

RMAI11 - Informações

Relatório Mensal | Novembro 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 novembro foi marcado por forte valorização dos mercados de renda variável, com o índice Bovespa avançando 6,4% e o IFIX registrando alta de 1,9% no período. Os destaques setoriais do IFIX ficaram por conta dos fundos de escritórios (+4,4%) e de Fundos de Fundos (+3,6%), refletindo uma melhora gradual do sentimento dos investidores em relação aos ativos imobiliários listados. Apesar do ritmo mais suave da inflação, o Banco Central optou por manter a taxa Selic em 15,0% a.a. na última reunião do Copom, preservando uma postura de cautela diante das incertezas do cenário macroeconômico. O entendimento predominante do mercado é de que o início do ciclo de cortes de juros deve ocorrer apenas em 2026, à medida que haja maior previsibilidade quanto à convergência da inflação e ao ambiente fiscal. Nesse contexto, embora os juros elevados sigam oferecendo atratividade relativa à renda fixa, também têm permitido uma recuperação gradual dos fundos imobiliários, que continuam entregando níveis atrativos de distribuição.

Em relação ao Domo Corporate, a gestão informa que foi comunicada pela locatária FKS Logistics, atual ocupante dos conjuntos 103 e 104, de sua intenção de entregar as unidades e rescindir antecipadamente o contrato de locação. A empresa já vinha apresentando atrasos no cumprimento de algumas de suas obrigações. A locatária encontra-se atualmente em cumprimento do período de 90 dias de aviso prévio, com entrega efetiva prevista para fevereiro de 2026, ocasião em que serão calculadas e cobradas as penalidades aplicáveis pela rescisão antecipada. Em contrapartida, a equipe de gestão celebrou dois novos contratos de locação, que totalizam três conjuntos, com início de vigência previsto para o mês de dezembro. Mais detalhes sobre essas novas locações serão apresentados no próximo Relatório Gerencial. Adicionalmente, a equipe comercial mantém negociações em andamento, com expectativa de concretização de novas locações. Dessa forma, no mês de novembro, a taxa de ocupação do Domo Corporate permaneceu inalterada em relação ao mês anterior, situando-se em 84%.

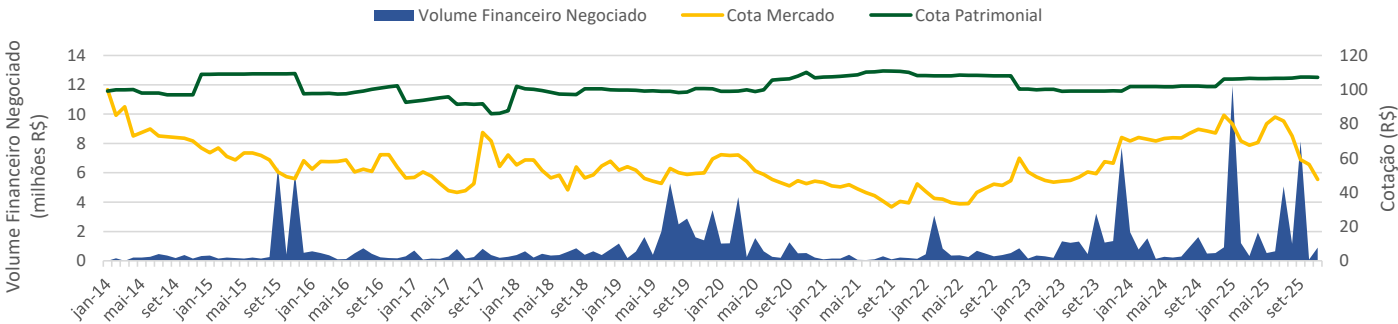
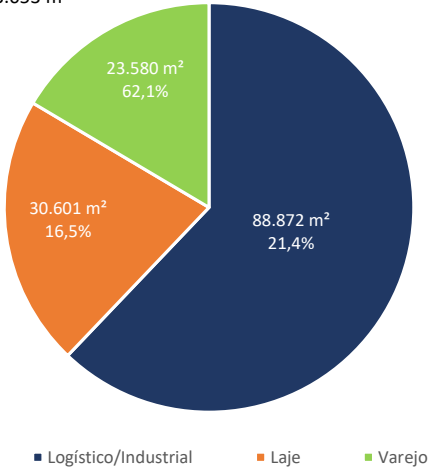
Em novembro, o Fundo distribuiu R\$ 0,45 por cota, o que corresponde a um Dividend Yield de 0,95%, considerando o preço de fechamento da cota no mês, de R\$ 47,50, equivalente a um rendimento anualizado de aproximadamente 12,0% a.a., reforçando a atratividade do Fundo no atual ambiente de juros elevados.

