

RMA11 - Informações

Relatório Mensal | Junho 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 quinto mês consecutivo, o IFIX e o Ibovespa apresentaram desempenho positivo, com altas de 0,63% e 1,33%, respectivamente. No universo dos FIIs, o segmento de varejo avançou 1,5%, enquanto Fundos de Fundos (FoFs) recuaram 1,4%.

No cenário doméstico, o Copom elevou a taxa Selic para 15% a.a., patamar em que deverá permanecer por período prolongado. Nesse contexto, cresce a atratividade das aplicações conservadoras, o que reduz o fluxo de capital para ativos com maior sensibilidade às taxas de juros, como os fundos imobiliários. Ainda assim, FIIs com imóveis bem localizados, contratos estáveis e locatários com bom perfil de crédito seguem oferecendo alternativas interessantes para investidores que buscam renda recorrente e diversificação de portfólio.

No campo político, o mês foi marcado por maior tensão institucional. A derrubada, pelo Congresso, do decreto que previa o aumento do IOF evidenciou a fragilidade da articulação entre Executivo e Legislativo.

No Domo Corporate, foram concluídas as locações dos conjuntos 41 e 61, em maio e junho, para as empresas Belti e Flux-It, respectivamente. A Belti atua no setor de saúde e a Flux-It, no de tecnologia. Ambos os contratos foram firmados com carência de três meses para início do pagamento de aluguel. A taxa de ocupação é de 84,1%.

Em termos de geração de caixa, destacamos que a locatária FKS regularizou os valores devidos relativos à multa rescisória pela devolução do conjunto 102. Além disso, a Pirelli efetuou o pagamento antecipado do aluguel com vencimento em julho/25. Por outro lado, o ex-locatário Cardoso e Pinheiro permanece inadimplente quanto à parcela da multa rescisória. Como a locação do espaço foi imediatamente redirecionada à Belti, a expectativa é de que, encerrado o período de carência, o conjunto volte a gerar receita para o fundo.

Do ponto de vista comercial, a gestão encontra-se em estágio avançado de negociação com um potencial novo locatário para o Domo Corporate.

Com relação à distribuição equivocada de dividendos, informamos que a situação foi integralmente regularizada. A gestão agradece a compreensão e colaboração dos cotistas durante o processo.

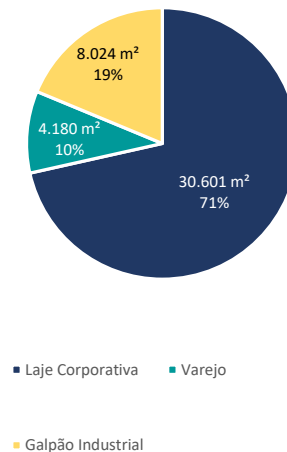
Em 26/06/2025, foi publicado Fato Relevante acerca da 3ª Emissão de Cotas da Classe Única do Fundo, no montante de R\$ 500 milhões. Os documentos da oferta estão disponíveis na plataforma Fundos.NET e no site do fundo: <https://reagmultiativos.com.br>.

Em junho, o fundo distribuiu R\$ 0,58 por cota, o que representa um DY de 0,69%, considerando a cota de fechamento do mês, de R\$ 84,00.

