

RMAI11 - Informações

Relatório Mensal | Maio 2021

Objetivo

O objetivo do Fundo REAG Multi Ativos Imobiliários é a realização de investimentos imobiliários diversificados, prioritariamente prontos com renda estabelecida ou potencialmente crescente, ou empreendimentos em construção que potencialmente gerem rendimentos mensais constantes através da aquisição de parcelas e/ou totalidade de empreendimentos imobiliários, para posterior alienação, locação ou arrendamento. O Fundo também poderá adquirir ativos de crédito, tais como CRI, LCI ou LIG.

Parecer do Gestor

Maio apresentou grandes desafios para equipe de gestão, principalmente em relação à gestão dos contratos de locação do ativo Domo Corporate. O período ficou marcado pela atuação da equipe na prospecção de novos locatários a fim de reduzir a taxa de vacância do empreendimento para os níveis pré-crise. A pandemia ainda gera muita incerteza no curto prazo (aspecto macroeconômico e tendências no segmento imobiliário), o que torna a projeção de um cenário base de médio e longo prazo menos precisa.

O cenário econômico de maio teve como destaque a melhora das projeções da relação Dívida/PIB. Antes apontavam para uma trajetória insustentável, com valor acima de 100%. No mês, acabou caindo para faixa de 80%, minimizando as preocupações do mercado. Em decorrência desta queda, apresentou-se um cenário de queda do dólar, fechamento das curvas de juros – apesar da inflação ainda estar em patamar elevado – e a continuidade da alta da Bolsa brasileira que bateu recordes históricos.

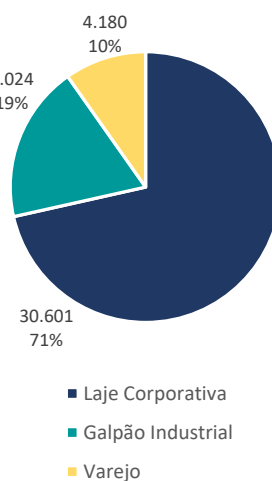
Assim, esta evolução do cenário econômico deveria acarretar uma melhora para grande parte dos ativos de renda variável, inclusive os ligados ao ramo imobiliário. No entanto, no caso do Reag Multi Ativos, apesar de estarmos otimistas em relação ao futuro, o fundo ainda sente os efeitos da política de redução de espaço físico por uma parcela das empresas e a adoção do *Home Office*. Contudo, acreditamos que esse movimento vai gradualmente se reverter à medida que o processo de vacinação vai avançando no Estado de São Paulo, o que levaria a uma abertura das economias e normalizaria a circulação das pessoas. Certamente uma parte das empresas adotará o modelo de *Home Office* permanentemente, mas acreditamos que no equilíbrio pós pandemia, teremos grandes oportunidades no mercado para o nosso fundo e ativos.

Este mês ocorreu a devolução de alguns conjuntos do ativo Domo e algumas sondagens em relação a distrato de contratos de locação. No entanto, a equipe conseguiu trazer dois novos locatários para o empreendimento (projetados no relatório passado), mantendo a vacância estável. A equipe de gestão está sempre ativa e buscando entender as tendências do mercado. Para isso, estamos em contato constante com as principais consultorias imobiliárias. Desse modo, as adaptações no planejamento visam posicionar os nossos ativos para os melhores resultados possíveis. Melhoria na gestão dos ativos e reduções de custos vem sendo priorizadas e implementadas para que tragam maior valor agregado e tenham maior resiliência em cenários de crise.

