

RMAI11 - Informações

Relatório Mensal | Março 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

Pela segunda vez consecutiva, o IFIX registrou forte valorização, encerrando março com alta de 6,14%, superando a do Ibovespa, que avançou 6,08% no período. Praticamente todos os setores de FIIs apresentaram desempenho expressivo, com destaque para agronegócio (+9,2%), shoppings/varejo (+8,6%), logísticos (+8,5%) e lajes corporativas (+8,1%). Em contrapartida, o segmento de hotéis foi o único a registrar retração, com queda de 4,2%.

No cenário doméstico, o mês foi marcado por medidas de estímulo ao crescimento, como o fortalecimento do crédito consignado e do programa Minha Casa Minha Vida, que impulsionaram o consumo e favoreceram setores cíclicos. Apesar disso, a expectativa de deterioração fiscal elevou as projeções para a Selic, que deve atingir 15% ao ano e se manter nesse patamar em 2025. Embora a inflação tenha mostrado sinais de alívio, a preocupação fiscal manteve a pressão sobre os juros futuros. Ainda assim, o Real se valorizou frente ao dólar, e o fluxo estrangeiro positivo para a bolsa refletiu o interesse crescente por ativos locais, beneficiando o mercado de FIIs em termos de liquidez e valorização.

Conforme informado no Relatório Gerencial anterior, a locatária Cardoso e Pinheiro tem a entrega do conjunto 74 agendada para 04/04/2025. Com a desocupação, a empresa assumirá uma dívida junto ao fundo de R\$ 149.373,31, a ser quitada em dez parcelas iguais e consecutivas, com vencimento da primeira em 20/04/2025. O valor contempla aluguéis vencidos de fevereiro e março, despesas de condomínio e IPTU desses meses, além da multa por rescisão antecipada do contrato.

Apesar da saída, informamos que a locação do conjunto 74 já foi concluída, assegurando a rápida recomposição da vacância. O espaço foi alugado para a Flukka Farmácia, empresa que já ocupava o conjunto 73 e decidiu expandir suas operações. O novo contrato, com prazo de 36 meses, inicia-se em 10/04/2025 e termina em 09/04/2028, com um mês de carência para adaptações no imóvel.

Fomos notificados de que a locatária FKS, atualmente responsável pelos conjuntos 102, 103 e 104 do Domo Corporate, manifestou interesse em rescindir antecipadamente o contrato referente ao conjunto 102. O termo de distrato encontra-se em processo de assinatura e, tão logo seja formalizado, voltaremos com informações adicionais.

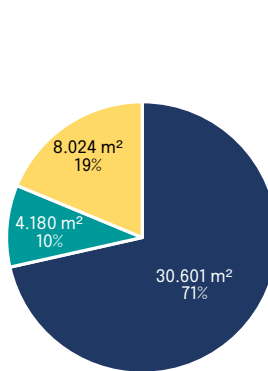
Por fim, a Teddy Soluções Financeiras, que recentemente alugou os quatro conjuntos do 18º andar, manifestou interesse em devolver o conjunto 41. Essa possibilidade já havia sido sinalizada na ocasião da locação dos conjuntos, uma vez que, com a expansão, não haveria necessidade de manter a ocupação do conjunto 41. Assim que a solicitação for formalizada, traremos informações concretas. A taxa de ocupação é de 83%.

Neste mês, o RMAI distribuiu R\$ 0,50 por cota (DY: 0,74%. Fechamento 03/25: R\$ 67,50)

Informações do Fundo

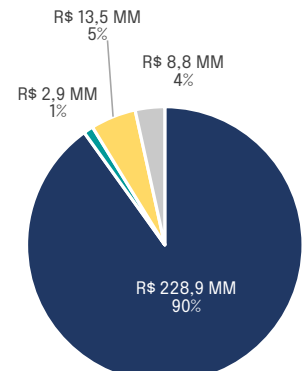
Denominação	Reag Multi Ativos - Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ	17.374.696/0001-19
Código de Negociação	RMAI11
Código ISIN	BRDOMCCTF000
Início do Fundo	13/12/2013
Prazo de Duração	O Fundo tem prazo de duração Indeterminado
Cotas Emitidas	2.443.800
Valor de Mercado*	R\$ 164.956.500
Valor Patrimonial*	R\$ 260.425.322
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

