

RMAI11 - Informações

Relatório Mensal | Abril 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 terceira vez consecutiva, IFIX e Ibovespa encerraram o mês em alta, com valorizações de 3% e 3,7%, respectivamente. Entre os segmentos de fundos imobiliários, destacaram-se os FoFs, híbridos e varejo, com ganhos de 5,4%, 5,5% e 5,7%, respectivamente. O desempenho foi impulsionado por um ambiente de mercado mais favorável, mesmo diante de desafios relevantes no campo fiscal. No cenário macroeconômico, o presidente do Banco Central, Gabriel Galipolo, reforçou a expectativa de manutenção da taxa Selic em patamar elevado ao longo de 2025, por volta de 15% ao ano. Embora juros altos ainda representem um obstáculo para investimentos – pela elevação do custo do crédito e pela atratividade da renda fixa –, fatores como a valorização do real, a desaceleração da inflação e medidas de estímulo à economia (como o crédito consignado e o Minha Casa Minha Vida) vêm contribuindo para uma melhora gradual da confiança dos agentes econômicos.

No mercado de FIIs, o cenário de juros mais baixos e inflação controlada reforça a atratividade relativa desses fundos frente à renda fixa tradicional. A combinação de dividend yields reais ainda elevados e melhora das expectativas de reprecificação dos ativos tem incentivado uma retomada gradual da demanda por cotas no mercado secundário, especialmente entre os fundos de lajes corporativas, logísticos e de papel.

Conforme informado no Relatório Gerencial de março/25, a Teddy Soluções Financeiras, ao expandir sua operação para o 18º andar do Domo Corporate (ocupando 4 conjuntos), optou por devolver o conjunto 41, anteriormente ocupado pela empresa. Por se tratar de uma expansão dentro do mesmo empreendimento, a negociação previu a isenção das penalidades contratuais pela rescisão antecipada da locação do conjunto devolvido.

Apesar da devolução, a locação do conjunto 41 foi rapidamente concluída com a empresa Belti Comércio de Produtos Médicos Ltda., com contrato de 60 meses e início em 01/05/2025. Foi acordado um período de carência de 3 meses para o pagamento do aluguel, destinado à realização das adequações necessárias para a ocupação do espaço.

Adicionalmente, informamos que a empresa FKS Logistics está em processo de devolução do conjunto 102, conforme já mencionado no último relatório. A empresa está realizando os reparos necessários para que a devolução seja aceita.

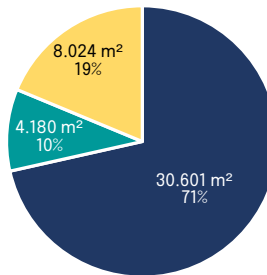
Por fim, destacamos que nossa equipe comercial tem recebido visitas frequentes ao empreendimento e segue em tratativas iniciais para novas locações. Como a devolução do conjunto 102 ainda não foi formalizada, o empreendimento encerrou o mês de abril com taxa de ocupação de 83%.

No mês, o RMAI distribuiu R\$ 0,54 por cota, o que representa um Dividend Yield de 0,782%, considerando a cotação de R\$ 69,08 no fechamento de abril.

Informações do Fundo

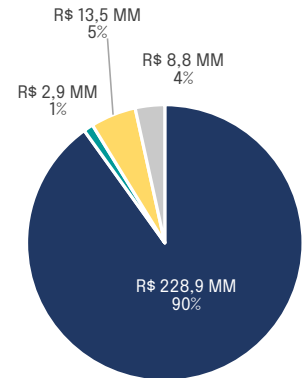
Denominação	Reag Multi Ativos Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ	17.374.696/0001-19
Código de Negociação	RMAI11
Código ISIN	BRDOMCCTF000
Início do Fundo	13/12/2013
Prazo de Duração	O Fundo tem prazo de duração Indeterminado
Cotas Emitidas	2.443.800
Valor de Mercado*	R\$ 168.817.704
Valor Patrimonial*	R\$ 260.277.129
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