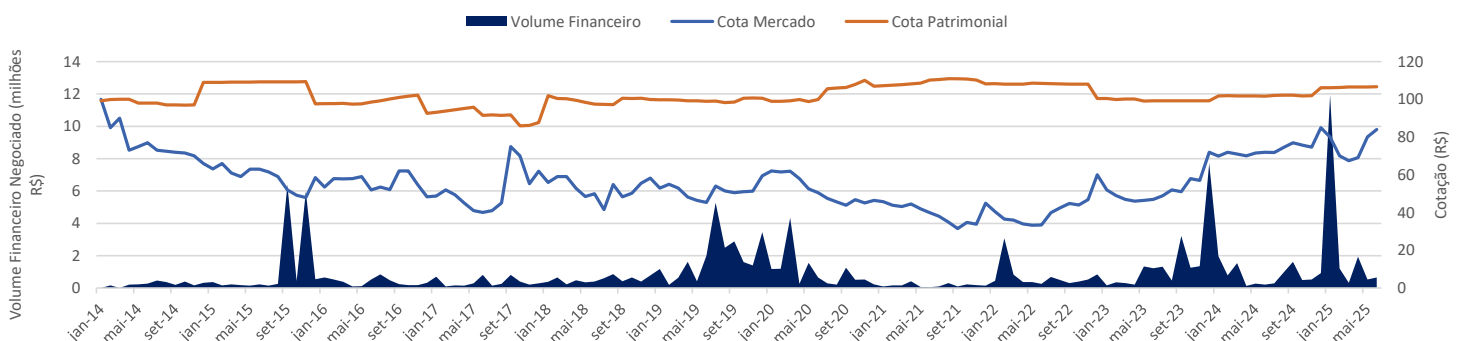
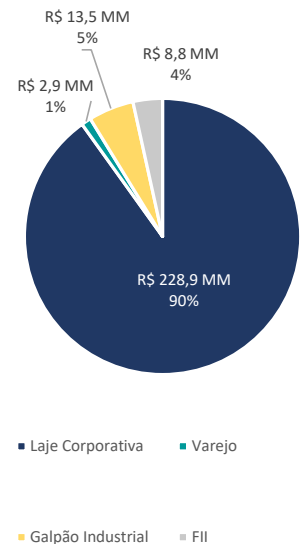
Informações do Fundo

Denominação	Reag Multi Ativos Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ	17.374.696/0001-19
Código de Negociação	RMA11
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\$ 205.279.200
Valor Patrimonial*	R\$ 260.588.004
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 Depositária	Banco Daycoval S/A
Auditor Independente	PwC Brasil

ABL - Tipo de Ativo



Valor Patrimonial



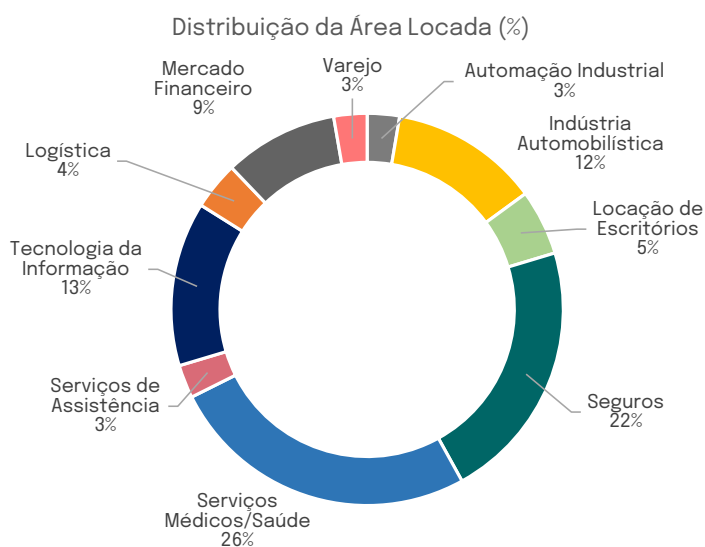
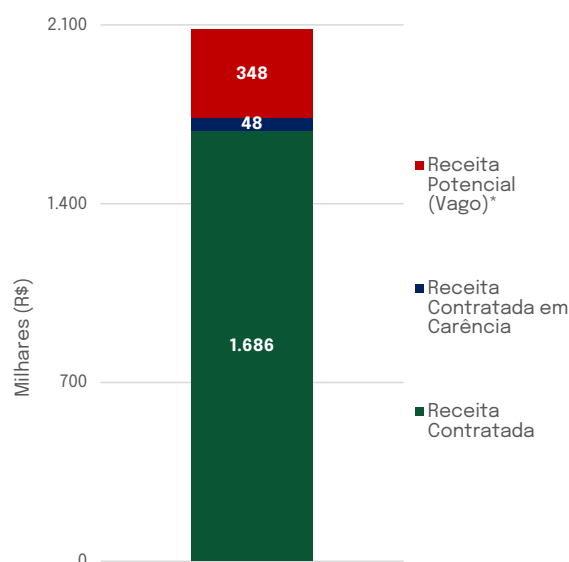
* Valores de fechamento de fev/23

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

RMAI11 - Domo Corporate

Relatório Mensal | Junho 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.