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\$ 149.214.000
Valor Patrimonial*	R\$ 336.921.137
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



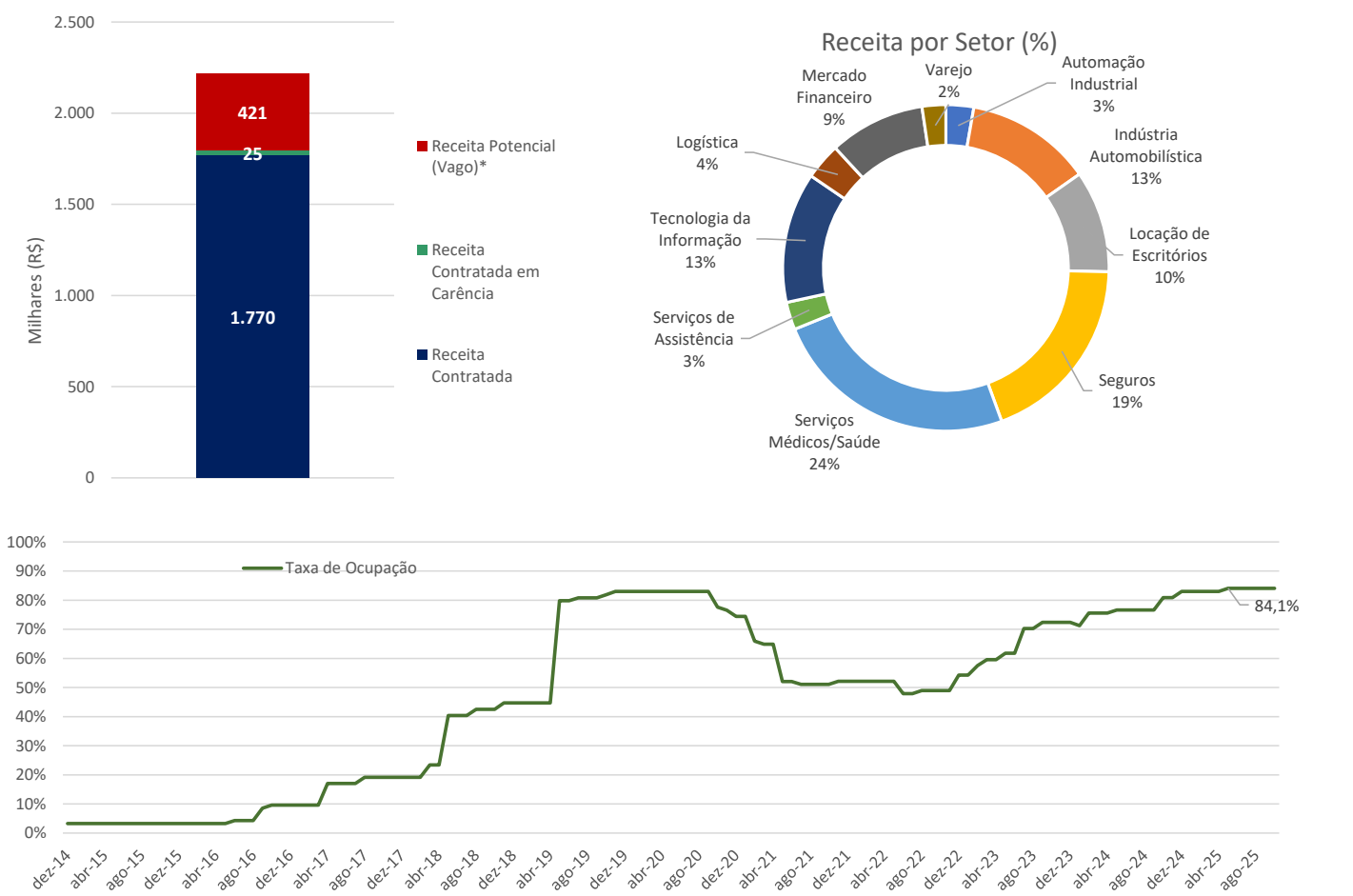
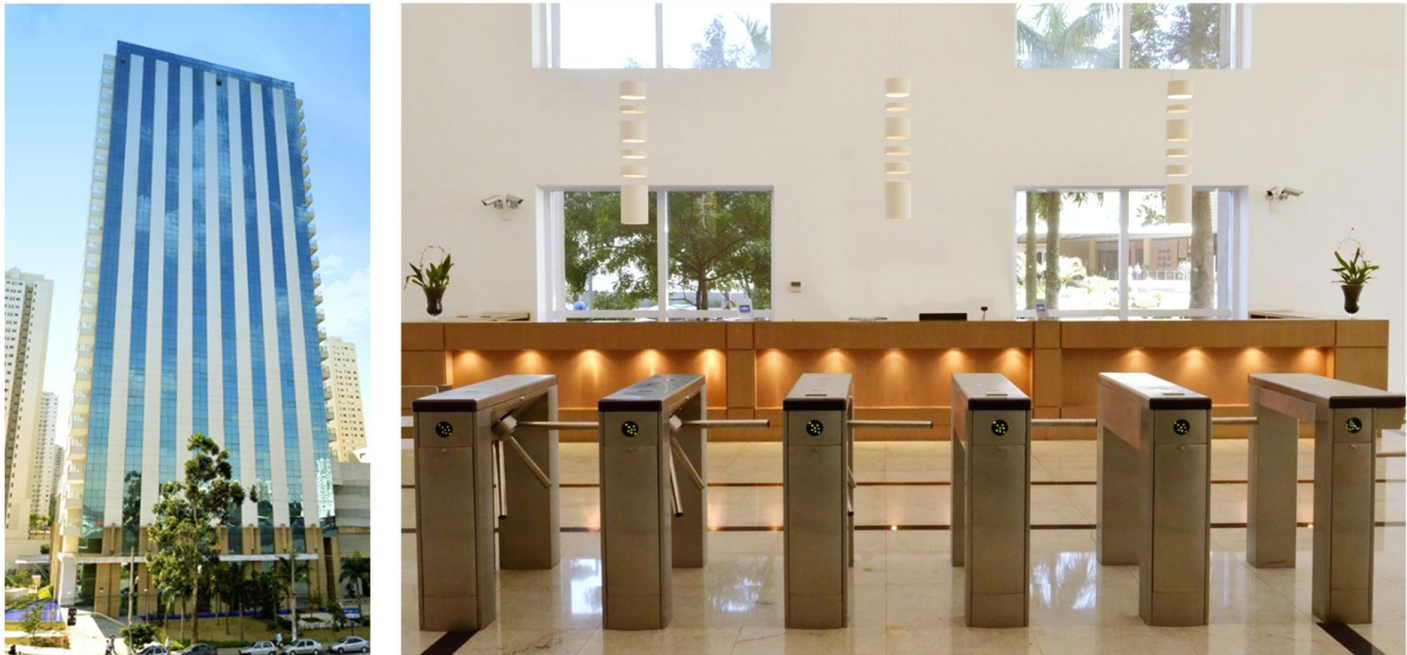
* Valores de fechamento de fev/23

