

RMAI11 - Informações

Relatório Mensal | Setembro 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 setembro foi positivo para os mercados de risco. O Ibovespa avançou +3,4% e o IFIX +3,3%, refletindo a inflação sob controle e a expectativa de início do ciclo de cortes da Selic em 2026. Os segmentos corporativo e logístico seguem apresentando fundamentos sólidos, com demanda seletiva por ativos de qualidade e contratos indexados ao IPCA, que contribuem para a preservação do poder de compra e estabilidade dos rendimentos distribuídos aos cotistas.

No portfólio do Fundo, o Domo Corporate, principal ativo da carteira, manteve 84% de ocupação, sem alterações em seu quadro de locatários. O único contrato ainda em carência é o da New Contclaro Prime, cujo primeiro pagamento está previsto para novembro. A Cardoso e Pinheiro permanece inadimplente em relação às parcelas da rescisão contratual, situação já judicializada, e a gestão segue em tratativas visando à quitação integral dos valores em aberto. No âmbito comercial, seguem em andamento negociações e visitas ao empreendimento, com contínuo interesse de potenciais locatários.

Em decorrência das aprovações obtidas na consulta formal de 29/05/2025, o RMAI incorporou, em setembro, dois novos ativos ao portfólio: uma planta industrial locada à ArcelorMittal, situada em Rio das Pedras/SP, adquirida na modalidade Sale & Leaseback, sob contrato atípico de 10 anos; e uma loja de grande porte (big box) locada ao Assai Atacadista, em Juiz de Fora/MG, estruturada na modalidade Built to Suit (BTS), também em contrato atípico, com prazo de 20 anos.

Ambos os imóveis foram incorporados por meio de fundos imobiliários que possuem Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) vinculados às respectivas operações, caracterizando ativos alavancados. Os fluxos de pagamento dos CRIs são integralmente casados (em prazo e valor) com os contratos de locação, o que torna as operações autoamortizáveis e sem desembolso financeiro direto pelo Fundo.

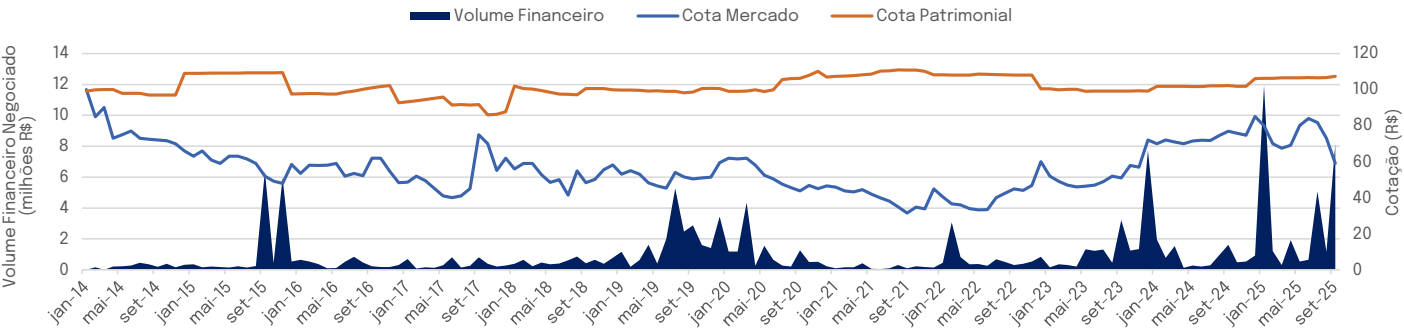
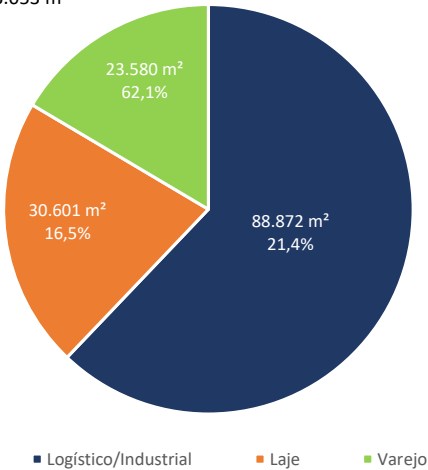
Como as aquisições ocorreram mediante emissão de novas cotas e envolvem estrutura de alavancagem, é esperado um impacto temporário nos rendimentos por cota. À medida que o cenário de mercado se torne mais favorável a novas captações, a gestão pretende pré-pagar os CRIs, reduzindo a alavancagem e internalizando integralmente os fluxos de aluguel aos rendimentos distribuídos aos cotistas.

