

RMAI11 - Informações

Relatório Mensal | Outubro 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

Se, por um lado, a melhora nos casos da Covid-19 e a reabertura quase que total das economias trazem um sentimento de que o pior ficou para trás, a situação político-econômica brasileira ainda inspira desafios para ativos de Renda Variável e, em especial, para os fundos imobiliários voltados para ativos reais e de desenvolvimento. A alta da taxa Selic e a perspectiva de uma elevação significativamente acima do que fora projetado pelos agentes de mercado, fez com que grande parte dos FIs não atingissem a performance desejada no ano. A classe de fundos que melhor performou foi a de papéis, que obtiveram bons resultados devido à alta dos indicadores de inflação, que corrigem a maior parte deles. Entendemos que o mercado continuará um pouco retraído levando em conta as incertezas com os assuntos ligados ao Congresso Nacional, reformas e Política Fiscal. Entretanto, acreditamos que gradativamente o mercado vai reaquecer, caminhando para um cenário mais positivo para nossos ativos ao longo dos próximos meses.

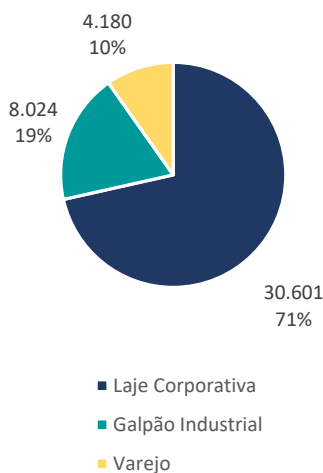
Na Torre Domo Corporate, não tivemos movimentações no quadro de inquilinos, mantendo o nível de vacância física estável em 48.93%. Estamos em conversas avançadas com dois novos potenciais inquilinos para o empreendimento, que devem se concretizar brevemente. No Atlântica Mall seguimos com sondagens e algumas conversas têm avançado para uma possível concretização. Estamos finalizando a implementação do controle de gestão de contratos com a CBRE, o que trará uma nova dinâmica na relação com os locatários, além de proporcionar uma gestão proativa nas renegociações e na prospecção de novos potenciais inquilinos.

A equipe de gestão tem como um de seus principais objetivos ser transparente com os cotistas e o mercado, permitindo melhor compreensão das decisões relacionadas ao fundo e seus ativos. Desse modo, a gestão concluiu ser adequado explicar sua estratégia de distribuição e provisionamento de recursos. Na torre Domo Corporate, temos 11 conjuntos, de um total de 94, que necessitariam de alguma reforma para serem locados. Estamos provisionando um montante de R\$ 4.650.000, equivalente a aproximadamente R\$ 423.000 por conjunto. Além disso, devemos reservar um total de R\$ 2.000.000, caso seja necessário reformar os conjuntos devolvidos pela locatária "HP" em uma futura locação. Por fim, o Galpão Industrial tem seu fluxo de pagamento parcelado até o mês de maio de 2022, isto é, mais 7 parcelas a serem pagas, totalizando aproximadamente R\$ 3.853.000. Assim, somando os valores apresentados, o fundo encerra o mês de outubro com a um total provisionado no caixa de R\$ 10.503.465 para fazer frente aos seus compromissos.

