

RMAI11 - Informações

Relatório Mensal | Junho 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 junho, pudemos observar um avanço significativo no processo de vacinação. Entendemos que essa evolução vai, gradativamente, favorecer o retorno de parte das empresas para os escritórios. Assim, no curto prazo, é provável que boas oportunidades surjam no segmento de lajes corporativas, mesmo que uma parcela das empresas continuem adotando o modelo de *Home Office* – ou ainda, um modelo híbrido.

No dia 25/06/2021, o Ministério da Economia enviou para o Congresso a proposta de Reforma Tributária. Uma das propostas envolve o fim da isenção de IR sobre os rendimentos dos Fundos Imobiliários, incluindo uma tributação de 15% sobre os dividendos. Por outro lado, a alíquota sobre o ganho de capital na venda das cotas seria reduzida de 20% para 15%. Tudo isso gerou grande incerteza e volatilidade no mercado de FIIs. No entanto, vale destacar que o projeto ainda tem de seguir os ritos de tramitação no Congresso, debates acontecerão e é possível que o texto original sofra alterações antes de qualquer aprovação. Nossa equipe está acompanhando todos os desdobramentos relacionados a este tema e se compromete a manter seus cotistas informados sobre os possíveis efeitos desta reforma.

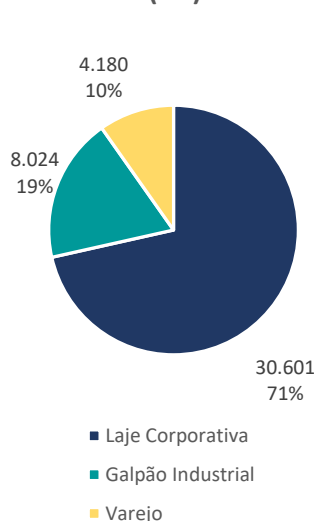
O Fundo encerrou o mês de junho com uma vacância física de 26,42%. Na Torre Domo Corporate, a locatária Enterprise Services Serviços de Tecnologia Ltda. (“HP”) nos notificou a intenção de devolver os conjuntos do 21º ao 24º andar. A entrega deve ser feita no prazo de 60 dias. Nosso time comercial já está à procura de novos inquilinos e temos negociações em andamento com a possibilidade de firmar novos contratos, que contemplariam duas lajes inteiras e metade de outra, procurando assim, manter o nível de vacância do ativo o mais baixo possível. No Atlântica Mall, o trabalho da equipe para reduzir os custos com condomínio surtiu efeito e temos sondagens interessantes de novos negócios. As obras de aperfeiçoamento do Módulo C do galpão industrial alugado para Globalpack já estão finalizadas e acreditamos que nos próximos meses já seja possível um incremento na receita deste ativo.

Por fim, os ativos de nossa carteira de imóveis - Domo Corporate, Atlântica Mall e os Galpões Industriais (Globalpack) - foram reavaliados, gerando uma valorização de 1,41% no valor total dos imóveis. Estes resultados mostram que os esforços realizados pela equipe, durante esse período de pandemia marcado por grandes incertezas, tornaram a carteira de imóveis do fundo bastante resiliente a períodos de crise.

