

RMAI11 - Informações

Relatório Mensal | Julho 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

No mês de julho, o processo de vacinação continuou a avançar e, apesar do aparente e gradual retorno das atividades presenciais aos níveis pré-pandemia, ainda existe grande incerteza e desafios para a gestão de espaços corporativos. A flexibilização das restrições em escolas, empresas e comércio apontam para o início de uma tendência de normalização das atividades. Esse movimento de volta às atividades presenciais deveria acarretar em uma maior procura por lajes corporativas, principalmente nos ativos de boa qualidade e bem localizados, uma vez que uma parte das empresas se movimentam para voltar aos escritórios. Mesmo com a melhora da perspectiva para o segundo semestre, o cenário ainda não traz grande conforto. No caso da torre Domo Corporate, houve um aumento da vacância. A locatária Enterprise Services Serviços de Tecnologia Ltda. ("HP") concretizou a entrega dos conjuntos do 21º ao 24º andar. Desse modo, passa a ocupar os conjuntos do 17º ao 20º andar. O inquilino (Metropolitan Life Seguros e Previdência Privada S.A. - "Metlife") que ocupava o conjunto 31 optou por não renovar o contrato e efetivou sua saída do imóvel. Apesar dessas duas baixas, entendemos que a excelente localização do ativo e seu bom posicionamento frente a concorrência permite que seja possível vislumbrar uma reocupação de tais espaços brevemente. Nossa equipe comercial se mantém sempre ativa e atenta às oportunidades no mercado e, nesse mês, conseguimos fechar um contrato com a Rede D'or - prazo de 60 meses - que passará a ocupar os conjuntos do 27º andar. Estamos em fase de negociação com um potencial novo inquilino e mantendo conversas próximas com outros interessados.

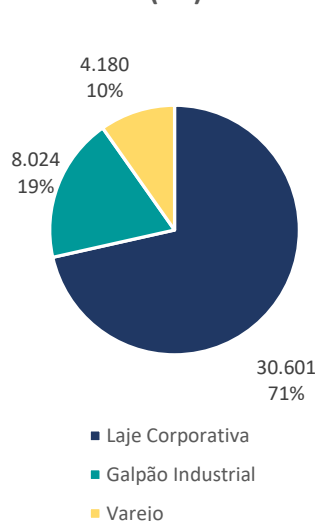
No Atlântica Mall, continuamos com o trabalho de diminuição dos custos de condomínio, para tornar o empreendimento mais atrativo. Estamos confiantes que, nos próximos meses, começaremos a colher os resultados desse trabalho no ativo, dado que já estamos com algumas negociações em andamento.

A equipe de gestão vem conversando com a CBRE a fim de fechar uma parceria de trabalho para o gerenciamento de contratos, consultoria imobiliária e prospecção de novos inquilinos e oportunidades para o Fundo. Acreditamos que no próximo mês tenhamos mais novidades em relação a essa iniciativa.