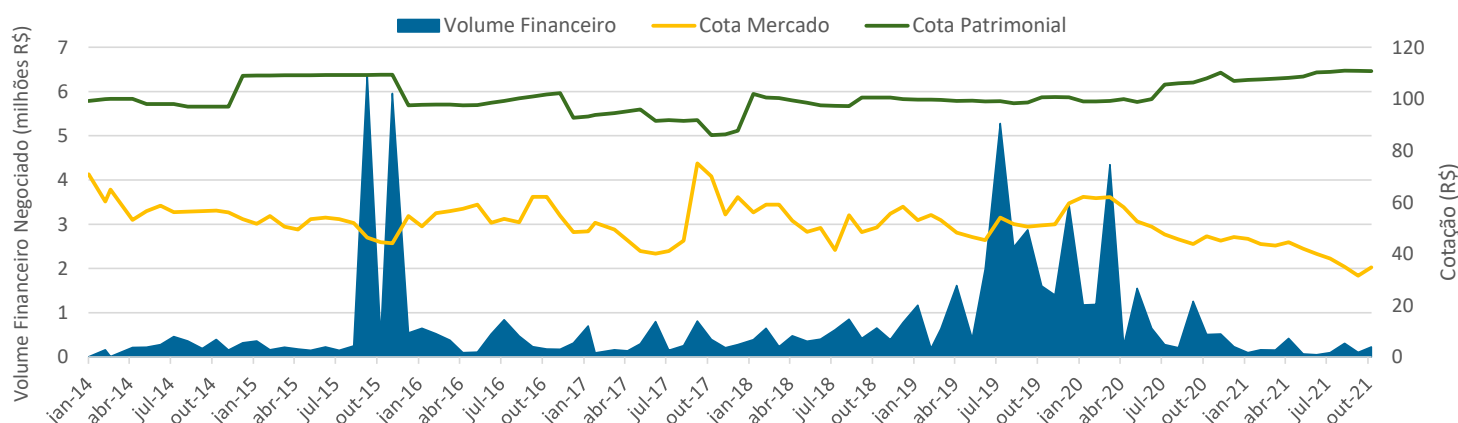
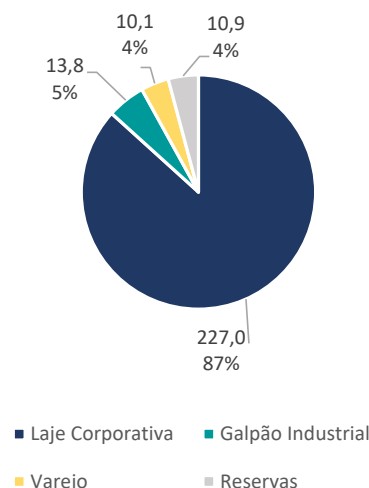
Informações do Fundo

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\$ 84.848.736
Valor Patrimonial*	R\$ 270.735.450
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 Asset Management Ltda
Escriturador / Instituição	Banco Daycoval S/A
Depositária	
Auditor Independente	Next Auditores Independentes
Consultoria Especializada	CBRE Consultoria do Brasil Ltda.

ABL - Tipo de Ativo (m²)



% PL (milhão R\$)



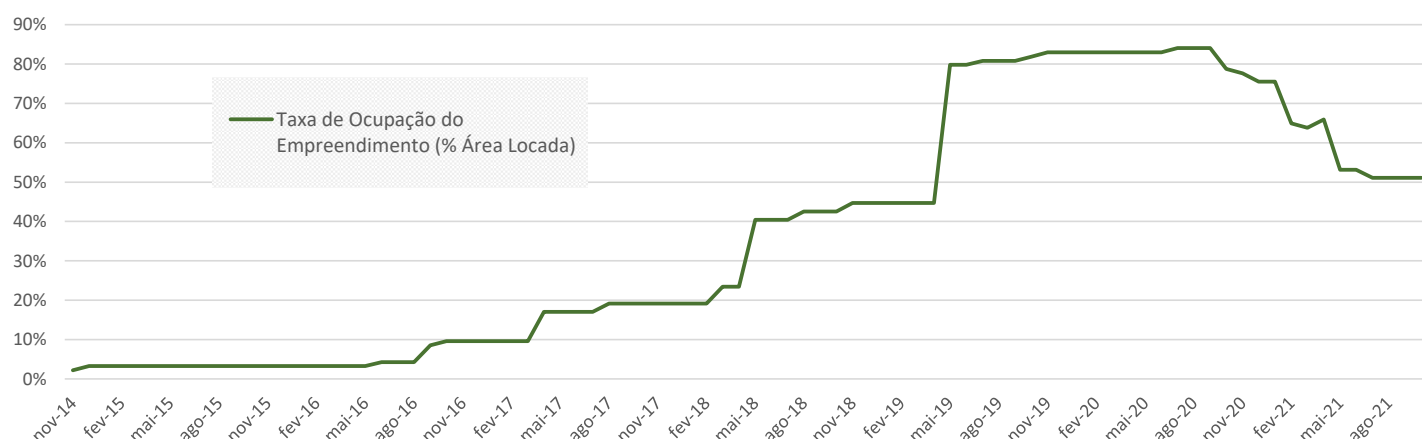
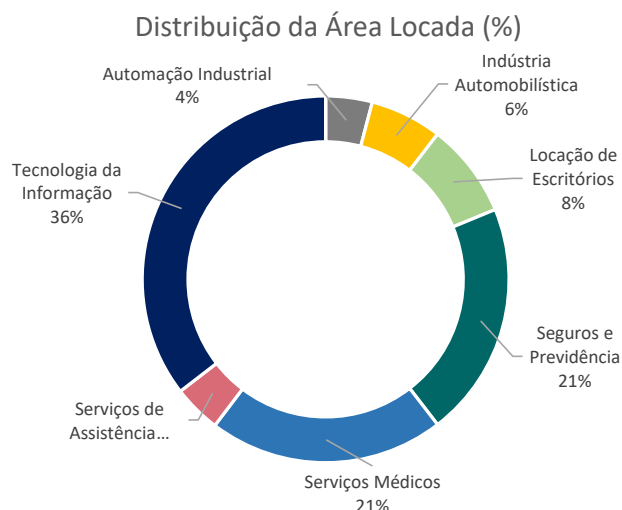
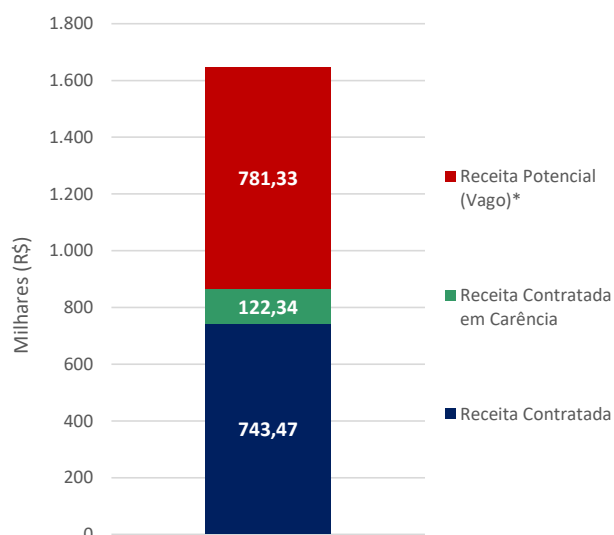
* Valores de fechamento de out/21

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

RMAI11 - Domo Corporate

Relatório Mensal | Outubro 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.

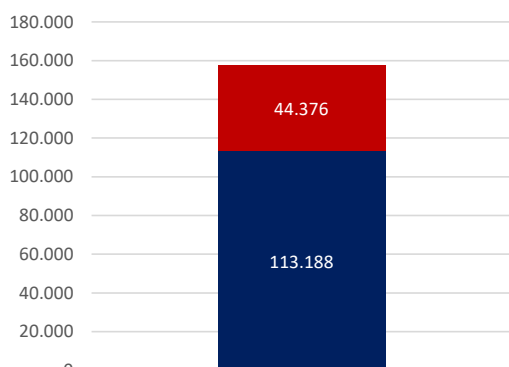


* Calculado considerando um valor de R\$ 52,18/m² (equivalente a 95% do valor médio de m² locado)

RMAI11 - Atlântica Mall

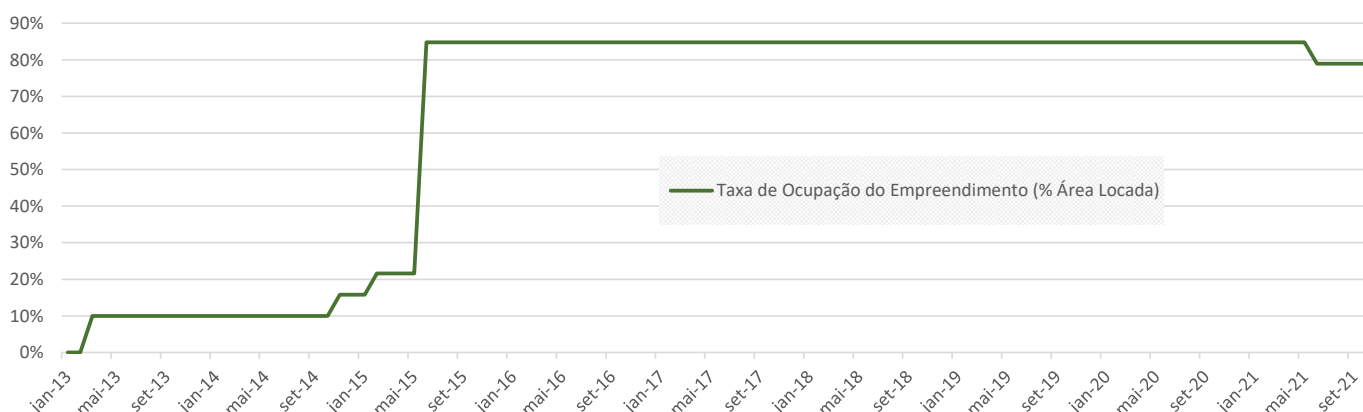
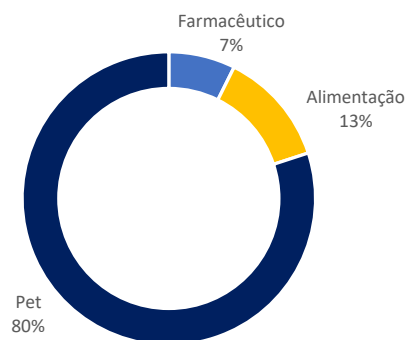
Relatório Mensal | Outubro 2021

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

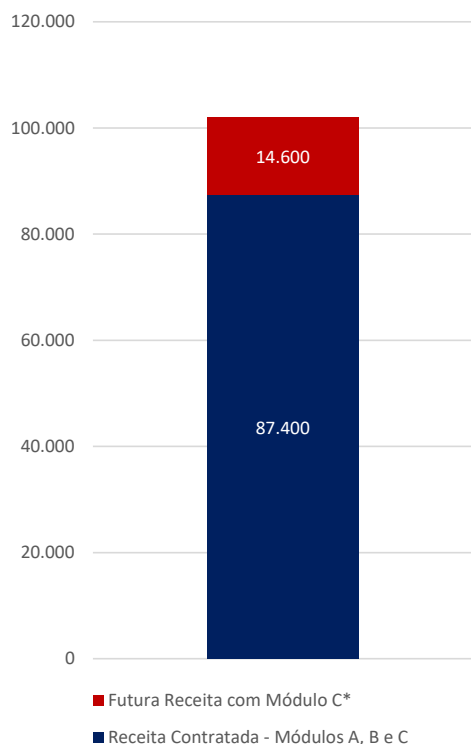


* Calculado considerando valores de R\$45/m² e R\$55/m² para unidades vagas

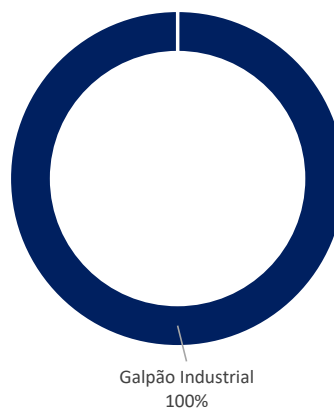
RMAI11 - Galpão Industrial (Globalpack)

Relatório Mensal | Outubro 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

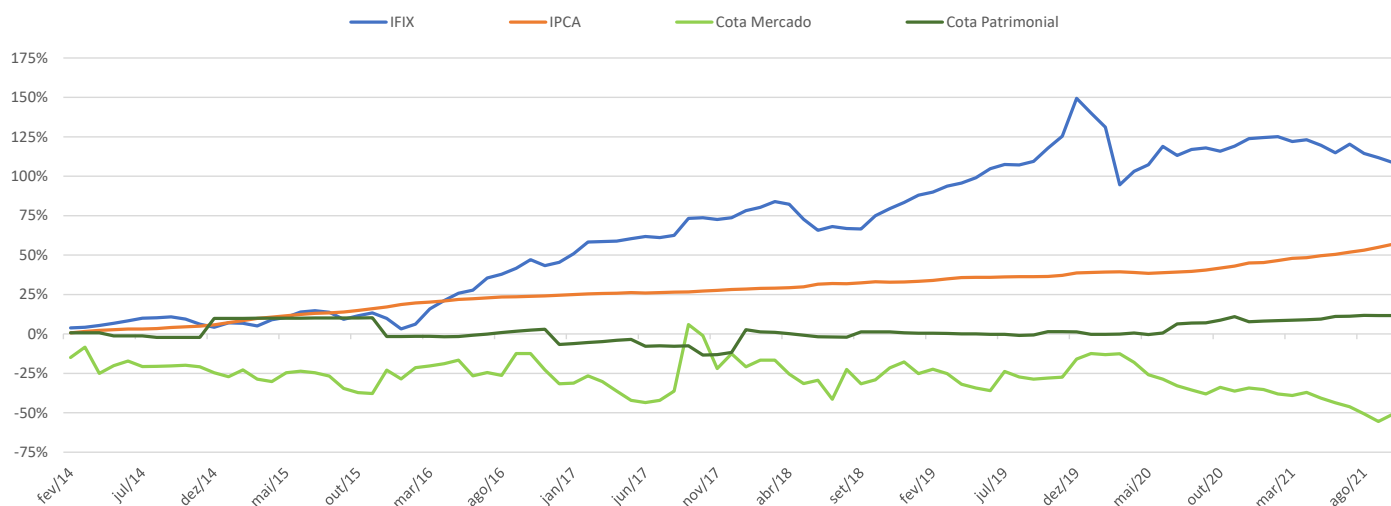
Relatório Mensal | Outubro 2021

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 outubro registrou uma variação da cota a mercado na ordem de 10,22% com uma variação anual de -25,33%.

Mês	Cota Mercado*	Variação (%)	Cota Patrimonial*	Variação (%)	Valor de Mercado	PL
nov/20	R\$ 45,10	-	R\$ 110,15	-	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
set/21	R\$ 31,50	-9,74%	R\$ 110,86	-0,06%	R\$ 76.979.700,00	R\$ 270.930.739,68
out/21	R\$ 34,72	10,22%	R\$ 110,78	-0,07%	R\$ 84.848.736,00	R\$ 270.735.449,81

Rentabilidade Acumulada

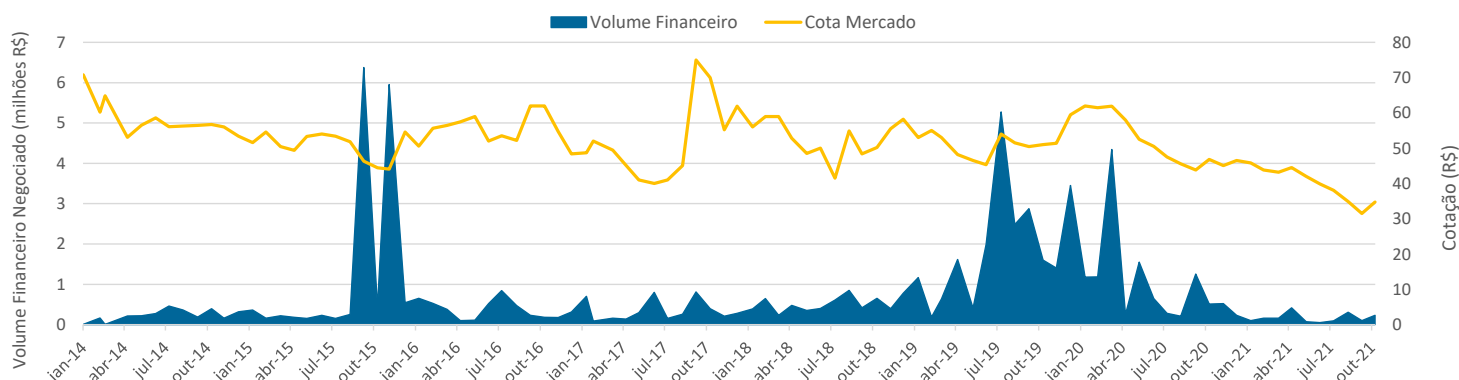


RMAI11 - Liquidez

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

O mês de outubro já vem apresentando alguma melhora na liquidez das cotas do fundo no mercado secundário e creditamos isso a volta da distribuição de rendimentos, em conjunto com maior transparência na divulgação de relatórios periódicos e ações tomadas pelo time de gestão.

Mês	Cotas*	Nº Cotistas	Volume Financeiro	Média Diária Negociação	Cotas Negociadas*	Giro (% nº Cotas)
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	1.160	R\$ 302.100,68	R\$ 13.731,85	9.400	0,38%
set/21	2.443.800	1.143	R\$ 101.440,47	R\$ 4.830,50	3.136	0,13%
out/21	2.443.800	1.138	R\$ 229.512,87	R\$ 11.475,64	7.084	0,29%



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

RMAI11 - Resultados

Relatório Mensal | Outubro 2021

Distribuição de Resultados

No mês de agosto, a Torre Domo Corporate apresentou uma receita total de, aproximadamente, R\$ 645.000,00, sendo que seu resultado ficou em R\$ 567.373,69. Vale ressaltar que não tivemos inadimplência no mês de agosto.

As conversas com potenciais inquilinos para o Atlântica Mall ainda estão em andamento. Esperamos avançar e viabilizar a locação de unidades o mais breve possível.

O Galpão Industrial locado ocupado pela Globalpack regularizou seus pagamentos e continua tendo os resultados esperados pela equipe de gestão.

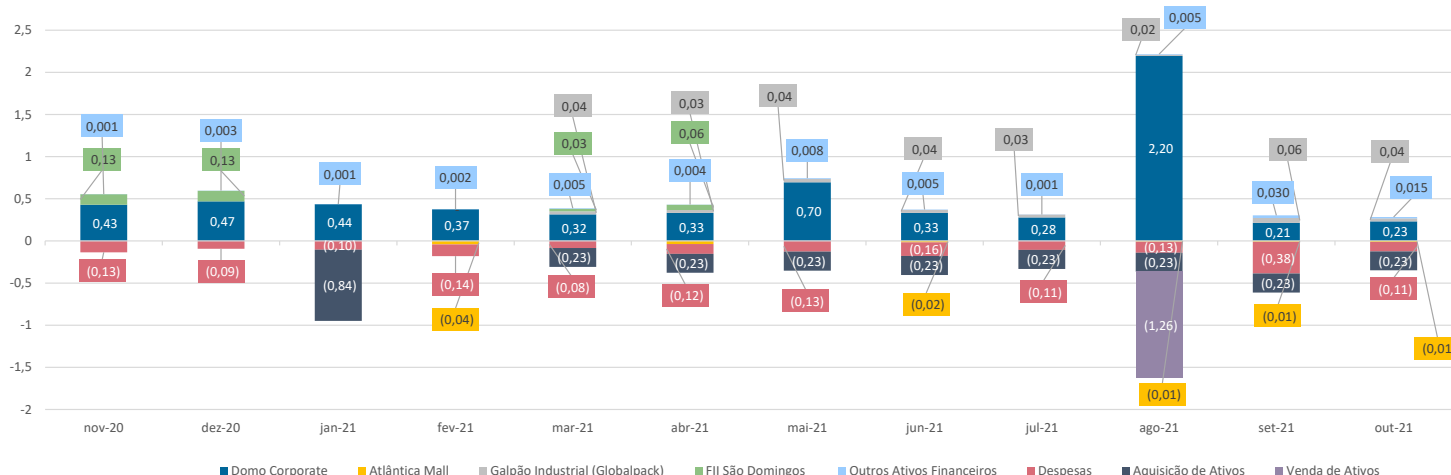
Esse mês o fundo irá distribuir um montante de R\$ 635.388,00, equivalente a 0,26 por cota, representando um *dividend yield* de 0,75% (Cota de Mercado no fechamento de out/21: R\$ 34,72).

O fundo tem a necessidade de provisionar valores para uma possível necessidade de reforma nos conjuntos devolvidos pela locatária "HP". Além disso, existem 11 conjuntos na Torre Domo Corporate que necessitam de reforma para serem locados. Outra provisão necessária são referentes às parcelas de pagamento do galpão industrial.

	ago/21	set/21	out/21	Acum. 2021
Resultado Ativos				
Resultado Domo Corporate	5.365.781,98*	521.654,59	567.373,69	13.217.968,82
Resultado Atlântica Mall	(21.000,00)	(27.200,00)	(31.000,00)	(309.200,00)
Resultado Galpão Industrial (Globalpack)	37.400,00	144.800,00	87.400,00	699.200,00
FII e Outros Ativos Financeiros	13.043,90	74.291,54	37.541,61	415.706,70
(+) Resultado Total	5.395.225,88	713.546,13	661.315,30	14.023.675,52
Despesa Taxa de Adm	(70.697,37)	(71.205,08)	(67.768,43)	(684.776,84)
Despesa Taxa de Gestão	(153.177,62)	(154.277,65)	(146.831,63)	(1.483.683,02)
Despesa Honorários Advocatícios	(62.465,20)	(442.186,83)	(15.000,00)	(786.574,24)
Comissão Imobiliária	-	(221.021,05)	-	(221.021,05)
Outras Taxas e Despesas	(34.989,24)	(31.225,26)	(41.198,99)	(389.220,69)
(-) Total Despesas Fundo	(321.329,43)	(919.915,87)	(270.799,05)	(3.565.275,84)
(=) Resultado Operacional RMAI11	5.073.896,45	(206.369,74)	390.516,25	10.458.399,68
Aquisição de Ativos (Galpão Industrial)	(550.495,10)	(550.495,10)	(550.495,10)	(6.468.317,65)
Resultado Líquido	4.523.401,35	(756.864,84)	(159.978,85)	3.990.082,03
Distribuição			(635.388,00)	(635.388,00)
Reservas	12.149.479,71	11.392.614,83	10.893.174,55	
Provisão total**	11.604.455,90	11.053.960,80	10.503.465,70	
Provisão Reforma de cjs (Domo)	4.650.000,00	4.650.000,00	4.650.000,00	
Provisão Reforma cjs devolvidos (Domo)	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	
Provisão para pagamento Kaiser	4.954.455,90	4.403.960,80	3.853.465,70	

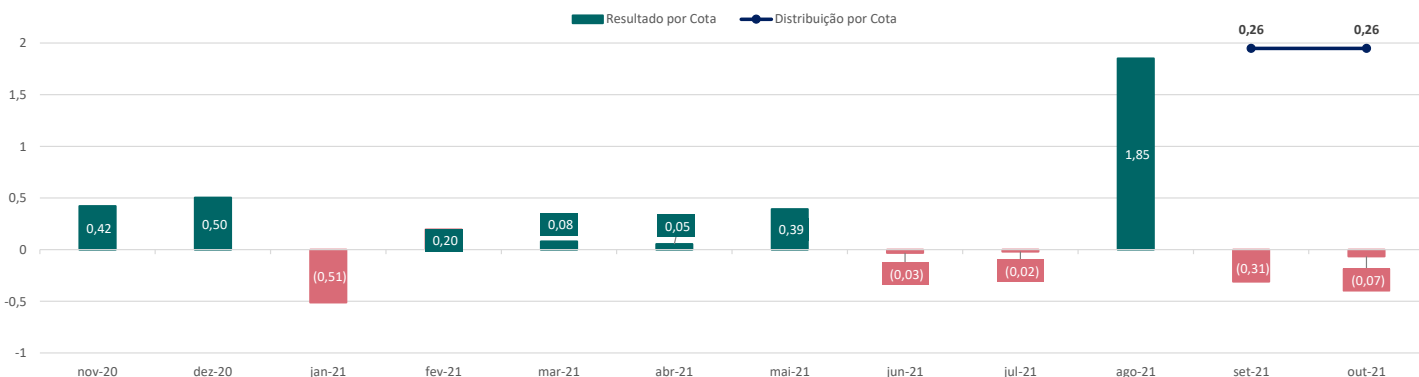
Composição do Resultado***

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



Resultado do Fundo por Cota***

Resultado obtido e distribuição por cota, mês a mês, nos últimos 12 meses.

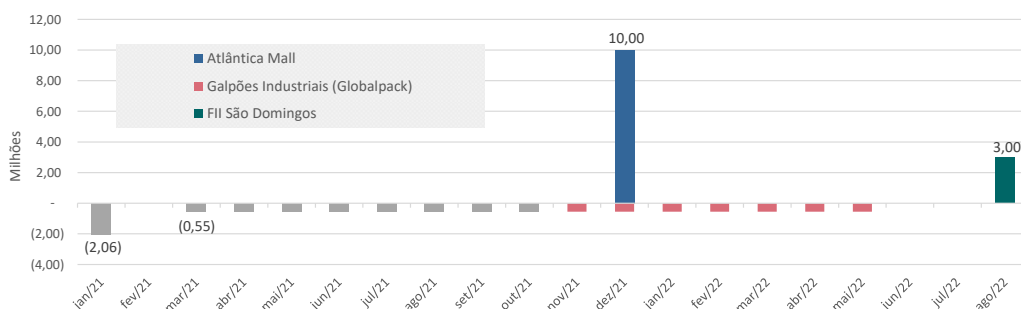


Negociação de Ativos

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 7 parcelas de R\$ 550.495,10, totalizando R\$ 3.853.467,70.

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)

** Valores a serem provisionados pelo fundo

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

RMAI11 - Portfólio

Relatório Mensal | Outubro 2021

Domo Corporate

Classificação do Imóvel
Laje Corporativa

Localização
São Bernardo do Campo, SP

ABL
30.600 m²

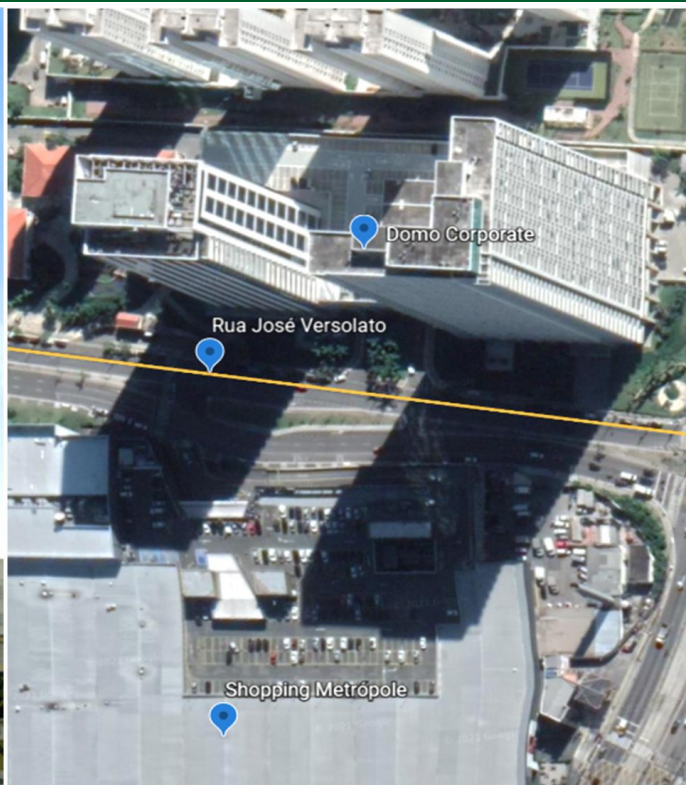
Data de Aquisição
Desde início do fundo

Participação no Imóvel
100%

Valor de Avaliação do Imóvel
R\$ 227.000.000,00

Vacância Física
48,93%

Novos Contratos de Locação
-



Galpão Globalpack

Classificação do Imóvel
Galpão Industrial

Localização
Queimados, RJ

ABL
8.024 m²

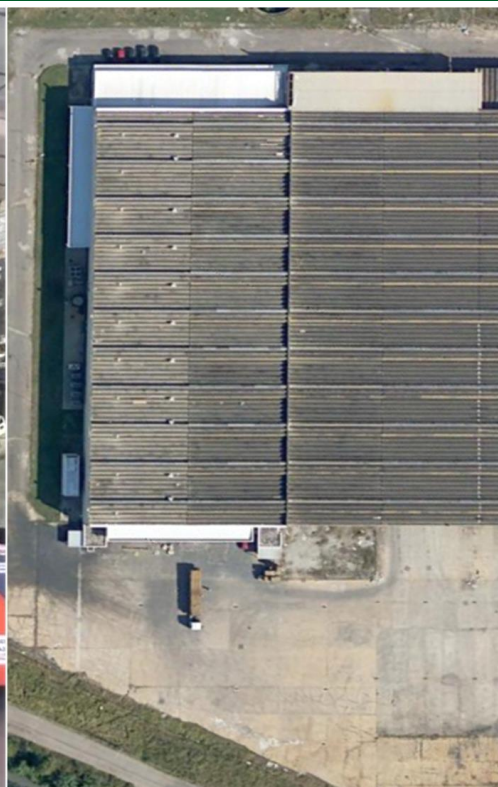
Data de Aquisição
dez/20

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, Drogeria SP