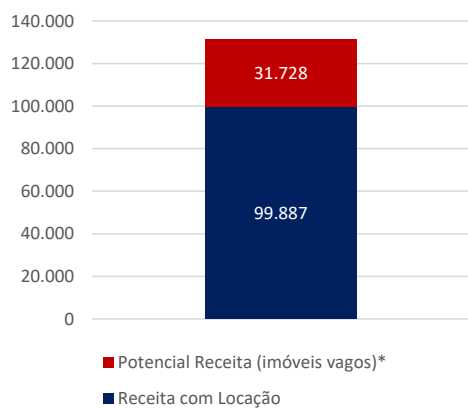


* Calculado considerando um valor de R\$/m² privativo equivalente a 95% do valor médio de m² locado

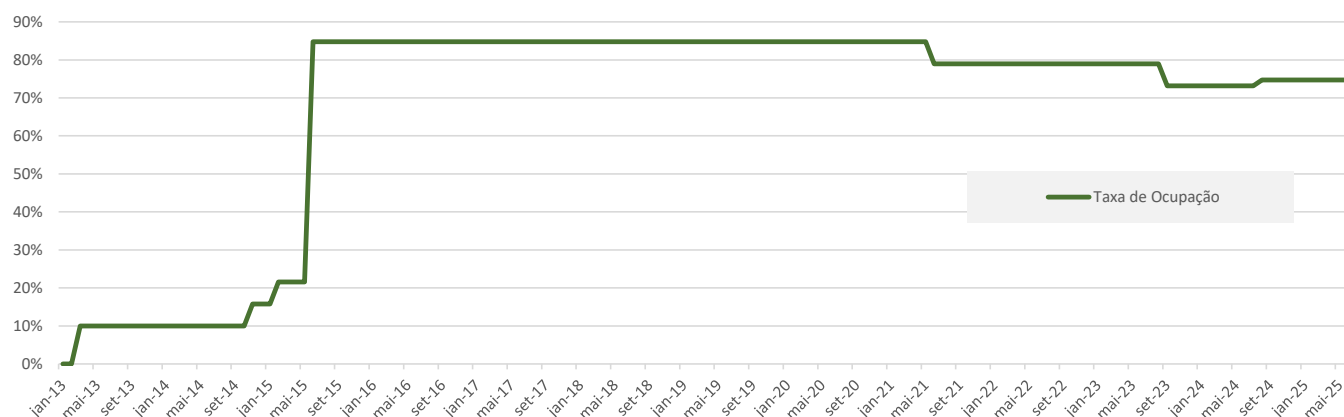
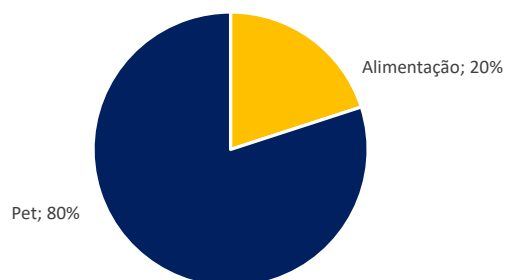
RMA11 - Atlântica Mall

Relatório Mensal | Junho 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 (%)