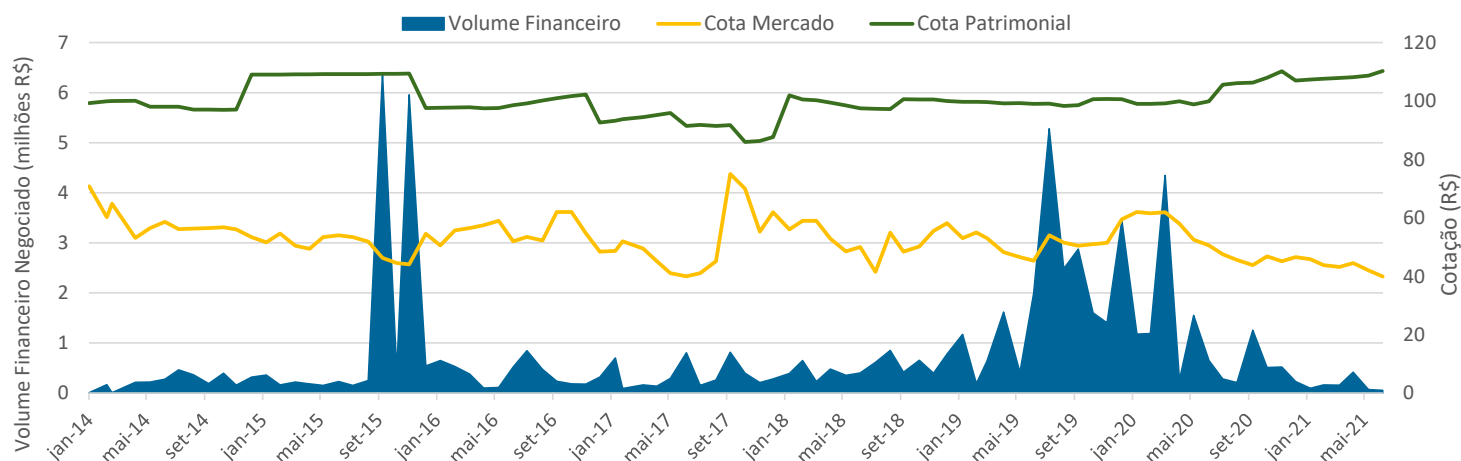
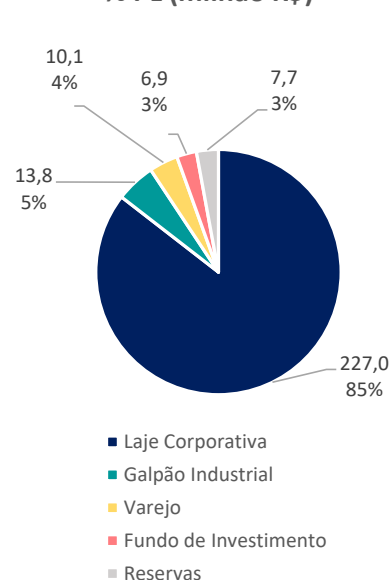
Informações do Fundo

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\$ 97.507.620
Valor Patrimonial	R\$ 269.460.438
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\$)

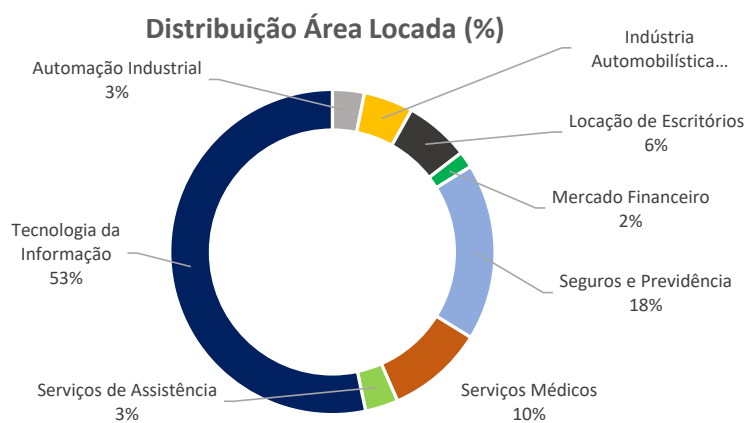
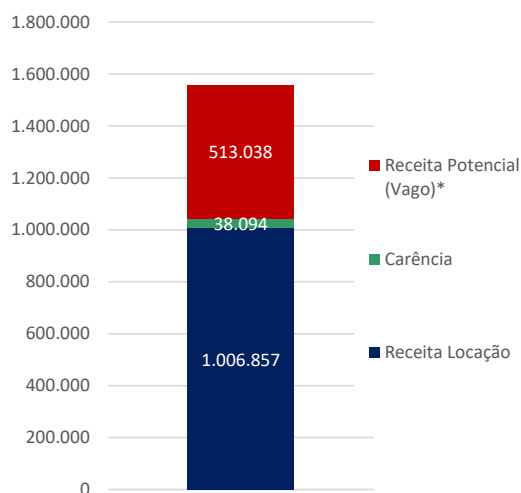


* Valores ajustados em decorrência do *split* de cotas em fev/21.

RMAI11 - Domo Corporate

Relatório Mensal | Junho 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.