ABL - Tipo de Ativo

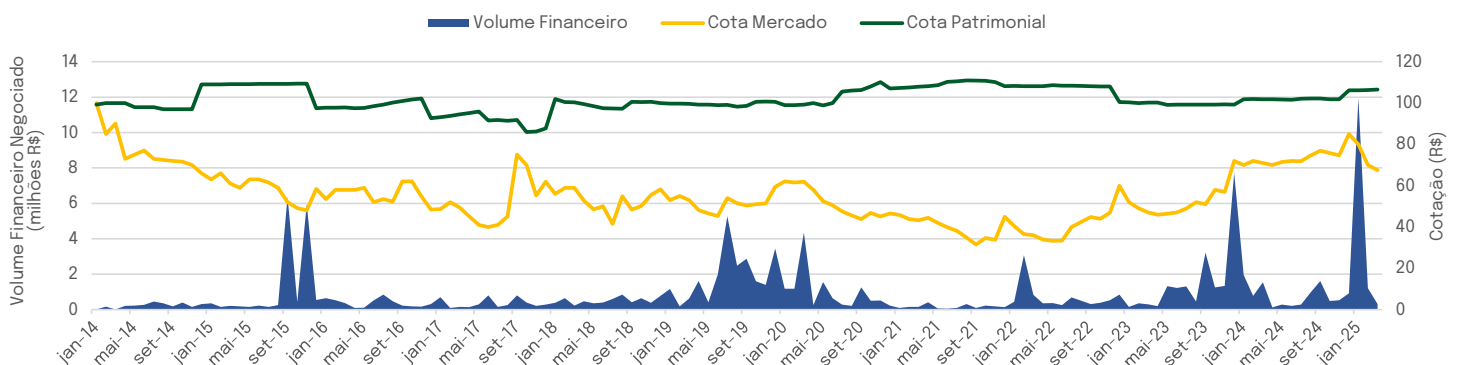


- Laje Corporativa
- Varejo
- Galpão Industrial

Valor Patrimonial



- Laje Corporativa
- Varejo
- Galpão Industrial
- FII



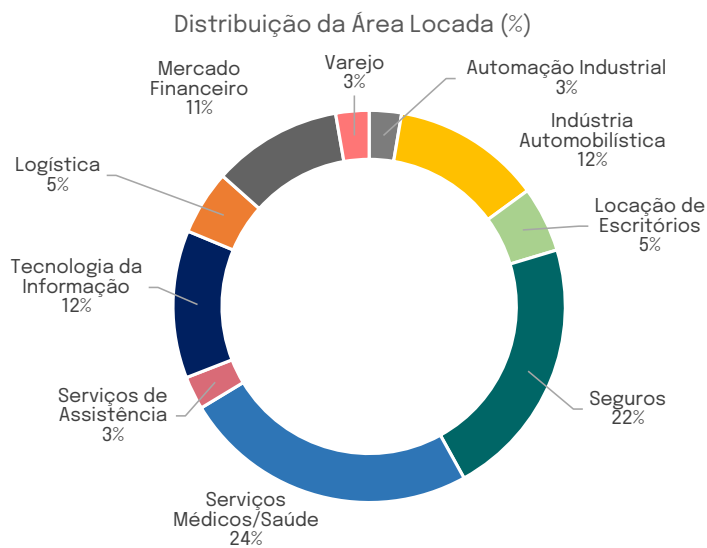
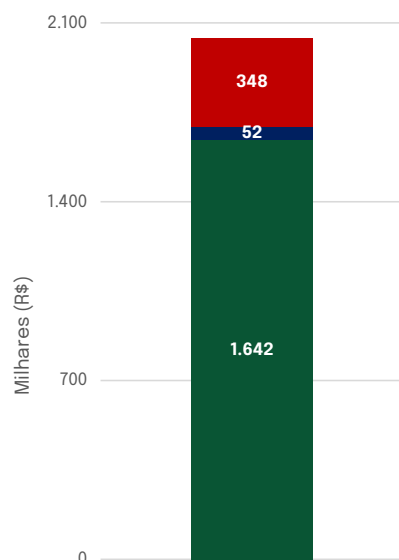
* Valores de fechamento de fev/23

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

RMAI11 - Domo Corporate

Relatório Mensal | Março 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.