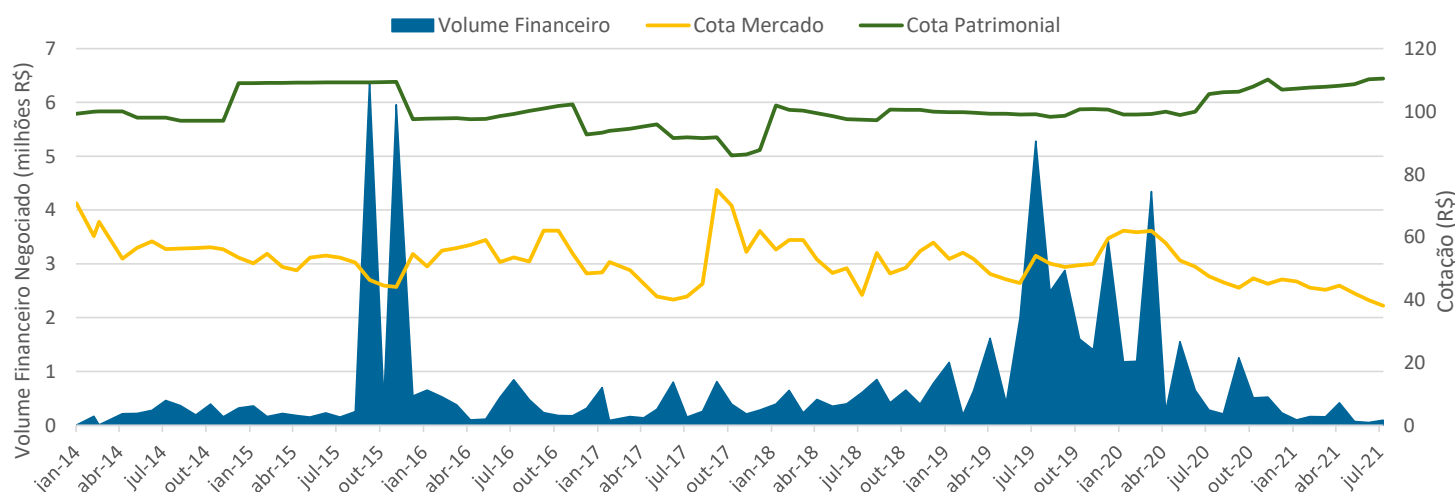
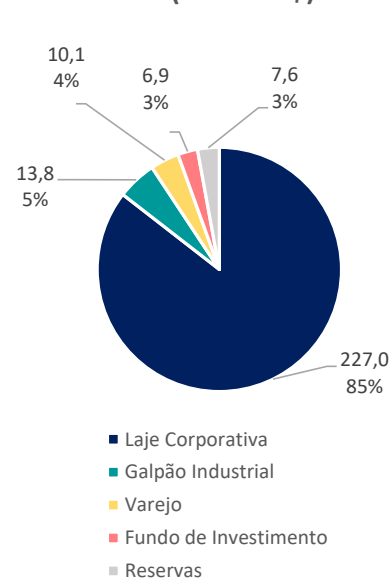
Informações do Fundo

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\$ 93.084.342
Valor Patrimonial	R\$ 269.950.285
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)