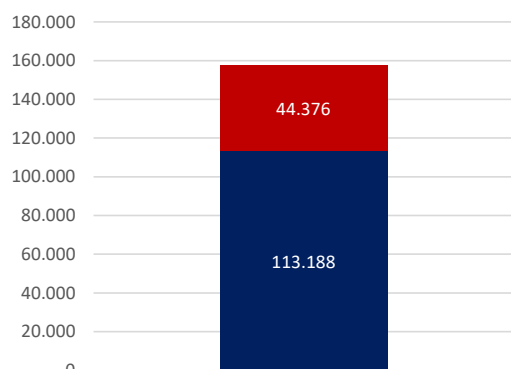


* Calculado considerando um valor de R\$ 49,20/m² (equivalente a 95% do valor médio de m² locado)

RMAI11 - Atlântica Mall

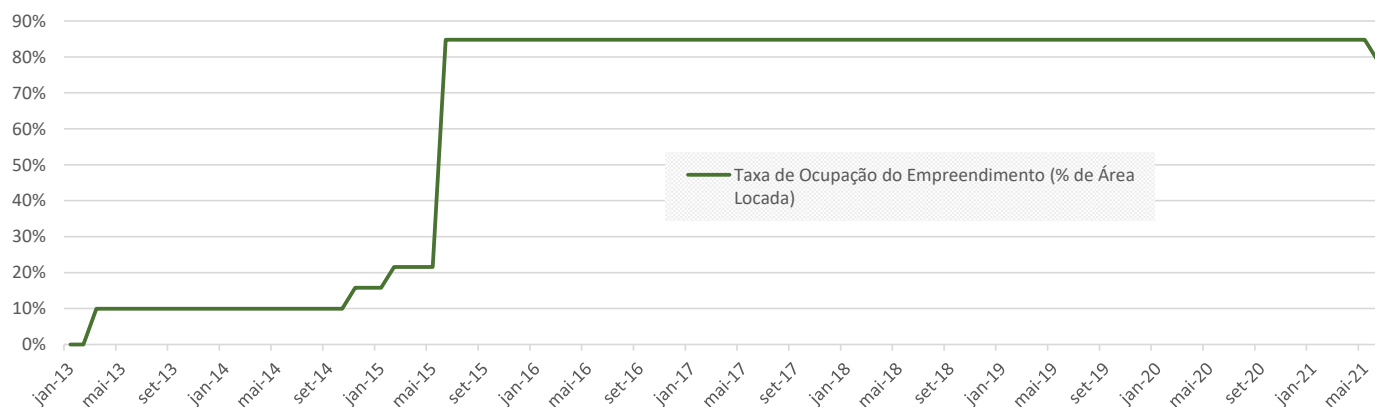
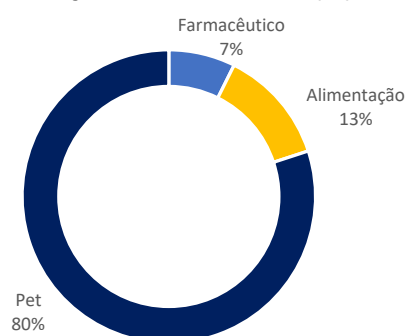
Relatório Mensal | Junho 2021

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.



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

Distribuição da Área Locada (%)

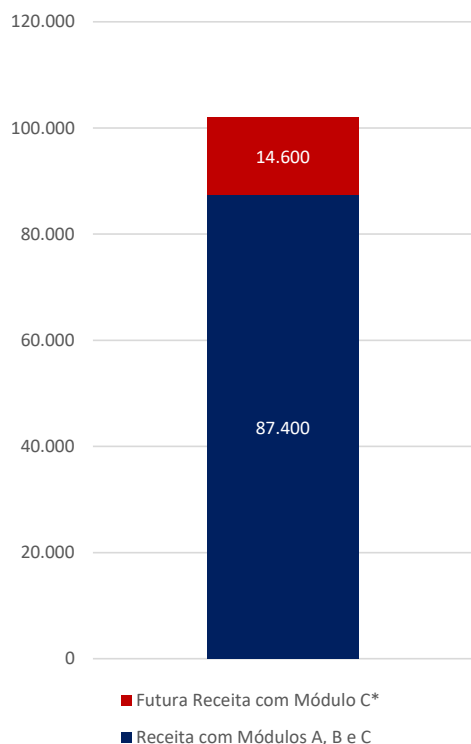


* Calculado considerando valores de R\$45/m² e R\$55/m² para unidades vagas

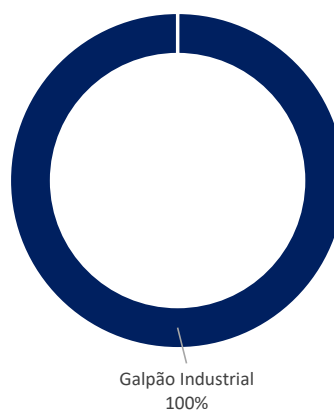
RMAI11 - Galpão Industrial (Globalpack)

