

RMAI11 - Informações

Relatório Mensal | Maio 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

Pelo quarto mês consecutivo, IFIX e Ibovespa registraram valorização, com altas de 1,44% e 1,45%, respectivamente – ambas superando inclusive o CDI do período (1,14%), que permanece elevado. Os segmentos de recebíveis imobiliários (+2,7%) e galpões logísticos (+2,1%) se destacaram entre os fundos listados.

A ata do Copom sinalizou o fim do ciclo de aperto monetário, o que reforçou o interesse por ativos reais. Fundos de tijolo têm se beneficiado desse movimento, com destaque para os segmentos de lajes corporativas, logística e varejo, que tendem a responder positivamente à perspectiva de queda nos juros.

No entanto, o ambiente fiscal continua pressionado. A proposta de aumento do IOF reacendeu preocupações com a trajetória das contas públicas, elevando o prêmio de risco exigido pelos investidores. Isso impacta especialmente os ativos de longo prazo, como as NTN-Bs com vencimento em 2050, que encerraram o mês pagando IPCA + 7,08%.

Conforme informado no último Relatório Gerencial, a FKS Logistics estava realizando os reparos necessários no conjunto 102 para viabilizar a devolução do espaço. Comunicamos que a devolução foi concluída e o conjunto encontra-se atualmente disponível para novas locações. Permanece em aberto, contudo, o pagamento referente à multa por rescisão antecipada do contrato de locação, sendo que a gestão está em tratativas com a FKS para formalizar o recebimento do valor devido. A FKS ainda ocupa os conjuntos 103 e 104, cujos aluguéis estão em aberto. A gestão acompanha o caso de perto e tomará as medidas necessárias.

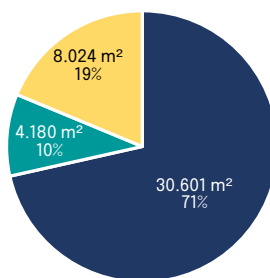
Conforme Fato Relevante divulgado em 15/05 na plataforma Fundos.net, uma falha operacional do custodiante/escriturador resultou no pagamento incorreto de rendimentos referentes a abril/25 a cotistas do ambiente escritural. A maior parte dos cotistas que recebeu valores a maior já realizou o estorno, e a complementação aos que receberam a menor será realizada em seguida. Reforçamos que o fundo não será impactado financeiramente, sendo qualquer ônus de responsabilidade do prestador de serviço.

Em maio, o Fundo distribuiu R\$ 0,54 por cota, o que representa um Dividend Yield de 0,674%, considerando a cota de fechamento de R\$ 80,09 no mês.

Informações do Fundo

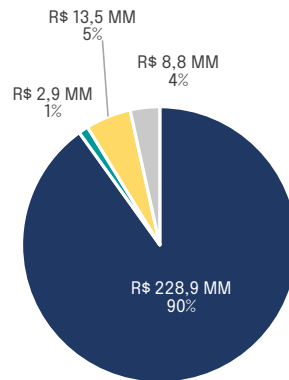
Denominação	Reag Multi Ativos Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ	17.374.696/0001-19
Código de Negociação	RMAI11
Código ISIN	BRDOMCCTF000
Início do Fundo	13/12/2013
Prazo de Duração	O Fundo tem prazo de duração Indeterminado
Cotas Emitidas	2.443.800
Valor de Mercado*	R\$ 195.723.942
Valor Patrimonial*	R\$ 260.412.224
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

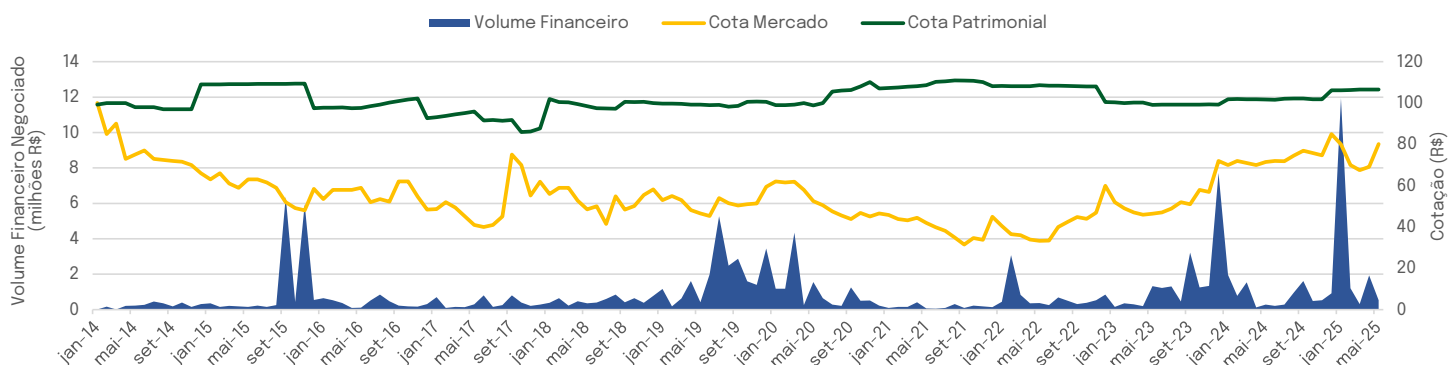


- Laje Corporativa
- Varejo
- Galpão Industrial

Valor Patrimonial



- Laje Corporativa
- Varejo
- Galpão Industrial
- FII



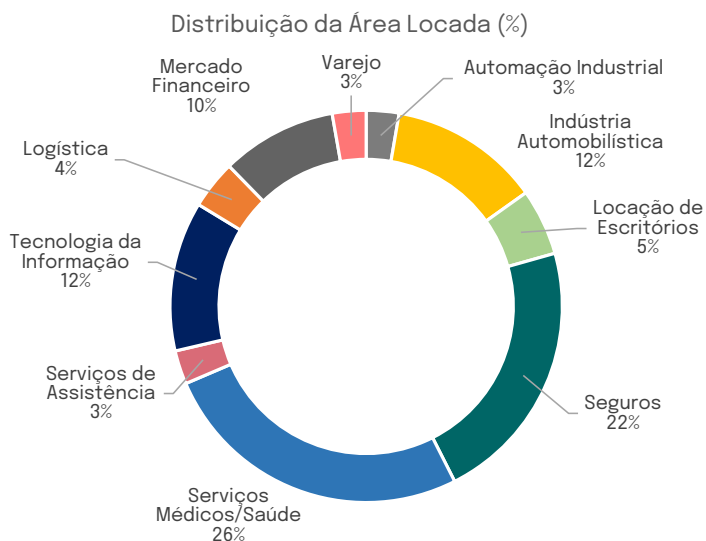
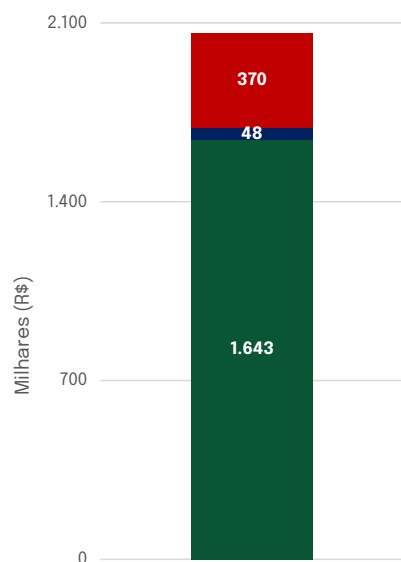
* Valores de fechamento de fev/23

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

RMAI11 - Domo Corporate

Relatório Mensal | Maio 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.

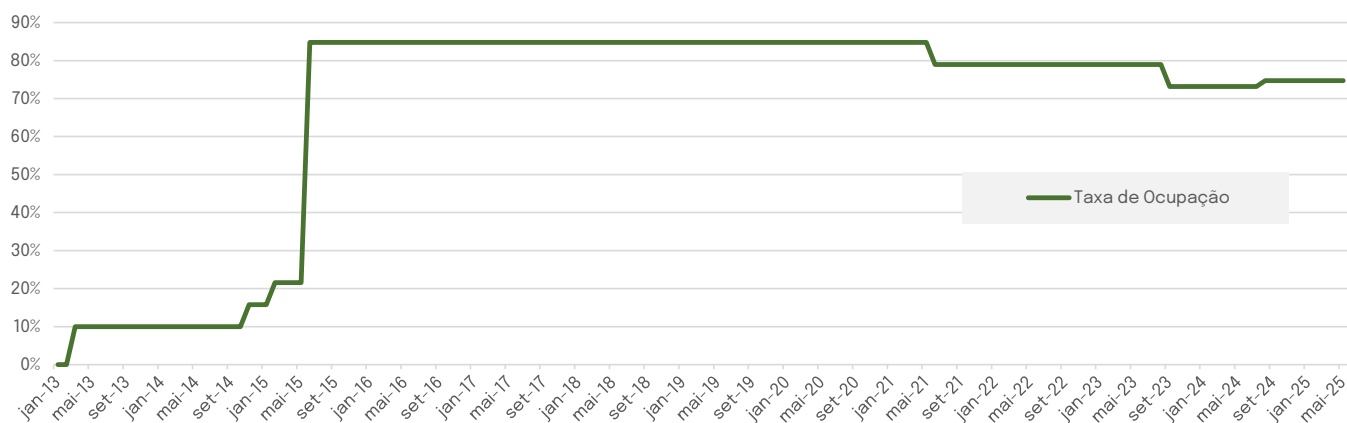
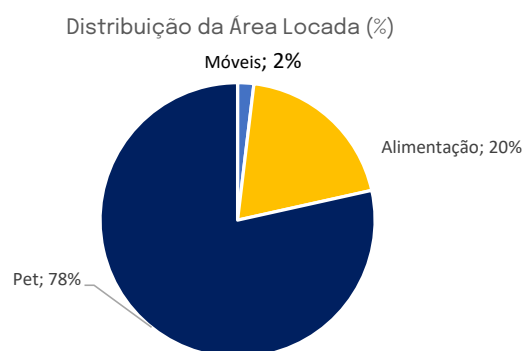
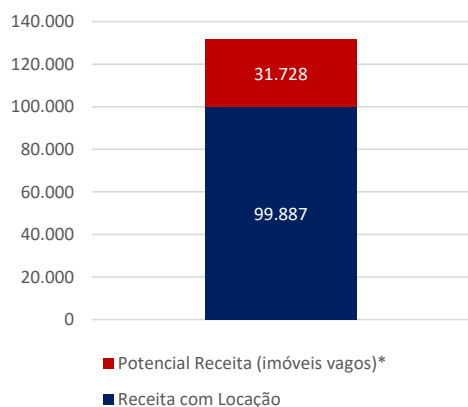


* Calculado considerando um valor de R\$/m² privativo equivalente a 95% do valor médio de m² locado

RMAI11 – Atlântica Mall

Relatório Mensal | Maio 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.

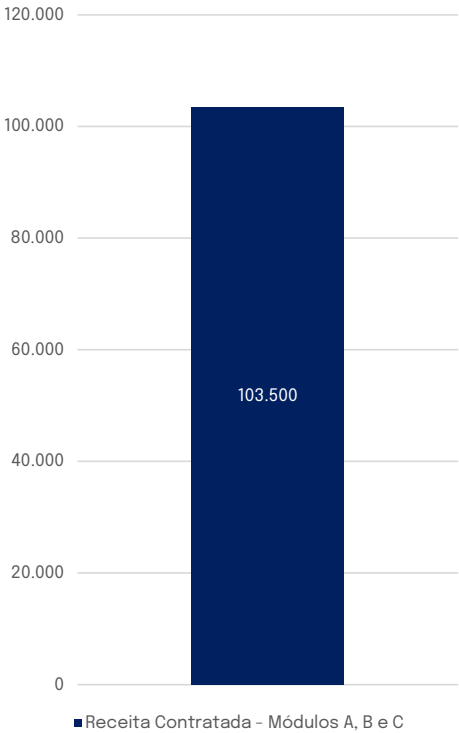


* Calculado considerando valores de R\$45/m² e R\$55/m² para unidades vagas

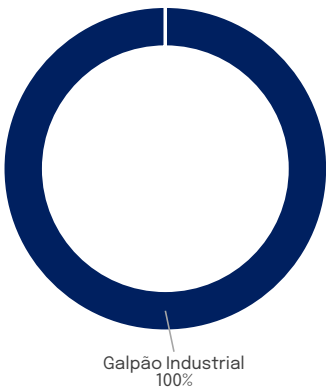
RMAI11 - Galpão Industrial (Globalpack)

Relatório Mensal | Maio 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

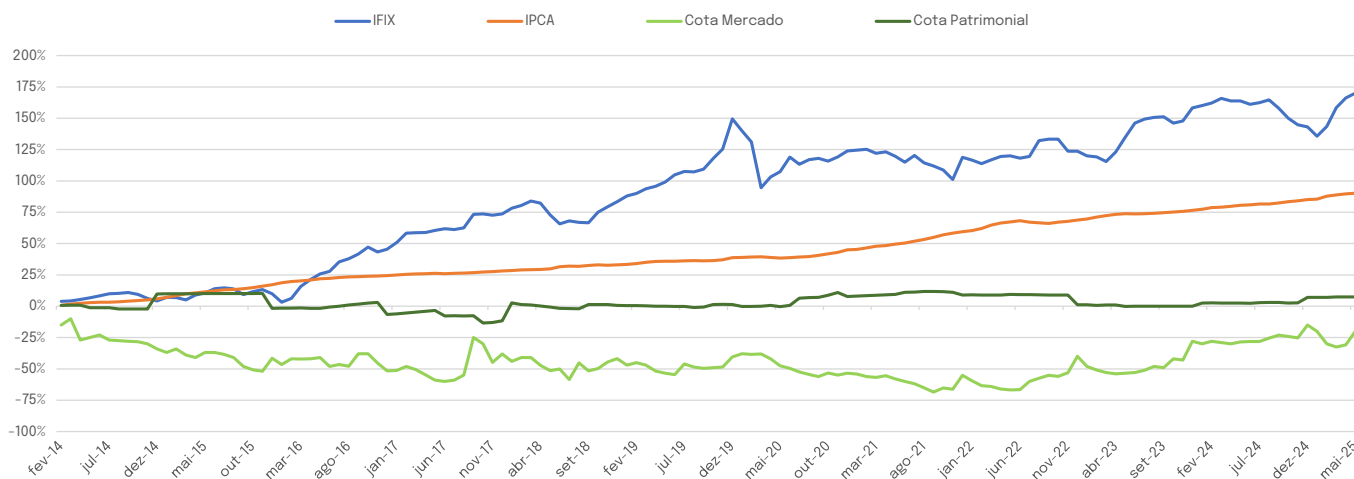
Relatório Mensal | Maio 2025

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 maio registrou uma variação da cota a mercado de 15,94%.

Mês	Cota Mercado*	Variação (%)	Cota Patrimonial*	Variação (%)	Valor de Mercado	PL
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
mai/25	R\$ 80,09	15,94%	R\$ 106,56	0,05%	R\$ 195.723.942,00	R\$ 260.412.223,58

Rentabilidade Acumulada

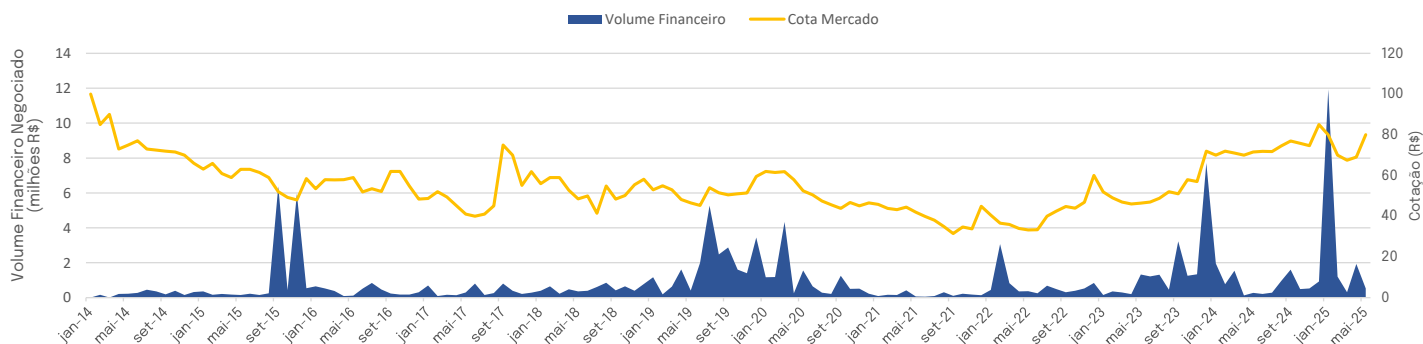


RMAI11 - Liquidez

O RMAI11 apresentou no mercado secundário, em maio, uma média diária de negociação de R\$ 25,33 mil, gerando um volume financeiro total de R\$ 532 mil.

No período, a quantidade de cotas negociadas foi de cerca de 7,4 mil, o que representa um giro na casa de 0,3%.

Mês	Cotas*	Nº Cotistas	Volume Financeiro	Média Diária Negociação	Cotas Negociadas*	Giro (% n° Cotas)
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%
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%



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

RMAI11 - Resultados

Relatório Mensal | Maio 2025

Distribuição de Resultados

Em maio, houve assinatura do contrato de locação da Flux-It, que ocupa o conjunto 161 desde o dia 21 de maio. O contrato estipula uma carência de 3 meses.

No momento, há dois contratos ativos em carência, Flux-It e Belti.

Como a Cosma pagou duas vezes em abril, não houve pagamento de aluguel ao longo do mês de maio. Por outro lado, o ex-locatário Cardoso e Pinheiro quitou sua parcela da rescisão que estava atrasada, estando em dia com suas obrigações agora.

Houve pagamento da comissão imobiliária pela locação dos conjuntos 173/174.

Por ser mês de maio, houve incidência do come-cotas, penalizando os rendimentos financeiros mensais em cerca de 80%. Ademais, houve pagamento da Taxa CVM.

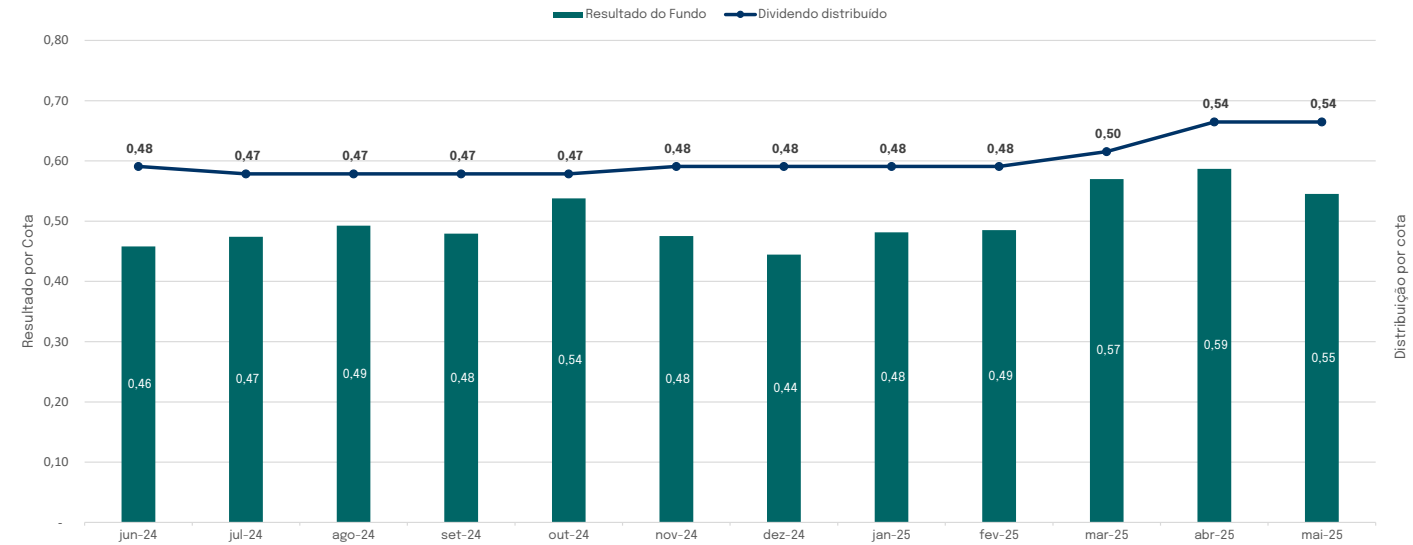
A taxa de ocupação aumentou para em 84,1%

O fundo distribuiu, em maio, R\$ 0,54 por cota, equivalente a um dividend yield de 0,674% (cota de fechamento em mai/25: R\$ 80,09).

	mar/25	abr/25	mai/25	Acum. 2025
Receita Imobiliária	1.720.942	1.751.588	1.699.091	8.482.407
Receita Financeira	50.552	55.458	8.377	212.654
(+) Receita Total	1.771.494	1.807.045	1.707.468	8.695.061
Despesas Financeiras	-	-	-	-
Manutenção Predial/Condominial	(136.224)	(139.945)	(180.613)	(740.695)
Despesas Administrativas	(21.934)	(21.934)	(21.934)	(217.574)
Taxa de Gestão	(134.446)	(128.126)	(134.730)	(673.920)
Taxa de Administração	(62.052)	(59.135)	(62.183)	(311.040)
Outras Taxas e Despesas	(24.228)	(23.535)	(53.784)	(308.614)
(-) Total Despesas	(378.884)	(372.675)	(453.244)	(2.251.844)
(=) Resultado Operacional RMAI11	1.392.610	1.434.370	1.254.224	6.443.218
Distribuição	1.221.900	1.319.652	1.319.652	6.207.252

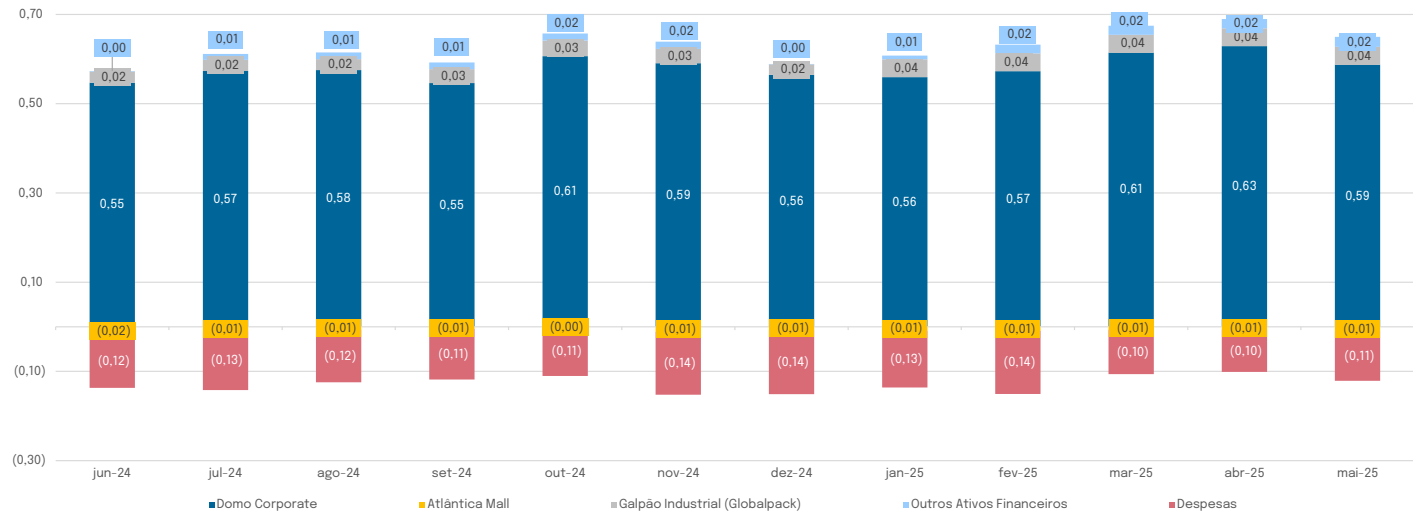
Composição do Resultado**

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 | Maio 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

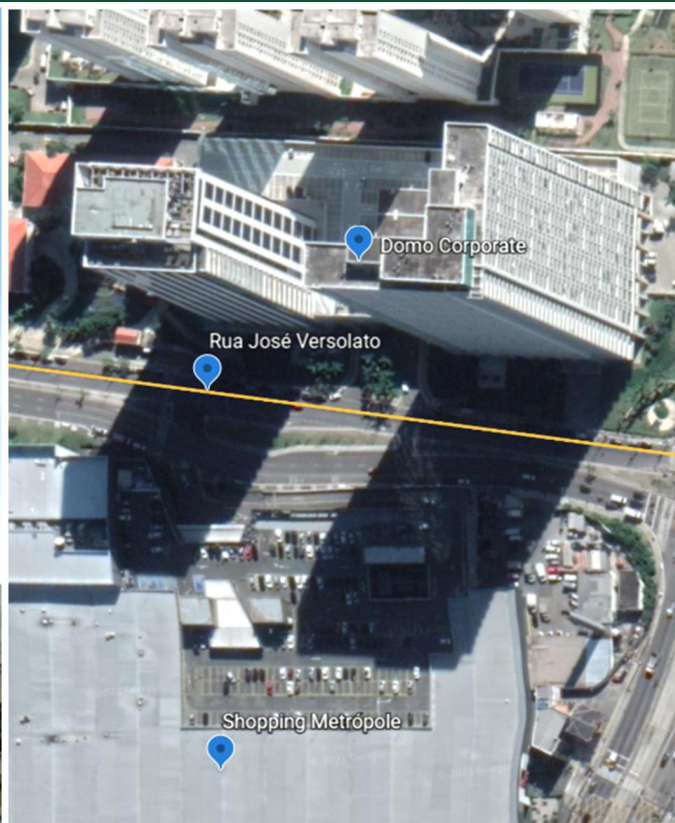
Participação no Imóvel
100%

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

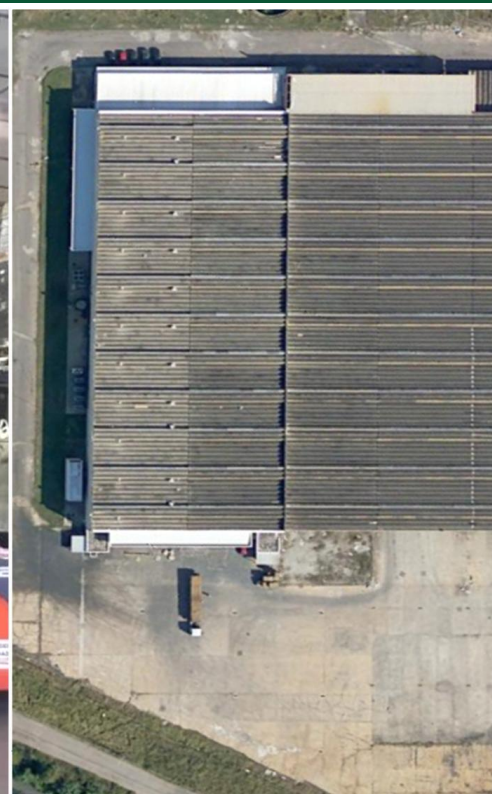
Data de Aquisição
dez/20

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