Ainda que os rendimentos apresentem redução no curto prazo, a gestão entende que a incorporação desses imóveis fortalece o portfólio do Fundo, ampliando a diversificação geográfica e setorial e oferecendo melhores perspectivas de rentabilidade futura. A qualidade dos locatários, aliada à característica atípica e aos prazos longos dos contratos, confere maior previsibilidade de receitas, segurança e menor risco de crédito, reforçando a sustentabilidade e a robustez de longo prazo do RMAI.

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\$ 185.622.194
Valor Patrimonial*	R\$ 337.271.275
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



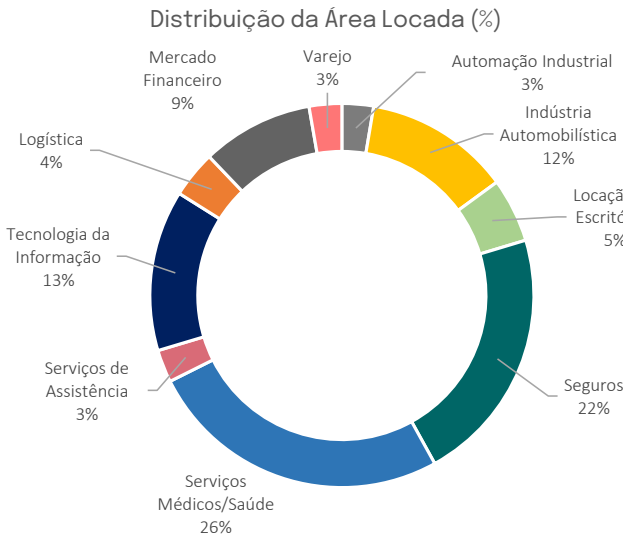
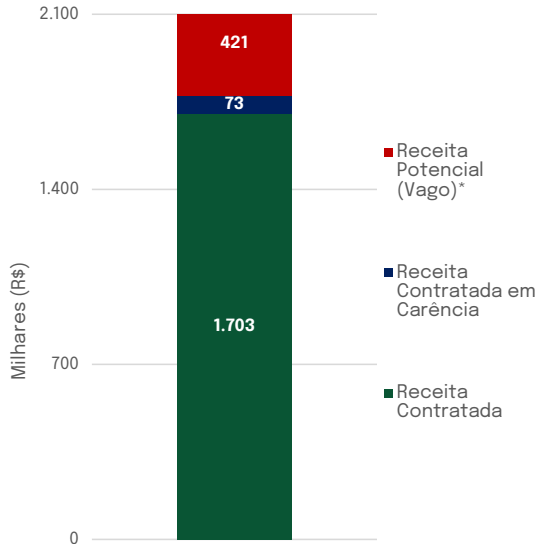
* Valores de fechamento de fev/23

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

RMAI11 - Domo Corporate

Relatório Mensal | Setembro 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.