Relatório Mensal | Junho 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

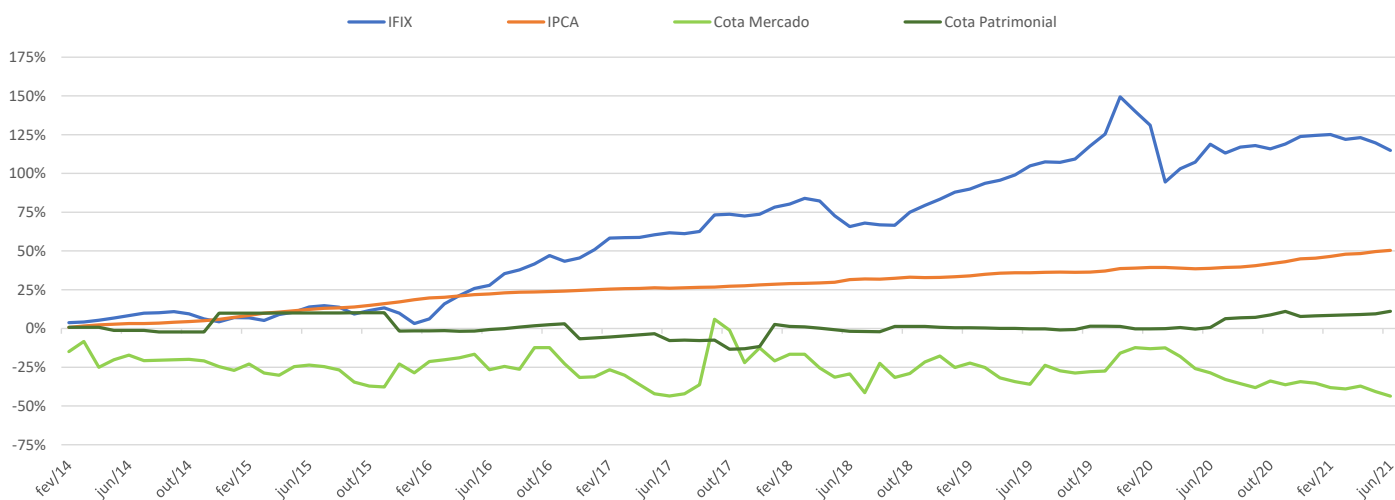
Relatório Mensal | Junho 2021

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 junho registrou uma variação da cota a mercado na ordem de -5,00% com uma variação anual de -14,19%.

Mês	Cota Mercado*	Variação (%)	Cota Patrimonial*	Variação (%)	Valor de Mercado	PL
jul/20	R\$ 47,49	-	R\$ 105,56	-	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
jun/21	R\$ 39,90	-5,00%	R\$ 110,26	1,50%	R\$ 97.507.620,00	R\$ 269.460.438,30