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

RMAI11 - Domo Corporate

Relatório Mensal | Novembro 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.

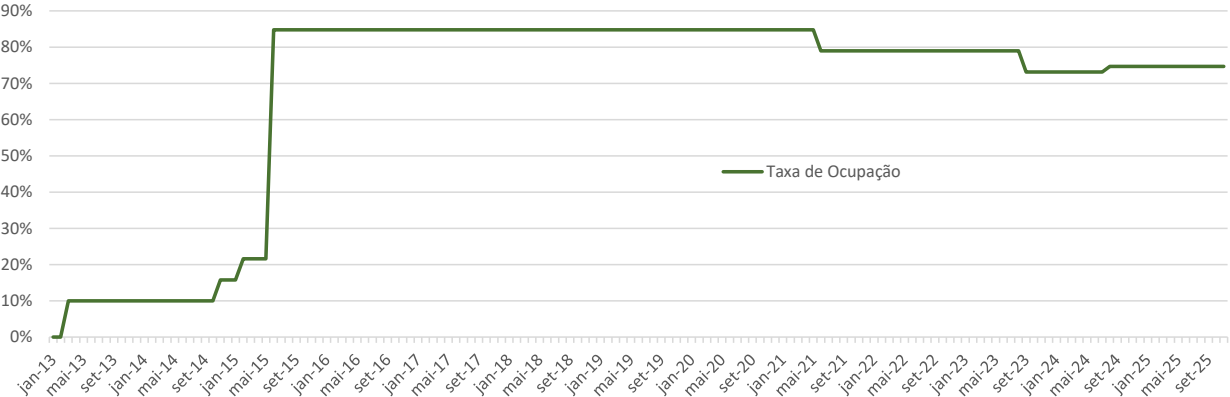
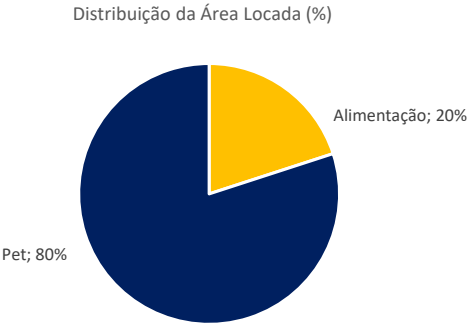
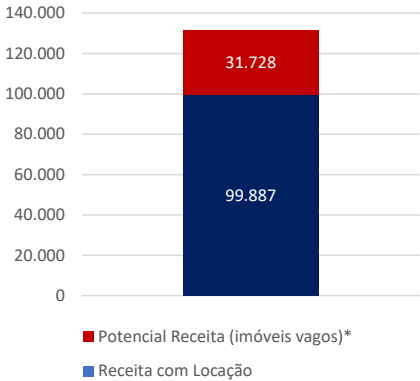


* Calculado considerando um valor de R\$/m² privativo equivalente a 95% do valor médio de m² locado

RMAI11 - Atlântica Mall

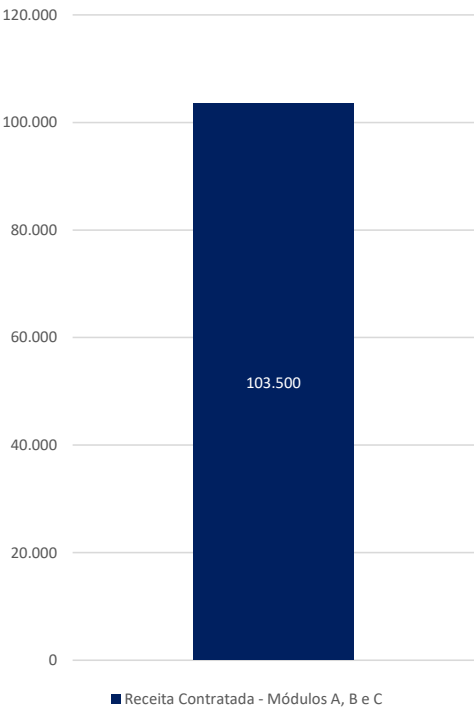
Relatório Mensal | Novembro 2025

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.

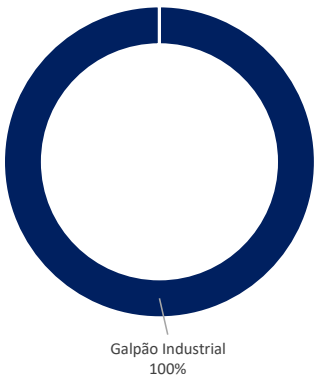


* Calculado considerando valores de R\$45/m² e R\$55/m² para unidades vagas

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.

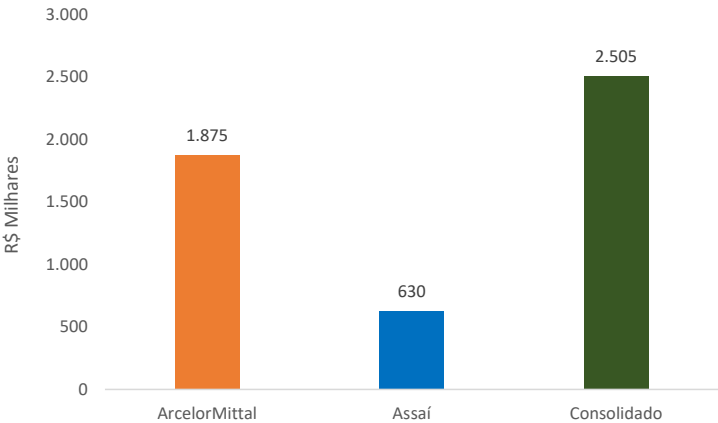
A transação foi realizada a um cap rate de 11,3% ao ano, tendo um CRI vinculado a ele.

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.