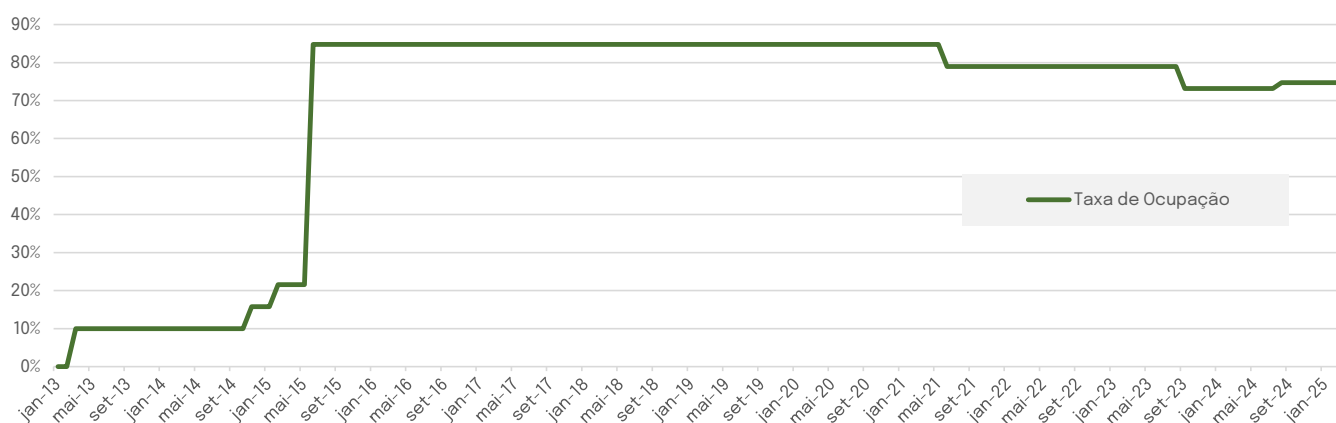
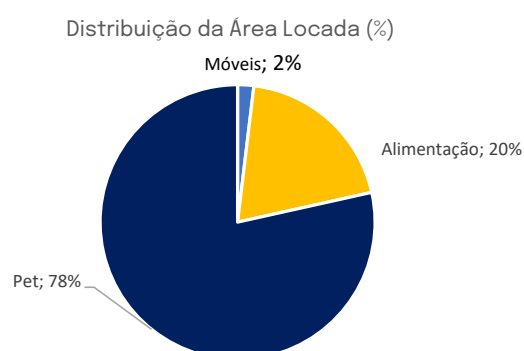
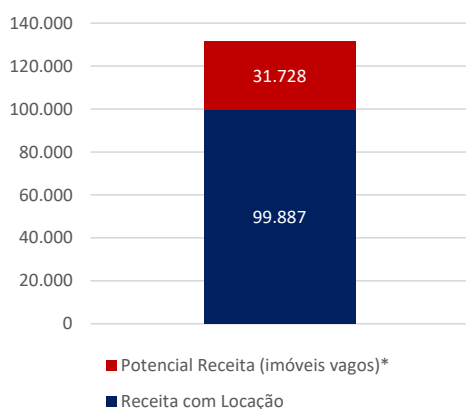


* Calculado considerando um valor de R\$/m² privativo equivalente a 95% do valor médio de m² locado

RMAI11 – Atlântica Mall

Relatório Mensal | Março 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.