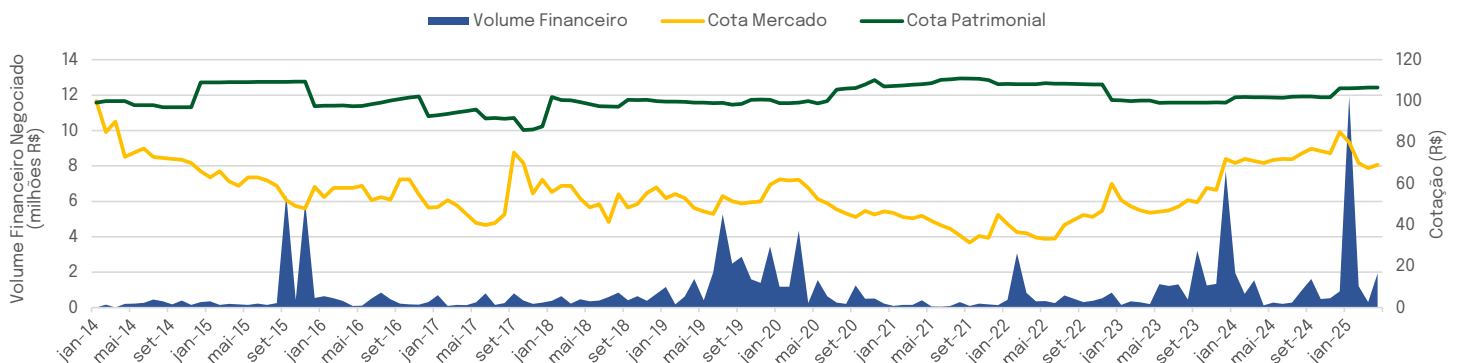


- Laje Corporativa
- Varejo
- Galpão Industrial

Valor Patrimonial



- Laje Corporativa
- Varejo
- Galpão Industrial



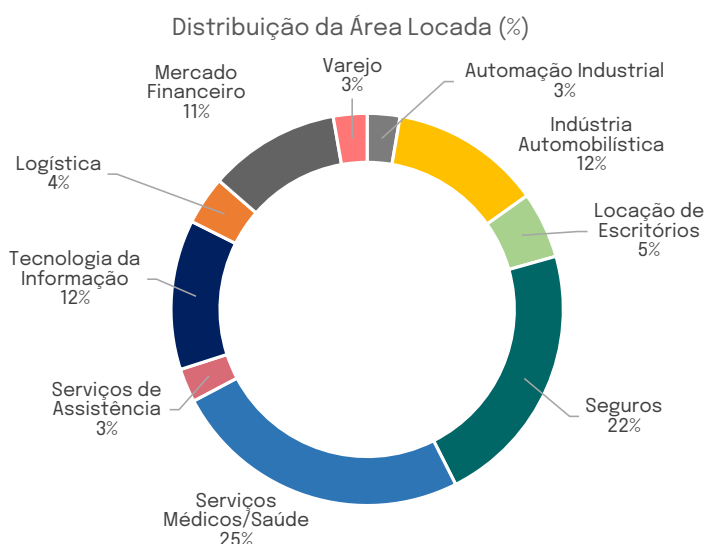
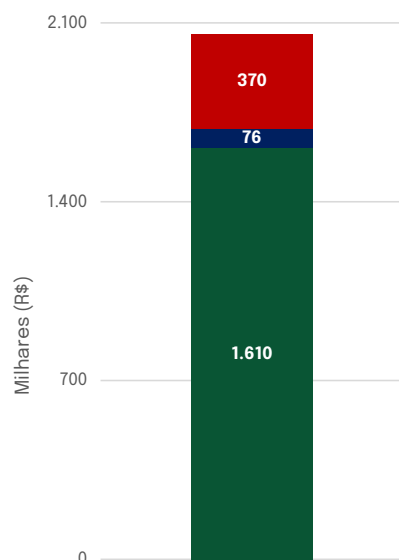
* Valores de fechamento de fev/23

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

RMAI11 - Domo Corporate

Relatório Mensal | Abril 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.

