

RMAI11 - Informações

Relatório Mensal | Julho 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

Julho marcou o fim de uma sequência de cinco meses de altas nos principais índices, com o Ibovespa e o IFIX recuando 4,17% e 1,36%, respectivamente. Todos os segmentos do IFIX encerraram o mês no campo negativo, com destaque para o setor de shoppings (-2,3%).

No Brasil, o Copom manteve a Selic em 15% ao ano, sinalizando a continuidade do ciclo de aperto monetário por um período prolongado. As narrativas de conflito distributivo e de proteção aos interesses nacionais, decorrentes do aumento do IOF e do tarifaço, pressionaram os juros longos, o câmbio e a renda variável, resultando na saída líquida de cerca de R\$ 6 bilhões de capital estrangeiro da bolsa. Ao final do mês, a imposição de tarifas com ampla lista de exceções – poupando setores domésticos relevantes – foi interpretada como uma vitória política do presidente Lula, que manteve postura firme diante das ameaças do governo norte-americano.

No mercado imobiliário e de FIIs, o cenário de juros elevados, aliado à maior percepção de risco fiscal e político, segue pressionando a precificação dos ativos, especialmente nos segmentos mais sensíveis à taxa de desconto, como lajes corporativas e shoppings. Por outro lado, a recente correção nas cotações, combinada à resiliência de ativos bem localizados e respaldados por contratos sólidos e locatários de qualidade, cria oportunidades atrativas para alocações seletivas, reforçando a importância de uma gestão ativa e disciplinada na geração de valor sustentável no longo prazo.

Dando sequência às novas locações no empreendimento Domo Corporate, destacamos que o conjunto 102 foi locado à empresa New Contolraro Prime, atuante no setor de consultoria tributária, em contrato de 60 meses com início em 15 de julho de 2025. O contrato prevê dois meses de carência nos valores de locação, a serem aplicados no segundo e terceiro mês. Com isso, o conjunto devolvido pela FKS Logistics em abril voltou a ser ocupado, elevando a taxa de ocupação do Domo para 84%.

O antigo locatário Cardoso e Pinheiro deixou de pagar a parcela referente à rescisão, motivo pelo qual os advogados do FII foram acionados para adotar as medidas cabíveis à cobrança. Comercialmente, o ativo tem recebido visitas de potenciais interessados, e novas atualizações serão apresentadas à medida que as negociações avancem.

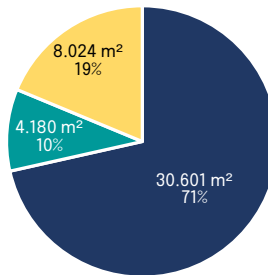
Por fim, informamos que, a partir de julho de 2025, a Binswanger Brazil – empresa de destaque internacional no setor de consultoria imobiliária – assumiu a gestão dos contratos do Domo Corporate, anteriormente sob responsabilidade da Innova.

No mês, o FII distribuiu R\$ 0,54 por cota, o que representa um Dividend Yield de 0,661%, considerando o valor de fechamento da cota no período, de R\$ 81,70.

Informações do Fundo

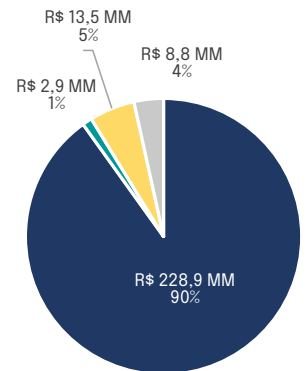
Denominação	Reag Multi Ativos Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ	17.374.696/0001-19
Código de Negociação	RMAI11
Código ISIN	BRDOMCCTF000
Início do Fundo	13/12/2013
Prazo de Duração	O Fundo tem prazo de duração Indeterminado
Cotas Emitidas	2.443.800
Valor de Mercado*	R\$ 199.658.460
Valor Patrimonial*	R\$ 260.450.069
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 Gestão de Fundos Imobiliários LTDA
Escriturador / Instituição	Banco Daycoval S/A
Depositária	
Auditor Independente	PwC Brasil