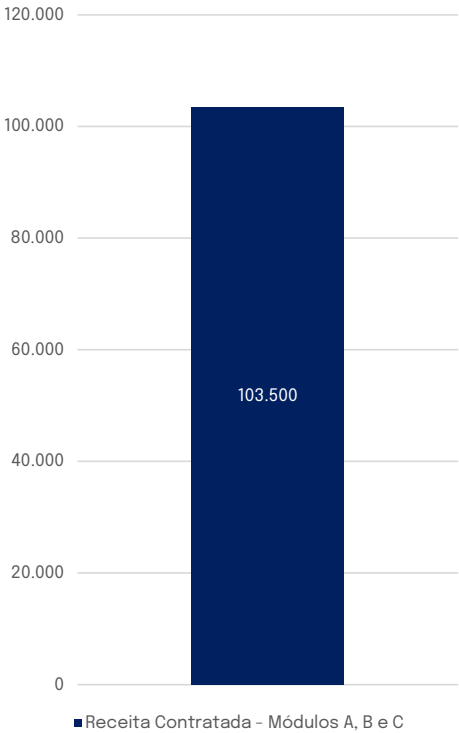


* Calculado considerando valores de R\$45/m² e R\$55/m² para unidades vagas

RMAI11 - Galpão Industrial (Globalpack)

Relatório Mensal | Março 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 - Rentabilidade

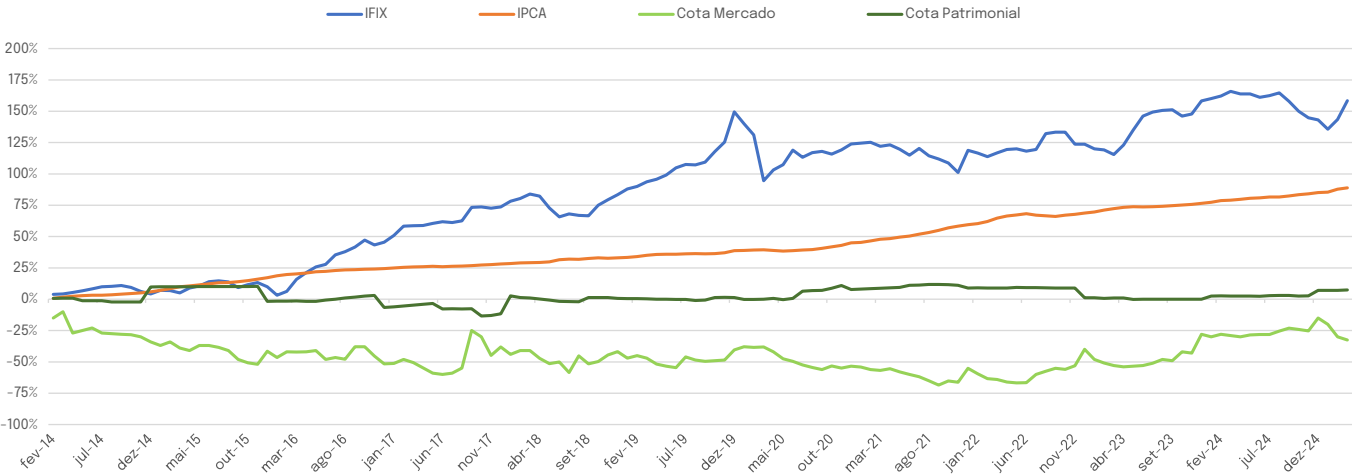
Relatório Mensal | Março 2025

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 março registrou uma variação da cota a mercado de -3,57 %.

Mês	Cota Mercado*	Variação (%)	Cota Patrimonial*	Variação (%)	Valor de Mercado	PL
abr/24	R\$ 69,99	-1,42%	R\$ 101,78	-0,01%	R\$ 171.041.562,00	R\$ 248.733.577,47
mai/24	R\$ 71,50	2,16%	R\$ 101,75	-0,04%	R\$ 174.731.700,00	R\$ 248.644.508,88
jun/24	R\$ 71,90	0,56%	R\$ 101,62	-0,12%	R\$ 175.709.220,00	R\$ 248.340.479,59
jul/24	R\$ 71,79	-0,15%	R\$ 102,10	0,48%	R\$ 175.440.402,00	R\$ 249.522.935,03
ago/24	R\$ 74,55	3,84%	R\$ 102,16	0,05%	R\$ 182.185.290,00	R\$ 249.650.343,81
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