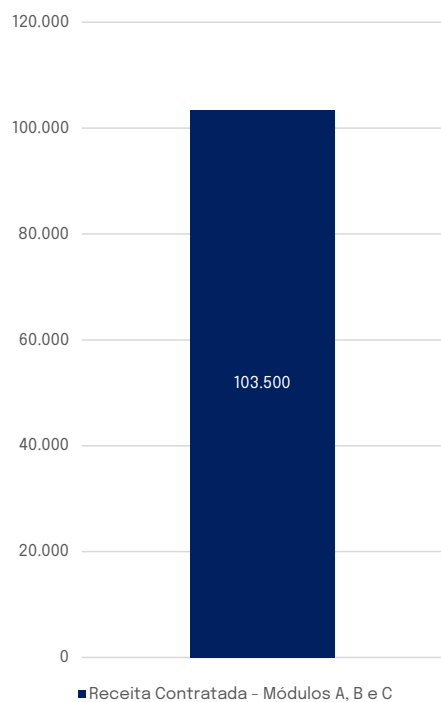


* Calculado considerando valores de R\$45/m² e R\$55/m² para unidades vagas

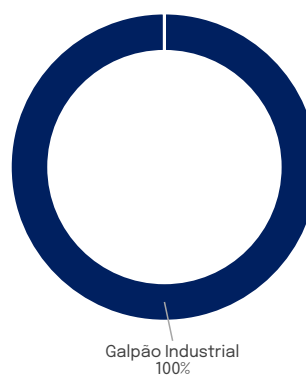
RMAI11 - Galpão Industrial (Globalpack)

Relatório Mensal | Junho 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

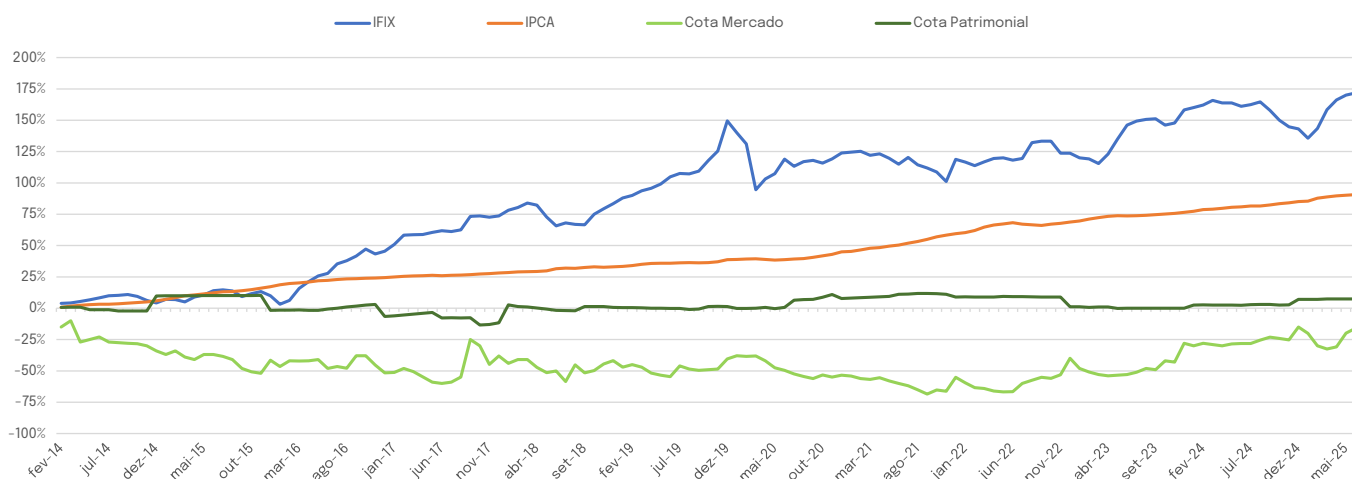
Relatório Mensal | Junho 2025

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 junho registrou uma variação da cota a mercado de 4,9%.

Mês	Cota Mercado*	Variação (%)	Cota Patrimonial*	Variação (%)	Valor de Mercado	PL
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
jun/25	R\$ 84,00	4,88%	R\$ 106,63	0,07%	R\$ 205.279.200,00	R\$ 260.588.003,61

