

RMAI11 - Informações

Relatório Mensal | Fevereiro 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 IFIX fechou o mês de fevereiro com crescimento acumulado de 3,34%, primeira alta mensal desde o fechamento de agosto de 2024 e a maior desde dezembro de 2023. Os destaques setoriais positivos do mês foram os setores de agronegócio, recebíveis imobiliários e incorporação residencial, cada um com 5,8% de valorização. O destaque negativo do período ficou com o setor de hotéis, que perdeu 3,9% de seu valor. Por sua vez, o Ibovespa teve queda de 2,64% no último mês.

Fevereiro foi marcado por volatilidade global, impulsionada por novas tarifas dos EUA e incertezas geopolíticas. Como reflexo, bolsas caíram, o dólar enfraqueceu e as Treasuries recuaram, reforçando expectativas de cortes nos juros americanos.

No Brasil, a desaceleração econômica levou à revisão da Selic para 15% ao fim de 2025, enquanto preocupações fiscais mantiveram altas as taxas de longo prazo. O mercado acionário recuou, e o real teve leve valorização. Para FIIs, a queda dos juros pode favorecer os ativos imobiliários, mas a incerteza econômica exige cautela, sobretudo para segmentos mais alavancados.

O Domo Corporate, principal ativo do fundo, encerrou janeiro com uma vacância física de 17%. Em fevereiro, a gestão foi informada pela locatária do conjunto 74, Cardoso Pinheiro, sobre sua intenção de devolver o imóvel. Como o contrato possui prazo de 60 meses, com vencimento em janeiro de 2029, a rescisão antecipada resultará no pagamento de multa. O locatário está cumprindo o aviso prévio de 60 dias, com desocupação prevista para 4/25.

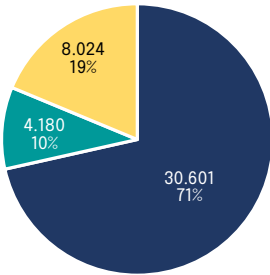
Com a entrega do conjunto, a vacância física aumentará em 1%. No entanto, a equipe comercial já mantém negociações avançadas com uma empresa interessada na locação do espaço. Além disso, seguimos atendendo a solicitações de visitas ao empreendimento e conduzindo conversas iniciais com potenciais locatários.

Já no caso do Atlântica Mall, devido à inadimplência, o locatário SL Móveis (1,9% do faturamento mensal) será alvo de uma ação de despejo, acompanhada da execução dos fiadores. As negociações com um possível novo locatário, iniciadas no ano passado, foram encerradas, pois questões técnicas relacionadas à atividade da empresa interessada inviabilizaram a continuidade das tratativas.

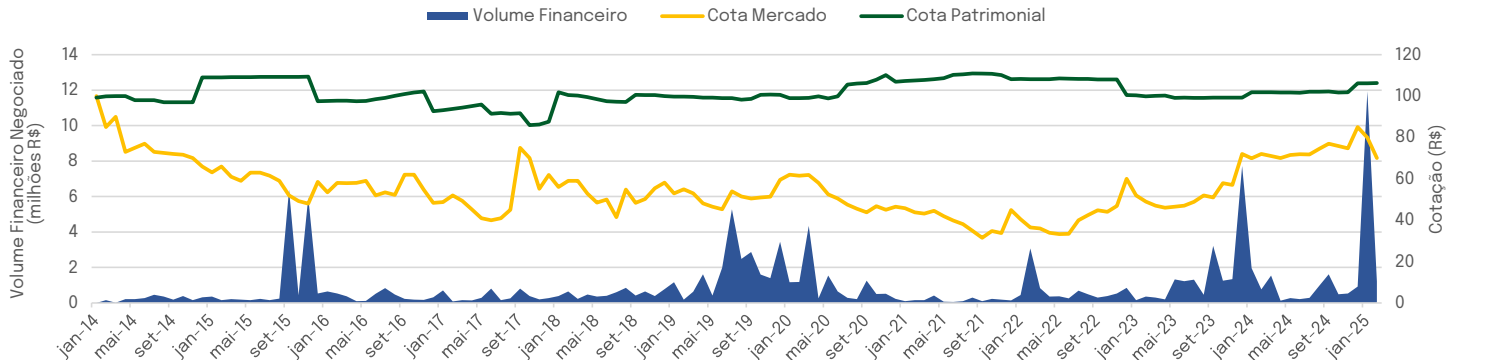
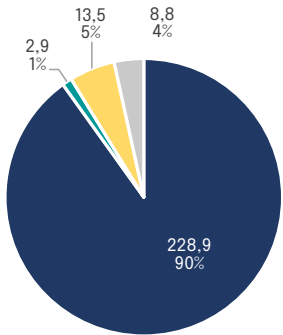
Neste mês, o RMAI distribuiu R\$ 0,48 por cota, o que representa um Dividend Yield de 0,69%, considerando a cota de R\$ 70,00 no fechamento de fevereiro.