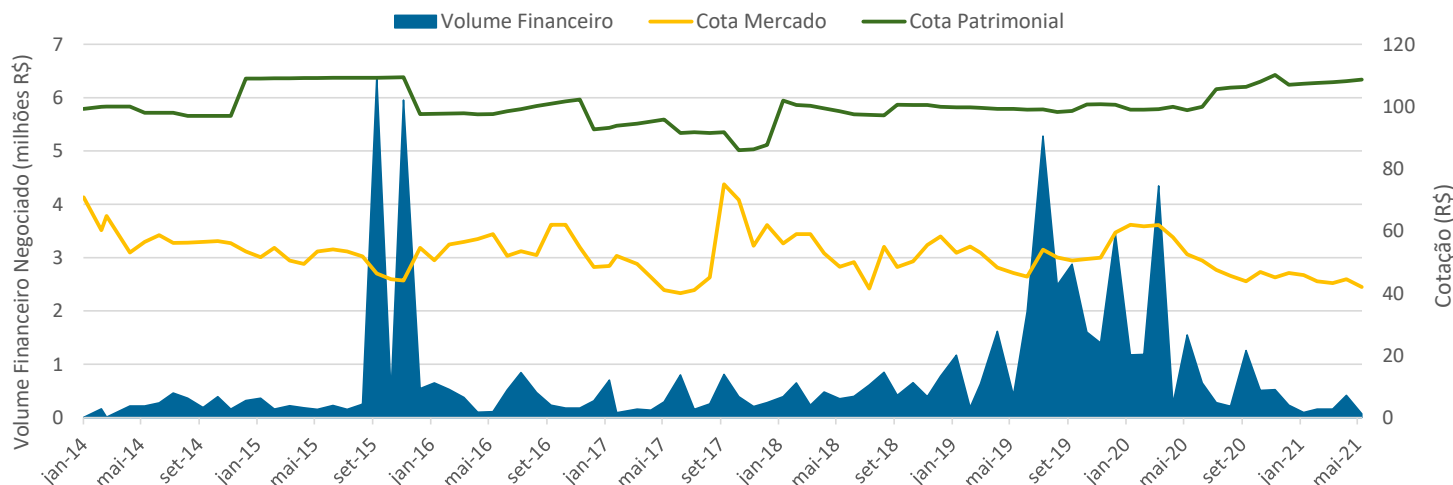
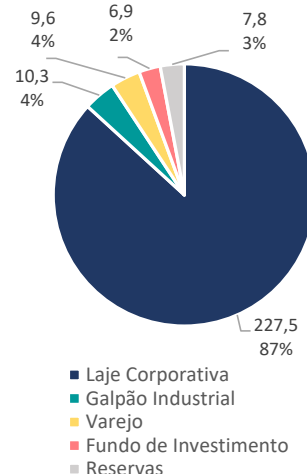
Informações do Fundo

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\$ 102.639.600
Valor Patrimonial	R\$ 265.475.108
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 DTVM S/A
Gestor	REAG Gestora de Recursos S/A
Escriturador / Instituição Depositária	Banco Daycoval S/A
Auditor Independente	Next Auditores Independentes

ABL - Tipo de Ativo (m²)



% PL (milhão R\$)

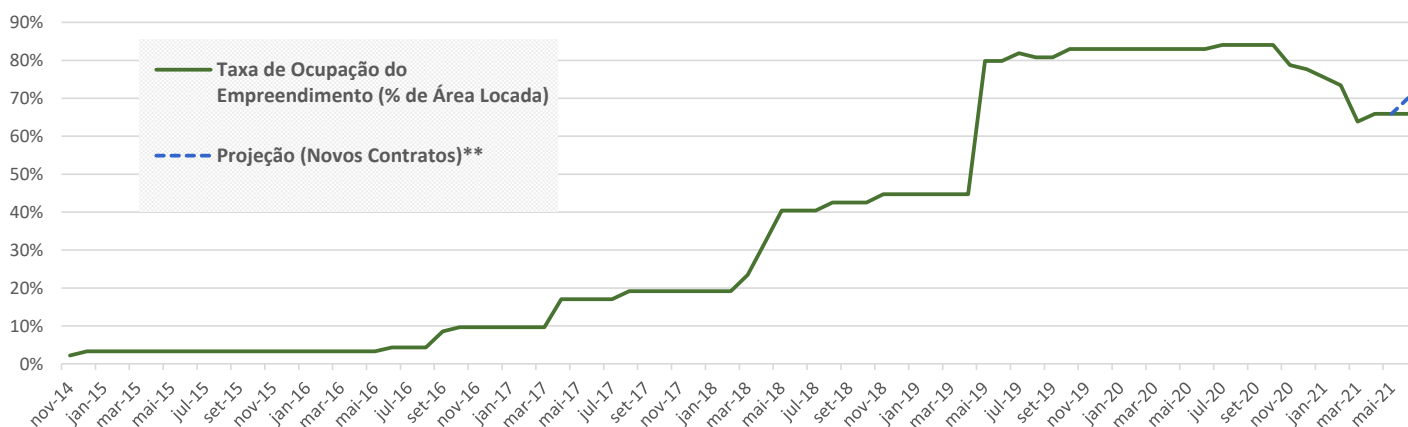
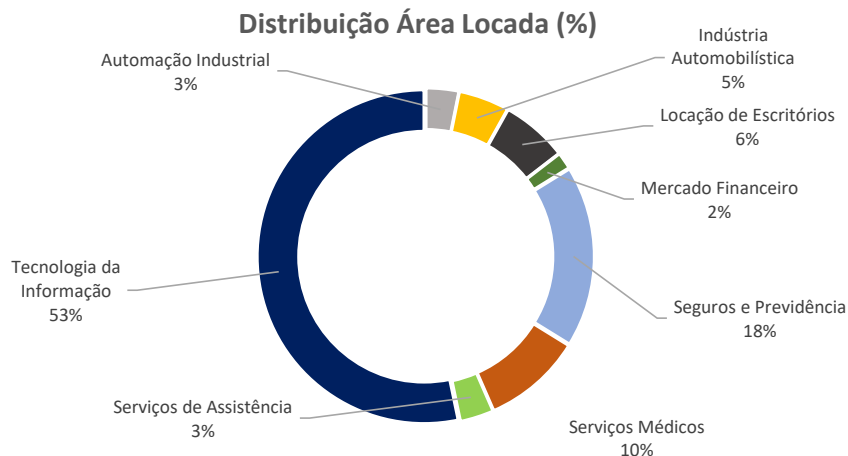
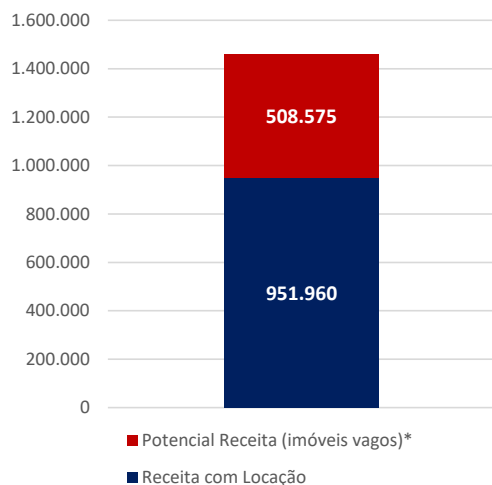


