



**RMAI11 | REAG MULTI ATIVOS
IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO**

Material de Apoio ao Edital de
Convocação do dia 13/05/2025

Maio 2025

MATERIAL DE APOIO À CONSULTA FORMAL DE 13/05/2025

O presente material tem caráter exclusivamente informativo e foi elaborado com o objetivo de auxiliar os cotistas na compreensão da estrutura das operações submetidas à deliberação no âmbito da Consulta Formal (itens 1 e 2). Seu conteúdo visa fornecer uma visão geral das operações, sem, contudo, configurar recomendação de investimento, orientação jurídica, contábil ou fiscal.

O Administrador reforça que não apresenta qualquer manifestação formal a favor ou contra as matérias em deliberação, cabendo exclusivamente aos cotistas, com base em sua análise individual e nos documentos do Fundo, decidir quanto ao voto.

Reitera-se que este documento deve ser utilizado como um suporte adicional à decisão do cotista, não substituindo a análise criteriosa dos termos da Consulta. Dada a relevância dos temas abordados, a equipe de gestão permanece à disposição para prestar esclarecimentos adicionais pelos canais de contato a seguir:

juridico@reag.com.br e asset.imobiliaria@reag.com.br

REAG TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A

Administrador do Fundo REAG Multi Ativos Imobiliários (RMAI11)



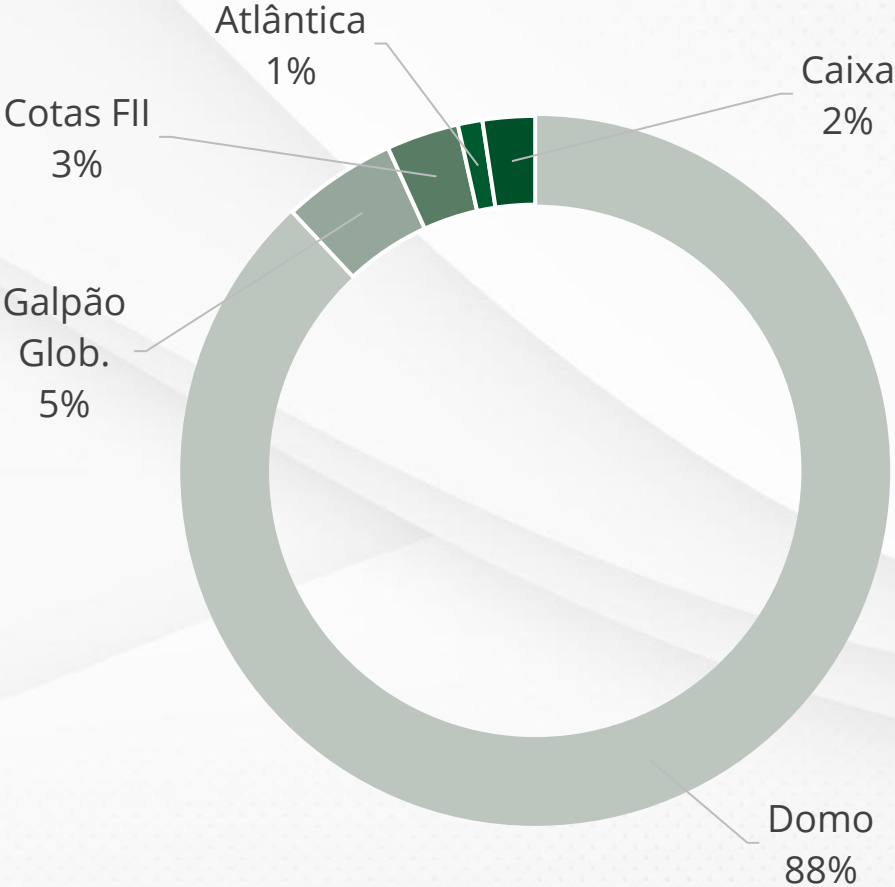
PORTFÓLIO ATUAL

REAG MULTI ATIVOS IMOBILIÁRIOS – RMAI11

- Valor Patrimonial (VP) maio/25: R\$ 260 MM (cota R\$ 106)
- Valor de Mercado (VM) maio/25: R\$ 171 MM (cota R\$ 70)
- P/VP: 0,65
- Distribuição/VM¹ 12 Meses (cota R\$ 70): 8,3% a.a.