Informações do Fundo	
Denominação	Reag Multi Ativos - 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\$ 171.066.000
Valor Patrimonial*	R\$ 259.743.039
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 (m²) - Tipo de Ativo



Alocação (R\$ mi)



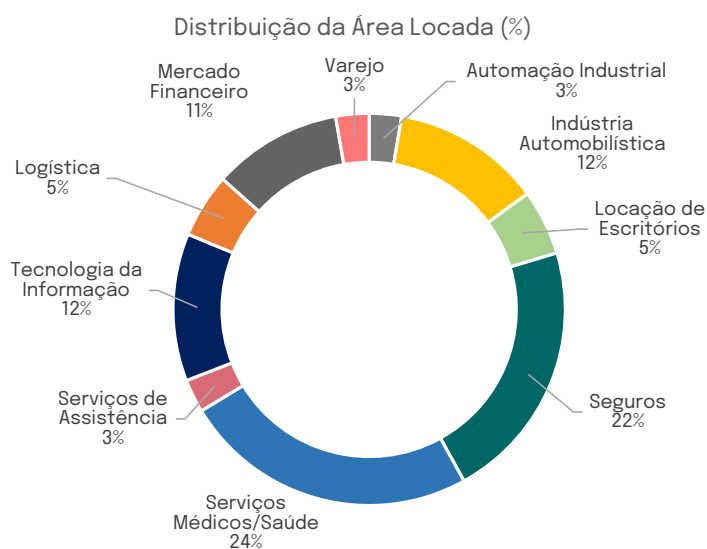
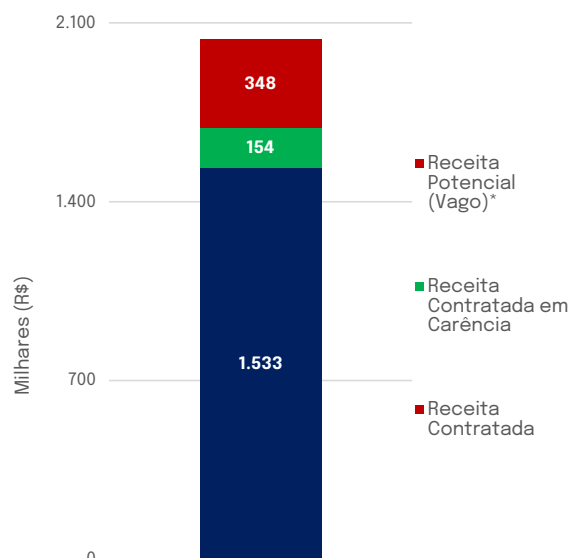
* Valores de fechamento de fev/23

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

RMAI11 - Domo Corporate

Relatório Mensal | Fevereiro 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.