* Valores ajustados em decorrência do split de cotas em fev/21.

RMAI11 - Domo Corporate

Relatório Mensal | Maio 2021

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.



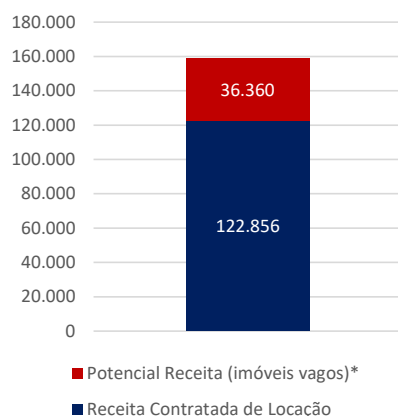
* Calculado considerando um valor de R\$ 48,77/m² (equivalente a 95% do valor médio de m² locado)

** Novo Locatário com início em junho/21.

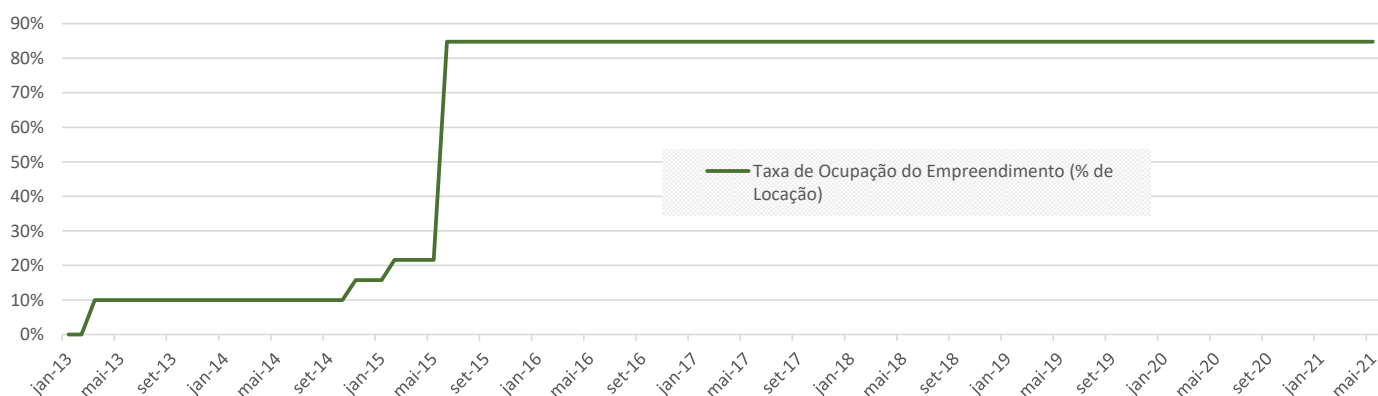
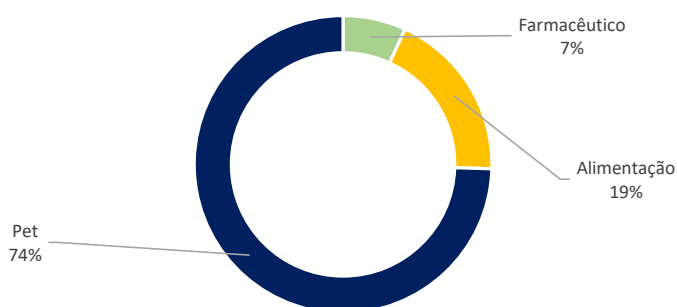
RMAI11 - Atlântica Mall