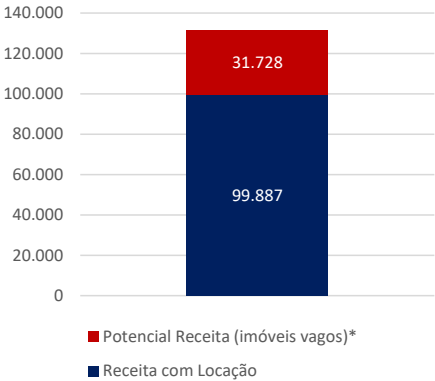


* Calculado considerando um valor de R\$/m² privativo equivalente a 95% do valor médio de m² locado

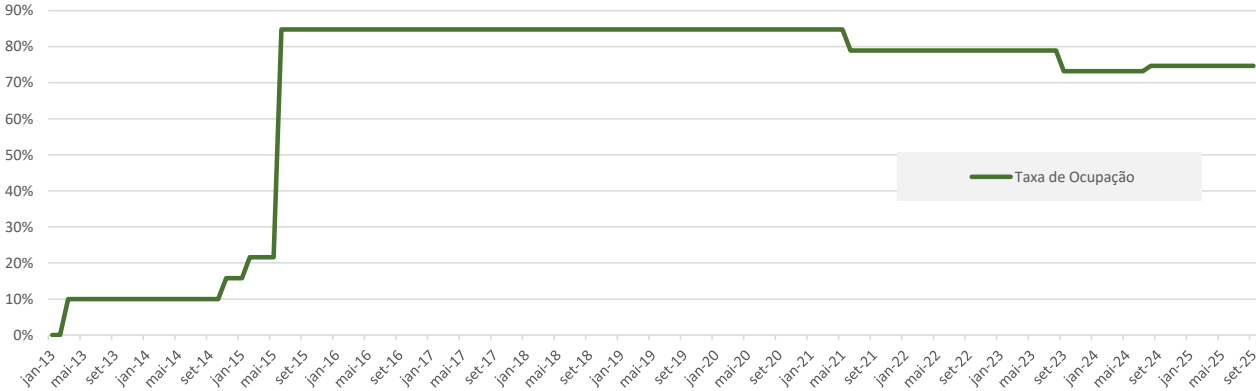
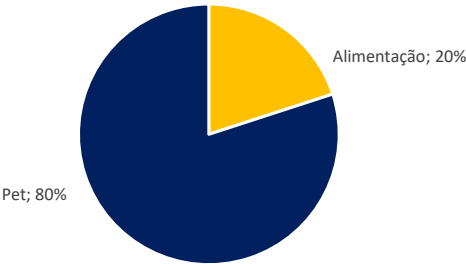
RMAI11 - Atlântica Mall

Relatório Mensal | Setembro 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.



Distribuição da Área Locada (%)

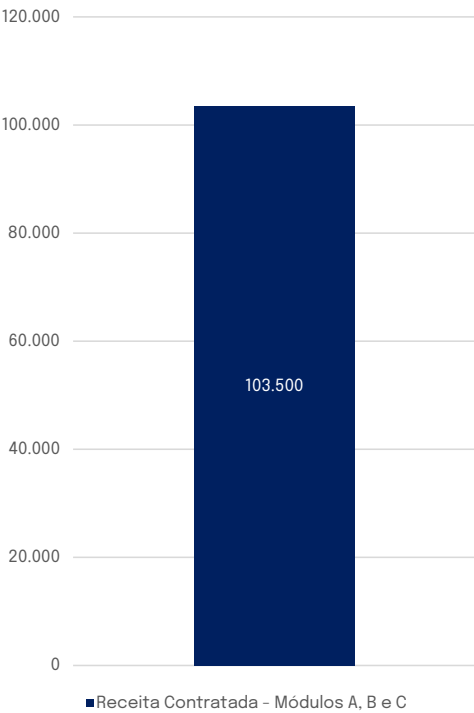


* Calculado considerando valores de R\$45/m² e R\$55/m² para unidades vagas

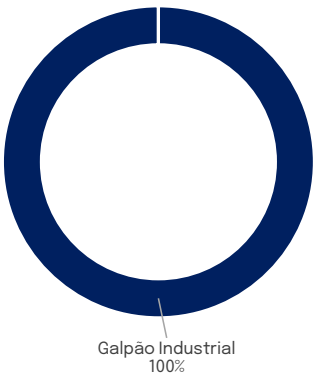
RMAI11 - Galpão Industrial (Globalpack)

Relatório Mensal | Setembro 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



BTS Assaí (Juiz de Fora/MG)

Relatório Mensal | Setembro 2025

Loja Assaí localizada em Juiz de Fora/MG.