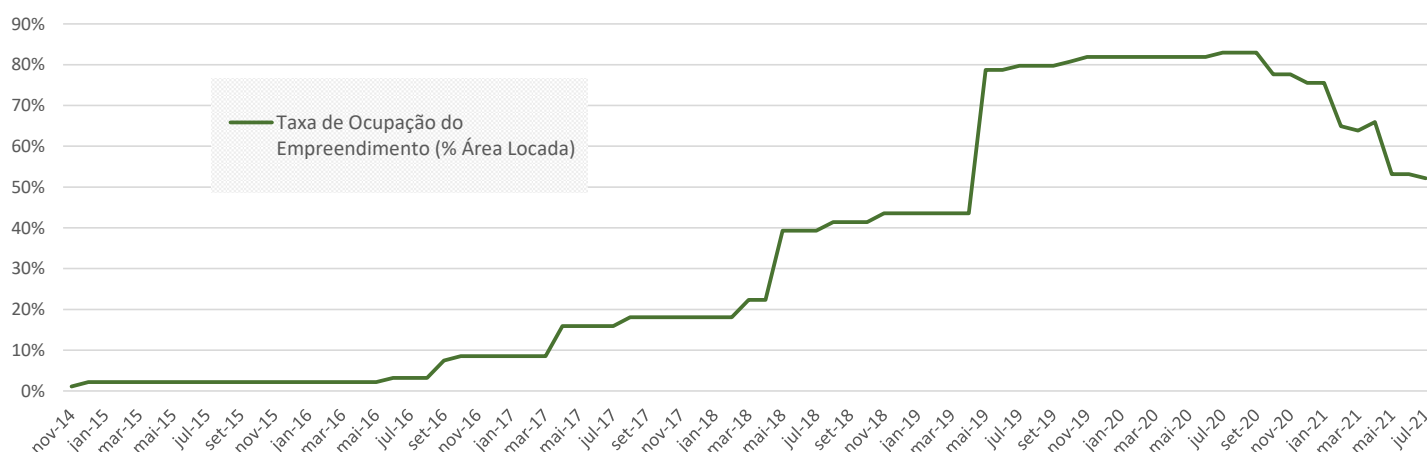
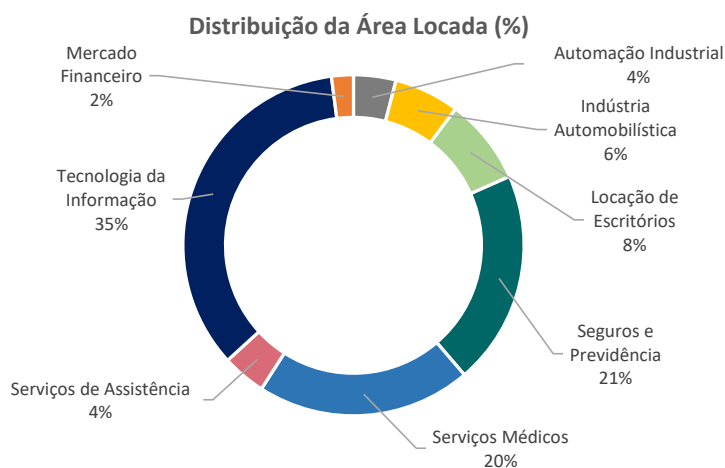
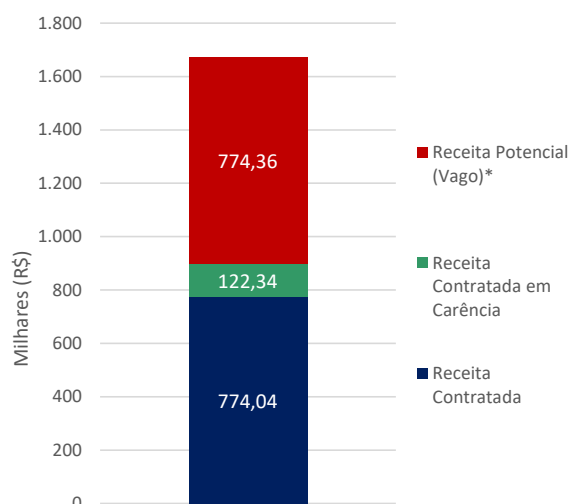
% PL (milhão R\$)



RMAI11 - Domo Corporate

Relatório Mensal | Julho 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.

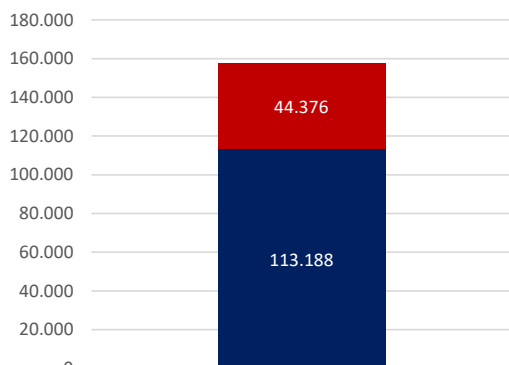


* Calculado considerando um valor de R\$ 52,88/m² (equivalente a 95% do valor médio de m² locado)

RMAI11 - Atlântica Mall

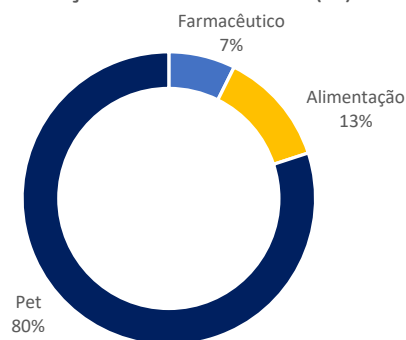
Relatório Mensal | Julho 2021

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.