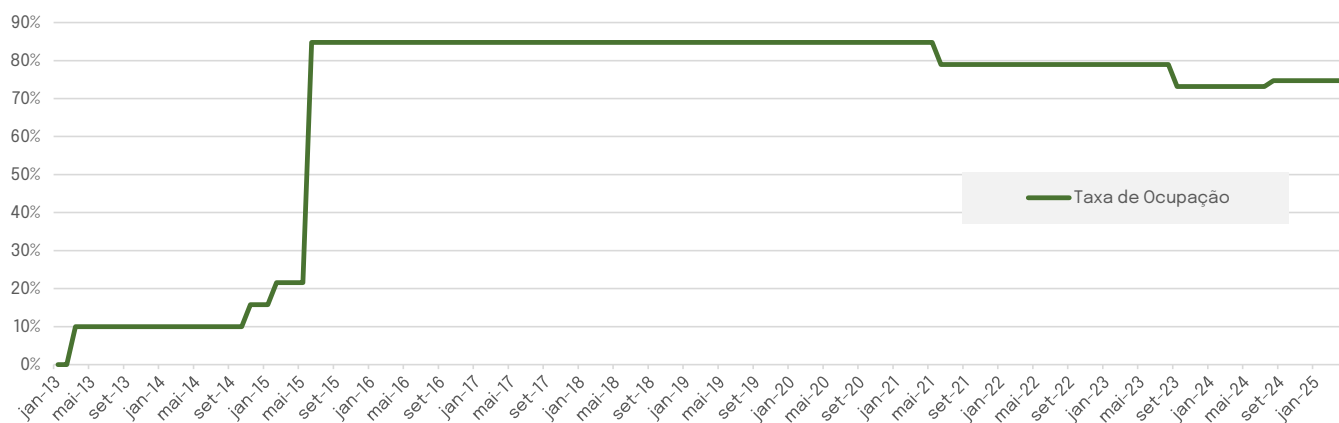
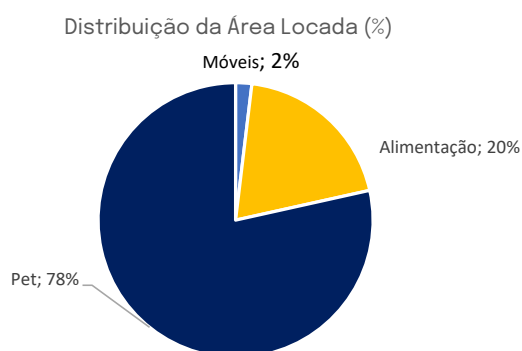
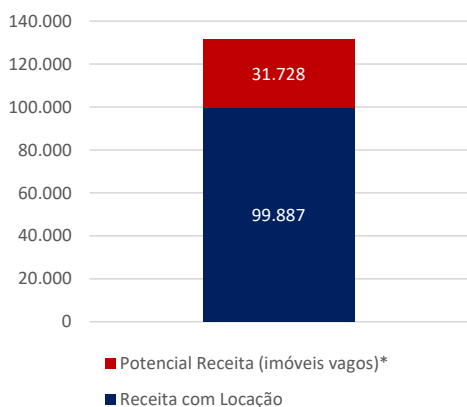


* Calculado considerando um valor de R\$/m² privativo equivalente a 95% do valor médio de m² locado

RMAI11 – Atlântica Mall

Relatório Mensal | Abril 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.

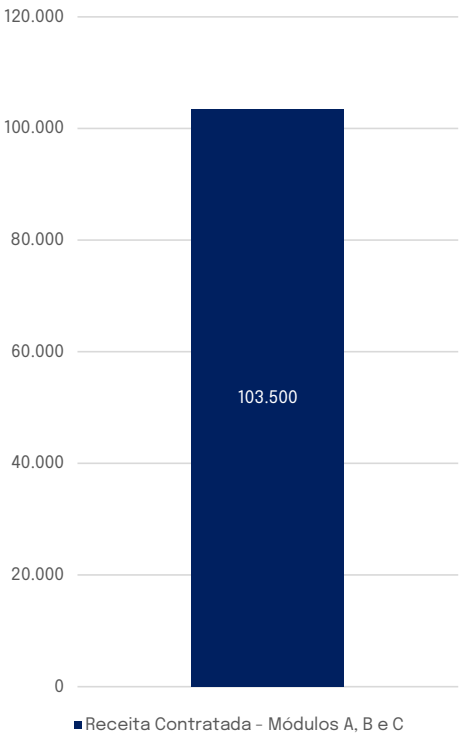


* Calculado considerando valores de R\$45/m² e R\$55/m² para unidades vagas

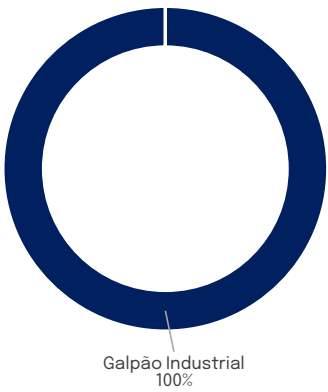
RMAI11 - Galpão Industrial (Globalpack)