Rentabilidade Acumulada

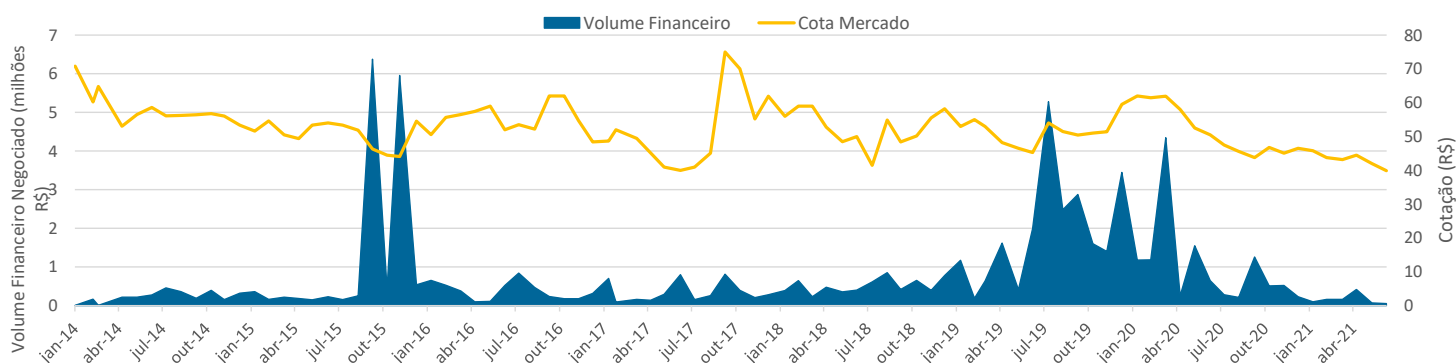


RMAI11 - Liquidez

A liquidez do fundo apesar de ter melhorado em Abril, 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)
jul/20	2.443.800	660	R\$ 281.875,73	R\$ 12.255,47	5.980	0,24%
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	1.158	R\$ 51.974,75	R\$ 2.362,49	1.319	0,05%



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

RMAI11 - Resultados

Relatório Mensal | Junho 2021

Distribuição de Resultados

Apesar de ainda estarmos sofrendo com a instabilidade que o cenário de pandemia trouxe para o setor imobiliário, o Fundo consegue manter estabilidade em seus níveis de receita. O FII São Domingos acabou não distribuindo esse mês novamente. No entanto, esperamos que nos próximos meses volte a distribuir, conforme noticiado pelo gestor do fundo.

Este mês contou com um aumento significativo de valores pagos de Honorários Advocatícios. O valor está atrelado a receita com multa rescisória que o fundo teve no mês de maio/21. Além disso, o fato de o FII São Domingos não ter distribuído somada as despesas com Laudos de Avaliação, geraram impacto no resultado final deste mês do Fundo Reag Multi Ativos.

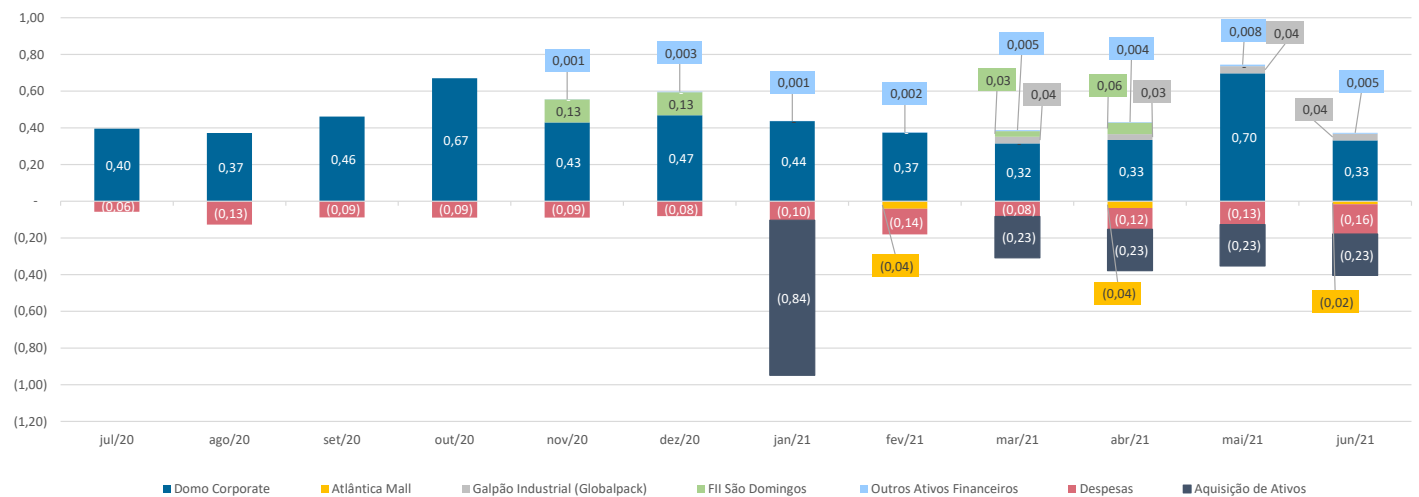
Estamos trabalhando para diminuir os custos do Atlântica Mall e melhorar as condições para potenciais novos locatários. O ativo industrial segue trazendo resultado, conforme planejado pela gestão e, até o final do semestre, esperamos ocupar totalmente o módulo C, gerando um incremento de receita no ativo.