Ativos	Valor (MM R\$)
Domo Corporate (Lajes Corporativas)	228,9
Galpão Industrial (Globalpack)	13,5
Cotas FII	8,6
Atlântica Mall (Strip Mall)	2,9
Caixa	6,2

RMAI11 | Composição do Portfólio Atual em % do Patrimônio



¹ Distribuição anualizada calculada utilizando a distribuição média dos últimos 12 meses



NOVOS ATIVOS

FII Pedra Alta (detém imóvel locado ao Assaí) + FII Francorchamps (detém imóvel locado à Arcelor Mittal)



BTS Assaí

- Valuation: R\$ 90MM
- BTS Atípico
- Cap Rate: 8% aa

- Proprietário: FII Pedra Alta
- Único ativo do fundo
- Cliente: Assaí
- Segmento: Varejo
- Localização: Juiz de Fora – MG
- Contrato: BTS Atípico¹
- Prazo: 20 anos
- Início do Contrato: Ago/24
- Aquisição: R\$ 90 MM
- Cap Rate: 8% a.a.



S&LB AMB

- Valuation: R\$ 200MM
- S&LB Atípico
- Cap Rate: 10,7% aa

- Proprietário: FII Francorchamps
- Único ativo do fundo
- Cliente: Arcelor Mittal Brasil
- Segmento: Industrial
- Localização: Rio das Pedras - SP
- Contrato: S&LB Atípico²
- Prazo: 10 anos
- Início do Contrato: Jul/24
- Valor de Aquisição: R\$ 200 MM
- Cap Rate: 10,7% a.a.



¹: BTS (Built-to-Suit): Modalidade de locação na qual o imóvel é construído ou reformado sob medida para atender às necessidades específicas do locatário.

²: S&LB (Sale and Leaseback): Transação em que o proprietário vende um ativo imobiliário e, simultaneamente, aluga-o do comprador, mantendo seu uso e posse.

NOVOS ATIVOS

CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO

Emissão de cotas do RMAI a Valor Patrimonial (cota R\$ 106)

Finalidade da emissão: compra dos Novos Ativos alavancados, já que ambos possuem uma operação de securitização dos recebíveis (CRI), que consomem 100% dos fluxos dos aluguéis. Portanto, como os CRIs são auto amortizáveis, não será necessário nenhum aporte adicional pelo RMAI.



- Ativo: R\$ 90MM
- BTS Atípico
- Cap: 8% aa
- CRI: R\$ 60 MM



- Ativo: R\$ 200MM
- S&LB Atípico
- Cap: 10,7% aa
- CRI: R\$ 140 MM

BTS Assaí

- Ativo: R\$ 90 MM
- Passivo (CRI): R\$ 60 MM
- + PL RMAI: R\$ 30 MM
- Cap Rate: 8% aa
- 100% do fluxo para pagamento do CRI

S&LB Arcelor Mittal

- Ativo: R\$ 200 MM
- Passivo (CRI): R\$ 140 MM
- + PL RMAI: R\$ 60 MM
- Cap Rate: 10,7% aa
- 100% do fluxo para pagamento do CRI