Rentabilidade Acumulada

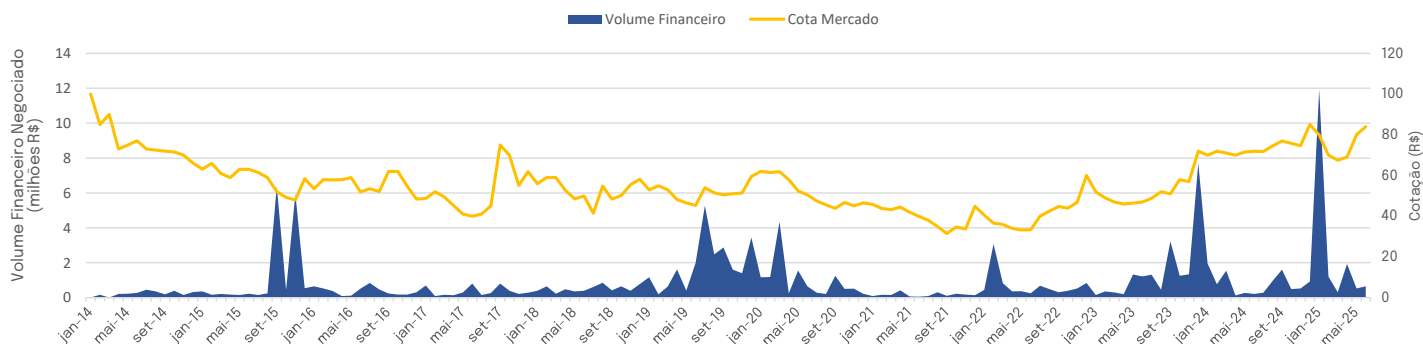


RMAI11 - Liquidez

O RMAI11 apresentou no mercado secundário, em junho, uma média diária de negociação de R\$ 32,4 mil, gerando um volume financeiro total de R\$ 648,1 mil.

No período, a quantidade de cotas negociadas foi de cerca de 8,1 mil, o que representa um giro na casa de 0,33%.

Mês	Cotas*	Nº Cotistas	Volume Financeiro	Média Diária Negociação	Cotas Negociadas*	Giro (% nº Cotas)
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%
jun/25	2.443.800	1.063	R\$ 648.088,13	R\$ 32.404,41	8.083	0,33%



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

RMAI11 - Resultados

Relatório Mensal | Junho 2025

Distribuição de Resultados

Conforme detalhado na Carta do Gestor (página 1), 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, e o aumento na receita financeira, à distribuição de dividendos do FII Oportunidade, que tem o RMAI como cotista.

No momento, há dois contratos ativos em carência, Flux-It e Belti. Além disso, o locatário Cardoso e Pinheiro inadimpliu sua parcela mensal da rescisão contratual.

Por outro lado, a Pirelli pagou o aluguel de julho ainda no mês de junho e a FKS quitou os atrasados que possuía em aberto, aumentando a receita do Domo