ABL - Tipo de Ativo

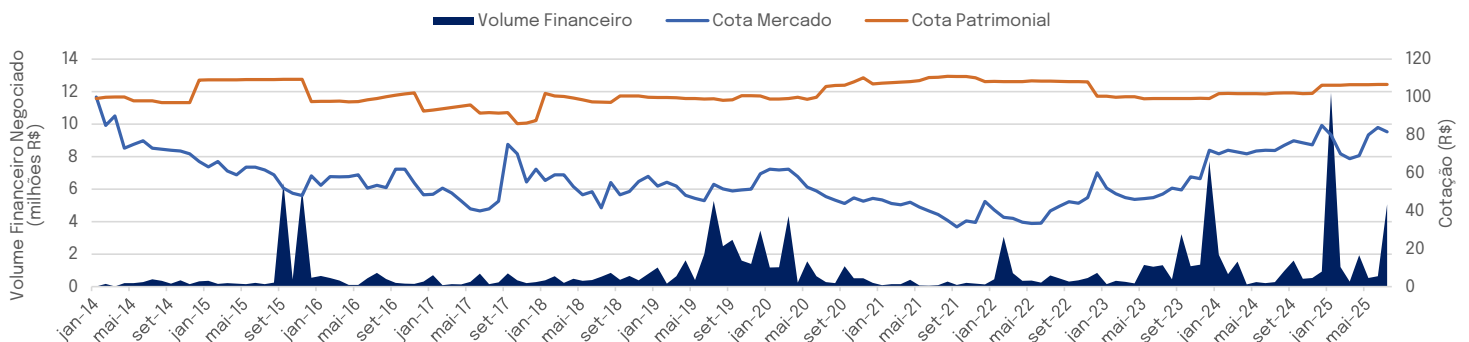


- Laje Corporativa
- Varejo
- Galpão Industrial

Valor Patrimonial



- Laje Corporativa
- Varejo
- Galpão Industrial
- FII



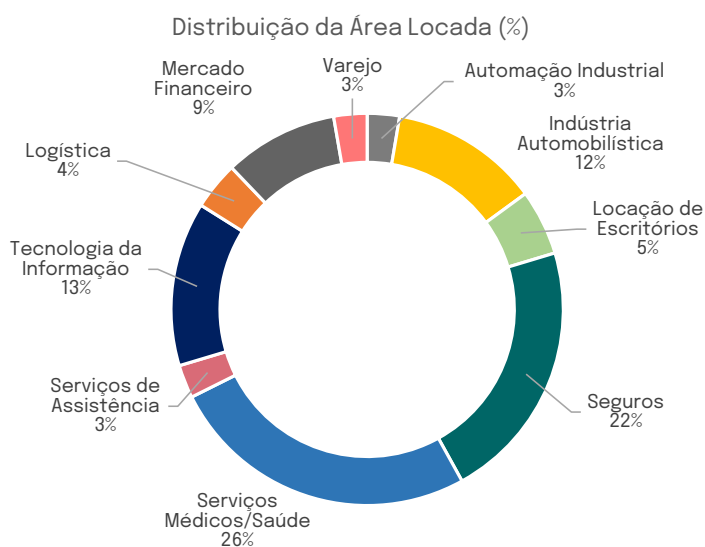
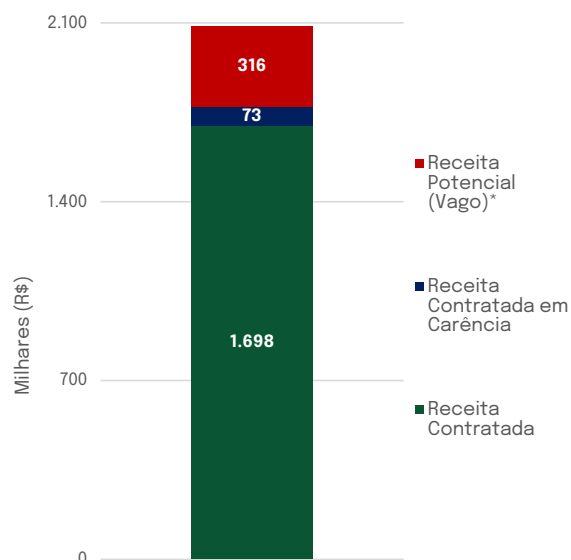
* Valores de fechamento de fev/23

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

RMAI11 - Domo Corporate

Relatório Mensal | Julho 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.