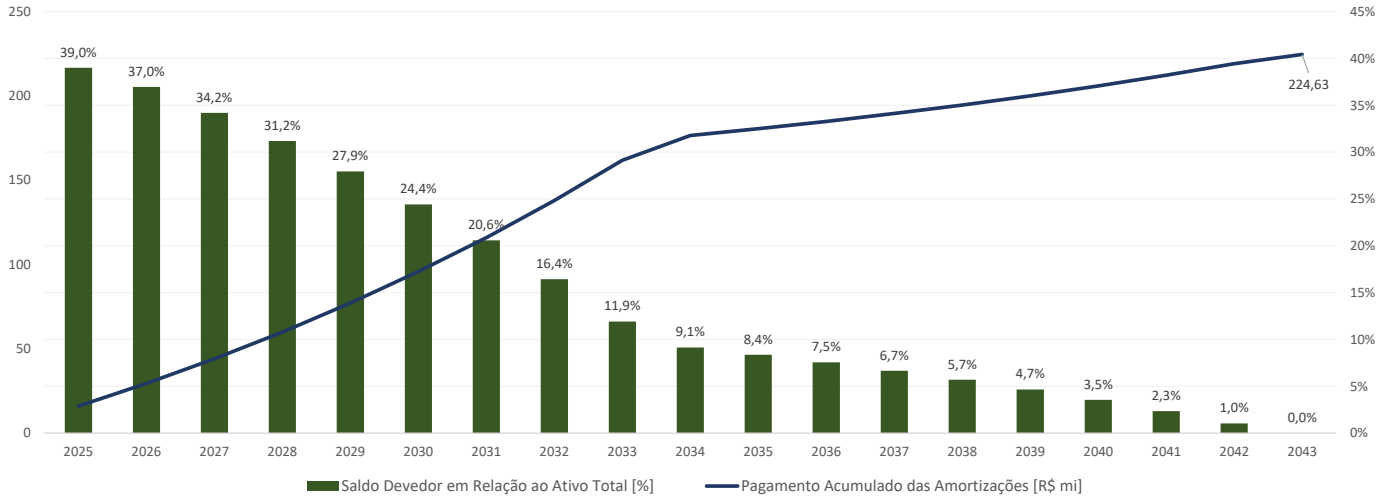
O RMAI possui em sua estrutura dois imóveis atualmente securitizados: o imóvel locado ao Assaí, na modalidade *Built to Suit* (BTS), e o imóvel locado à ArcelorMittal, na modalidade *Sale & Leaseback*, ambos firmados sob contratos atípicos.

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\$ 207.800.227
Relação CRI/Ativos Imobiliários	38,8%
Custo Médio CRIs ¹	IPCA + 8,5% a.a.
Prazo Médio (anos) ¹	11,7