■ Potencial Receita (imóveis vagos)* ■ Receita com Locação

Distribuição da Área Locada (%)

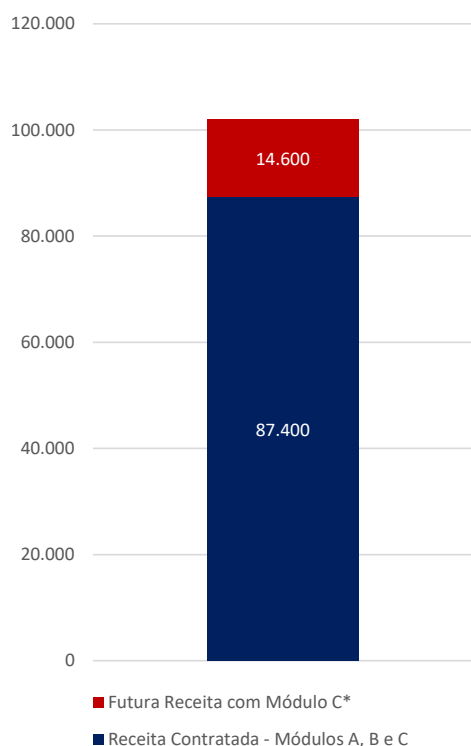


* Calculado considerando valores de R\$45/m² e R\$55/m² para unidades vagas

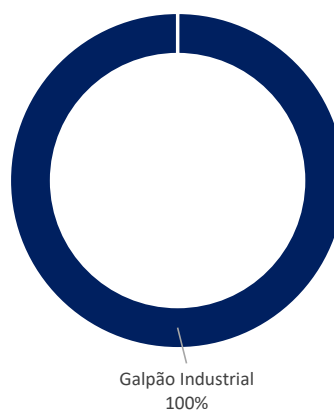
RMAI11 - Galpão Industrial (Globalpack)

Relatório Mensal | Julho 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

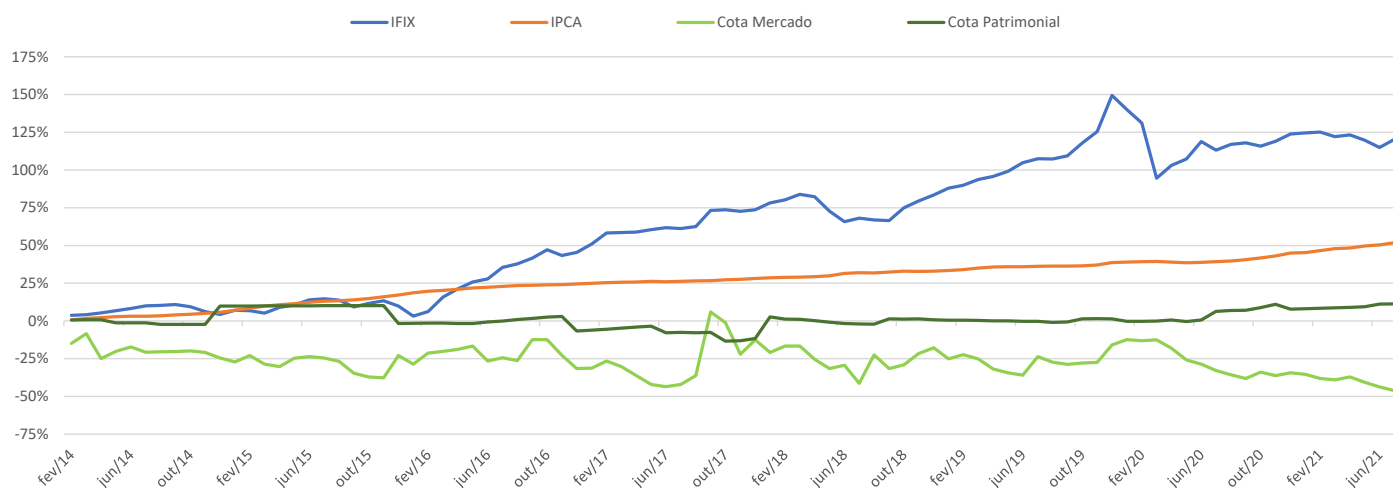
Relatório Mensal | Julho 2021

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 julho registrou uma variação da cota a mercado na ordem de -4,54% com uma variação anual de -18,09%.