Relatório Mensal | Abril 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

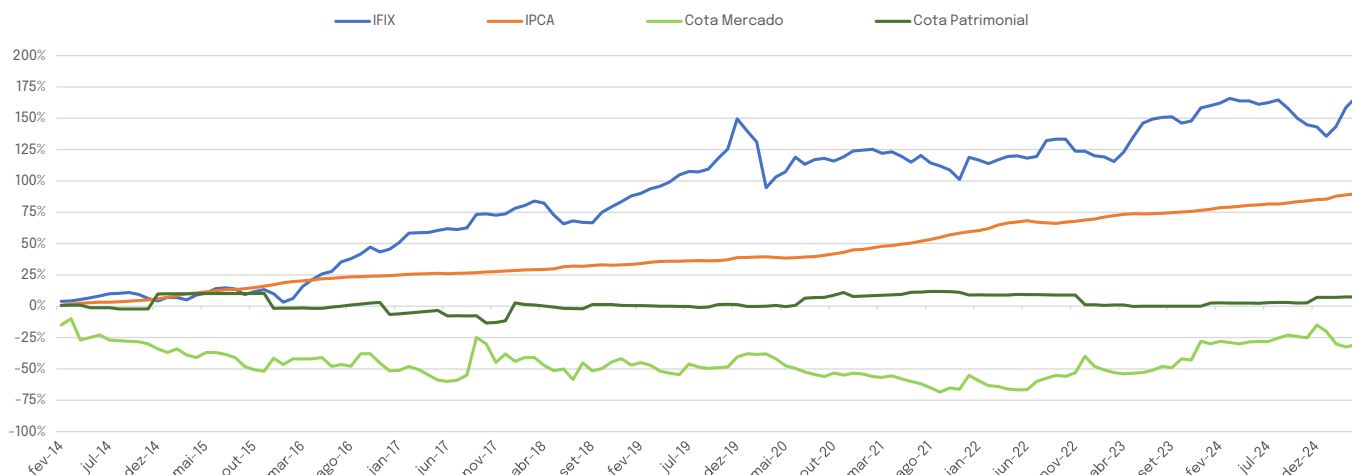
Relatório Mensal | Abril 2025

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 abril registrou uma variação da cota a mercado de 2,34%.

Mês	Cota Mercado*	Variação (%)	Cota Patrimonial*	Variação (%)	Valor de Mercado	PL
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
abr/25	R\$ 69,08	2,34%	R\$ 106,51	-0,06%	R\$ 168.817.704,00	R\$ 260.277.129,17

Rentabilidade Acumulada

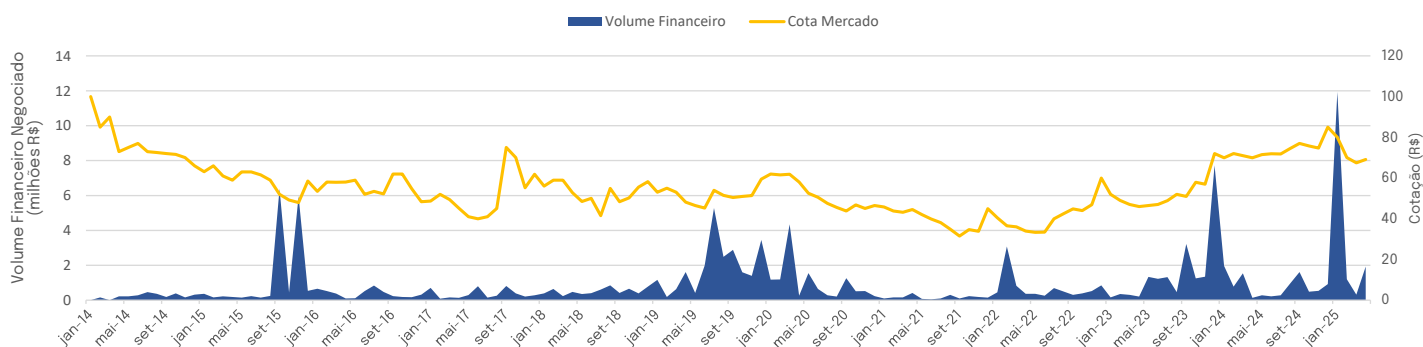


RMAI11 - Liquidez

O RMAI11 apresentou no mercado secundário, em abril, uma média diária de negociação de R\$ 96,6 mil, gerando um volume financeiro total de R\$ 1,93 milhão.