A transação foi realizada a um cap rate de 8,4% ao ano, sendo alavancado por meio de operação de securitização (CRI).

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), 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.

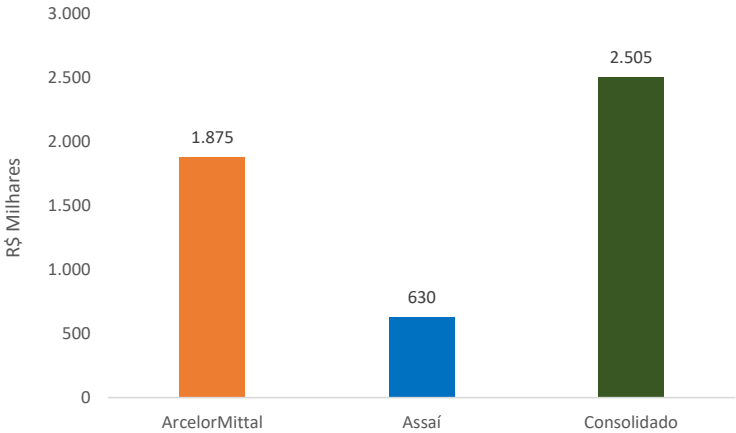
A transação foi realizada a um cap rate de 11,3% ao ano, sendo alavancado por meio de um CRI.

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), 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.



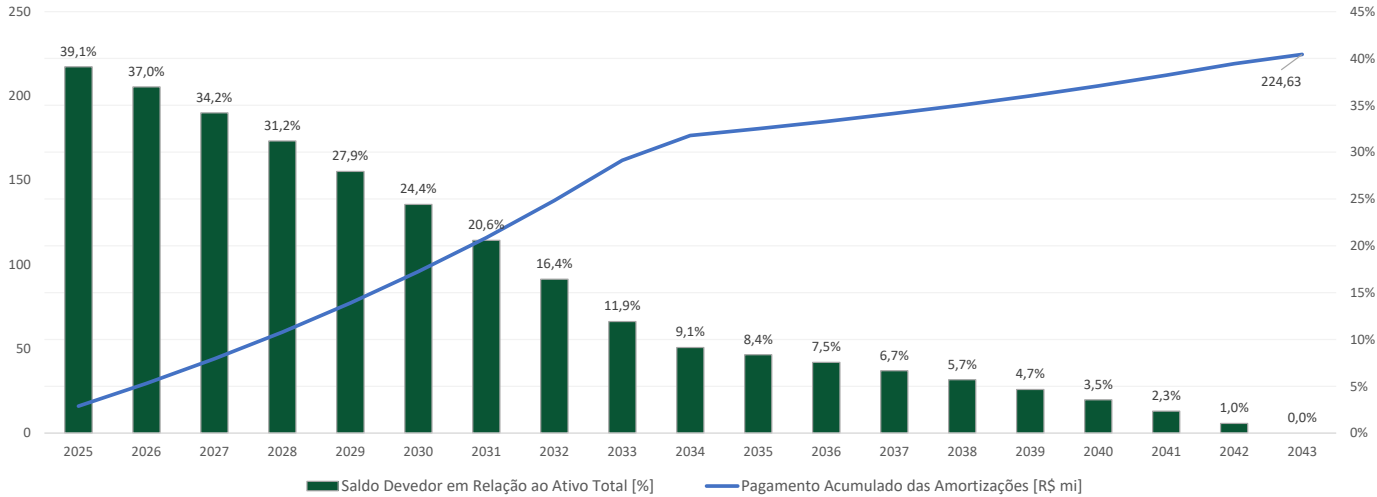
O RMAI possui em sua estrutura dois imóveis atualmente alavancados: o imóvel locado ao Assaí, na modalidade *Built to Suit* (BTS), e o imóvel locado à ArcelorMittal, na modalidade *Sale & Leaseback*, ambos firmados sob contratos atípicos.