Mês	Cota Mercado*	Variação (%)	Cota Patrimonial*	Variação (%)	Valor de Mercado	PL
ago/20	R\$ 45,60	-	R\$ 106,07	-	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
jun/21	R\$ 39,90	-5,00%	R\$ 110,26	1,50%	R\$ 97.507.620,00	R\$ 269.460.438,30
jul/21	R\$ 38,09	-4,54%	R\$ 110,46	0,18%	R\$ 93.084.342,00	R\$ 269.950.285,34

Rentabilidade Acumulada

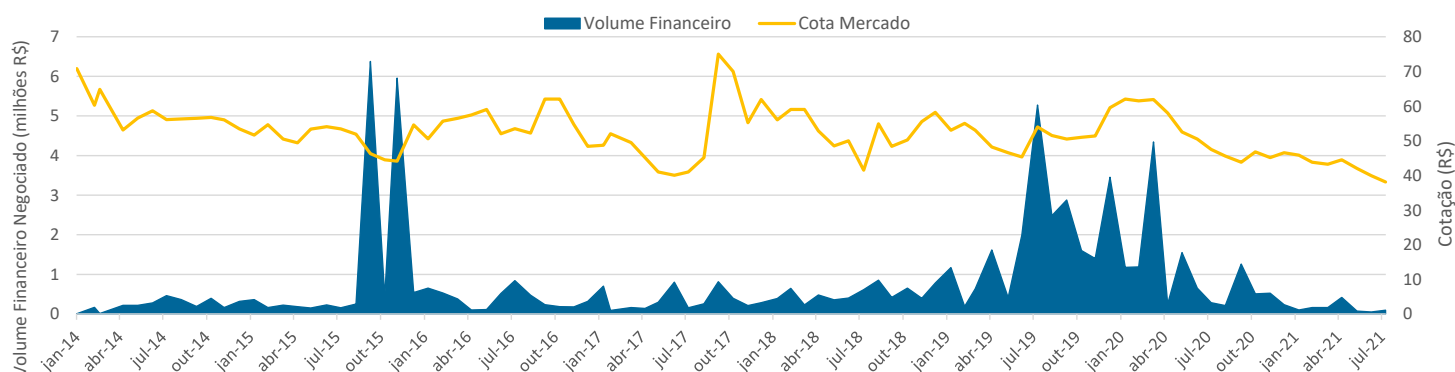


RMAI11 - Liquidez

A liquidez do fundo vem apresentando alguma melhora, mas ainda se encontra em patamar bastante inferior ao volume que consideramos adequado para o mesmo.

Manter o mercado informado das decisões e iniciativas da equipe de gestão e iniciar um processo de aproximação junto aos principais formadores de opinião da indústria de fundos imobiliários, é o direcionamento que tomaremos para melhorar o entendimento de nossas posições, aumentando a liquidez das cotas do fundo.

Mês	Cotas*	Nº Cotistas	Volume Financeiro	Média Diária Negociação	Cotas Negociadas*	Giro (% nº Cotas)
ago/20	2.443.800	660	R\$ 210.535,24	R\$ 10.025,49	4.610	0,19%
set/20	2.443.800	660	R\$ 1.257.337,66	R\$ 59.873,22	27.540	1,13%
out/20	2.443.800	660	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	1.155	R\$ 231.075,74	R\$ 10.503,44	5.110	0,21%
jan/21	2.443.800	1.152	R\$ 97.659,02	R\$ 4.882,95	2.070	0,08%
fev/21	2.443.800	1.158	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%
jun/21	2.443.800	1.160	R\$ 51.974,75	R\$ 2.362,49	1.319	0,05%
jul/21	2.443.800	1.160	R\$ 95.322,17	R\$ 4.332,83	2.531	0,10%



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

RMAI11 - Resultados

Relatório Mensal | Julho 2021

Distribuição de Resultados

Após um longo e conturbado período para o setor imobiliário, com o recente avanço da vacinação, as atividades vão gradualmente se normalizando. O resultado da Torre Domo Corporate foi impactado com a devolução de alguns conjuntos. Além disso, dois contratos estão em período de carência.

