RMAI11 - Informações

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

O mês de abril continua sendo desafiador para o mercado imobiliário e para a gestão dos fundos de uma maneira geral. A piora da pandemia da Covid, no mês anterior, volta a trazer uma grande apreensão em relação ao comportamento da economia e dos reflexos que essa segunda onda possa trazer para o crescimento do país no ano de 2021. A volta do lockdown irá trazer mais pressão sobre empresas, com uma grande queda de faturamento e com um futuro ainda muito incerto pela frente. Nesse cenário, a gestão tem optado por ser mais conservadora em relação ao caixa do fundo e busca entender os reflexos que uma piora no cenário diferente do cenário base da grande maioria dos agentes possa ter nos ativos imobiliários e nos impactos que isso possa causar na carteira do fundo.

A compra de dois ativos recentes, iniciando o processo de diversificação da carteira do fundo e sua transformação em um fundo multiativos imobiliários visa trazer não só uma rentabilidade diferenciada, mas também, a busca por uma carteira mais equilibrada e com diferentes perfis de ativos e riscos associados.

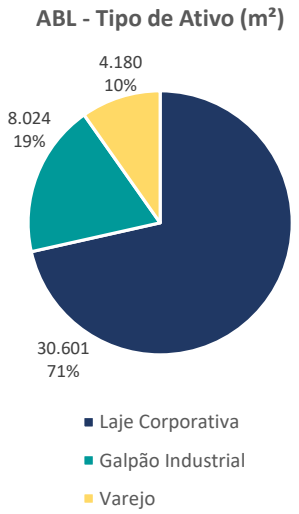
O principal ativo do fundo ainda continua sendo o prédio *Domo Corporate* em São Bernardo. Apesar de termos perdidos alguns inquilinos, a equipe comercial vem trabalhando muito e mantendo diversos contatos com consultorias e imobiliárias especializadas a fim de rapidamente relocar as áreas perdidas. Tal estratégia vem surtindo efeito, pois após o aumento da vacância devido à saída de alguns inquilinos, novos contratos foram fechados e o nível atual voltou muito próximo ao número do início da pandemia.

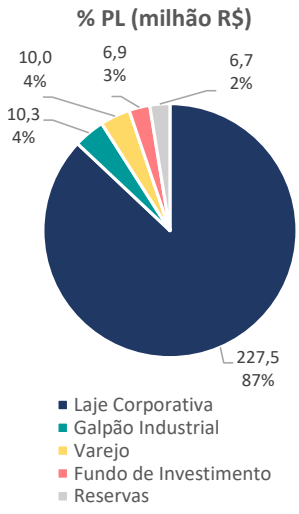
A compra dos 3 módulos industriais que se encontram locados para a Globalpack (www.globalpack.com.br) trazem ao fundo a entrada no segmento logístico industrial, com uma perspectiva de rendimentos extremamente interessantes, além da possibilidade de aumentar a área total atual locada para a empresa no futuro.

