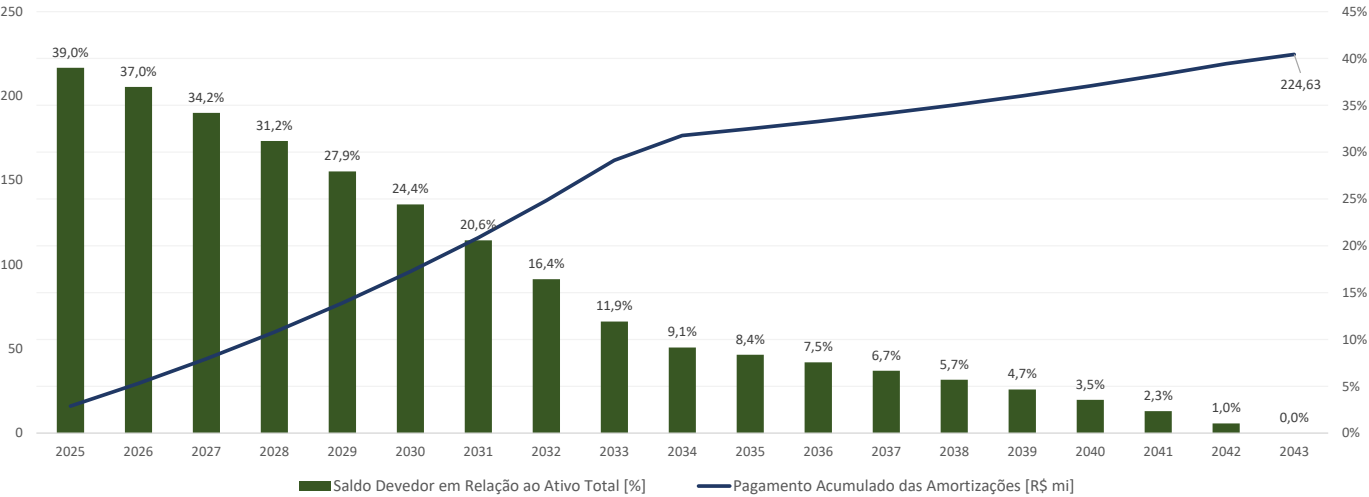
O RMAI possui em sua estrutura dois imóveis atualmente securitizados: o imóvel locado ao Assaí, na modalidade *Built to Suit* (BTS), e o imóvel locado à ArcelorMittal, na modalidade *Sale & Leaseback*, ambos firmados sob contratos atípicos.

Para informações adicionais acerca das operações de CRI, apresentam-se abaixo as respectivas securitizadoras e os códigos de identificação (IF) de cada emissão:
ArcelorMittal: Virgo 1ª Série 184ª Emissão (24G1557250)
Assaí: Opea CRI.113.TRU.1 (23I0015801)

RMAI11 Estrutura Financeira Consolidada	Valores
Total em Ativos	R\$ 535.300.000
Saldo Devedor CRIs	R\$ 208.547.356
Relação CRI/Ativos Imobiliários	39,0%
Custo Médio CRIs ¹	IPCA + 8,5% a.a.
Prazo Médio (anos) ¹	11,8

¹ Cálculo ponderado pelo Saldo Devedor

Amortização e Grau de Endividamento



RMAI11 - Rentabilidade

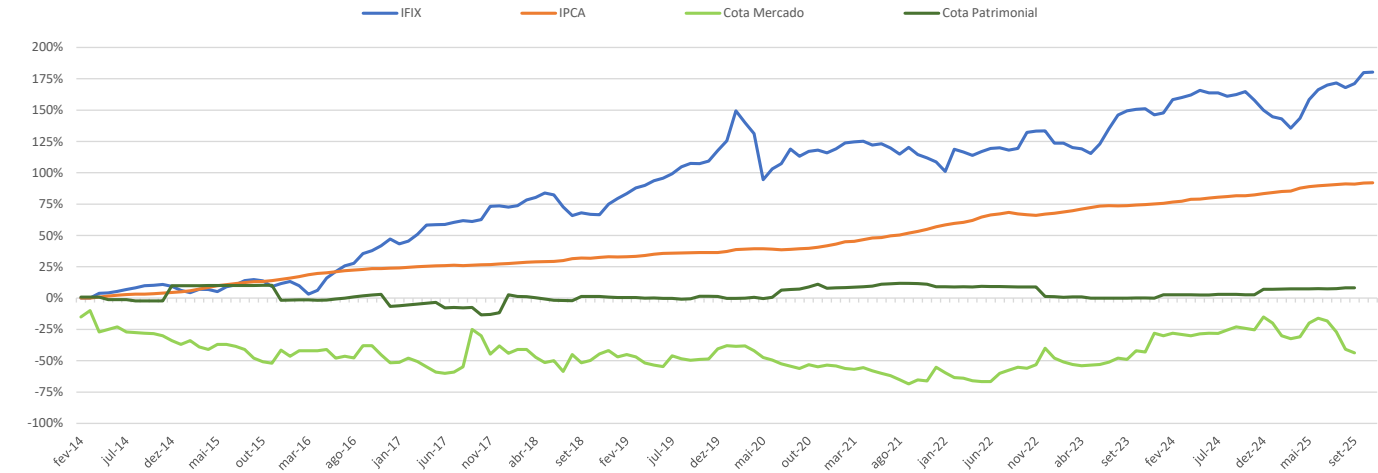
Relatório Mensal | Outubro 2025

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 outubro registrou uma variação da cota a mercado de -4,8%.

Mês	Cota Mercado*	Variação (%)	Cota Patrimonial*	Variação (%)	Valor de Mercado	PL
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
set/25	R\$ 59,09	-19,05%	R\$ 107,37	0,59%	R\$ 185.622.215,97	R\$ 337.271.274,98
out/25	R\$ 56,25	-4,81%	R\$ 107,40	0,03%	R\$ 176.700.789,44	R\$ 337.383.856,63

Rentabilidade Acumulada

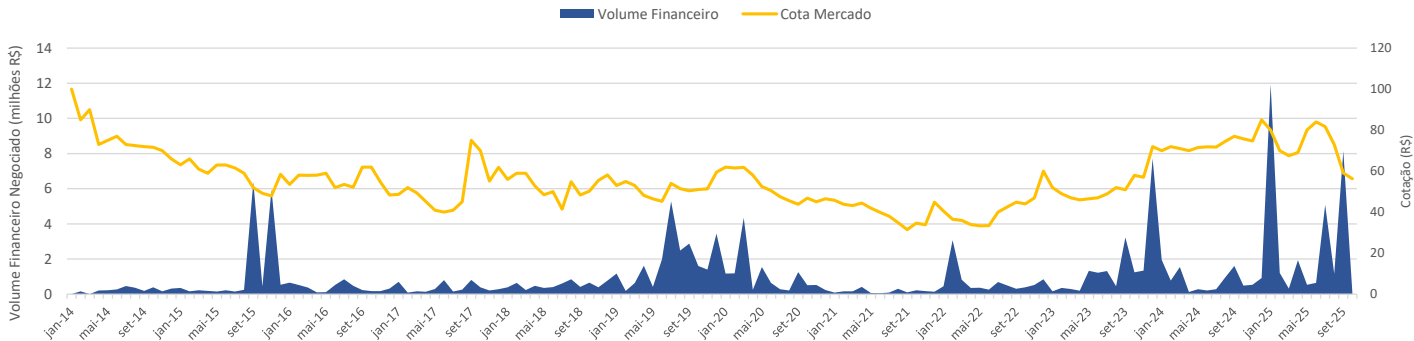


RMAI11 - Liquidez

O RMAI11 apresentou no mercado secundário, em outubro, uma média diária de negociação de R\$ 4 mil, gerando um volume financeiro total de R\$ 91 mil.