Assim, a despeito de algumas incertezas e movimentações em relação a renegociações e distratos de contratos de locação, nossa equipe já está em negociação com potenciais novos inquilinos para os ativos Domo Corporate e Atlântica Mall e esperamos que em breve novos contratos sejam fechados.

	abr/21	mai/21	jun/21	Acum 2021
Resultado Ativos				
Resultado Domo Corporate	815.154	1.702.492	810.590	6.079.927
Resultado Atlântica Mall	(90.000)	-	(40.000)	(230.000)
Resultado Galpão Industrial (Globalpack)	77.400	97.400	87.400	349.600
FII e Outros Ativos Financeiros	162.388	18.892	12.624	289.519
(+) Resultado Total	964.942	1.818.784	870.614	6.489.046
Despesa Taxa de Adm	(72.681)	(77.188)	(71.136)	(408.257)
Despesa Taxa de Gestão	(157.476)	(167.240)	(154.128)	(884.556)
Despesa Honorários Advocatícios	(15.000)	(15.000)	(104.964)	(251.922)
Comissão Imobiliária	-	-	-	-
Outras Taxas e Despesas	(38.243)	(51.745)	(67.209)	(247.013)
(-) Total Despesas Fundo	(283.401)	(311.173)	(397.437)	(1.791.748)
(=) Resultado Operacional RMAI11	681.541	1.507.610	473.177	4.697.298
Aquisição de Ativos (Galpão Industrial)	(550.495)	(550.495)	(550.495)	(4.266.337)
Resultado Líquido	131.046	957.115	(77.318)	430.961

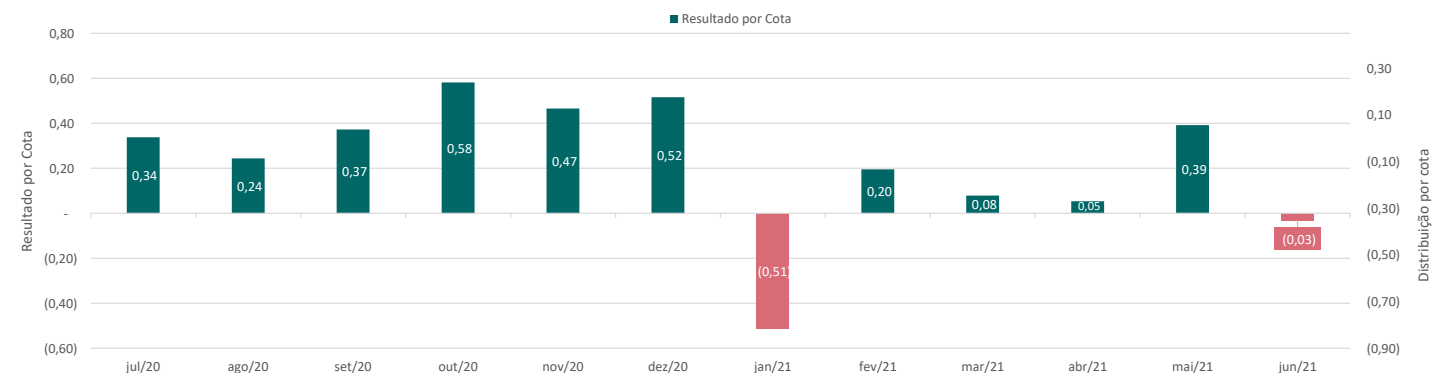
Composição do Resultado*

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



Resultado do Fundo por Cota*

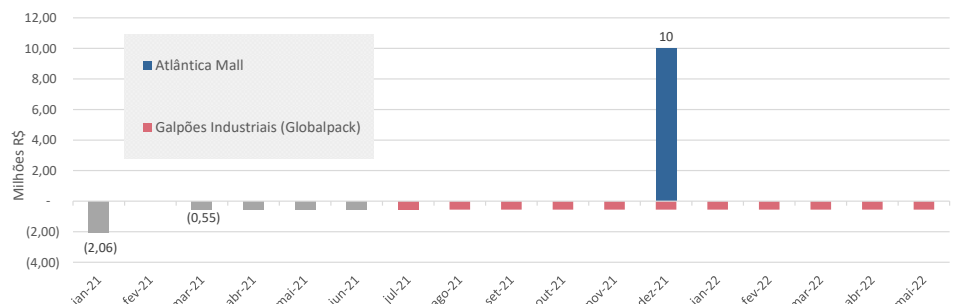
Resultado obtido por cota, nos últimos 12 meses.



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 11 parcelas de R\$ 550.495,15, totalizando R\$ 6.055.446,10.



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

RMAI11 - Portfólio

Relatório Mensal | