

RMAI11 - Informações

Relatório Mensal | Agosto 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

A vacinação continuou avançando durante o mês de agosto e uma parte das empresas começou a planejar o retorno aos escritórios, que deve ocorrer gradualmente nos próximos meses. No entanto, os desafios ainda são grandes para o setor. Incertezas sobre o impacto que a variante delta do Covid-19 pode causar no país e no mundo e a adoção dos modelos de trabalho híbrido e de home office tendem a desacelerar a recuperação do setor.

A torre DOMO CORPORATE manteve o mesmo nível de vacância do mês de julho (47,85% de vacância física). Durante grande parte da pandemia nossa equipe conseguiu manter a taxa de vacância do ativo a níveis baixos. Nos últimos meses, tivemos algumas saídas que acabaram impactando significativamente a vacância do empreendimento. Contudo, nossa equipe comercial tem notado um aumento na frequência de visitas ao imóvel e está em negociação com potenciais novos inquilinos. Para reforçar a busca por novas oportunidades e melhorar ainda mais a gestão do DOMO CORPORATE, principal ativo do fundo, fechamos contrato com a CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA. O escopo do trabalho engloba a gestão dos contratos atuais e a definição de uma estratégia - pela equipe de gestão do fundo e consultores da CBRE - assertiva e direcionada a reduzir a vacância do prédio, na potencial recuperação do mercado.

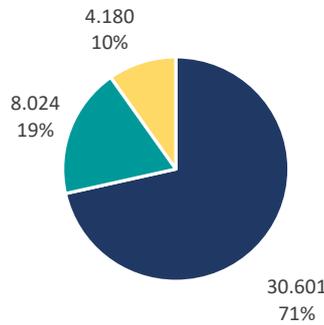
A equipe tem trabalhado em todas as frentes para reduzir os custos relacionados à operação do Atlântica Mall. Tivemos a devolução de uma unidade que estava locada para um bar/restaurante e que está em negociação com uma cadeia de fast food, que reocuparia o espaço devolvido. Cabe ressaltar que a operação do bar foi muito impactada pela pandemia, acarretando em atraso dos alugueis. Com isso, a gestão se antecipou e entendeu que a melhor opção seria um acordo para a desocupação da unidade, visando uma futura locação para um novo inquilino. Abrimos algumas negociações e estamos confiantes que novos negócios serão concretizados. A redução nos custos de condomínio tem sido aspecto importante nas conversas com potenciais novos inquilinos.

Após alguns meses de negociação com um fundo privado, conseguimos uma proposta para vender as cotas do FII São Domingos. A dificuldade em conseguir acesso a informações a respeito dos ativos que compõem a carteira do mesmo, aliado a nova proposta de trabalho do Reag Multi Ativos (RMAI11) - gestão voltada a ativos prontos com potencial de geração de renda e distribuição de rendimentos - resultou no entendimento de que era oportuna a retirada desse ativo da carteira do fundo.

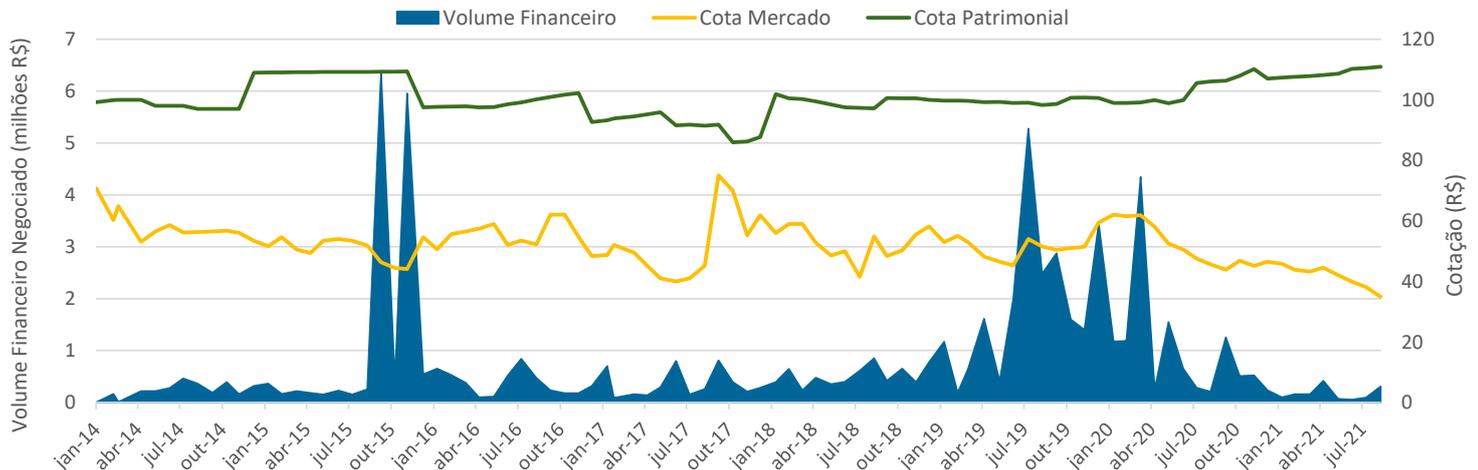
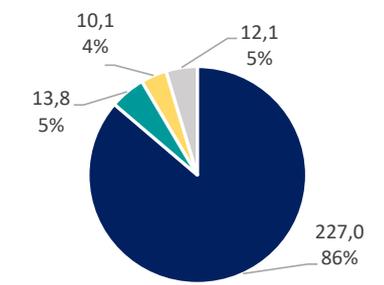
Informações do Fundo

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\$ 85.288.620
Valor Patrimonial	R\$ 271.098.110
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 DTMV S/A
Gestor	REAG Gestora de Recursos S/A
Escriturador / Instituição Depositária	Banco Daycoval S/A
Auditor Independente	Next Auditores Independentes
Consultoria Especializada	CBRE Consultoria do Brasil Ltda.

ABL - Tipo de Ativo (m²)



% PL (milhão R\$)

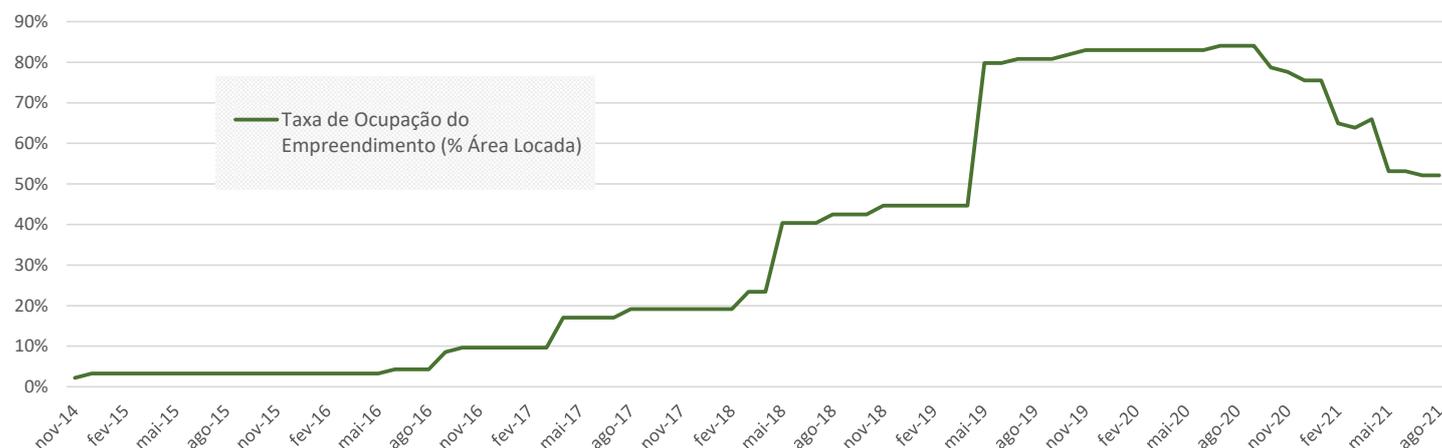
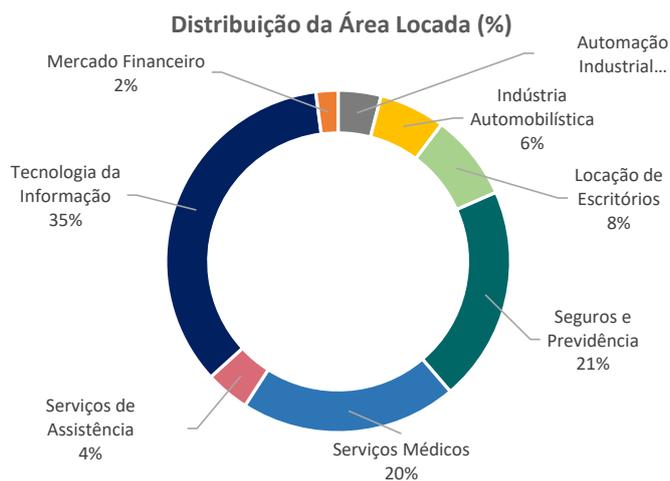
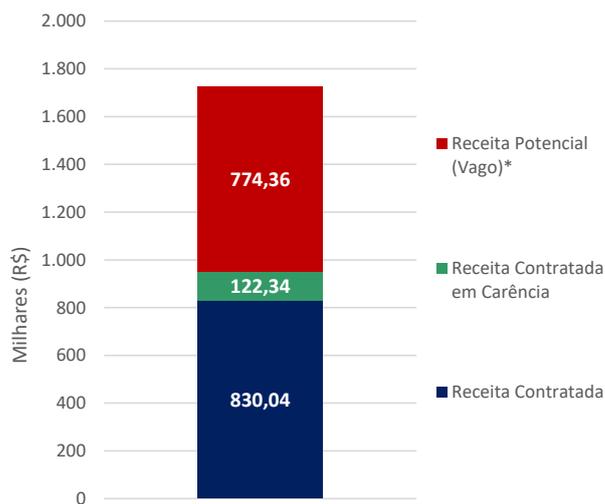


* Valores ajustados em decorrência do split de cotas em fev/21.

RMAI11 - Domo Corporate

Relatório Mensal | Agosto 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.

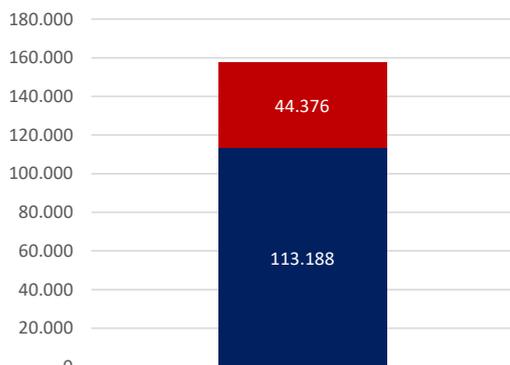


* Calculado considerando um valor de R\$ 52,88/m² (equivalente a 95% do valor médio de m² locado)

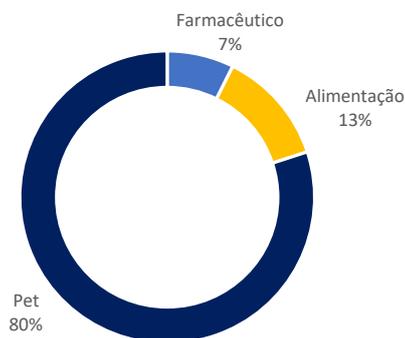
RMAI11 - Atlântica Mall

Relatório Mensal | Agosto 2021

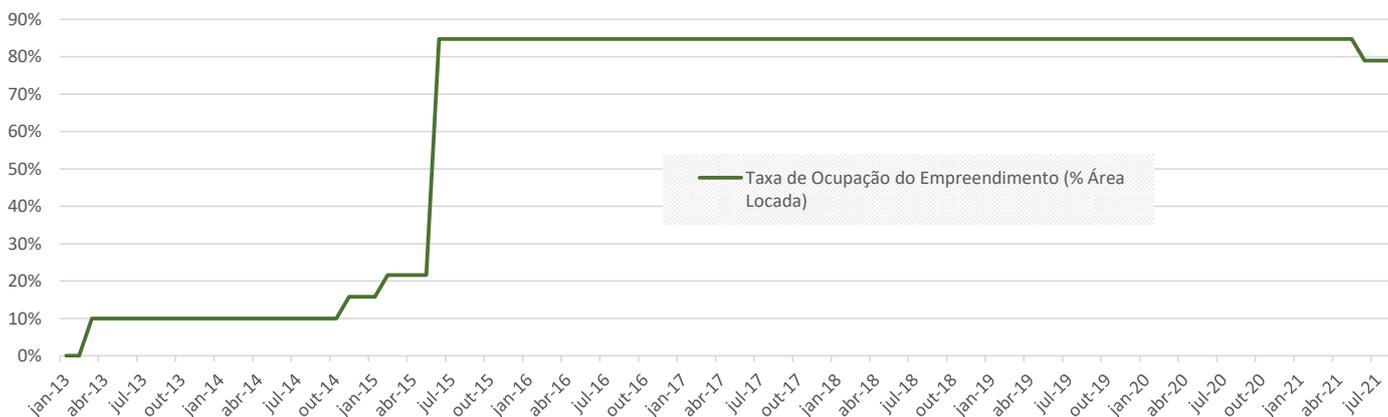
Empreendimento denominado Atlântica Mall, localizado na Avenida Atlântica, 5111, Chácara Meyer, Município de São Paulo, Estado de São Paulo. Localizado em uma rodovia de bom movimento, com duas pistas de 3 faixas de cada lado e com um poder aquisitivo da região de médio alto. Caracterizado como um Strip Mall, o empreendimento conta com 4.638 m² em 15 lojas e um estacionamento com 117 vagas, sendo 35 cobertas.



Distribuição da Área Locada (%)



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

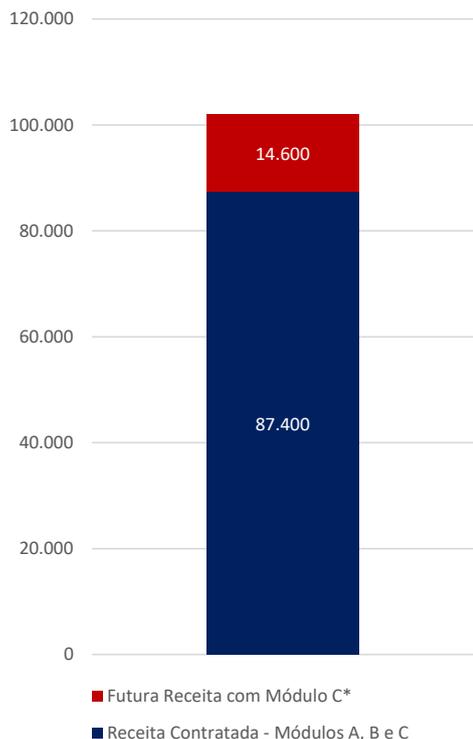


* Calculado considerando valores de R\$45/m² e R\$55/m² para unidades vagas

RMAI11 - Galpão Industrial (Globalpack)

Relatório Mensal | Agosto 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

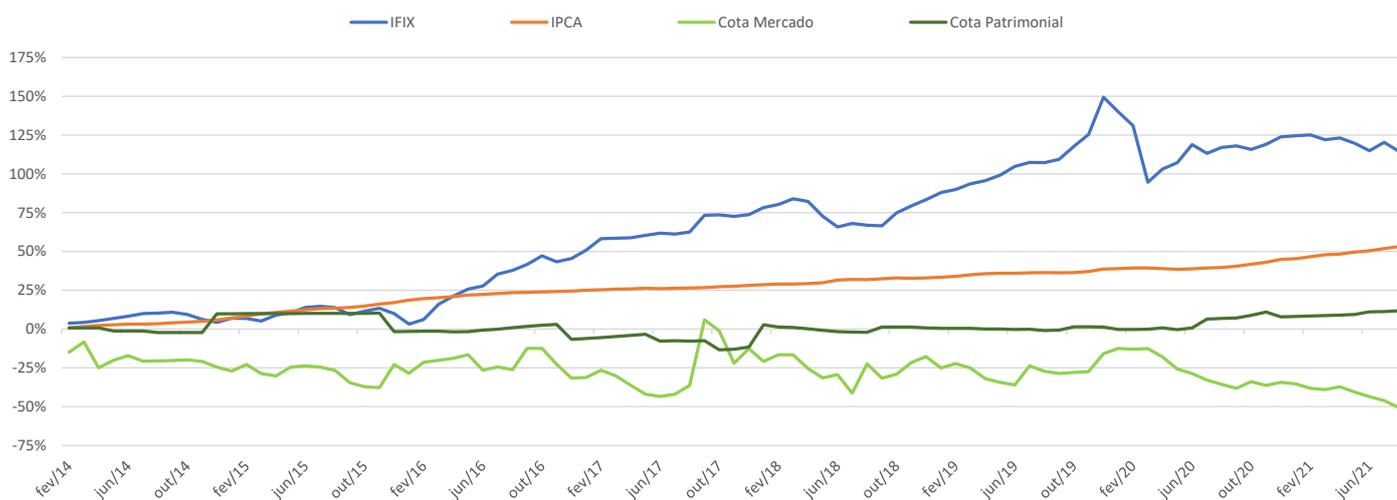
Relatório Mensal | Agosto 2021

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 agosto registrou uma variação da cota a mercado na ordem de -8,37% com uma variação anual de -23,80%.

Mês	Cota Mercado*	Variação (%)	Cota Patrimonial*	Variação (%)	Valor de Mercado	PL
set/20	R\$ 43,80	-	R\$ 106,30	-	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
ago/21	R\$ 34,90	-8,37%	R\$ 110,93	0,43%	R\$ 85.288.620,00	R\$ 271.098.110,28

Rentabilidade Acumulada

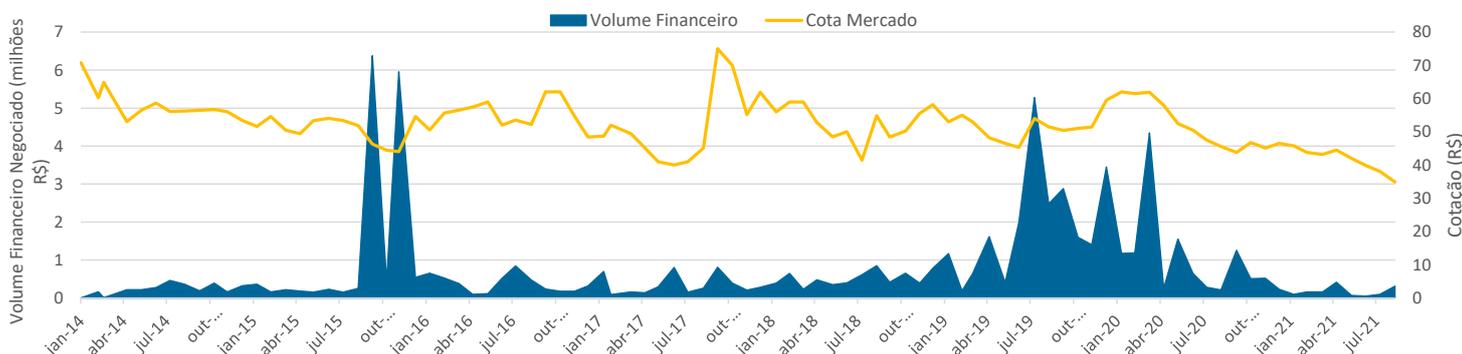


RMAI11 - Liquidez

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)
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%
ago/21	2.443.800	1.162	R\$ 302.100,68	R\$ 13.731,85	9.400	0,38%



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

RMA11 - Resultados

Relatório Mensal | Agosto 2021

Distribuição de Resultados

Com a saída e devolução de conjuntos por parte da Enterprise Services Serviços de Tecnologia Ltda. ("HP") o ativo Domo Corporate obteve uma receita excepcional no valor de R\$ 4.746.520,30. Assim, a receita advinda de aluguel totalizou R\$ 793.392,24. Vale ressaltar que um valor de R\$ 1.600.000,00 está provisionado para uma eventual necessidade de reforma dos conjuntos que foram devolvidos pela "HP". A inadimplência desse mês foi de R\$ 36.643,76, representando 3,85% da receita contratada.

Estamos trabalhando para melhorar a performance do Atlântica Mall, através de um trabalho de prospecção de novos locatários e de redução dos custos.

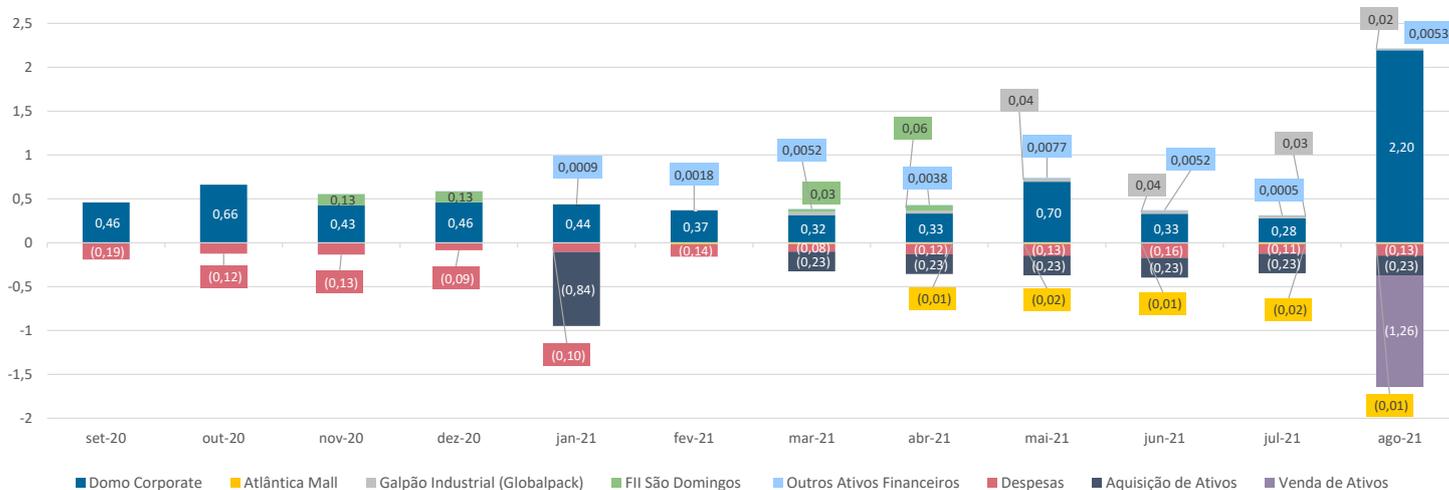
A Globalpack, que ocupa o galpão industrial, realizou pagamento parcial do aluguel mensal. A locatária já encaminhou para nossa equipe um cronograma de pagamento do valor atrasado, que será quitado no início do próximo mês seguinte.

A venda do FII São Domingos foi feita com um deságio em relação ao valor que estava provisionado na carteira do fundo.

	jun/21	jul/21	jul/21	Acum. 2021
Receitas				
<i>Resultado Domo Corporate</i>	810.590,08	683.231,56	5.365.781,98*	12.128.940,54
<i>Resultado Atlântica Mall</i>	(20.179,26)	(38.723,21)	(35.333,15)	(254.731,65)
<i>Resultado Galpão Industrial (Globalpack)</i>	87.400,00	80.000,00	37.400,00	485.500,00
<i>FII São Domingos</i>	-	-	-	229.759,02
<i>Outros Ativos Financeiros</i>	12.624,31	1.310,39	13.043,90	74.114,53
Total Receitas	890.435,13	725.818,74	5.380.892,73	12.663.582,44
Despesas				
<i>Despesa Taxa de Adm</i>	(71.135,84)	(66.849,30)	(70.697,37)	(545.803,33)
<i>Despesa Taxa de Gestão</i>	(154.127,70)	(144.840,14)	(153.177,62)	(1.182.573,74)
<i>Despesa Honorários Advocatícios</i>	(104.964,36)	(15.000,00)	(62.465,20)	(329.387,41)
<i>Outras Taxas e Despesas</i>	(67.209,03)	(34.793,81)	(34.989,24)	(316.796,44)
Total Despesas	(397.436,93)	(261.483,25)	(321.329,43)	(2.374.560,92)
Resultado Operacional	492.998,20	464.335,49	5.059.563,30	10.289.021,52
<i>Aquisição de Ativos (Galpão Industrial)</i>	(550.495,10)	(550.495,10)	(550.495,10)	(5.367.327,45)
Resultado Líquido	(57.496,90)	(86.159,61)	4.509.068,20	4.921.694,07
<i>Reservas</i>	(57.496,90)	(86.159,61)	4.509.068,20	12.149.479,71**
Rendimento Distribuído	-	-	-	-

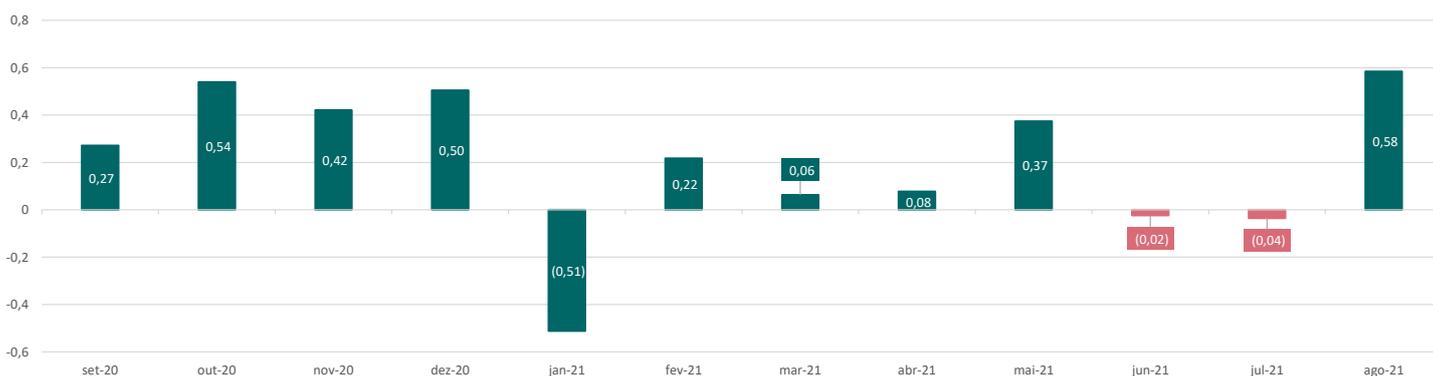
Composição do Resultado***

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



Resultado do Fundo por Cota***

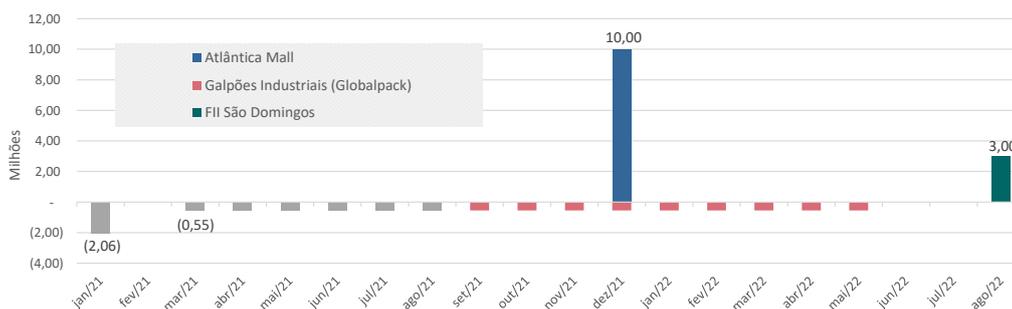
Resultado obtido por cota, nos últimos 12 meses.



Negociação de Ativos

Como parte das negociações de aquisição do ativo Atlântica Mall, o fundo Reag Multi Ativos tem R\$ 10 milhões a receber (em dinheiro ou em ativos imobiliários). Além disso, o fluxo de pagamentos referente à aquisição dos 3 módulos de galpões industriais. Restam 9 parcelas de R\$ 550.495,10, totalizando R\$ 4.954.455,90.

Por fim, um valor a receber (negociação FII São Domingos), até ago/22, de R\$ 3.000.000,00.



* Receita excepcional de multa rescisória (totalizando R\$ 4.746.520,30 em ago/21)

** Reserva total acumulada (valor provisionado para eventual necessidade de reforma: R\$ 1.600.000,00)

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

RMAI11 - Portfólio

Relatório Mensal | Agosto 2021

Domo Corporate

Classificação do Imóvel
Laje Corporativa

Localização
São Bernardo do Campo, SP

ABL
30.600 m²

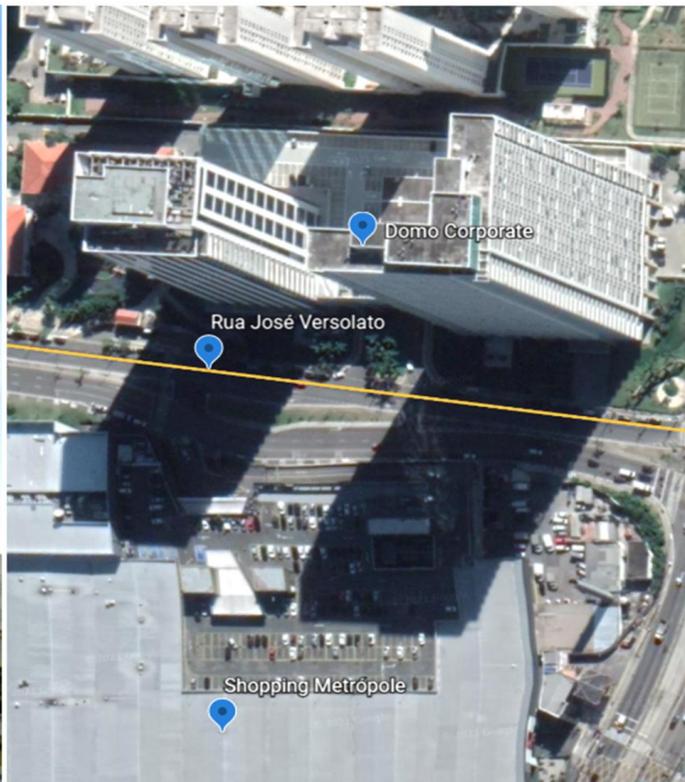
Data de Aquisição
Desde início do fundo

Participação no Imóvel
100%

Valor de Avaliação do Imóvel
R\$ 227.000.000,00

Vacância Física
47,85%

Novos Contratos de Locação
-



Galpão Globalpack

Classificação do Imóvel
Galpão Industrial

Localização
Queimados, RJ

ABL
8.024 m²

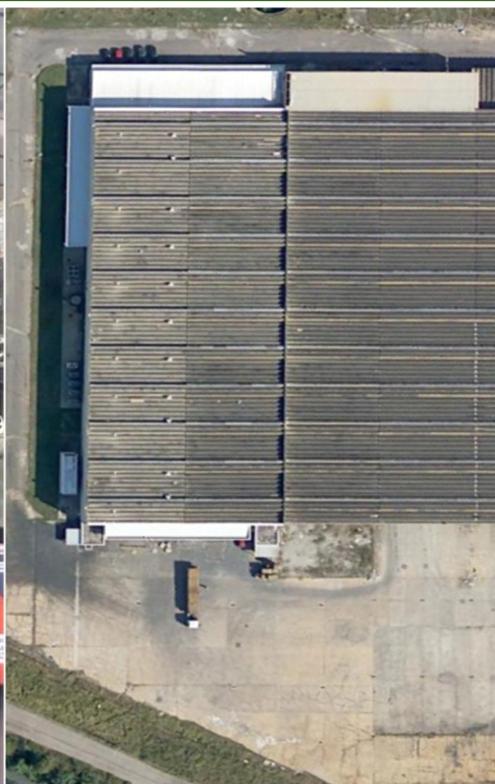
Data de Aquisição
dez/20

Unidades
3 Módulos

Valor de Avaliação do Imóvel
R\$ 13.800.000,00

Percentual de Ocupação Física
100%

Empresa Locatária
Globalpack



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, Drograria SP