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\$ 209.522.088
Relação CRI/Ativos Imobiliários	39,1%
Custo Médio CRIs ¹	IPCA + 8,5% a.a.
Prazo Médio (anos) ¹	11,9

¹ Cálculo ponderado pelo Saldo Devedor

Amortização e Grau de Endividamento



RMAI11 - Rentabilidade

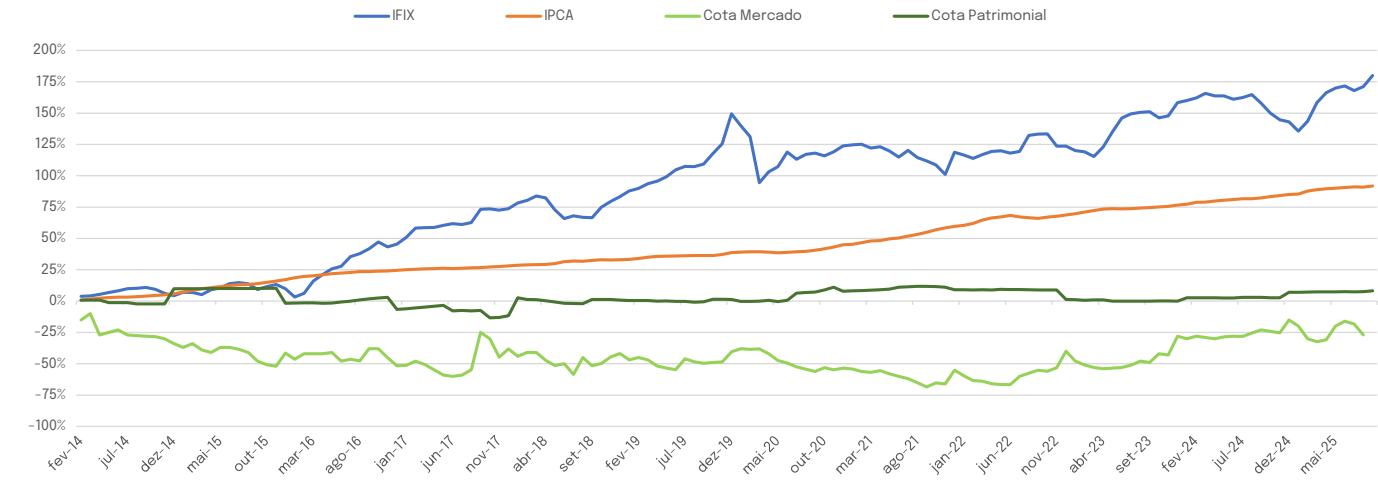
Relatório Mensal | Setembro 2025

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 setembro registrou uma variação da cota a mercado de - 19%.

Mês	Cota Mercado*	Variação (%)	Cota Patrimonial*	Variação (%)	Valor de Mercado	PL
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
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\$ 185.622.215,97	R\$ 260.834.940,60
set/25	R\$ 59,09	-19,05%	R\$ 107,37	0,59%	R\$ 185.622.194,23	R\$ 337.271.274,98