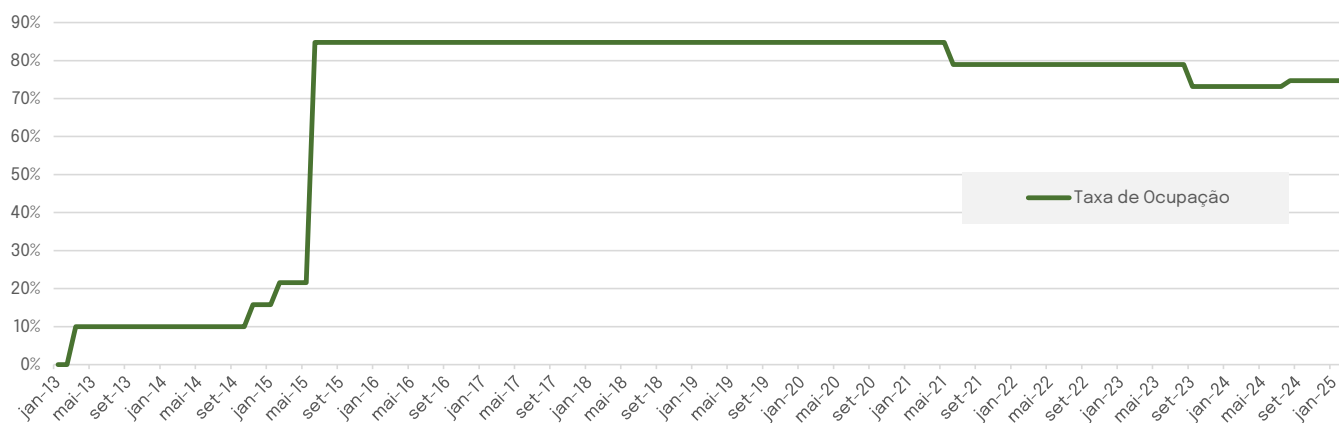
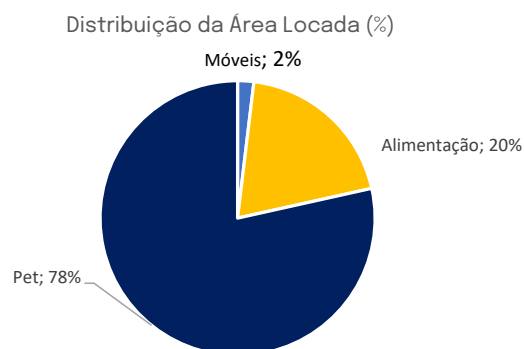
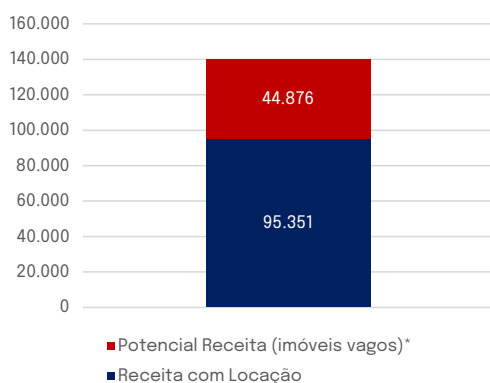


* Calculado considerando um valor de R\$/m² privativo equivalente a 95% do valor médio de m² locado

RMAI11 – Atlântica Mall

Relatório Mensal | Fevereiro 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.

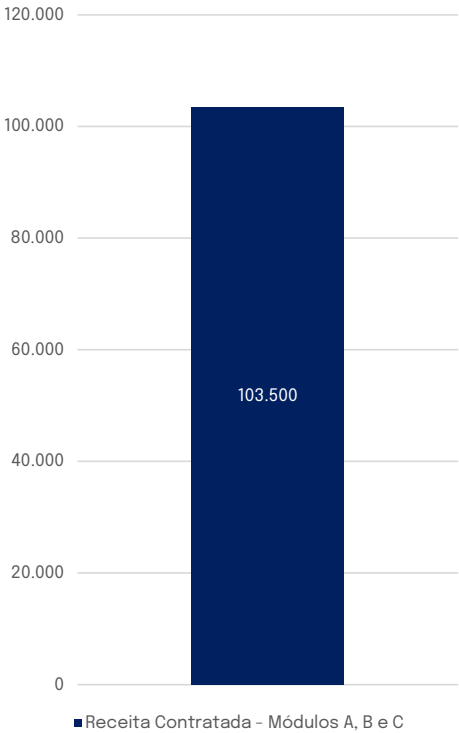


* Calculado considerando valores de R\$45/m² e R\$55/m² para unidades vagas

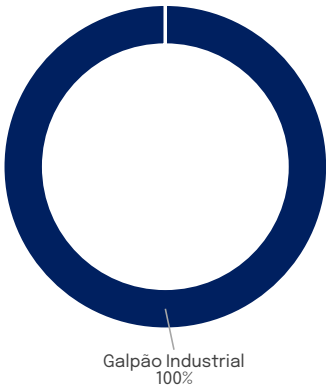
RMAI11 - Galpão Industrial (Globalpack)