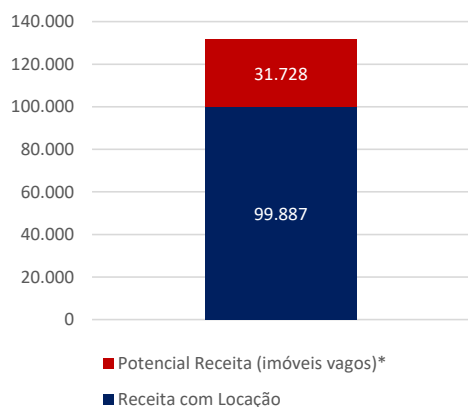


* Calculado considerando um valor de R\$/m² privativo equivalente a 95% do valor médio de m² locado

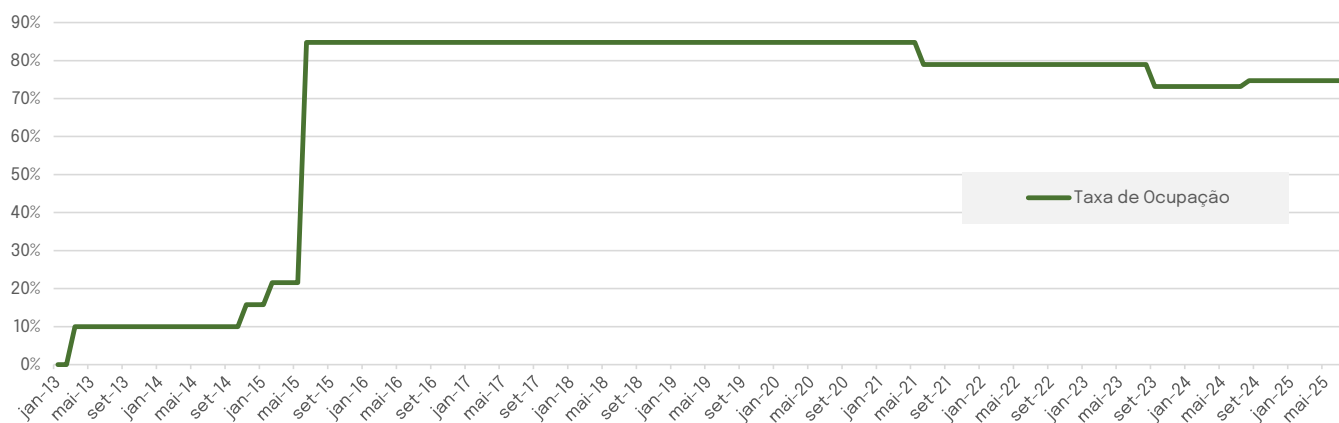
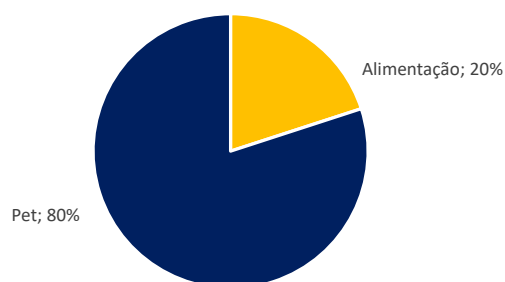
RMAI11 – Atlântica Mall

Relatório Mensal | Julho 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 (%)