¹ Cálculo ponderado pelo Saldo Devedor

Amortização e Grau de Endividamento



RMAI11 - Rentabilidade

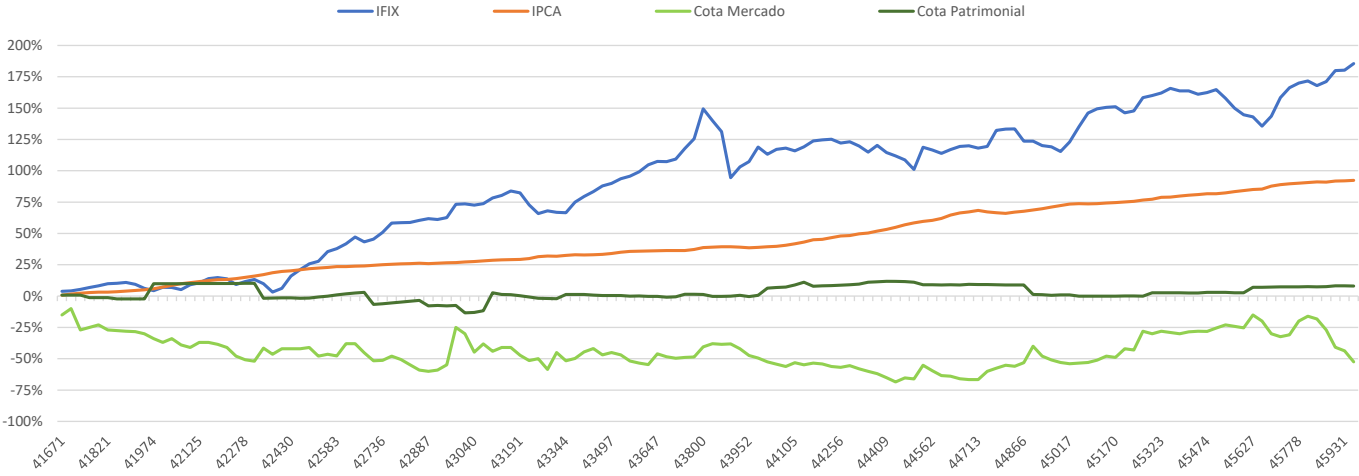
Relatório Mensal | Novembro 2025

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 novembro registrou uma variação da cota a mercado de -15,56%.

Mês	Cota Mercado*	Variação (%)	Cota Patrimonial*	Variação (%)	Valor de Mercado	PL
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
nov/25	R\$ 47,50	-15,56%	R\$ 107,25	-0,14%	R\$ 149.213.999,98	R\$ 336.921.137,44

Rentabilidade Acumulada

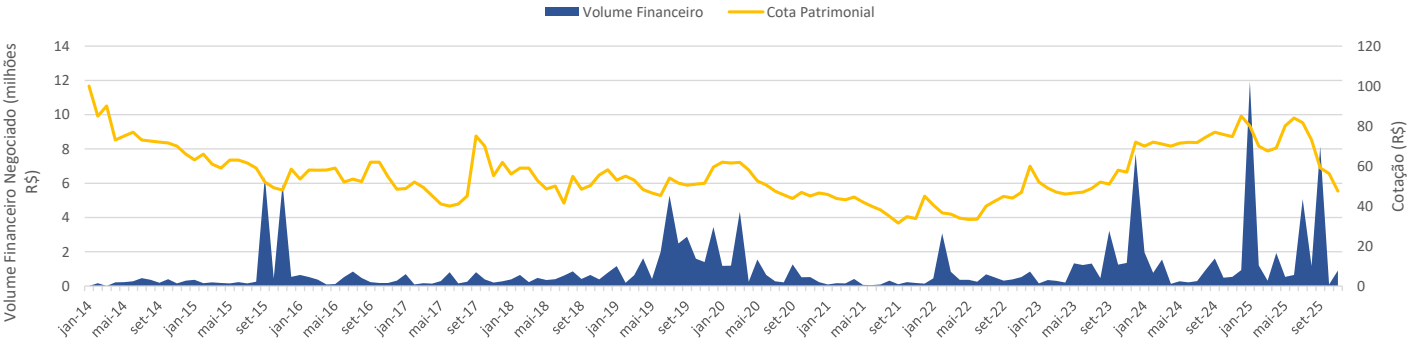


RMAI11 - Liquidez

O RMAI11 apresentou no mercado secundário, em novembro, uma média diária de negociação de R\$ 48,3 mil, gerando um volume financeiro total de R\$ 917,5 mil.

No período, a quantidade de cotas negociadas foi de cerca de 17,9 mil, o que representa um giro na casa de 0,6%.

Mês	Cotas*	Nº Cotistas	Volume Financeiro	Média Diária Negociação	Cotas Negociadas*	Giro (% nº Cotas)
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%
nov/25	3.141.347	1.072	R\$ 917.500,95	R\$ 48.289,52	17.873	0,57%



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

RMAI11 - Resultados

Relatório Mensal | Novembro 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.