Relatório Mensal | Fevereiro 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

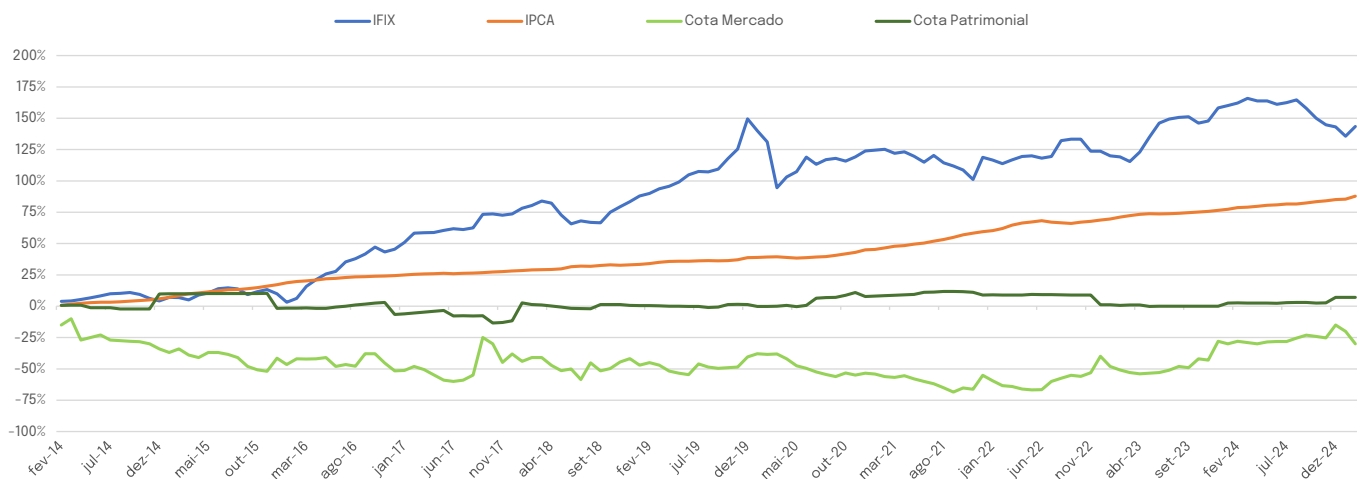
Relatório Mensal | Fevereiro 2025

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 fevereiro registrou uma variação da cota a mercado de -12,5%.

Mês	Cota Mercado*	Variação (%)	Cota Patrimonial*	Variação (%)	Valor de Mercado	PL
mar/24	71,00	-1,39%	101,79	-0,09%	R\$ 173.509.800,00	R\$ 248.761.834,68
abr/24	69,99	-1,42%	101,78	-0,01%	R\$ 171.041.562,00	R\$ 248.733.577,47
mai/24	71,50	2,16%	101,75	-0,04%	R\$ 174.731.700,00	R\$ 248.644.508,88
jun/24	71,90	0,56%	101,62	-0,12%	R\$ 175.709.220,00	R\$ 248.340.479,59
jul/24	71,79	-0,15%	102,10	0,48%	R\$ 175.440.402,00	R\$ 249.522.935,03
ago/24	74,55	3,84%	102,16	0,05%	R\$ 182.185.290,00	R\$ 249.650.343,81
set/24	76,95	3,22%	102,18	0,02%	R\$ 188.050.410,00	R\$ 249.697.796,14
out/24	75,80	-1,49%	101,78	-0,39%	R\$ 185.240.040,00	R\$ 248.727.410,40
nov/24	74,71	-1,44%	101,88	0,10%	R\$ 182.576.298,00	R\$ 248.980.614,40
dez/24	85,00	13,77%	106,19	4,23%	R\$ 207.723.000,00	R\$ 259.503.013,48
jan/25	80,00	-5,88%	106,22	0,03%	R\$ 195.504.000,00	R\$ 259.570.497,92
fev/25	70,00	-12,50%	106,29	0,07%	R\$ 171.066.000,00	R\$ 259.743.039,05