Relatório Mensal | Maio 2021

Empreendimento denominado Atlântica Mall, localizado na Avenida Atlântica, 5111, Chácara Meyer, Município de São Paulo, Estado de São Paulo. Localizado em uma rodovia 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 (%)

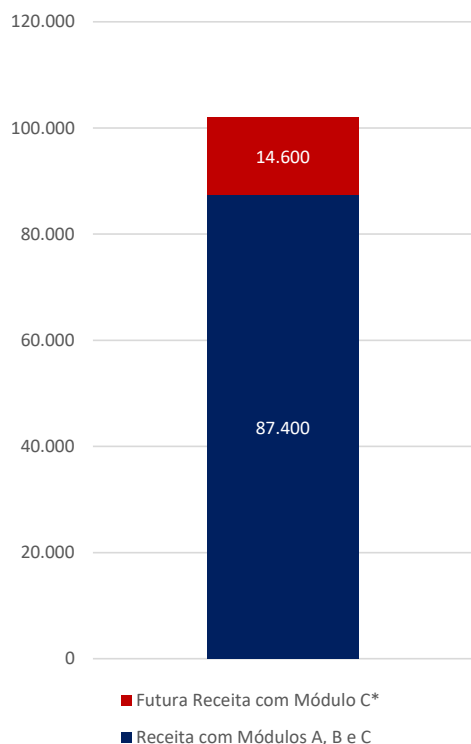


* Calculado considerando valores de R\$55/m² e R\$60/m² para unidades vagas

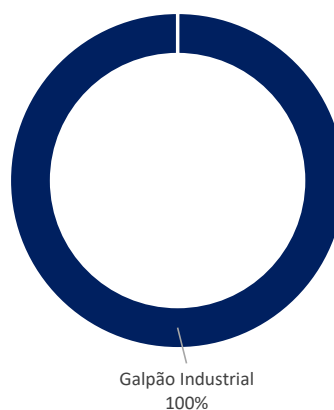
RMAI11 - Galpão Industrial (Globalpack)

Relatório Mensal | Maio 2021

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



* Valor do acréscimo de receita quando da utilização completa do Módulo C.

RMAI11 - Rentabilidade

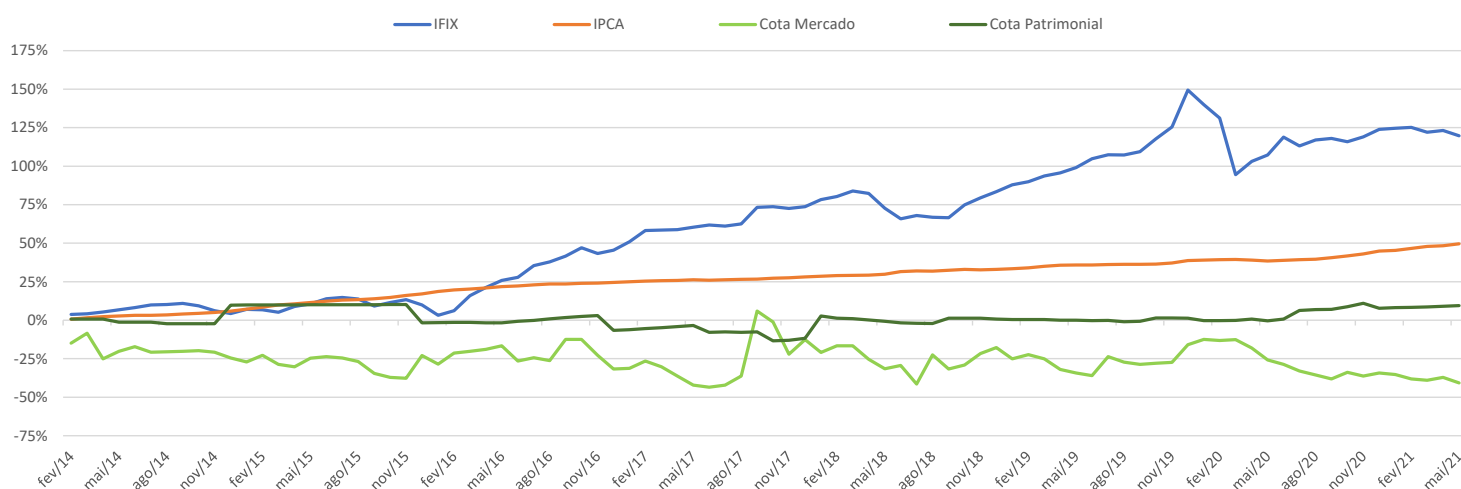
Relatório Mensal | Maio 2021

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 maio registrou uma variação da cota a mercado na ordem de -5,62% com uma variação anual de -9,68%.