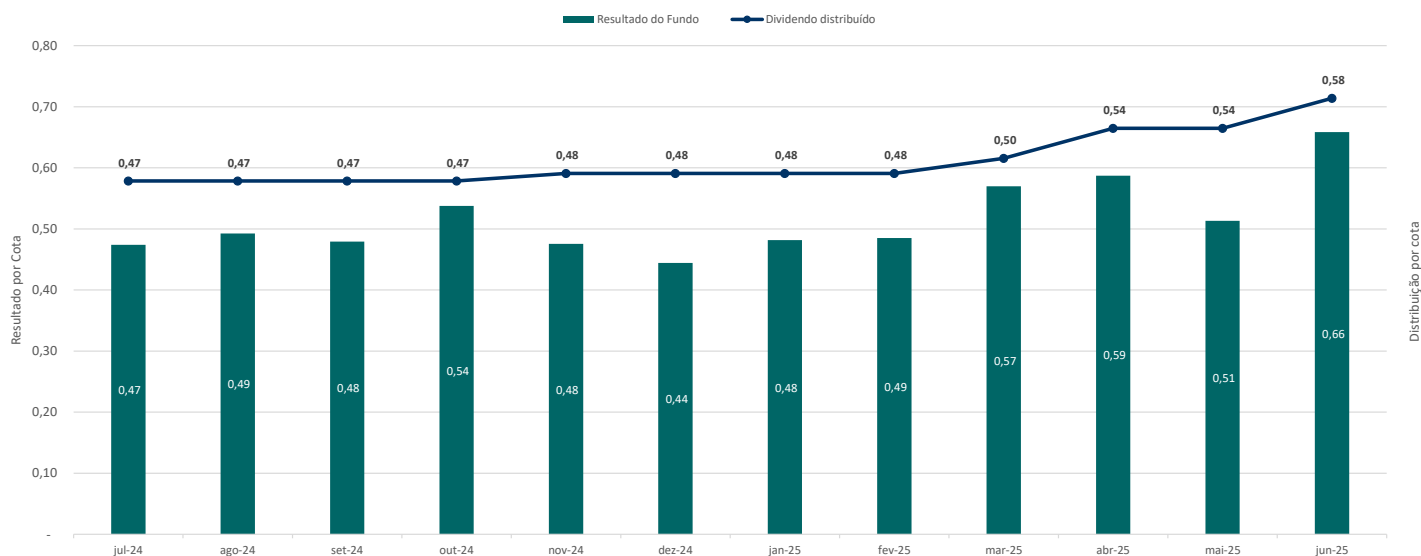
A taxa de ocupação permaneceu em 84,1%

O fundo distribuiu, em junho, R\$ 0,58 por cota, equivalente a um dividend yield de 0,69% (cota de fechamento em jun/25: R\$ 84,00).

	abr/25	mai/25	jun/25	Acum. 2025
Receita Imobiliária	1.751.588	1.699.091	1.935.695	10.418.103
Receita Financeira	55.458	8.377	388.244	600.898
(+) Receita Total	1.807.045	1.707.468	2.323.939	11.019.000
Despesas Financeiras	-	-	-	-
Manutenção Predial/Condominial	(139.945)	(180.613)	(189.998)	(930.693)
Despesas Administrativas	(21.934)	(21.934)	(103.838)	(321.412)
Taxa de Gestão	(128.126)	(134.730)	(141.585)	(815.505)
Taxa de Administração	(59.135)	(62.183)	(65.347)	(376.387)
Outras Taxas e Despesas	(23.535)	(53.784)	(214.222)	(522.837)
(-) Total Despesas	(372.675)	(453.244)	(714.989)	(2.966.833)
(=) Resultado Operacional RMAI11	1.434.370	1.254.224	1.608.949	8.052.167
Distribuição	1.319.652	1.319.652	1.417.404	7.624.656