Rentabilidade Acumulada

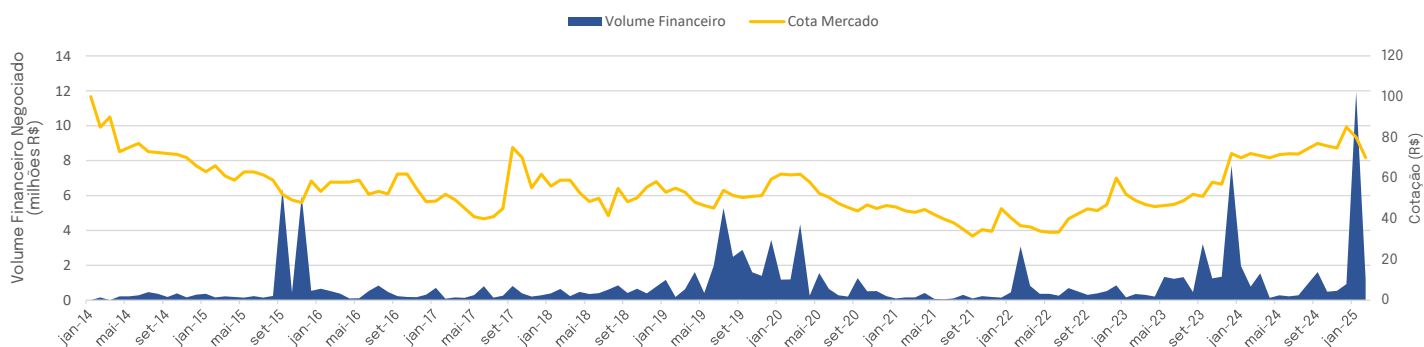


RMAI11 - Liquidez

O RMAI11 apresentou no mercado secundário, em fevereiro, uma média diária de negociação de R\$ 60,4 mil, gerando um volume financeiro total de R\$ 1,21 milhão.

No período, a quantidade de cotas negociadas foi de cerca de 17,3 mil, o que representa um giro na casa de 0,71%.

Mês	Cotas*	Nº Cotistas	Volume Financeiro	Média Diária Negociação	Cotas Negociadas*	Giro (% n° Cotas)
mar/24	2.443.800	1.124	R\$ 1.541.205,00	R\$ 77.060,25	22.005	0,90%
abr/24	2.443.800	1.122	R\$ 132.227,40	R\$ 6.010,34	1.882	0,08%
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\$ 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%



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

RMAI11 - Resultados

Relatório Mensal | Fevereiro 2025

Distribuição de Resultados

Em fevereiro, o locatário Cardoso Pinheiro, do Domo Corporate, notificou a devolução do conjunto. Pela rescisão contratual, deverá pagar multa ao fundo. Nos próximos relatórios, traremos mais detalhes sobre os valores pagos.

Além disso, há um contrato em período de carência, AWP (Grupo Allianz), cujo primeiro pagamento será realizado em abril (competência março).

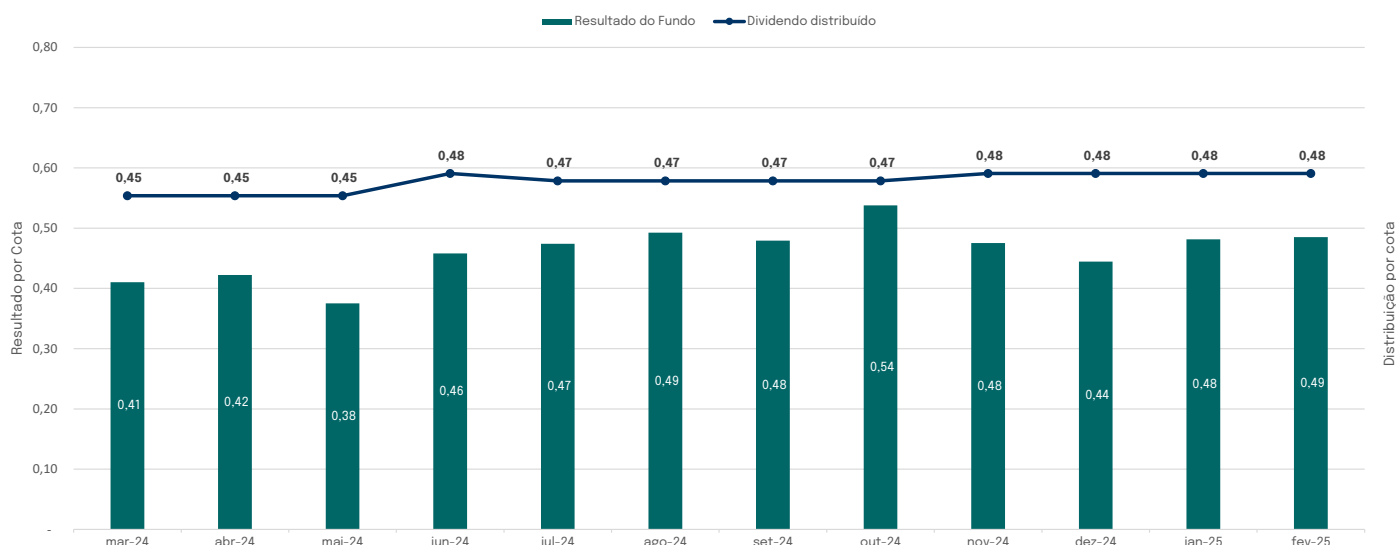
Com a devolução do conjunto 74, a taxa de ocupação caiu 1%, atingindo 82%. No entanto, caso a negociação em andamento seja concluída com sucesso, o conjunto será imediatamente ocupado, sem impacto na vacância.