Mês	Cota Mercado*	Variação (%)	Cota Patrimonial*	Variação (%)	Valor de Mercado	PL
jun/20	R\$ 50,50	-	R\$ 99,91	-	R\$ 123.411.900,00	R\$ 244.148.383,80
jul/20	R\$ 47,49	-5,95%	R\$ 105,56	5,66%	R\$ 116.065.837,20	R\$ 257.959.877,12
ago/20	R\$ 45,60	-3,99%	R\$ 106,07	0,49%	R\$ 111.439.723,80	R\$ 259.213.251,93
set/20	R\$ 43,80	-3,95%	R\$ 106,30	0,21%	R\$ 107.038.440,00	R\$ 259.767.889,57
out/20	R\$ 46,80	6,85%	R\$ 107,96	1,57%	R\$ 114.369.840,00	R\$ 263.833.802,30
nov/20	R\$ 45,10	-3,63%	R\$ 110,15	2,03%	R\$ 110.217.823,80	R\$ 269.186.778,27
dez/20	R\$ 46,50	3,10%	R\$ 106,97	-2,88%	R\$ 113.636.700,00	R\$ 261.421.780,53
jan/21	R\$ 45,80	-1,51%	R\$ 107,30	0,31%	R\$ 111.926.040,00	R\$ 262.230.109,68
fev/21	R\$ 43,80	-4,37%	R\$ 107,57	0,25%	R\$ 107.038.440,00	R\$ 262.874.185,13
mar/21	R\$ 43,20	-1,37%	R\$ 107,84	0,26%	R\$ 105.572.160,00	R\$ 263.546.411,18
abr/21	R\$ 44,50	3,01%	R\$ 108,17	0,31%	R\$ 108.749.100,00	R\$ 264.351.778,61
mai/21	R\$ 42,00	-5,62%	R\$ 108,63	0,42%	R\$ 102.639.600,00	R\$ 265.475.108,03

Rentabilidade Acumulada

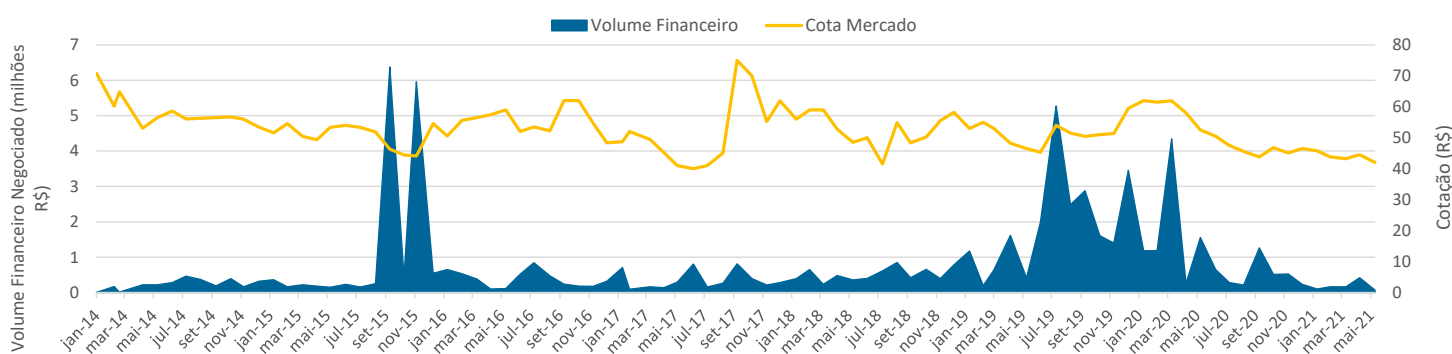


RMAI11 - Liquidez

A liquidez do fundo apesar de ter melhorado em Maio, voltou a ser bem abaixo do que já registrou em outros períodos.

Continuamos a fazer um trabalho de mostrar ao mercado os principais ativos e trazer um melhor entendimento sobre o fundo e suas perspectivas futuras de resultados, pois somente assim, será possível aumentar a procura e, consequentemente, a liquidez das cotas do fundo.