Rentabilidade Acumulada

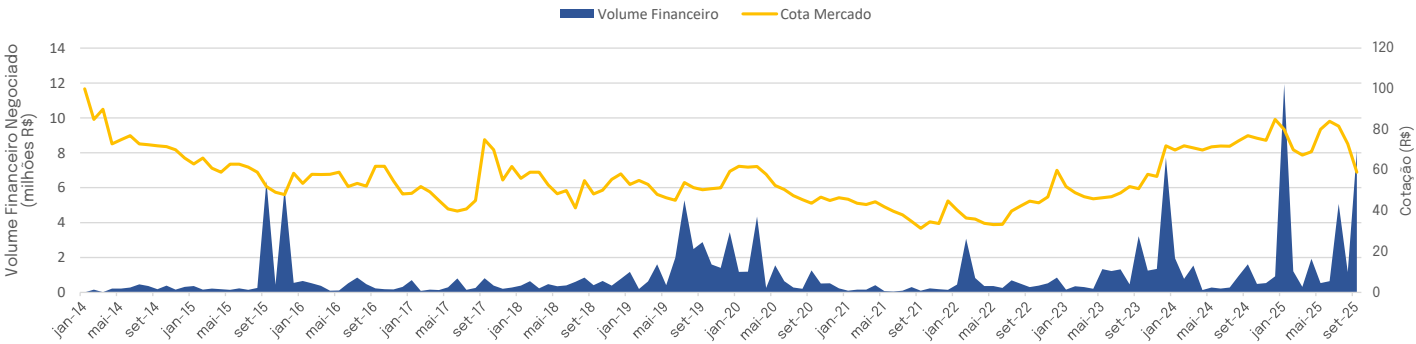


RMAI11 - Liquidez

O RMAI11 apresentou no mercado secundário, em setembro, uma média diária de negociação de R\$ 370 mil, gerando um volume financeiro total de R\$ 8,1 milhão.

No período, a quantidade de cotas negociadas foi de cerca de 125 mil, o que representa um giro na casa de 4%.

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



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

RMAI11 - Resultados

Relatório Mensal | Setembro 2025

Distribuição de Resultados

Mais uma vez, o aumento das Despesas Administrativas e das Outras Taxas e Despesas se deveu aos custos inerentes ao processo de emissão de novas cotas do FIL, incluindo honorários advocatícios e taxas.

Quanto ao Domo, no momento, há três contratos ativos em carência, Flux-It, Belti e New Contclaro. Além disso, o locatário Cardoso e Pinheiro inadimpliu, mais uma vez, sua parcela mensal da rescisão contratual. Apesar disso, na data de publicação deste relatório, a situação já foi regularizada, com pagamento à vista de todos os valores devidos, incluindo as parcelas futuras.