O fundo distribuiu, em fevereiro, R\$ 0,48 por cota, equivalente a um dividend yield de 0,69% (cota de fechamento em fev/25: R\$ 70,00).

	dez/24	jan/25	fev/25	Acum. 2025
Receita Imobiliária	1.621.418	1.599.420	1.711.367	3.310.786
Receita Financeira	19.728	48.180	50.088	98.267
(+) Receita Total	1.641.146	1.647.599	1.761.455	3.409.054
Despesas Financeiras	-	-	-	-
Manutenção Predial/Condominial	(204.028)	(156.184)	(127.729)	(283.913)
Despesas Administrativas	(108.906)	(70.954)	(80.818)	(151.772)
Taxa de Gestão	(128.856)	(128.799)	(147.819)	(276.618)
Taxa de Administração	(59.472)	(59.446)	(68.224)	(127.670)
Outras Taxas e Despesas	(54.003)	(55.486)	(151.582)	(207.067)
(-) Total Despesas	(555.264)	(470.868)	(576.172)	(1.047.040)
(=) Resultado Operacional RMAI11	1.085.882	1.176.731	1.185.282	2.362.014
Distribuição	1.173.024	1.173.024	1.173.024	2.346.048

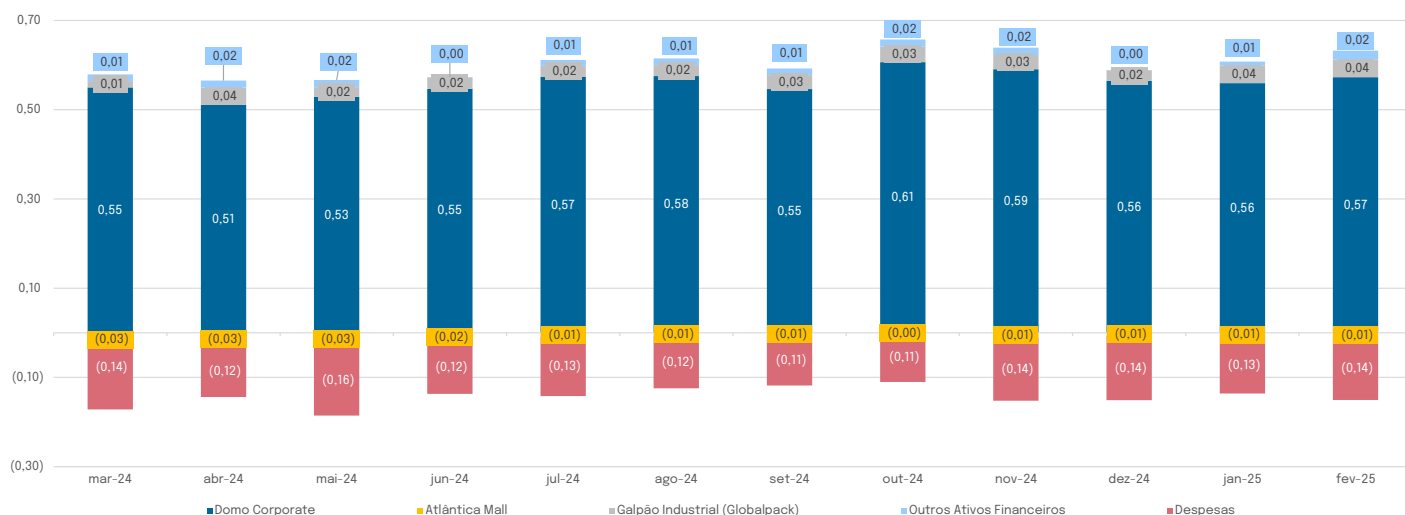
Composição do Resultado**

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 | Fevereiro 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