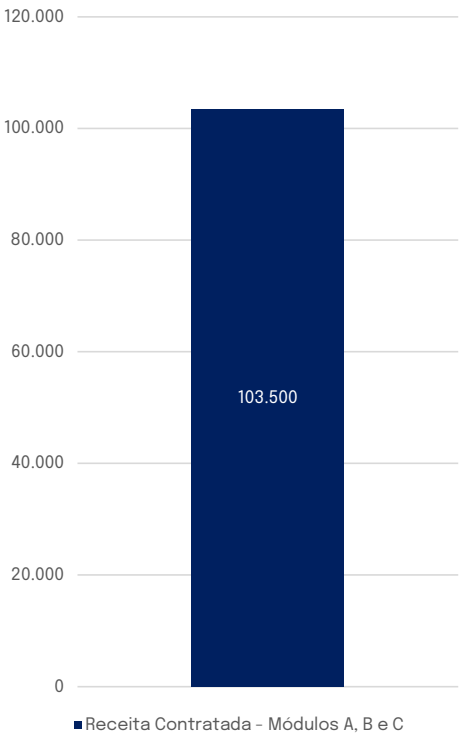


* Calculado considerando valores de R\$45/m² e R\$55/m² para unidades vagas

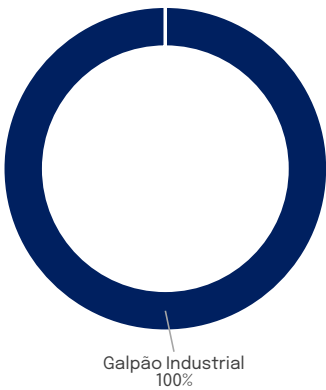
RMAI11 - Galpão Industrial (Globalpack)

Relatório Mensal | Julho 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

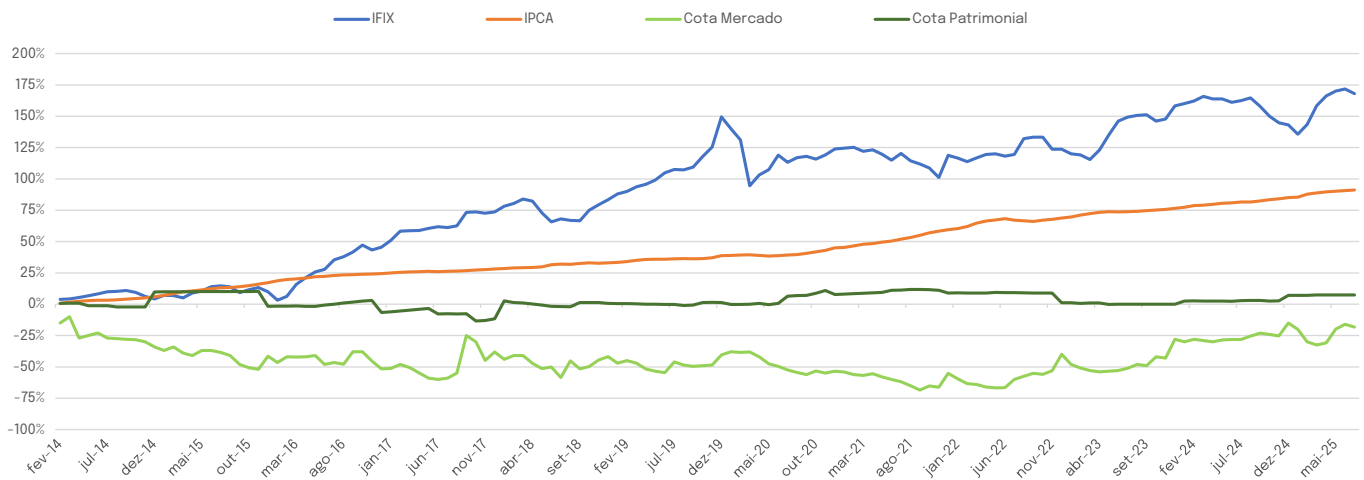
Relatório Mensal | Julho 2025

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 julho registrou uma variação da cota a mercado de -2,7%.

Mês	Cota Mercado*	Variação (%)	Cota Patrimonial*	Variação (%)	Valor de Mercado	PL
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
jul/25	R\$ 81,70	-2,74%	R\$ 106,58	-0,05%	R\$ 199.658.460,00	R\$ 260.450.069,24

Rentabilidade Acumulada

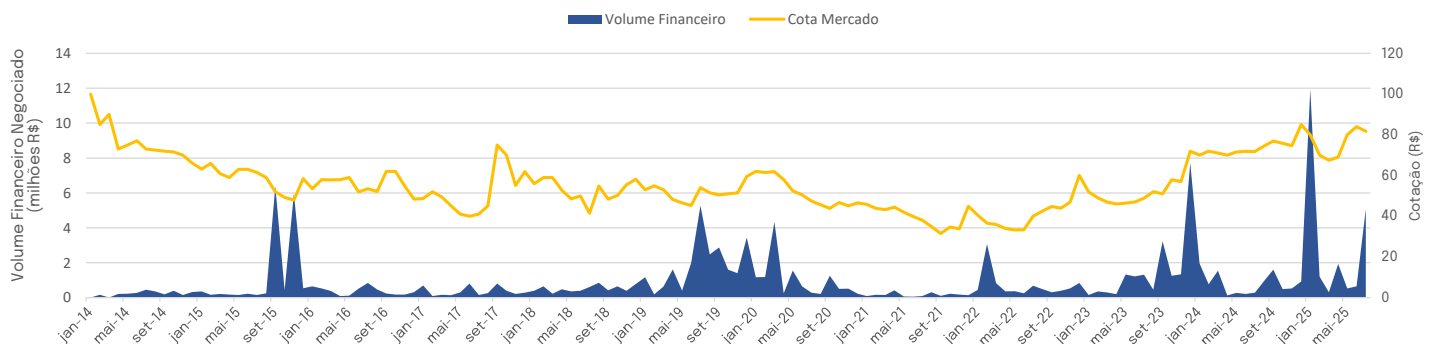


RMAI11 - Liquidez

O RMAI11 apresentou no mercado secundário, em julho, uma média diária de negociação de R\$ 220,6 mil, gerando um volume financeiro total de R\$ 5,1 milhões.

No período, a quantidade de cotas negociadas foi de cerca de 66,4 mil, o que representa um giro na casa de 2,72%.

Mês	Cotas*	Nº Cotistas	Volume Financeiro	Média Diária Negociação	Cotas Negociadas*	Giro (% n° Cotas)
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%
jul/25	2.443.800	1.056	R\$ 5.074.103,09	R\$ 220.613,18	66.399	2,72%



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

RMAI11 – Resultados

Relatório Mensal | Julho 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. Além disso, o caso de inadimplência do Atlântica e a falha na leitura da água prejudicaram muito o resultado do ativo.

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.