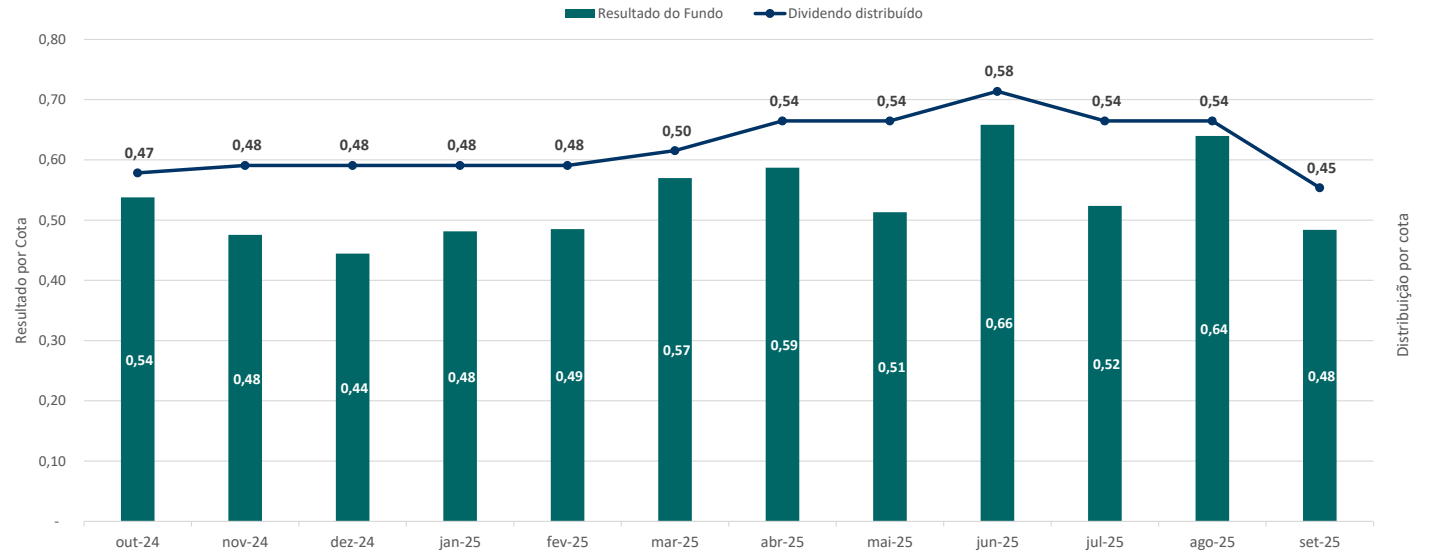
A taxa de ocupação permaneceu em 84,1%

O fundo distribuiu, em setembro, R\$ 0,45 por cota, equivalente a um dividend yield de 0,76 % (cota de fechamento em set/25: R\$ 59,09). A gestão ressalta que a redução no valor distribuído por cota se deveu ao processo de incorporação dos novos ativos que compõem o FIL, que vieram alavancados.

	jul/25	ago/25	set/25	Acum. 2025
Receita Imobiliária	1.658.599	1.990.520	1.866.343	15.933.565
Receita Financeira	54.249	65.606	54.073	774.825
(+) Receita Total	1.712.848	2.056.126	1.866.343	16.708.390
Despesas Financeiras	-	-	-	-
Manutenção Predial/Condominial	(119.545)	(157.211)	(142.645)	(1.350.093)
Despesas Administrativas	(93.421)	(81.478)	(57.015)	(553.326)
Taxa de Gestão	(134.846)	(155.047)	(141.705)	(1.247.103)
Taxa de Administração	(62.237)	(71.560)	(65.402)	(575.586)
Outras Taxas e Despesas	(23.393)	(27.419)	(32.157)	(605.805)
(-) Total Despesas	(433.441)	(492.716)	(438.924)	(4.331.914)
(=) Resultado Operacional RMAI11	1.279.407	1.563.411	1.427.419	12.376.476
Distribuição	1.319.652	1.319.652	1.413.606	11.677.566