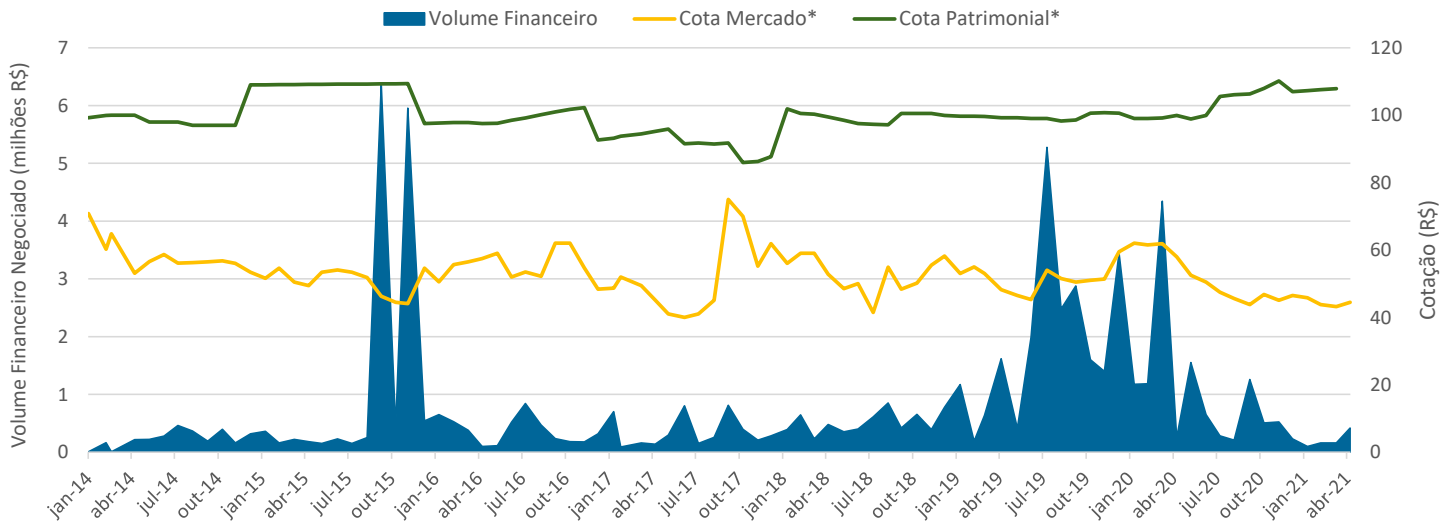
Diversas ações já estão sendo tomadas e realizadas no Atlântica Mall a fim de trazer uma loja âncora no segmento de supermercado e, assim, conseguir diminuir mais rapidamente a vacância do ativo. Foram feitas melhorias no ativo após a aquisição pelo fundo, além de se iniciar uma estratégia, em conjunto com parceiros estratégicos, de como levar ao mercado o produto de uma forma assertiva.

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$ 108.749.100
Valor Patrimonial	R$ 264.351.779
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