Mês	Cotas*	Nº Cotistas	Volume Financeiro	Média Diária Negociação	Cotas Negociadas*	Giro (% nº Cotas)
jun/20	2.443.800	1.161	R\$ 649.355,50	R\$ 29.516,16	12.770	0,52%
jul/20	2.443.800	1.161	R\$ 281.875,73	R\$ 12.255,47	5.980	0,24%
ago/20	2.443.800	1.161	R\$ 210.535,24	R\$ 10.025,49	4.610	0,19%
set/20	2.443.800	1.161	R\$ 1.257.337,66	R\$ 59.873,22	27.540	1,13%
out/20	2.443.800	1.161	R\$ 508.129,63	R\$ 24.196,65	11.210	0,46%
nov/20	2.443.800	1.161	R\$ 522.283,47	R\$ 26.114,17	11.780	0,48%
dez/20	2.443.800	1.161	R\$ 231.075,74	R\$ 10.503,44	5.110	0,21%
jan/21	2.443.800	1.155	R\$ 97.659,02	R\$ 4.882,95	2.070	0,08%
fev/21	2.443.800	1.152	R\$ 160.618,69	R\$ 8.453,62	3.490	0,14%
mar/21	2.443.800	1.158	R\$ 158.927,97	R\$ 6.909,91	3.584	0,15%
abr/21	2.443.800	1.158	R\$ 417.701,87	R\$ 20.885,09	9.738	0,40%
mai/21	2.443.800	1.158	R\$ 70.613,75	R\$ 3.362,56	1.659	0,07%



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

RMAI11 - Resultados

Relatório Mensal | Maio 2021

Distribuição de Resultados

Apesar do resultado do mês ter sido bem acima dos últimos meses, o incremento da receita é devido à multa de rescisão contratual para entrega de unidades por um inquilino. Apesar de ainda estarmos sofrendo os reflexos negativos da Covid-19 nos negócios, o resultado vem se mantendo estável e no mesmo patamar há alguns meses. Ainda pairam algumas incertezas sobre possíveis renegociações ou distratos de locações, mas diante da gestão ativa em relação aos contratos e relacionamento com os inquilinos, mantemos nossa previsão de que devemos ter uma melhora dos números para o segundo semestre em relação ao Domo, que ainda é o principal ativo do Fundo. Continuamos trabalhando fortemente para reverter os resultados do Atlântica Mall com o aumento da locação de áreas disponíveis.

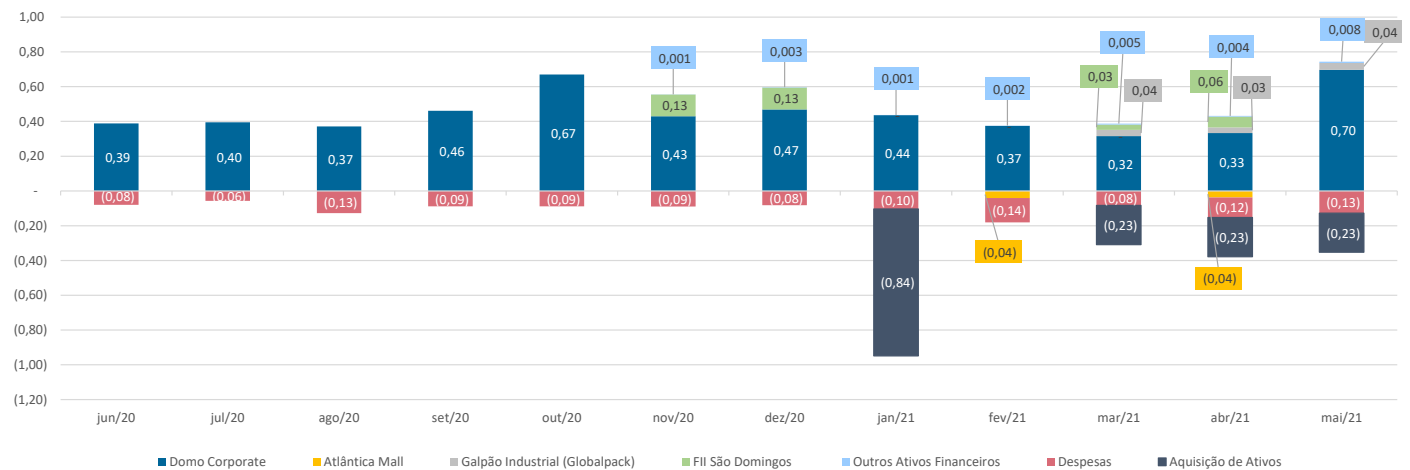
Apesar de não receber nenhum resultado do FII São Domingos, esperamos que em junho o fundo volte a distribuir conforme foi noticiado pelo gestor do mesmo.