No período, a quantidade de cotas negociadas foi de cerca de 1,6 mil, o que representa um giro na casa de 0,05%.

Mês	Cotas*	Nº Cotistas	Volume Financeiro	Média Diária Negociação	Cotas Negociadas*	Giro (% nº Cotas)
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%
set/25	3.141.347	1.064	R\$ 8.138.817,17	R\$ 369.946,24	124.841	3,97%
out/25	3.141.347	1.060	R\$ 90.827,96	R\$ 3.949,04	1.578	0,05%



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

RMAI11 - Resultados

Relatório Mensal | Outubro 2025

Distribuição de Resultados

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 FII, incluindo honorários advocatícios e taxas.

Quanto ao Domo Corporate, no momento, há apenas um contrato ativo em período carência, New Contclaro Prime. Conforme adiantado no relatório anterior, o locatário Cardoso e Pinheiro quitou todos os valores referentes à rescisão contratual que estavam em aberto, totalizando R\$ 161.634,40 pagos após o encerramento do vínculo.

A taxa de ocupação do ativo permaneceu em 84,1%.

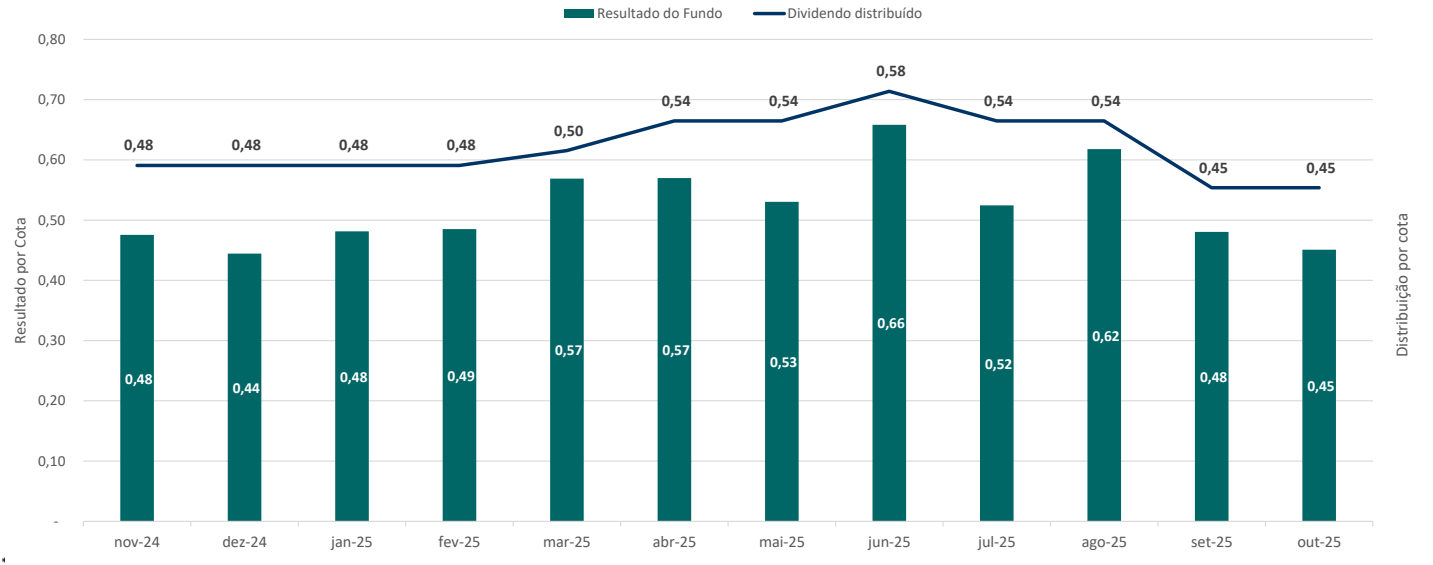
O fundo distribuiu, em outubro, R\$ 0,45 por cota, equivalente a um dividend yield de 0,8 % a.m.(cota de fechamento em out/25: R\$ 56,25), ou seja, aproximadamente 10% a.a.. A gestão ressalta que a redução no valor distribuído por cota se deveu ao processo de incorporação dos novos ativos que compõem o FII, que foram adquiridos com securitização.