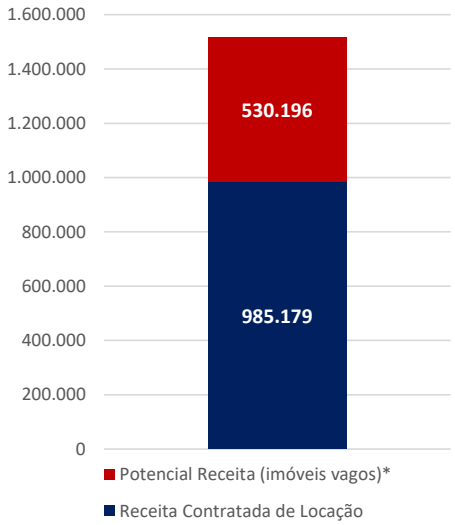


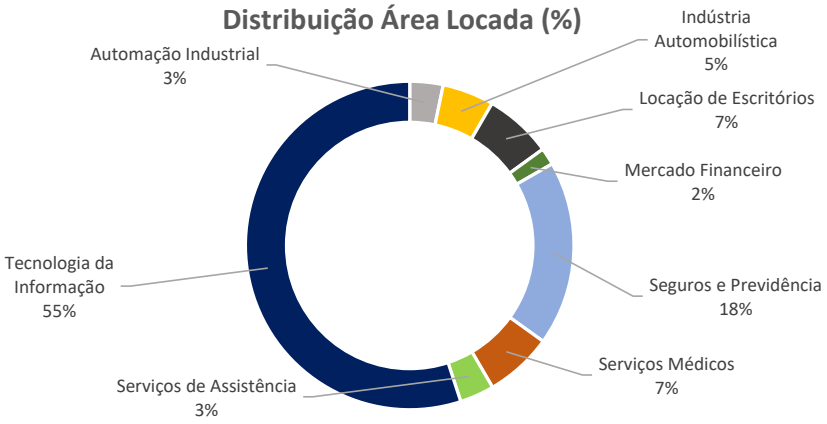


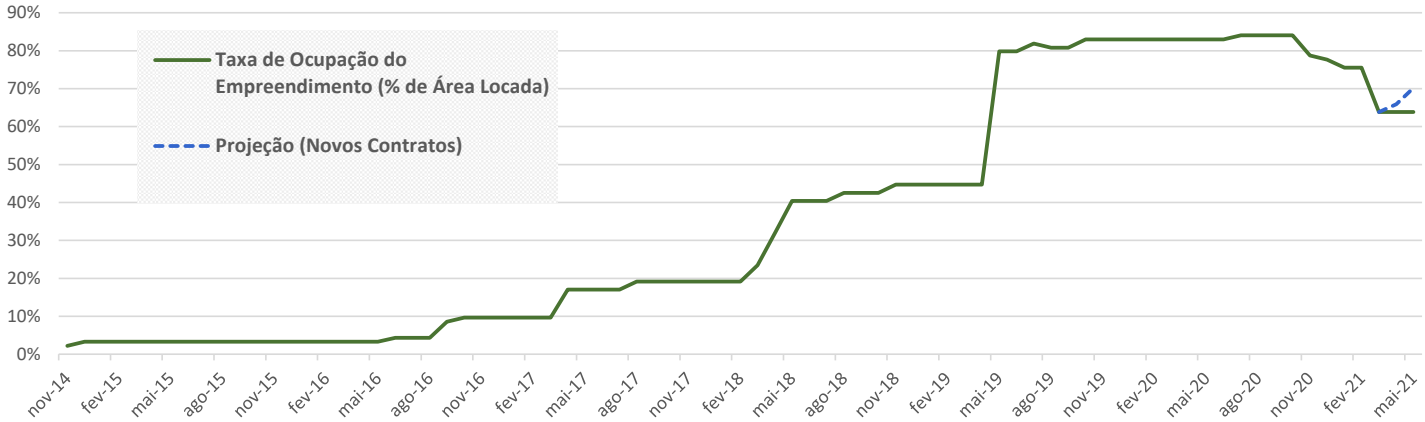
* Valores ajustados em decorrência do *split* de cotas em fev/21.

RMAI11 - Domo Corporate

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.



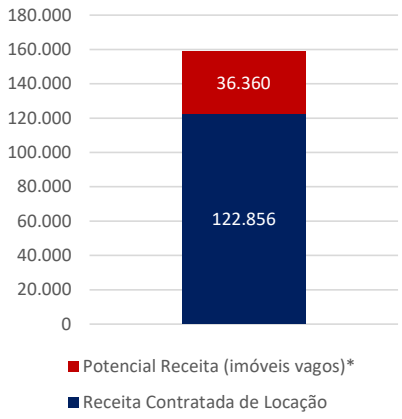


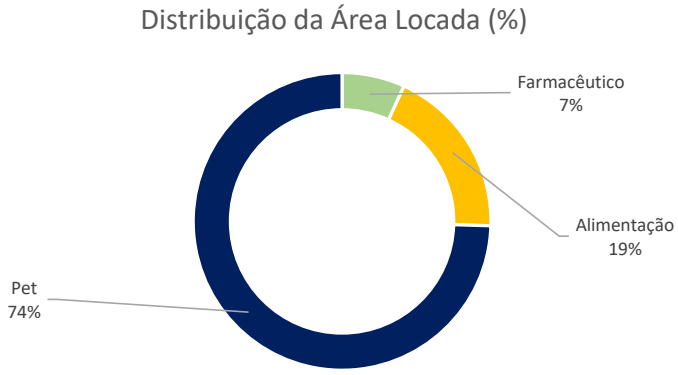


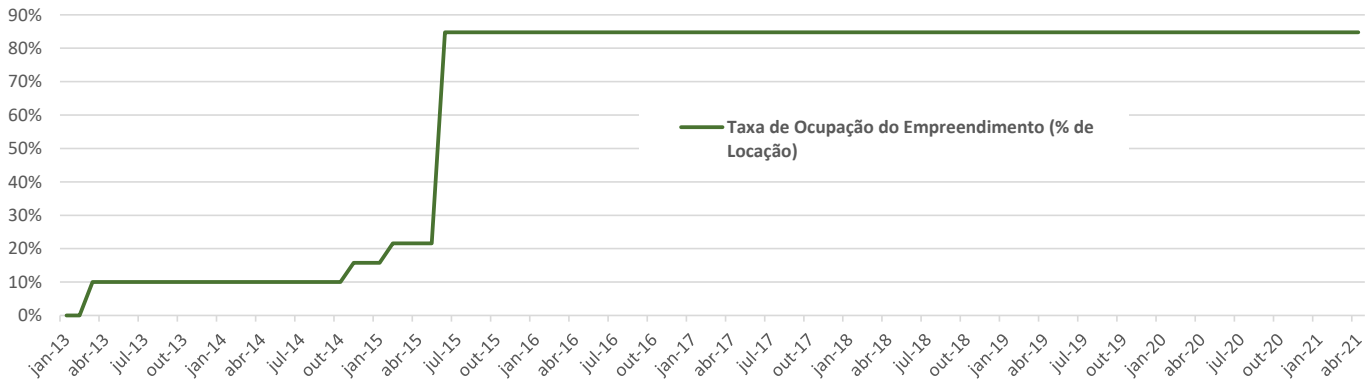
* Calculado considerando um valor de **R$ 47,90/m²** (equivalente a 95% do valor médio de m² locado)

RMAI11 - Atlântica Mall

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.



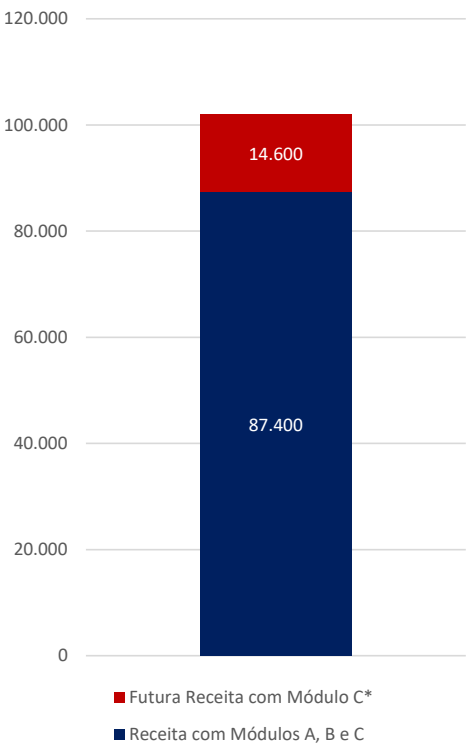


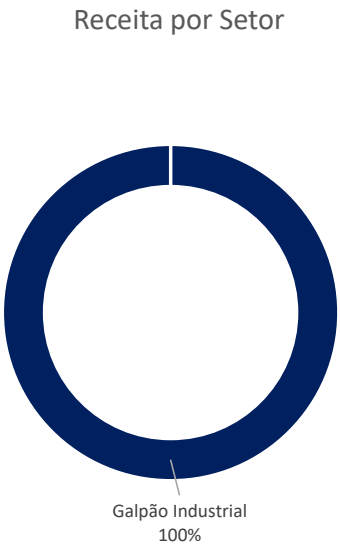


* Calculado considerando valores de **R$55/m²** e **R$60/m²** para unidades vagas

RMAI11 - Galpão Industrial (Globalpack)

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.





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

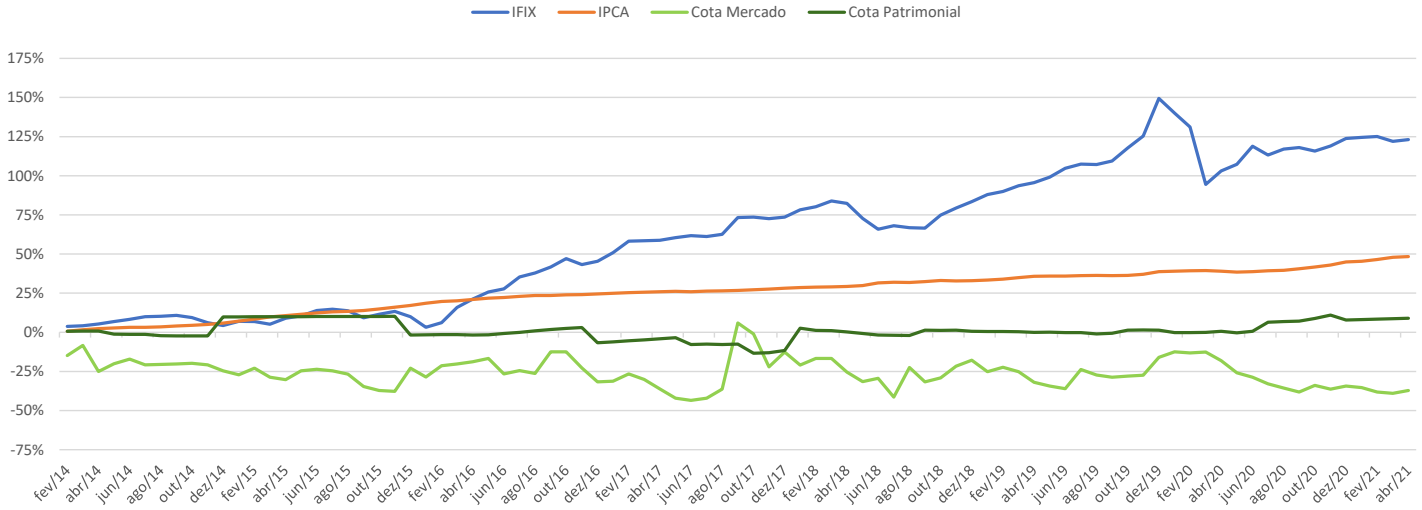
RMAI11 - Rentabilidade

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, Logistica, Plantas Industriais, Varejo e Recebíveis Imobiliários.

O Fundo busca, através da diversificação da carteira, atingir uma rentabilidade consistente e que seja a mais uniforme possível. O mês de abril registrou uma variação da cota a mercado na ordem de 3,01% com uma variação anual de -2,84%.

Mês	Cota Mercado*	Variação (%)	Cota Patrimonial*	Variação (%)	Valor de Mercado	PL
mai/20	R$ 52,50	-	R$ 98,85	-	R$ 128.299.500,00	R$ 241.575.114,94
jun/20	R$ 50,50	-3,81%	R$ 99,91	1,07%	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

Rentabilidade Acumulada

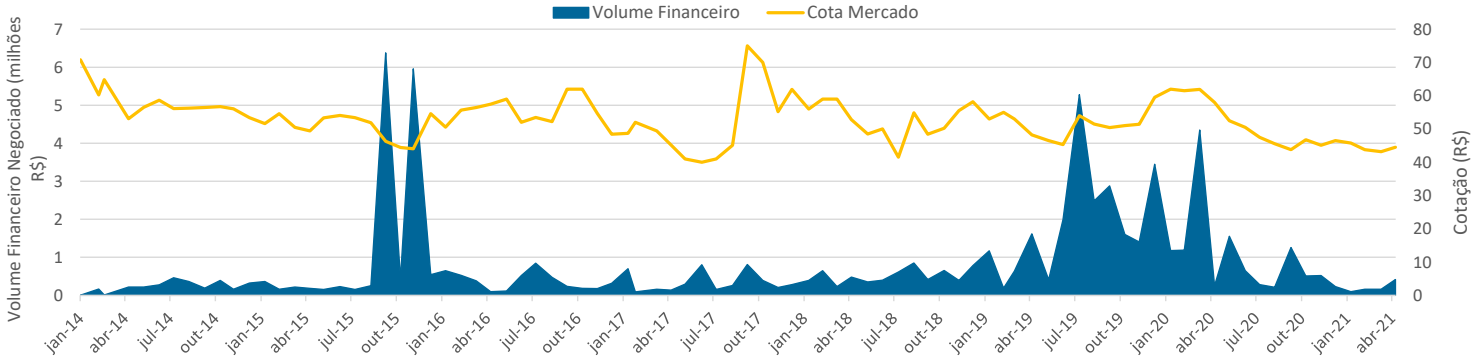


RMAI11 - Liquidez

A liquidez do fundo sofreu uma queda no primeiro trimestre de 2021 em relação ao que o fundo vinha negociando em 2020. Foi feito um split de cotas, no final de fevereiro de 2021, a fim de tentar diminuir o valor mínimo de compra do fundo e, assim, buscar atrair uma gama maior de potenciais investidores.

Além disso, o início da divulgação de relatório gerencial mensal visa de trazer um melhor entendimento por parte do mercado em relação ao Fundo e suas estratégias de investimentos.

Mês	Cotas*	Nº Cotistas	Volume Financeiro	Média Diária Negociação	Cotas Negociadas*	Giro (% nº Cotas)
mai/20	2.443.800	1.161	R$ 1.551.836,20	R$ 77.591,81	28.450	1,16%
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	1.155	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%



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

RMAI11 - Resultados

Distribuição de Resultados

Após um período em que o fundo precisou antecipar contratos de locação e utilizar praticamente a totalidade do seu caixa para o desenvolvimento do seu principal ativo, o fluxo de caixa começa a apresentar uma melhora considerável e a trazer, na opinião da equipe de gestão, caso não tenhamos nenhum evento inesperado em decorrência da Covid-19, uma perspectiva bem mais promissora para o final do 1º semestre e 2º semestre do ano de 2021.

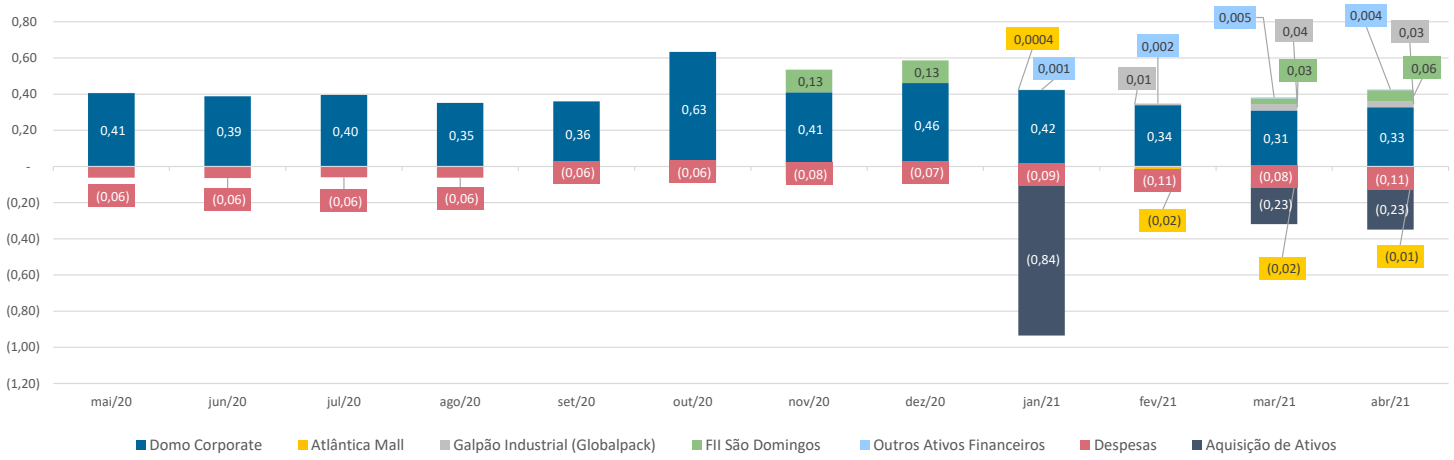
Foi finalizada a compra das antecipações das locações, ajustada a carteira do fundo para ativos mais bem posicionados e em estágios de renda mais avançados aos que estavam na carteira e, com isso, apesar da pandemia, conseguimos ver uma possibilidade de auferir um resultado positivo.

A equipe de gestão optou por manter o caixa até que tivesse uma leitura mais clara em relação aos reflexos da Covid no principal ativo do fundo. Abaixo segue um gráfico com os resultados das cotas abertos por ativos para melhor compreensão.

	fev/21	mar/21	abr/21	Acum. 2021
Receitas				
Resultado Domo Corporate	827.208,45	755.666,87	800.154,26	3.416.387,23
Resultado Atlântica Mall	(46.547,94)	(39.023,61)	(33.144,34)	(117.629,21)
Resultado Galpão Industrial (Globalpack)	18.500,00	87.400,00	77.400,00	183.300,00
FII São Domingos	-	76.586,34	153.172,68	229.759,02
Outros Ativos Financeiros	4.342,98	12.605,02	9.215,29	28.244,16
Total Receitas	**803.503,49**	**893.234,62**	**1.006.797,89**	**3.740.061,20**
Despesa Taxa de Adm	(64.373,45)	(57.936,11)	(72.681,45)	(259.933,06)
Despesa Taxa de Gestão	(139.475,81)	(125.528,23)	(157.476,47)	(563.188,29)
Despesa Taxa de Performance				-
Outras Taxas e Despesas	(68.670,22)	(5.455,01)	(38.242,95)	(128.058,94)
Total Despesas	**(272.519,48)**	**(188.919,35)**	**(268.400,87)**	**(951.180,29)**
Resultado Operacional	**530.984,01**	**704.315,27**	**738.397,02**	**2.788.880,91**
Aquisição de Ativos (Galpão Industrial)		(550.495,10)	(550.495,10)	(3.165.347,00)
Resultado Líquido	**530.984,01**	**153.820,17**	**187.901,92**	**(376.466,09)**
Reservas	530.984,01	153.820,17	187.901,92	6.662.671,01*
Rendimento Distribuído	-	-	-	-

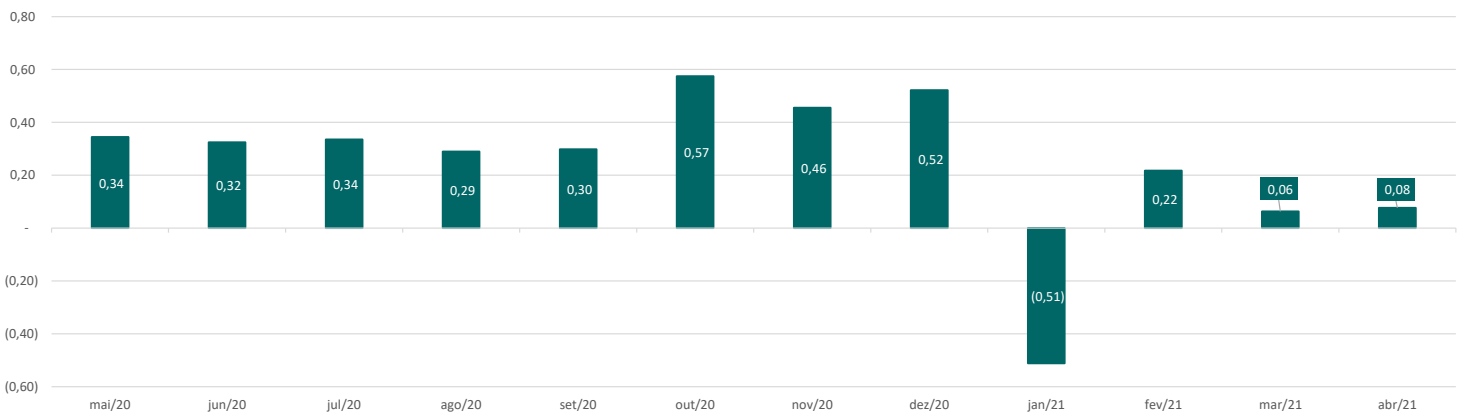
Composição do Resultado**

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.



* Reserva total acumulada

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

RMAI11 - Portfólio

Domo Corporate

Classificação do Imóvel
Laje Corporativa

Localização
São Bernardo do Campo, SP

ABL
30.600 m²

Data de Aquisição
Desde início do fundo

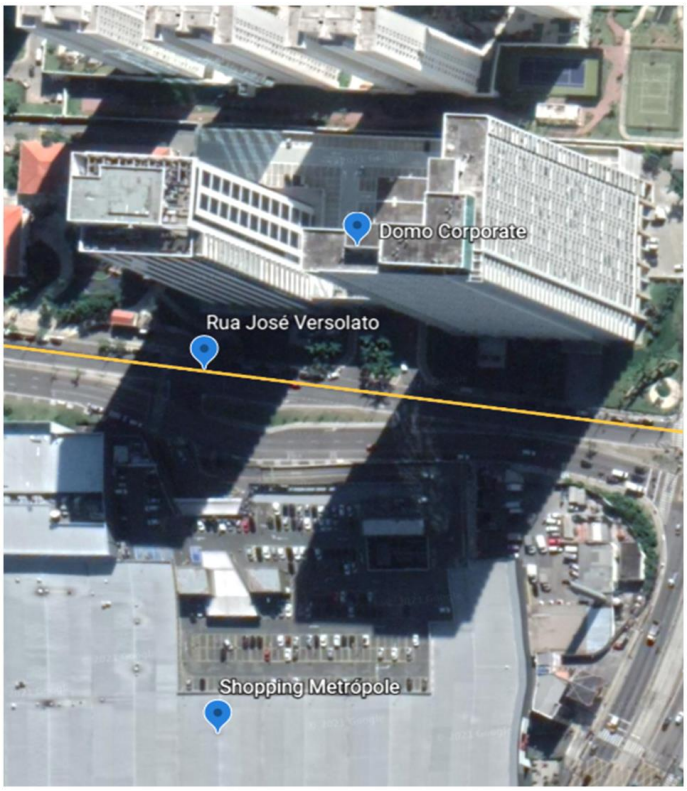
Participação no Imóvel
100%

Valor de Avaliação do Imóvel
R$ 223.000.000,00

Vacância Física
36,17%

Novos Contratos de Locação
1

Contratos Encerrados no Mês
-



Galpão Globalpack

Classificação do Imóvel
Galpão Industrial

Localização
Queimados, RJ

ABL
8.545 m²

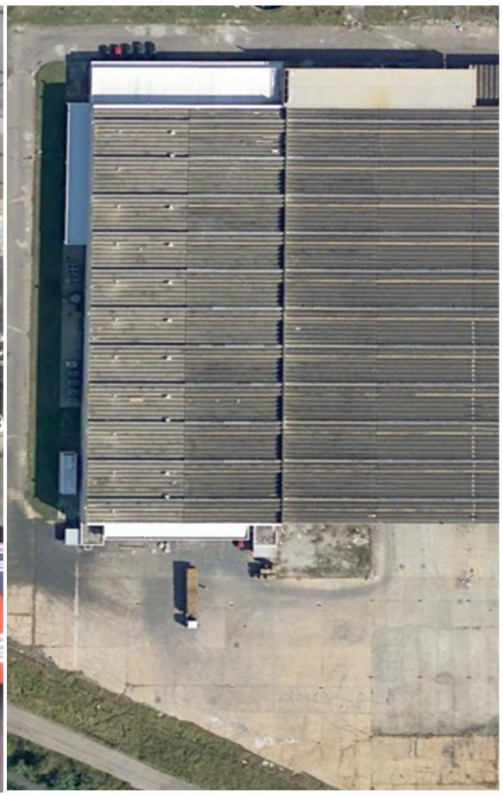
Data de Aquisição
dez/20

Unidades
3 Módulos

Valor de Avaliação do Imóvel
R$ 10.321.784,00

Percentual de Ocupação Física
100%

Empresa Locatária
Globalpack



RMAI11 - Portfólio

Atlântica Mall

Classificação do Imóvel
Varejo

Localização
São Paulo, SP

ABL
2.800 m²

Data de Aquisição
dez/20

Participação no Imóvel
100%

Valor de Avaliação do Imóvel
R$ 10.000.000,00

Vacância Física
15,23%

Principais Locatários
Cobasi, Burger King

REAG Gestora de Recursos S/A
Av. Brig. Faria Lima, 2.277
17º andar | Ed. Plaza Iguatemi
CEP: 01452-000
Contato: (11) 3514-1300 | ri@reag.com.br
www.reagmultiativos.com.br