O resultado do ativo industrial vem acontecendo conforme previsto e provavelmente terá um incremento residual até o final do semestre, devido à ocupação total do Módulo C, que estava sendo feita parcialmente e projetada para acontecer até o final do ano.

	mar/21	abr/21	mai/21	Acum 2021
Resultado Ativos				
Resultado Domo Corporate	770.667	815.154	1.702.491,84*	5.269.337
Resultado Atlântica Mall	-	(90.000)	-	(190.000)
Resultado Galpão Industrial (Globalpack)	87.400	77.400	97.400	262.200
FII e Outros Ativos Financeiros	89.191	162.388	18.892	276.895
(+) Resultado Total	947.258	964.942	1.818.784	5.618.432
Despesa Taxa de Adm	(57.936)	(72.681)	(77.188)	(337.121)
Despesa Taxa de Gestão	(125.528)	(157.476)	(167.240)	(730.428)
Despesa Honorários Advocatícios	(15.000)	(15.000)	(15.000)	(146.958)
Comissão Imobiliária	-	-	-	-
Outras Taxas e Despesas	(5.455)	(38.243)	(51.745)	(179.804)
(-) Total Despesas Fundo	(203.919)	(283.401)	(311.173)	(1.394.311)
(=) Resultado Operacional RMAI11	743.339	681.541	1.507.610	4.224.121
Aquisição de Ativos (Galpão Industrial)	(550.495)	(550.495)	(550.495)	(3.715.842)
Resultado Líquido	192.844	131.046	957.115	508.278

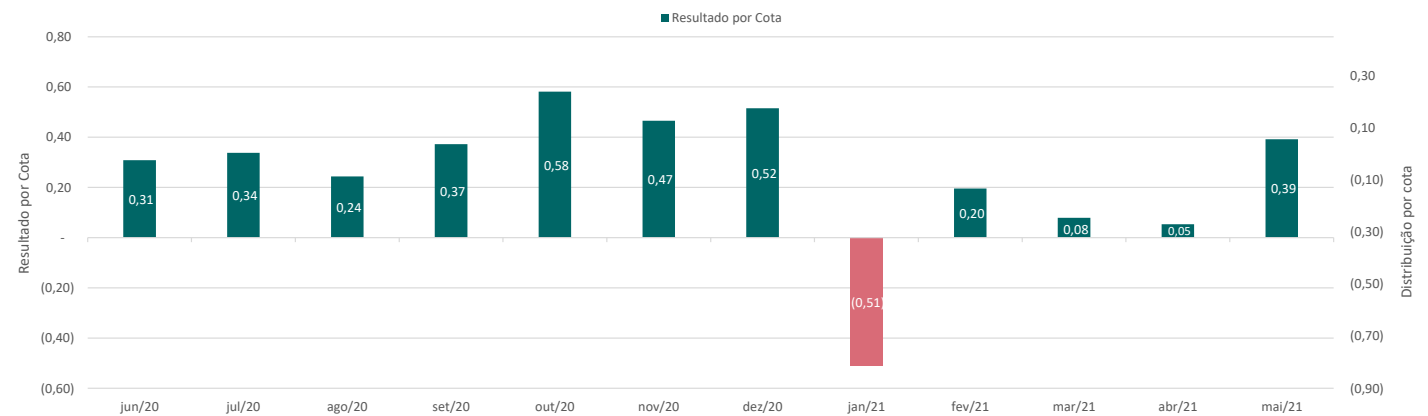
Composição do Resultado*

Representação, por cota, da composição do resultado obtido pelo fundo, nos últimos 12 meses.



Resultado do Fundo por Cota*

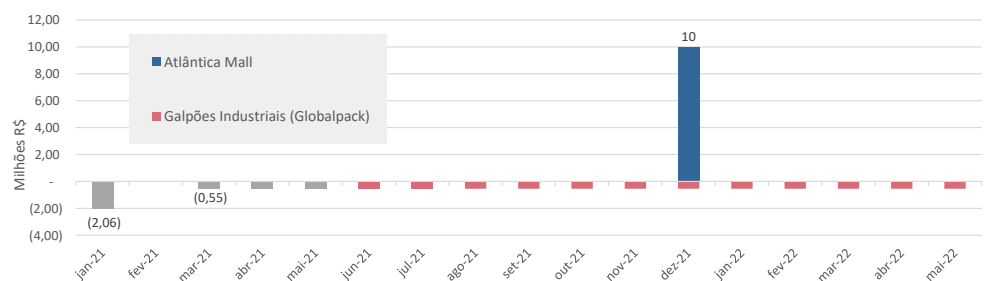
Resultado obtido por cota, nos últimos 12 meses.