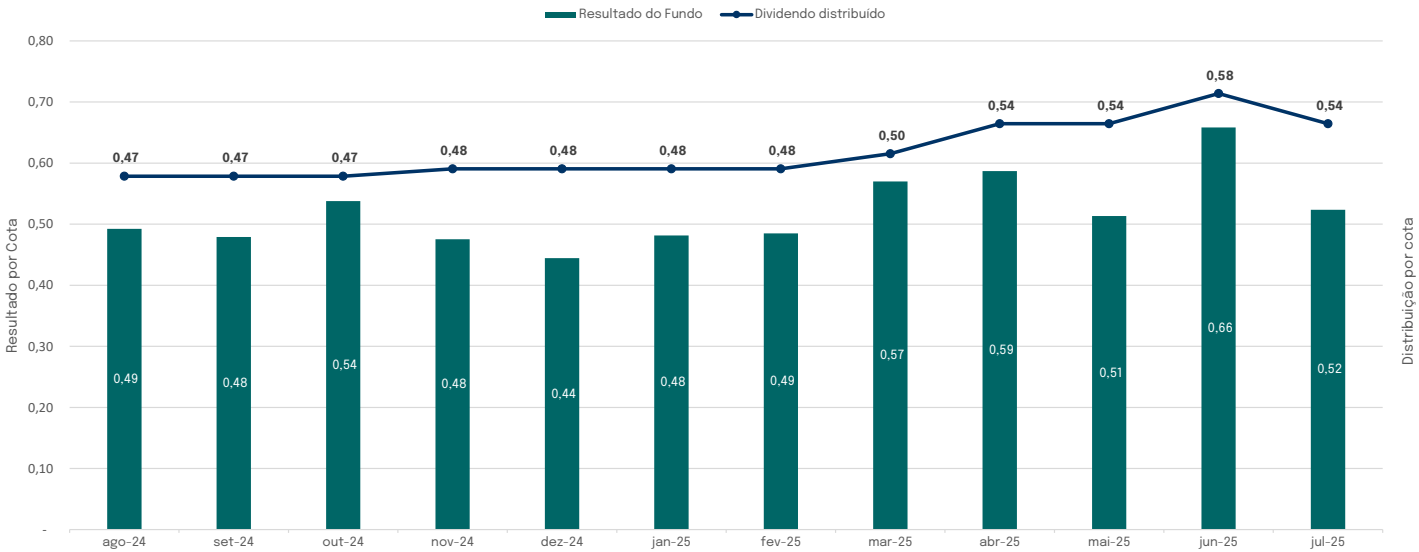
A taxa de ocupação permaneceu em 84,1%

O fundo distribuiu, em julho, R\$ 0,54 por cota, equivalente a um dividend yield de 0,661% (cota de fechamento em jul/25: R\$ 81,70).

	mai/25	jun/25	jul/25	Acum. 2025
Receita Imobiliária	1.699.091	1.935.695	1.658.599	12.076.702
Receita Financeira	8.377	388.244	54.249	655.146
(+) Receita Total	1.707.468	2.323.939	1.712.848	12.731.848
Despesas Financeiras	-	-	-	-
Manutenção Predial/Condominial	(180.613)	(189.998)	(119.545)	(1.050.237)
Despesas Administrativas	(21.934)	(103.838)	(93.421)	(414.833)
Taxa de Gestão	(134.730)	(141.585)	(134.846)	(950.351)
Taxa de Administração	(62.183)	(65.347)	(62.237)	(438.623)
Outras Taxas e Despesas	(53.784)	(214.222)	(23.393)	(546.229)
(-) Total Despesas	(453.244)	(714.989)	(433.441)	(3.400.274)
(=) Resultado Operacional RMAI11	1.254.224	1.608.949	1.279.407	9.331.574
Distribuição	1.319.652	1.417.404	1.319.652	8.944.308

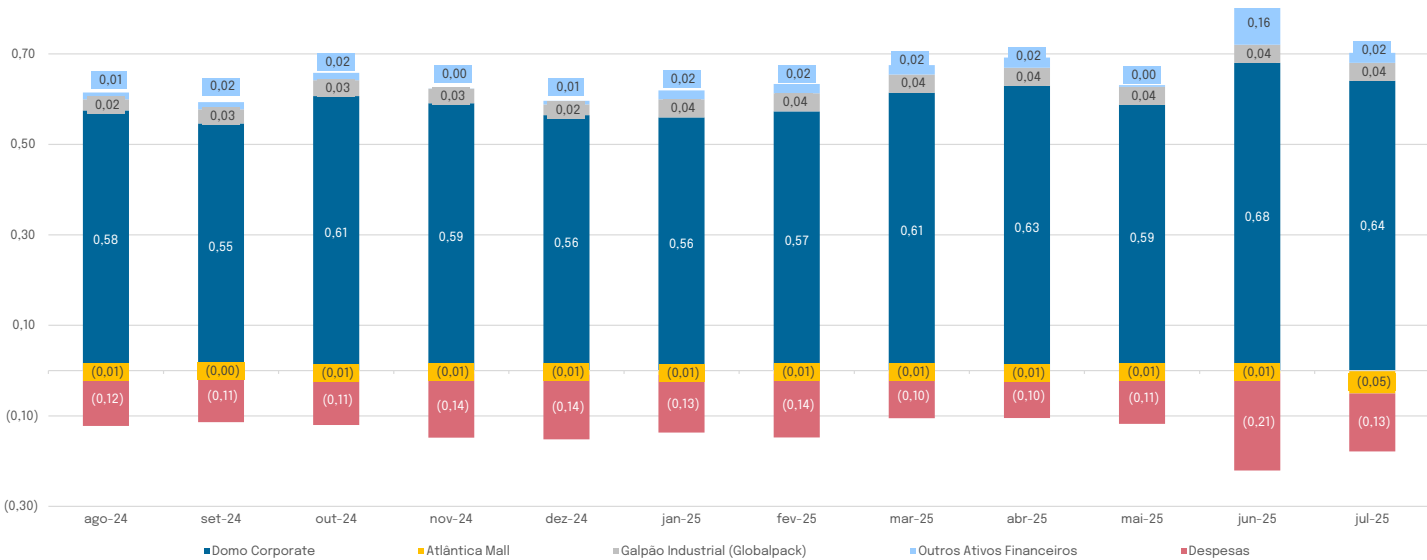
Composição do Resultado**

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 | Julho 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

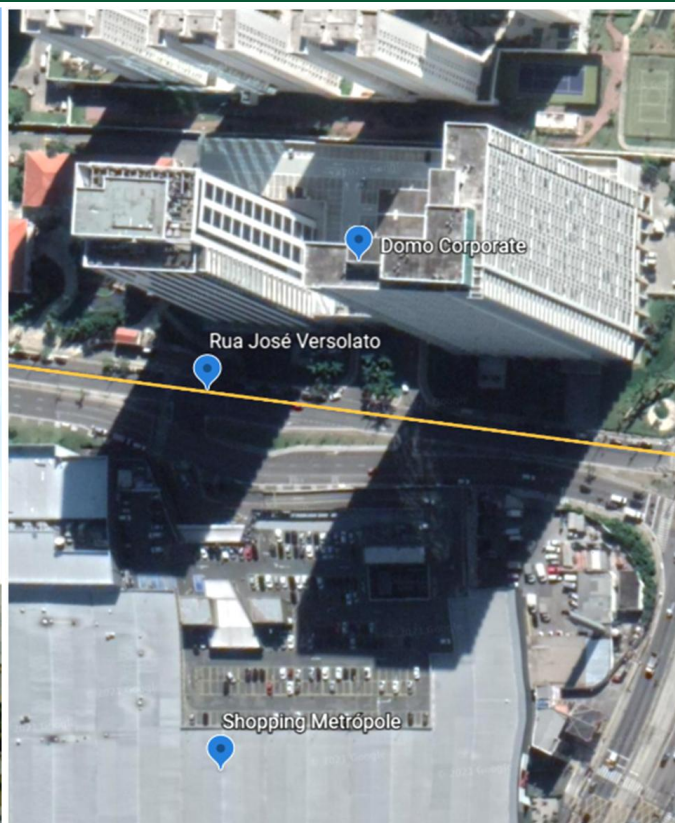
Participação no Imóvel
100%

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

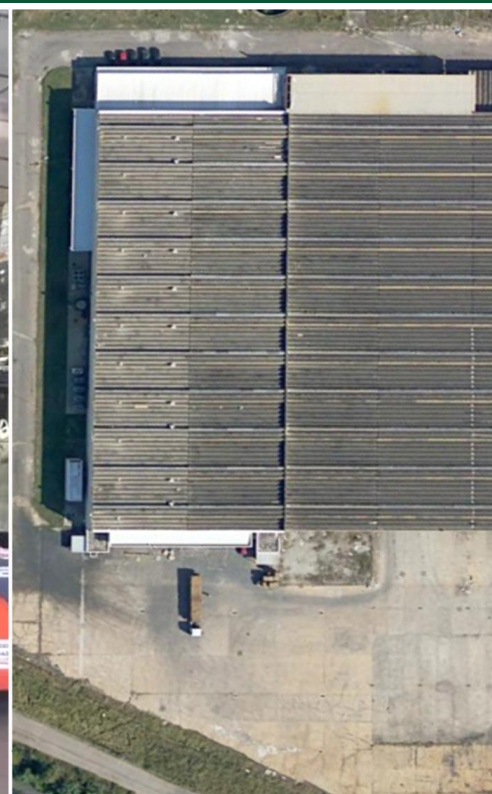
Data de Aquisição
dez/20

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