NOVOS ATIVOS

PROJEÇÃO RMAI | Assaí + Arcelor Mittal

Valor em Ativos: R\$ 560 MM

Valor do Passivo (CRIs): R\$ 200 MM

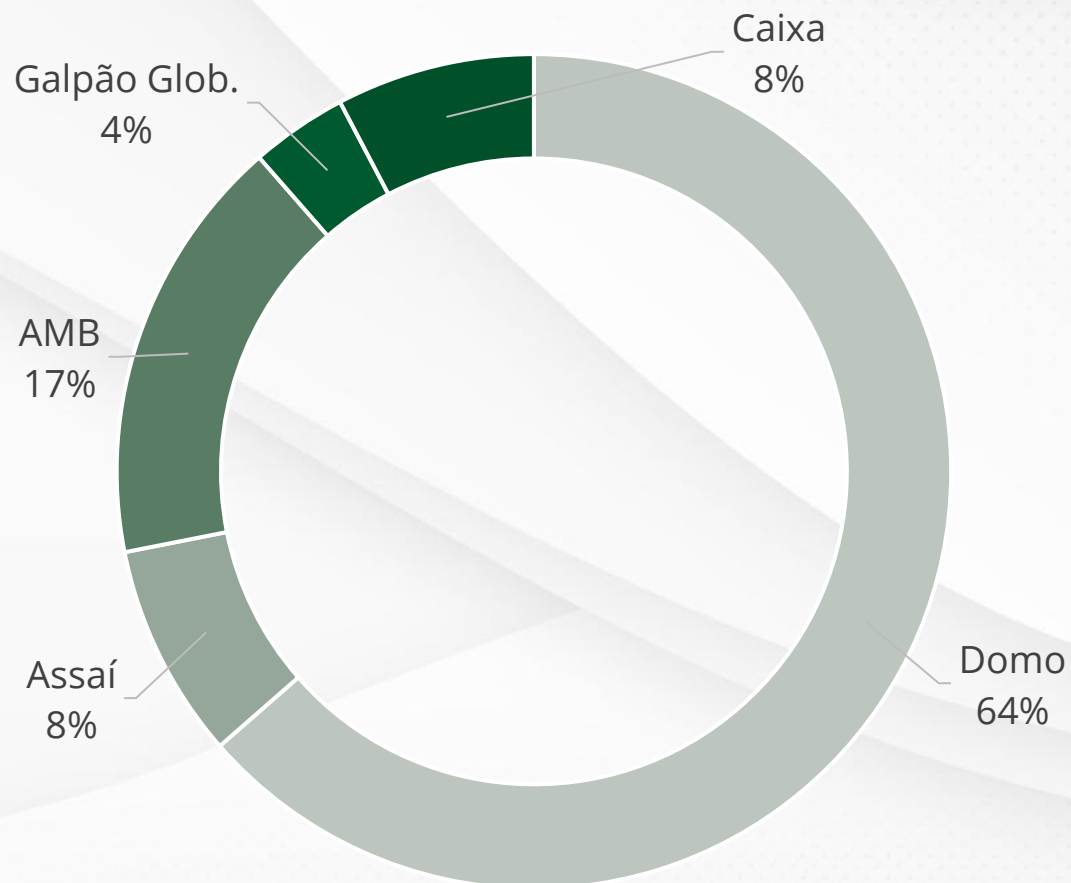
PL: R\$ 360 MM

Distribuição/VM (cota R\$ 70): 8,2% a.a.

Distribuição/VP: 5,4% a.a.

WAULT¹: 9,5 anos

Projeção da Composição do Portfólio



¹:WAULT (Weighted Average Unexpired Lease Term): Média ponderada do tempo restante dos contratos de locação, utilizada para medir a estabilidade da receita de um portfólio imobiliário.

NOVOS ATIVOS | Cenário com Operação Consolidada

Com aquisição das cotas dos fundos (i) FII Pedra Alta e (ii) FII Francorchamps, segue cenário projetado para o Dividend Yield (DY) do RMAI11

HOJE | maio de 2025
(VM cota R\$ 70)

RMAI

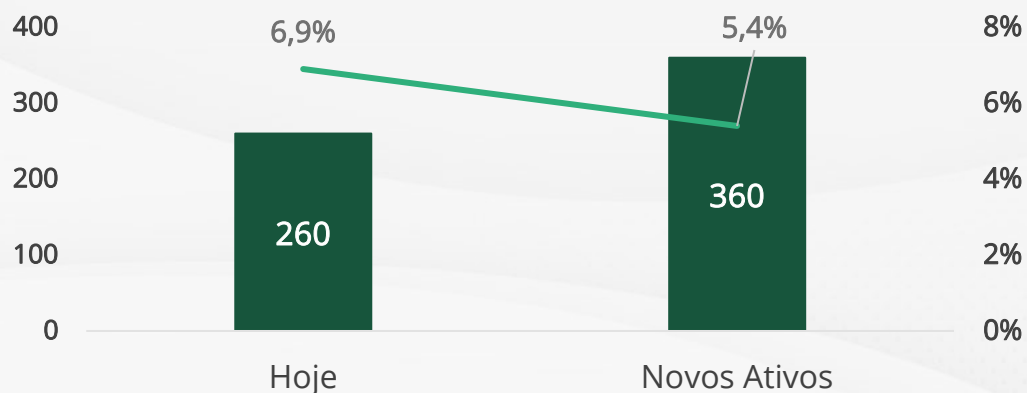
- PL: R\$ 260 MM
- DY/VM: 10,5% a.a.
- DY/VP: 6,9% a.a.

Com Novos Ativos
(VM cota R\$ 70)

ASSAÍ + AMB

- PL: R\$ 360 MM
- DY/VM: 8,2% a.a.
- DY/VP: 5,4% a.a.

Evolução do PL (R\$ mi) e DY/VP (% a.a.)



Pontos Positivos

- Diversificação do patrimônio
- Melhora na qualidade dos ativos e dos locatários
- Alongamento do prazo médio de vencimento dos contratos (WAULT 9,5 anos)
- Características de contratos atípicos de locação (BTS/S&LB), que trazem previsibilidade de receita e garantia dos prazos contratados
- Em um cenário de desalavancagem (pagamento dos CRIs), o DY projetado sobre o valor patrimonial subiria para aproximadamente 10% a.a.

Ponto Negativo

- Diminuição do DY (temporário) em detrimento dos pontos positivos mencionados acima





reag

Investimentos

PLAZA
IGUATEMI