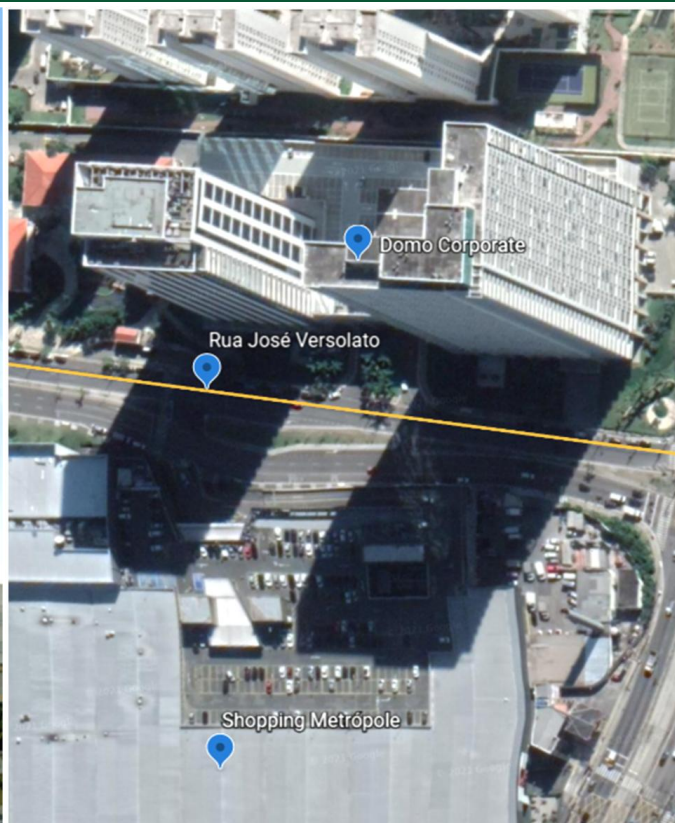
Participação no Imóvel
100%

Valor de Avaliação do Imóvel
R\$ 228.900.000

Percentual de Ocupação Física
83,0%

Principais Locatários

Rede D'Or
Allianz
Regus
HP
Pirelli
Hapvida/Notre Dame Intermédica



Galpão Globalpack

Classificação do Imóvel
Galpão Industrial

Localização
Queimados, RJ

ABL
8.024 m²

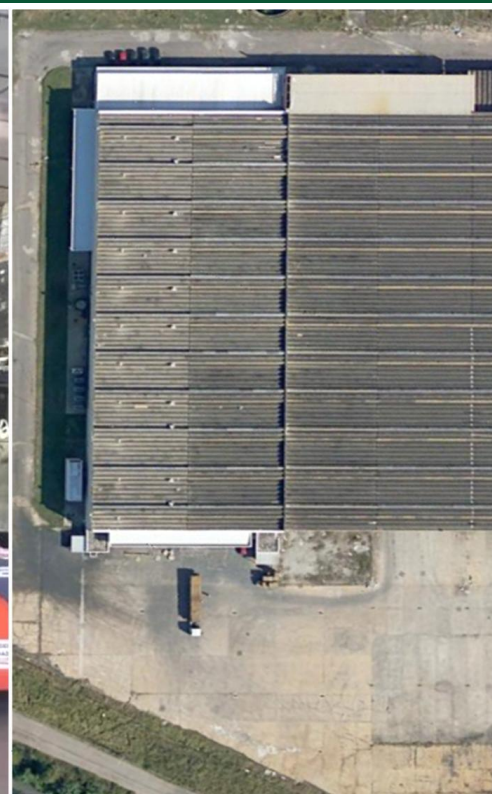
Data de Aquisição
dez/20

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