Rentabilidade Acumulada

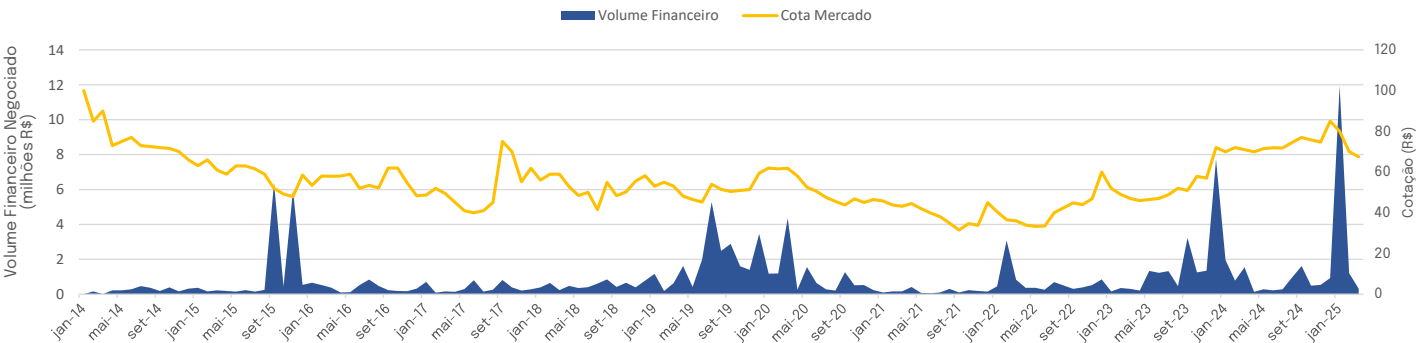


RMAI11 - Liquidez

O RMAI11 apresentou no mercado secundário, em março, uma média diária de negociação de R\$ 16,7 mil, gerando um volume financeiro total de R\$ 316,8 mil.

No período, a quantidade de cotas negociadas foi de cerca de 4,7 mil, o que representa um giro na casa de 0,19 %.

Mês	Cotas*	N° Cotistas	Volume Financeiro	Média Diária Negociação	Cotas Negociadas*	Giro (% n° Cotas)
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%
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%



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

RMAI11 - Resultados

Relatório Mensal | Março 2025

Distribuição de Resultados

Em março, a locatária FKS, do Domo Corporate, notificou a devolução de um dos três conjuntos que loca. Pela rescisão contratual, deverá pagar multa ao fundo. Nos próximos relatórios, traremos mais detalhes sobre os valores pagos.

Além disso, há um contrato em período de carência, AWP (Grupo Allianz), cujo primeiro pagamento será realizado em abril (competência março).

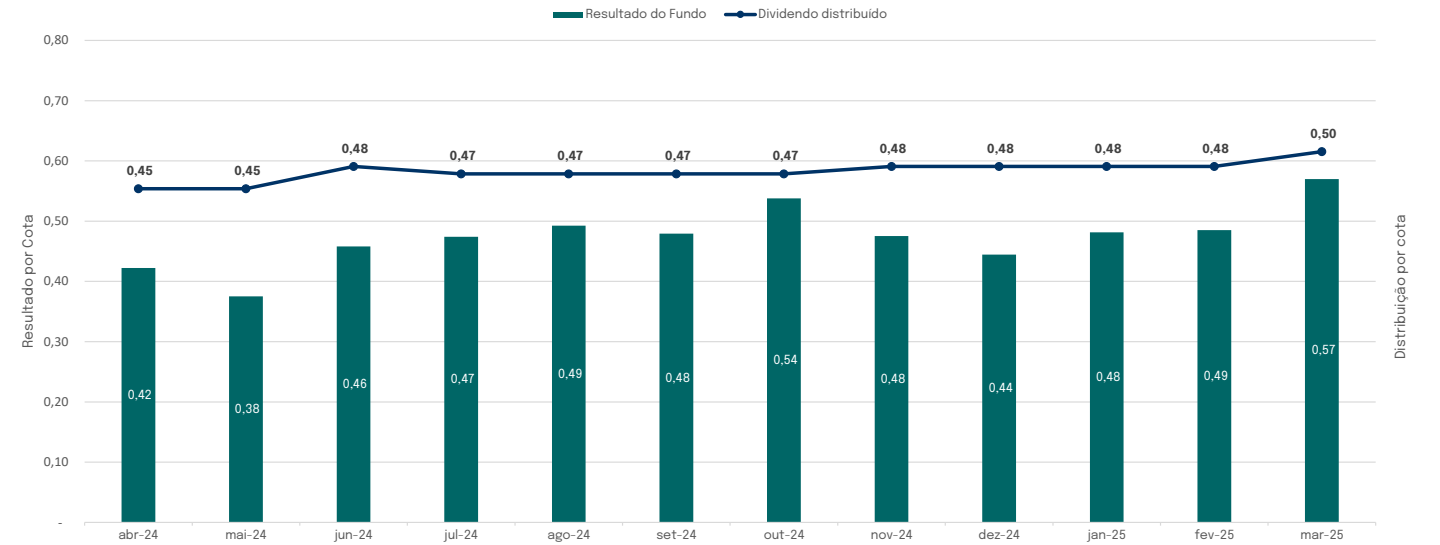
A multa rescisória do conjunto 74 será paga integralmente e parcelada em 10 meses. A Flukka Farmácia assumirá o conjunto após a desocupação. Dessa maneira, a taxa de ocupação permanecerá em 83%