Continuamos nossos esforços para diminuir os custos do Atlântica Mall e criar um cenário mais atrativo para novos locatários.

O FII São Domingos não distribuiu esse mês. Assim, buscamos contato com os gestores novamente para entender as perspectivas do fundo. Em razão da escassez de informação sobre os ativos e perspectivas, estamos buscando uma forma de vender e sair desse investimento de maneira a concentrar o Reag Multi Ativos em ativos próprios e performados.

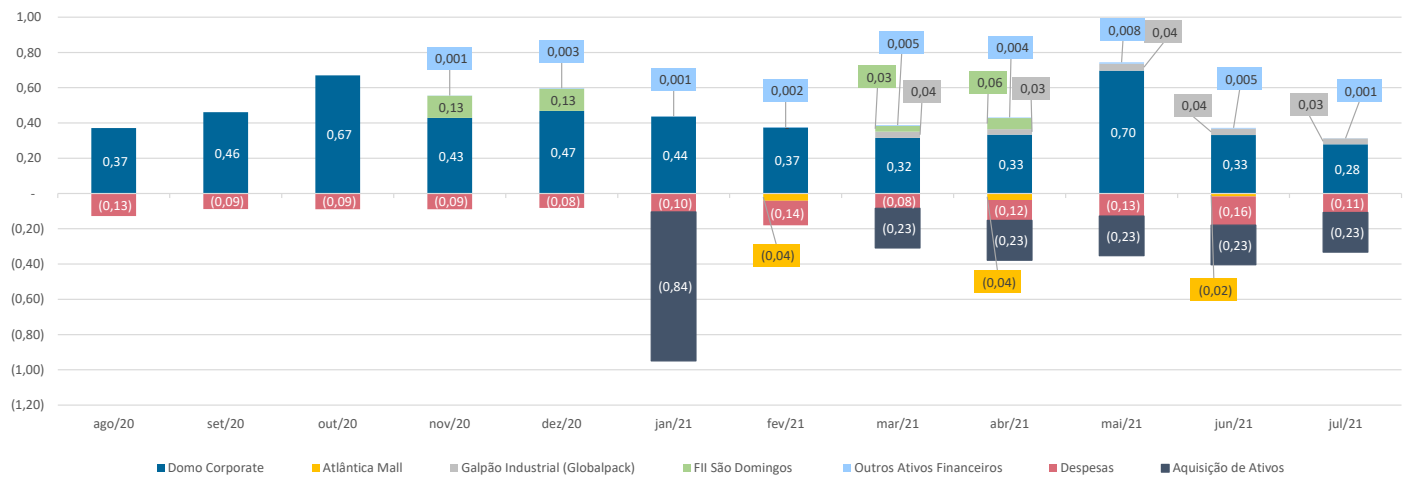
O ativo industrial continua trazendo resultado conforme planejado e, no próximo mês, esperamos ocupar o módulo C integralmente, gerando um incremento na receita deste ativo.

Assim, acreditamos que as grandes incertezas e instabilidades tendem a diminuir a medida que a população vai sendo imunizada e as atividades se normalizando. Com isso, nossa equipe já está em negociação com novos potenciais locatários para os Ativos Domo Corporate e Atlântica Mall e estamos confiantes que gradualmente novos contratos serão fechados.