Obs: devido a um reprocessamento no fundo de zeragem utilizado pelo RMAI, houve alterações nos valores dos rendimentos financeiros de meses anteriores.

	ago/25	set/25	out/25	Acum. 2025
Receita Imobiliária	1.990.520	1.866.343	1.879.073	17.812.638
Receita Financeira	12.030	43.115	2.557.496	762.636
(+) Receita Total	2.002.551	1.909.458	4.436.569	18.575.274
Despesas Financeiras	-	-	(2.505.152)	(2.505.152)
Manutenção Predial/Condominial	(157.211)	(142.645)	(131.860)	(1.481.954)
Despesas Administrativas	(81.478)	(57.015)	(67.925)	(3.126.403)
Taxa de Gestão	(155.047)	(141.705)	(167.346)	(1.414.449)
Taxa de Administração	(71.560)	(65.402)	(77.237)	(652.823)
Outras Taxas e Despesas	(27.419)	(32.157)	(49.372)	(655.177)
(-) Total Despesas	(492.716)	(438.924)	(2.998.891)	(9.835.957)
(=) Resultado Operacional RMAI11	1.509.835	1.470.533	1.437.678	11.244.469
Distribuição	1.319.652	1.413.606	1.413.606	13.091.173

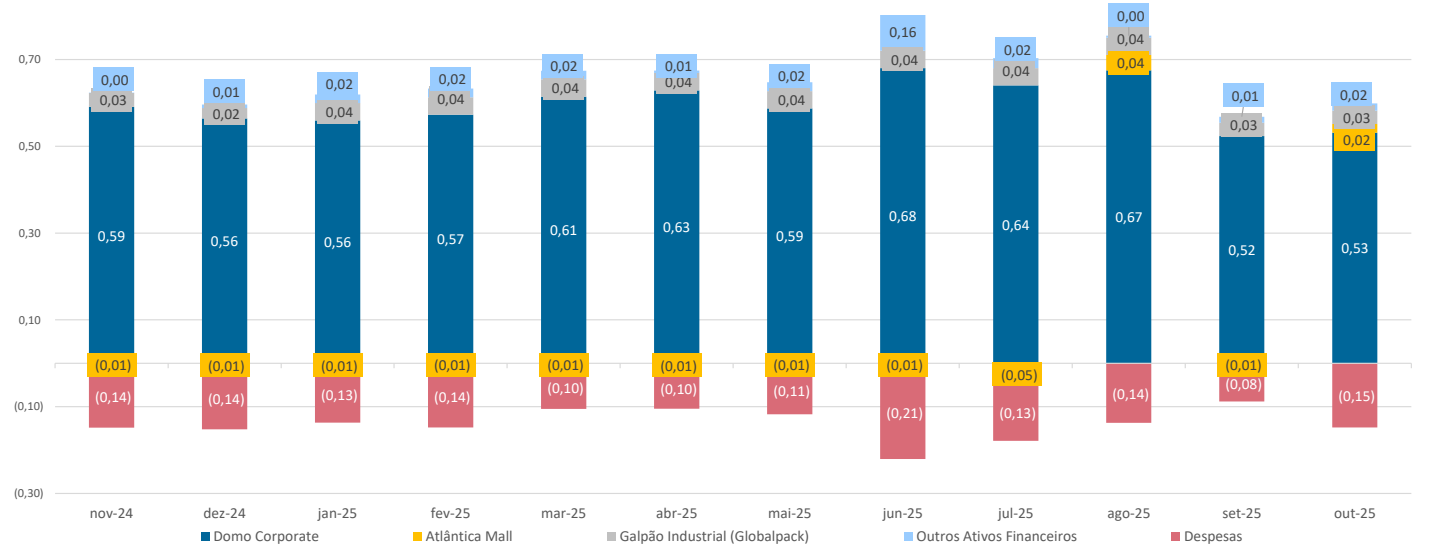