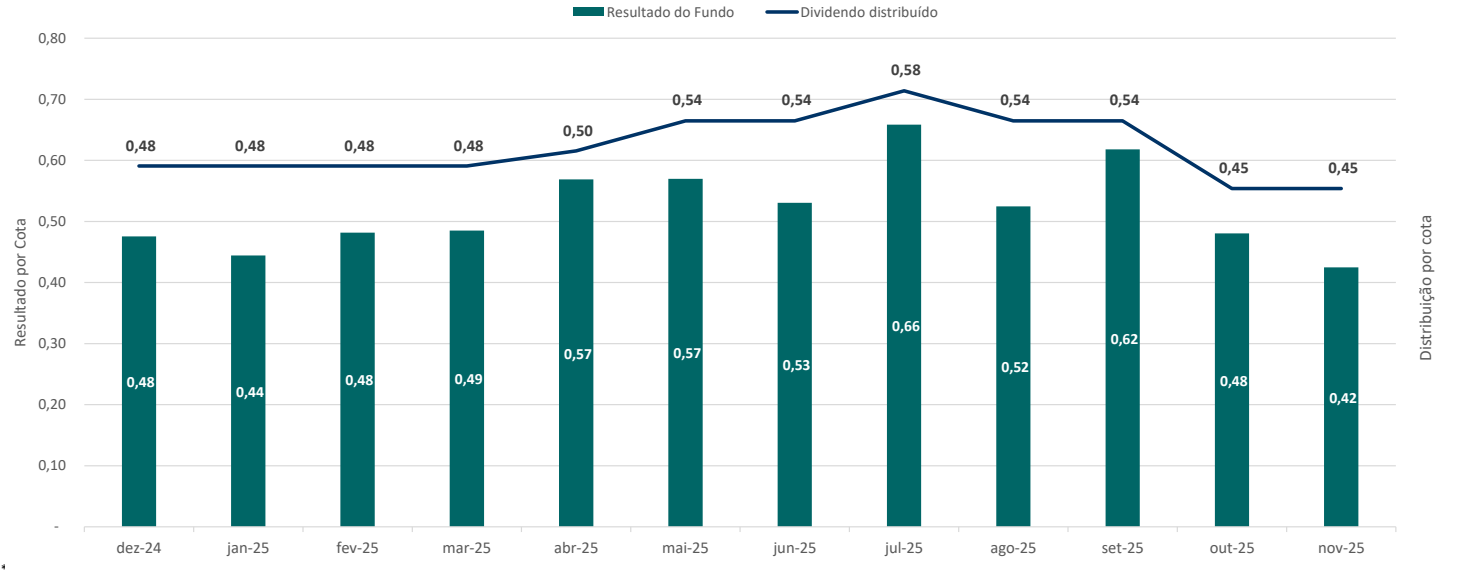
A taxa de ocupação do ativo permaneceu em 84,1%.

O fundo distribuiu, em novembro, R\$ 0,45 por cota, equivalente a um dividend yield de 0,95% a.m.(cota de fechamento em nov/25: R\$ 47,50), ou seja, aproximadamente 12% 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.

	set/25	out/25	nov/25	Acum. 2025
Receita Imobiliária	1.866.343	4.384.225	4.326.995	19.634.482
Receita Financeira	43.115	52.345	43.545	806.180
(+) Receita Total	1.909.458	4.436.569	4.370.540	20.440.662
Despesas Financeiras (CRIs)	-	(2.505.152)	(2.505.152)	(5.010.304)
Manutenção Predial/Condominial	(142.645)	(131.860)	(109.035)	(1.590.989)
Despesas Administrativas	(57.015)	(67.925)	(51.466)	(5.683.021)
Taxa de Gestão	(141.705)	(167.346)	(200.054)	(1.614.503)
Taxa de Administração	(65.402)	(77.237)	(92.333)	(745.155)
Outras Taxas e Despesas	(32.157)	(49.372)	(48.922)	(704.100)
(-) Total Despesas	(438.924)	(2.998.891)	(3.006.962)	(15.348.071)
(=) Resultado Operacional RMAI11	1.470.533	1.437.678	1.363.578	15.113.198
Distribuição	1.413.606	1.413.606	1.413.606	14.504.779