O fundo distribuiu, em março, R\$ 0,50 por cota, equivalente a um dividend yield de 0,74 % (cota de fechamento em mar/25: R\$ 67,50).

	jan/25	fev/25	mar/25	Acum. 2025
Receita Imobiliária	1.599.420	1.711.367	1.720.942	5.031.728
Receita Financeira	48.180	50.088	50.552	148.819
(+) Receita Total	1.647.599	1.761.455	1.771.494	5.180.548
Despesas Financeiras	-	-	-	-
Manutenção Predial/Condominial	(156.184)	(127.729)	(136.224)	(420.137)
Despesas Administrativas	(70.954)	(80.818)	(21.934)	(173.706)
Taxa de Gestão	(128.799)	(147.819)	(134.446)	(411.064)
Taxa de Administração	(59.446)	(68.224)	(62.052)	(189.722)
Outras Taxas e Despesas	(55.486)	(151.582)	(24.228)	(231.295)
(-) Total Despesas	(470.868)	(576.172)	(378.884)	(1.425.925)
(=) Resultado Operacional RMAI11	1.176.731	1.185.282	1.392.610	3.754.623
Distribuição	1.173.024	1.173.024	1.221.900	3.567.948

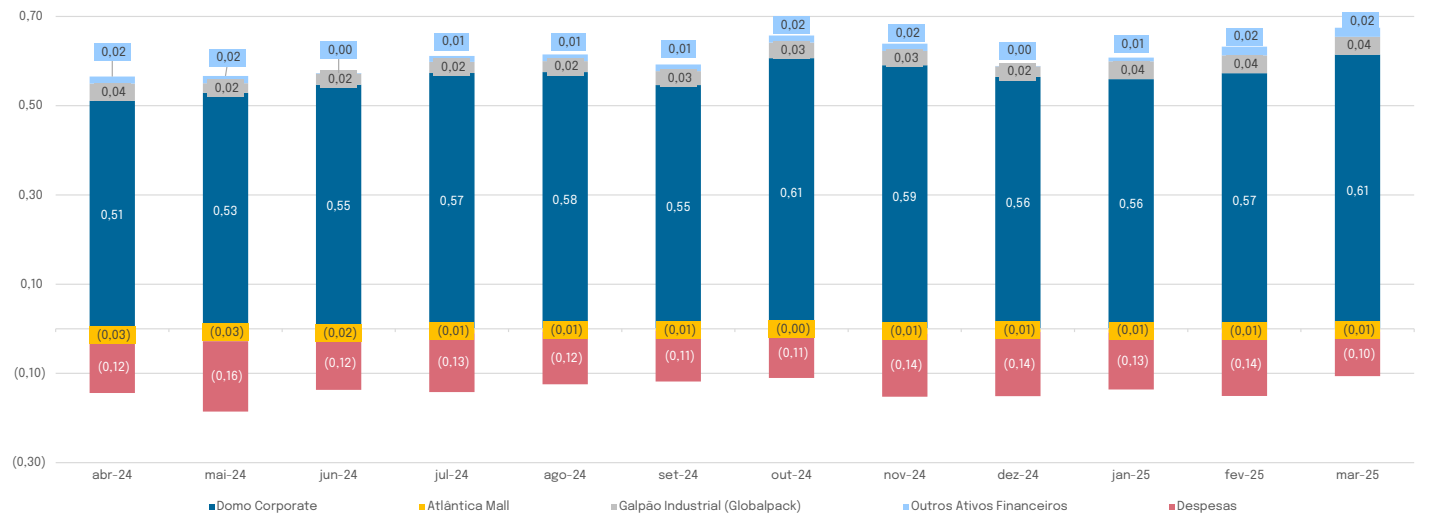
Composição do Resultado**

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 | Março 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

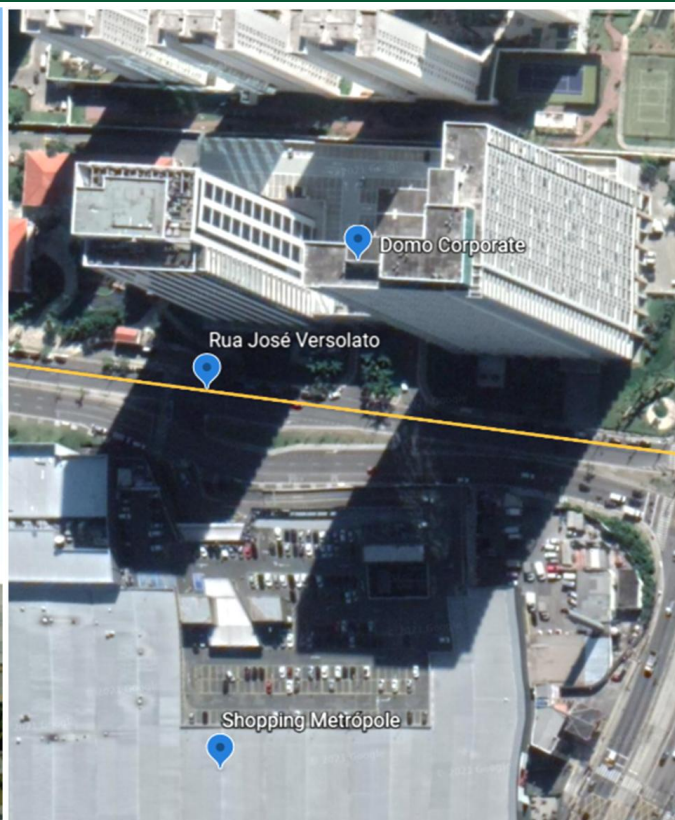
Participação no Imóvel
100%

Valor de Avaliação do Imóvel
R\$ 228.900.000

Percentual de Ocupação Física
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

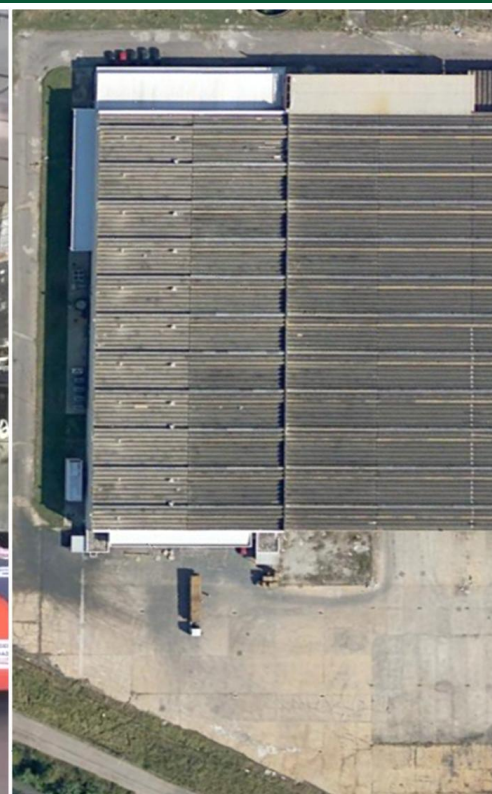
Data de Aquisição
dez/20

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