No período, a quantidade de cotas negociadas foi de cerca de 28,4 mil, o que representa um giro na casa de 1,16%.

Mês	Cotas*	Nº Cotistas	Volume Financeiro	Média Diária Negociação	Cotas Negociadas*	Giro (% nº Cotas)
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\$ 12.457,31	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%



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

RMAI11 - Resultados

Relatório Mensal | Abril 2025

Distribuição de Resultados

Em abril, houve assinatura do contrato de locação da Belti, que ocupará o conjunto 41 a partir do dia 1º de maio. O contrato estipula uma carência de 3 meses.

No momento, não há contratos ativos em carência.

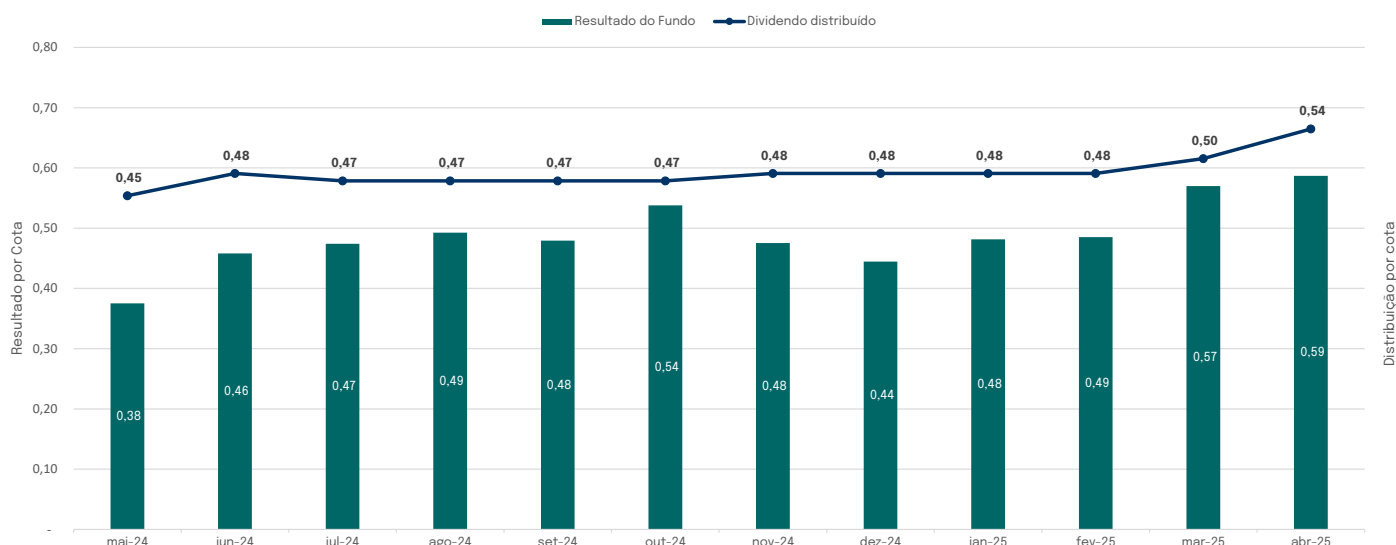
A taxa de ocupação permanece em 83%

O fundo distribuiu, em abril, R\$ 0,54 por cota, equivalente a um dividend yield de 0,782% (cota de fechamento em abr/25: R\$ 69,08).

	fev/25	mar/25	abr/25	Acum. 2025
Receita Imobiliária	1.711.367	1.720.942	1.751.588	6.783.316
Receita Financeira	50.088	50.552	55.458	204.277
(+) Receita Total	1.761.455	1.771.494	1.807.045	6.987.593
Despesas Financeiras	-	-	-	-
Manutenção Predial/Condominial	(127.729)	(136.224)	(139.945)	(560.082)
Despesas Administrativas	(80.818)	(21.934)	(21.934)	(195.640)
Taxa de Gestão	(147.819)	(134.446)	(128.126)	(539.190)
Taxa de Administração	(68.224)	(62.052)	(59.135)	(248.857)
Outras Taxas e Despesas	(151.582)	(24.228)	(23.535)	(254.830)
(-) Total Despesas	(576.172)	(378.884)	(372.675)	(1.798.599)
(=) Resultado Operacional RMAI11	1.185.282	1.392.610	1.434.370	5.188.994
Distribuição	1.173.024	1.221.900	1.319.652	4.887.600