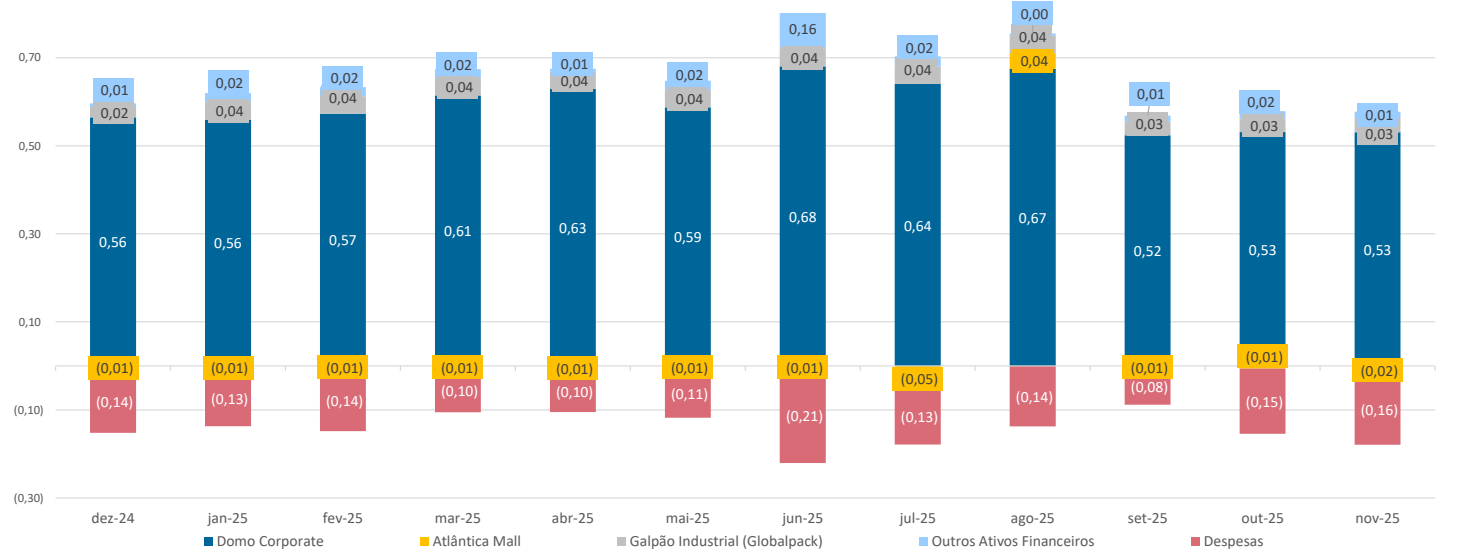
Composição do Resultado**

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

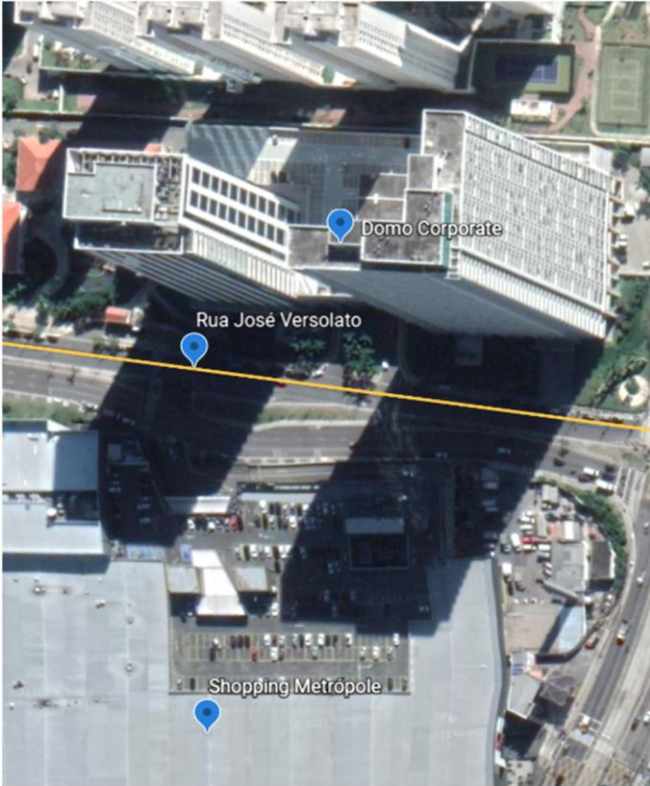
Data de Aquisição
Desde início do fundo

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

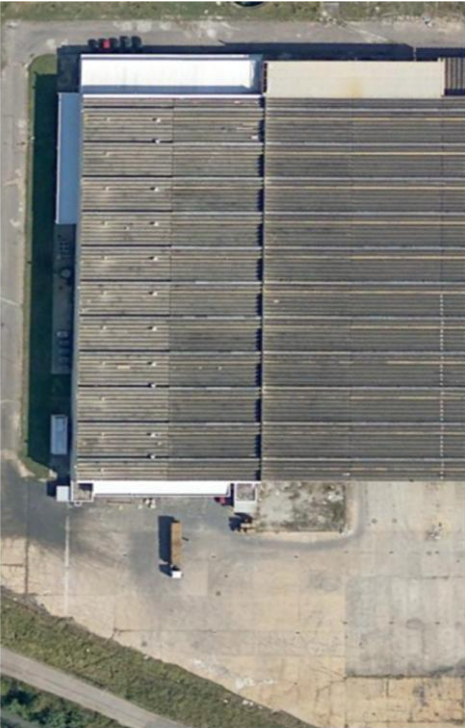
Data de Aquisição
dez/20

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