	mai/21	jun/21	jul/21	Acum 2021
Resultado Ativos				
Resultado Domo Corporate	1.702.492	810.590	683.232	6.763.159
Resultado Atlântica Mall	-	(40.000)	-	(230.000)
Resultado Galpão Industrial (Globalpack)	97.400	87.400	80.000	429.600
FII e Outros Ativos Financeiros	18.892	12.624	1.310	290.830
(+) Resultado Total	1.818.784	870.614	764.542	7.253.588
Despesa Taxa de Adm	(77.188)	(71.136)	(66.849)	(475.106)
Despesa Taxa de Gestão	(167.240)	(154.128)	(144.840)	(1.029.396)
Despesa Honorários Advocatícios	(15.000)	(104.964)	(15.000)	(266.922)
Comissão Imobiliária	-	-	-	-
Outras Taxas e Despesas	(51.745)	(67.209)	(34.794)	(281.807)
(-) Total Despesas Fundo	(311.173)	(397.437)	(261.483)	(2.053.231)
(=) Resultado Operacional RMAI11	1.507.610	473.177	503.059	5.200.357
Aquisição de Ativos (Galpão Industrial)	(550.495)	(550.495)	(550.495)	(4.816.832)
Resultado Líquido	957.115	(77.318)	(47.436)	383.524

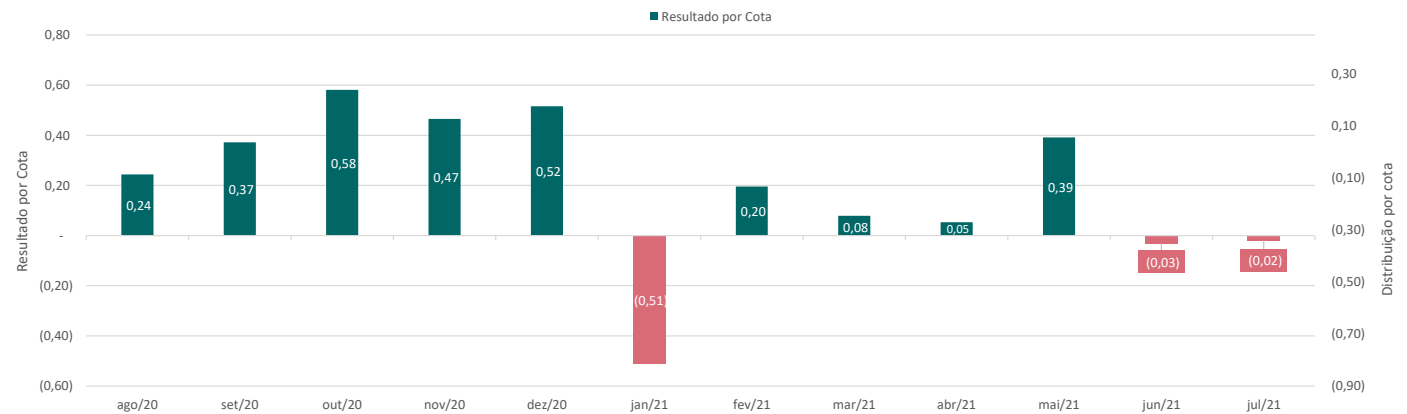
Composição do Resultado*

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



Resultado do Fundo por Cota*

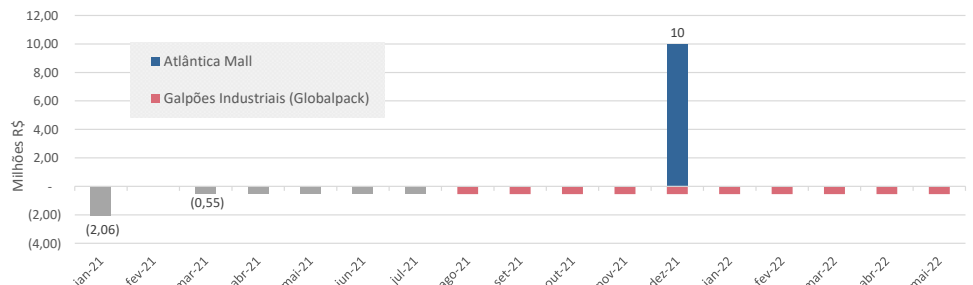
Resultado obtido por cota, nos últimos 12 meses.



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 10 parcelas de R\$ 550.495,10, totalizando R\$ 5.504.951.