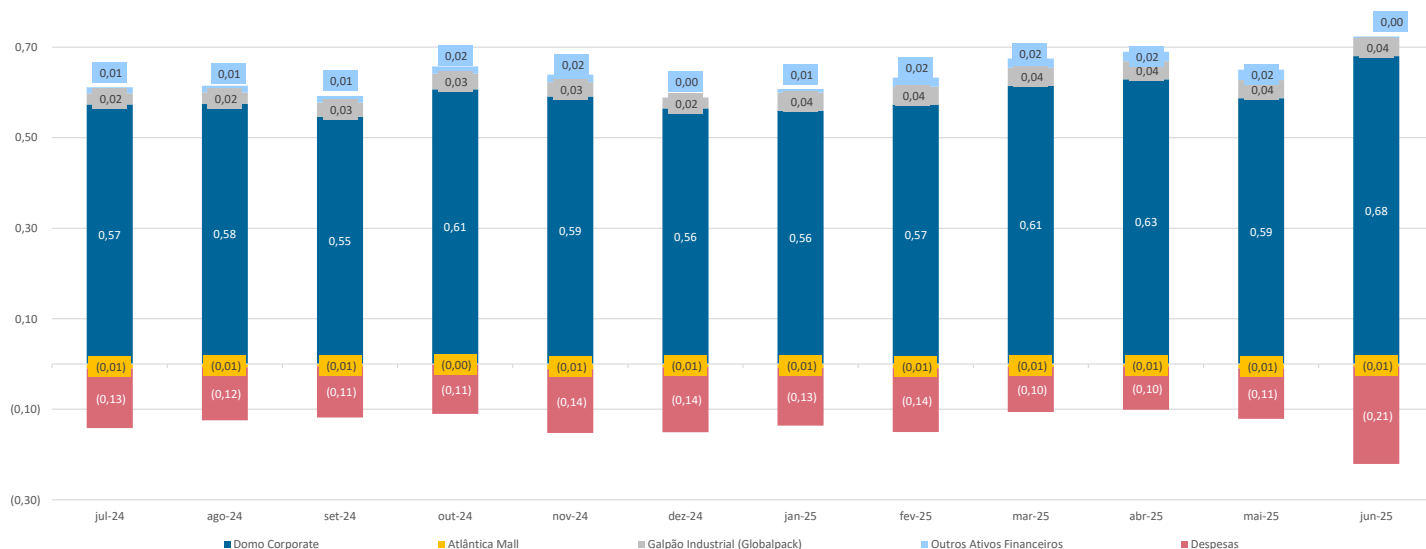
Composição do Resultado**

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 rescisão

RMAI11 - Portfólio

Relatório Mensal | Junho 2025

Domo Corporate

Classificação do Imóvel
Laje Corporativa

Localização
São Bernardo do Campo, SP

ABL
30.600 m²

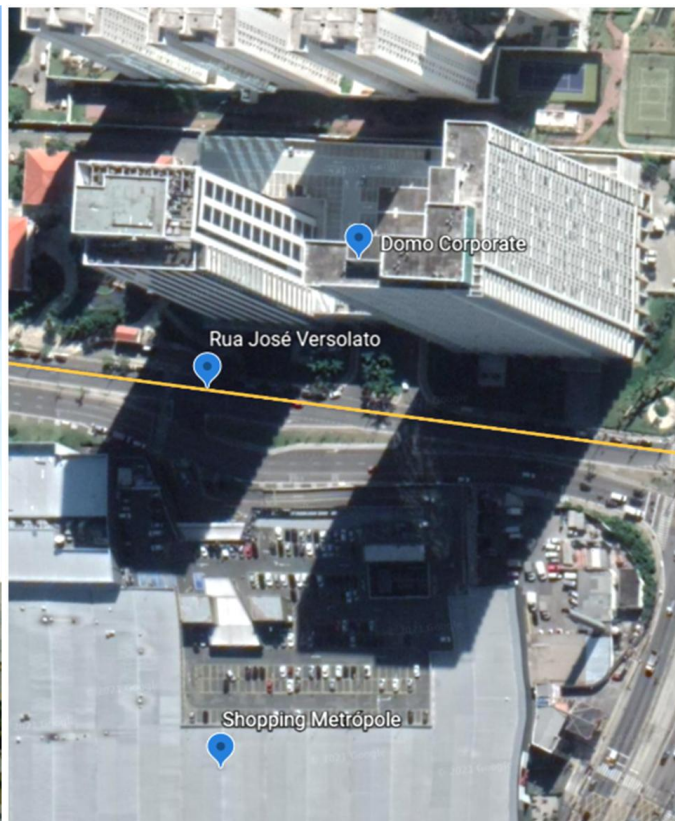
Data de Aquisição
Desde início do fundo

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

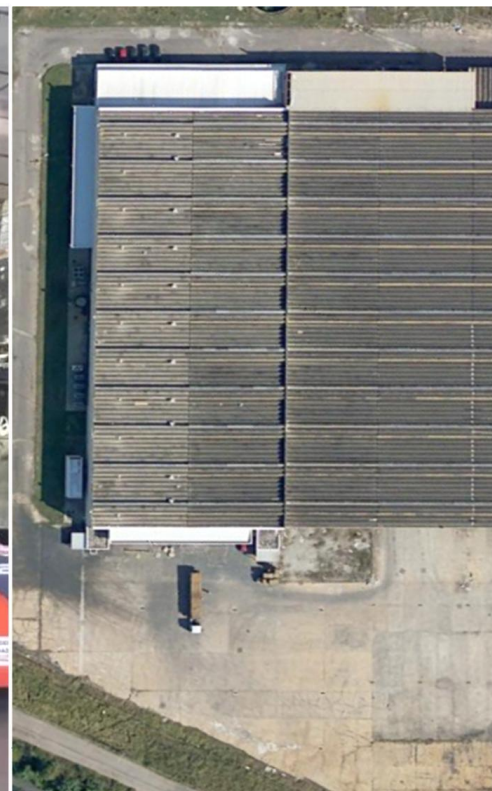
Data de Aquisição
dez/20

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