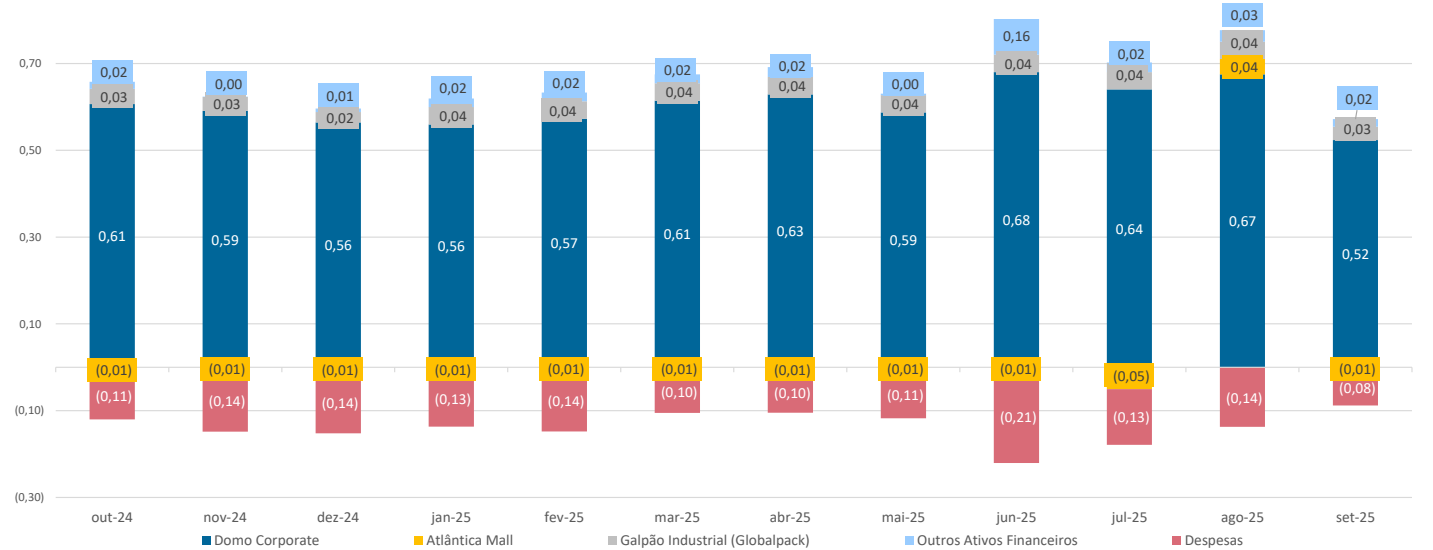
Composição do Resultado**

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

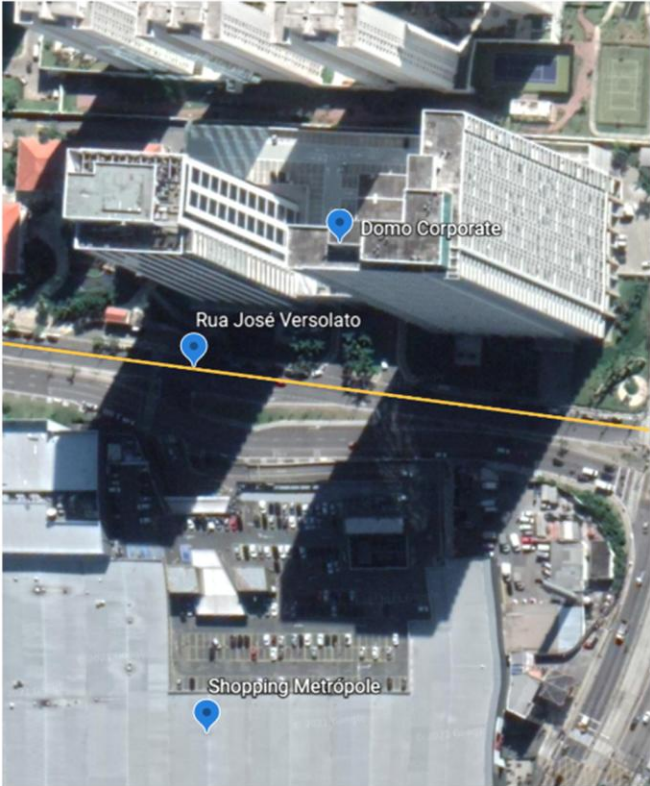
Data de Aquisição
Desde início do fundo

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

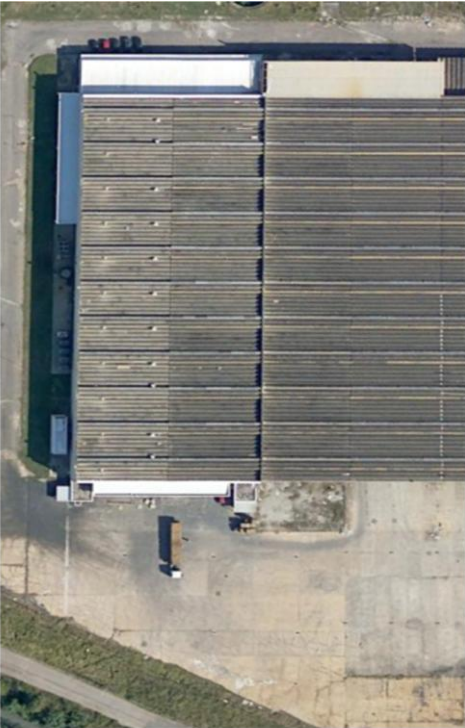
Data de Aquisição
dez/20

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