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

RMAI11 - Portfólio

Relatório Mensal | Julho 2021

Domo Corporate

Classificação do Imóvel
Laje Corporativa

Localização
São Bernardo do Campo, SP

ABL
30.600 m²

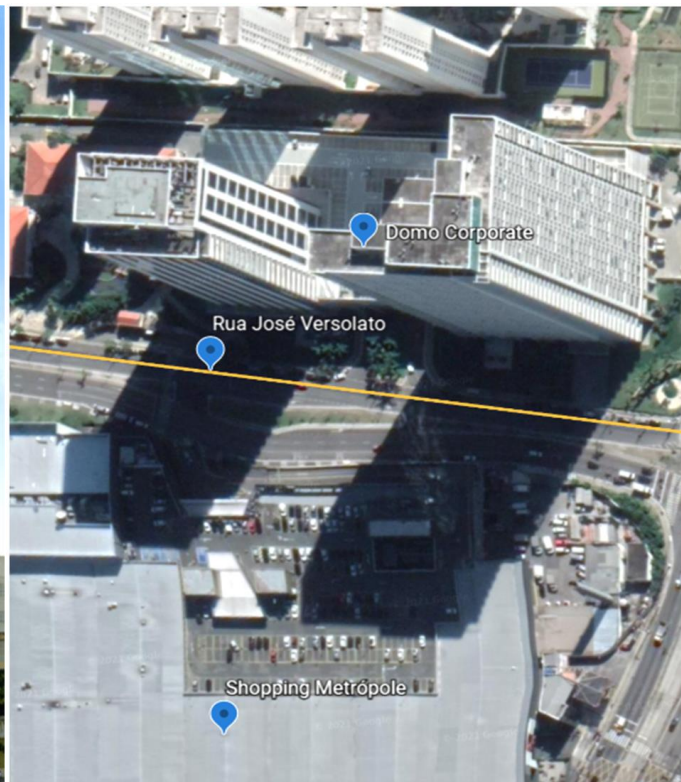
Data de Aquisição
Desde início do fundo

Participação no Imóvel
100%

Valor de Avaliação do Imóvel
R\$ 227.000.000,00

Vacância Física
47,85%

Novos Contratos de Locação
Rede D'or



Galpão Globalpack

Classificação do Imóvel
Galpão Industrial

Localização
Queimados, RJ

ABL
8.024 m²

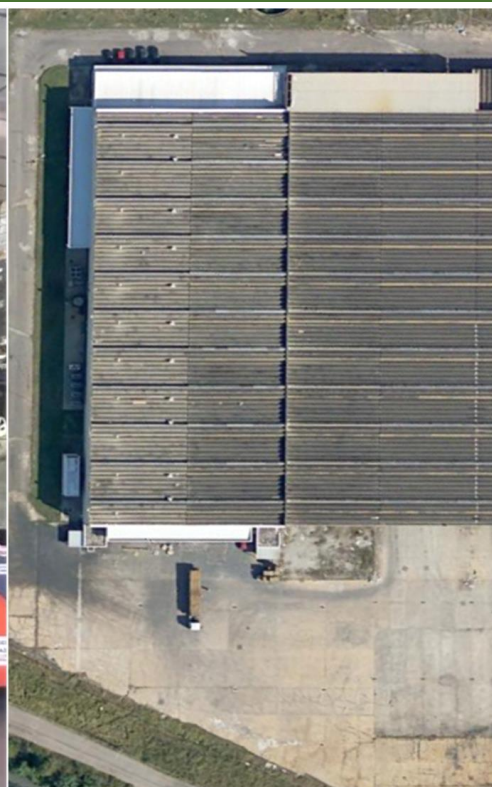
Data de Aquisição
dez/20

Unidades
3 Módulos

Valor de Avaliação do Imóvel
R\$ 13.800.000,00

Percentual de Ocupação Física
100%

Empresa Locatária
Globalpack



RMAI11 - Portfólio

Relatório Mensal | Julho 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\$ 10.100.000

Vacância Física
21,04%

Principais Locatários
Cobasi, Burger King, Drogaria SP