Composição do Resultado**

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

84,1%

Principais Locatários

Rede D'Or

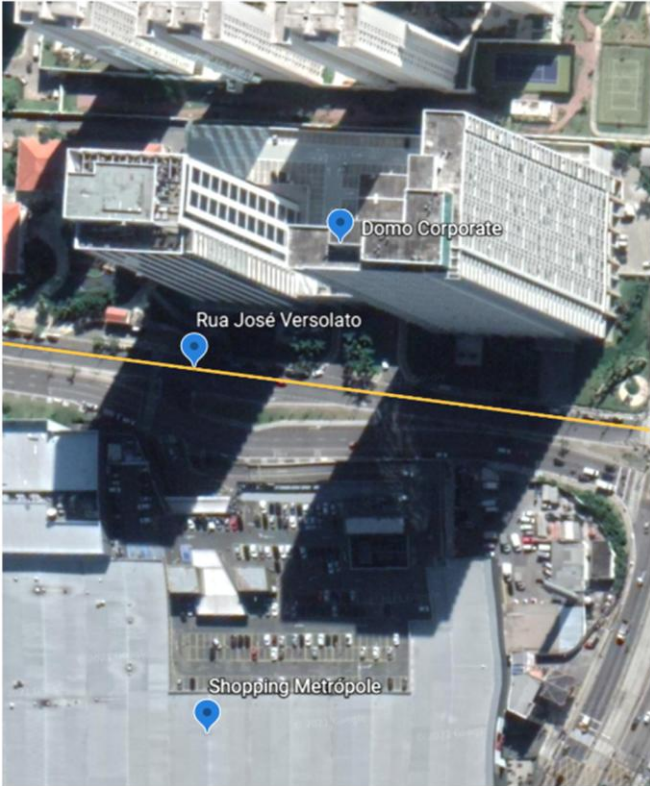
AWP (Grupo Allianz)

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

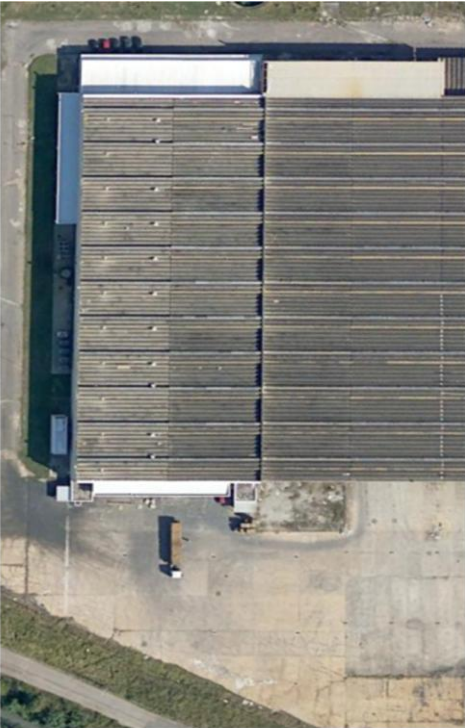
R\$ 13.500.000

Percentual de Ocupação Física

100%

Empresa Locatária

Globalpack



Assaí

Classificação do Imóvel
Varejo

Localização
Juiz de Fora, MG

ABL
19.400 m²

Data de Aquisição
set/25

Duração do Contrato
08/2024 - 08/2044 (20 anos)

Valor de Aquisição
R\$ 90.000.000

Cap Rate Aquisição
8,4%

Modalidade de Contrato
BTS Atípico



ArcelorMittal

Classificação do Imóvel
Logístico/Industrial

Localização
Rio das Pedras, SP

ABL
80.848 m²

Data de Aquisição
set/25

Duração do Contrato
07/2024 - 06/2034 (10 anos)

Valor de Aquisição
R\$ 200.000.000

Cap Rate Aquisição
11,3%

Modalidade de Contrato
S&LB Atípico



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