Negociação de Ativos

Como parte das negociações de aquisição do ativo Atlântica Mall, Fundo Reag Multi Ativos tem R\$ 10 milhões a receber (em dinheiro ou em ativos imobiliários).

Além disso, fluxo de pagamentos referente à aquisição dos 3 módulos de galpões industriais. Restam 12 parcelas de R\$ 550.495,15, totalizando R\$ 6.605.941,20.



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

RMAI11 - Portfólio

Relatório Mensal | Maio 2021

Domo Corporate

Classificação do Imóvel
Laje Corporativa

Localização
São Bernardo do Campo, SP

ABL
30.600 m²

Data de Aquisição
Desde início do fundo

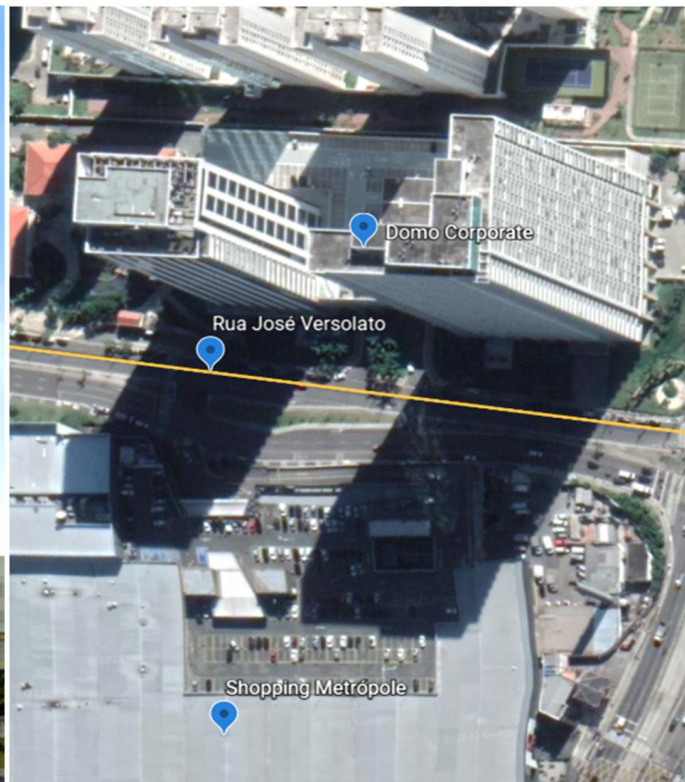
Participação no Imóvel
100%

Valor de Avaliação do Imóvel
R\$ 227.500.000,00

Vacância Física
36,17%

Novos Contratos de Locação
-

Contratos Encerrados no Mês
-



Galpão Globalpack

Classificação do Imóvel
Galpão Industrial

Localização
Queimados, RJ

ABL
8.024 m²

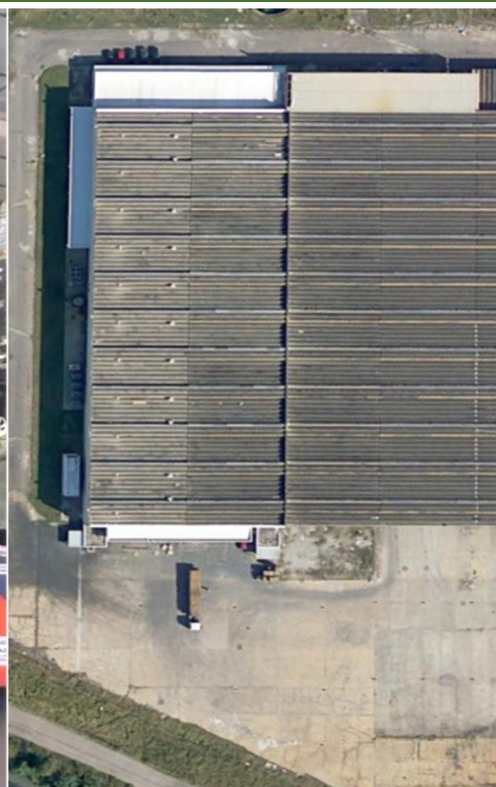
Data de Aquisição
dez/20

Unidades
3 Módulos

Valor de Avaliação do Imóvel
R\$ 10.321.784,00

Percentual de Ocupação Física
100%

Empresa Locatária
Globalpack



RMAI11 - Portfólio

Relatório Mensal | Maio 2021

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\$ 9.600.000

Vacância Física
15,23%

Principais Locatários
Cobasi, Burger King