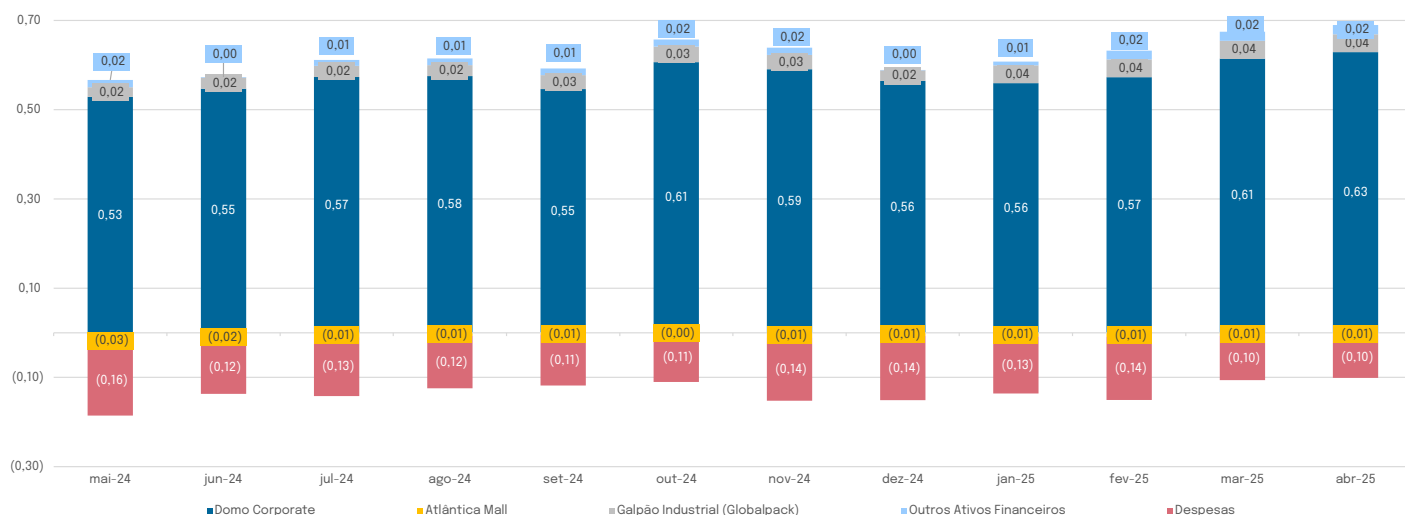
Composição do Resultado**

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 | Abril 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

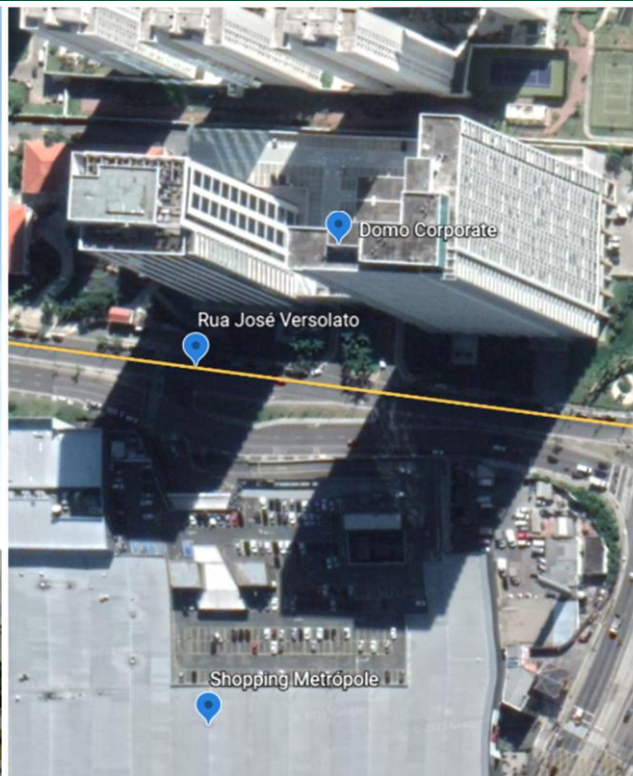
Participação no Imóvel
100%

Valor de Avaliação do Imóvel
R\$ 228.900.000

Percentual de Ocupação Física
83,0%

Principais Locatários

Rede D'Or
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

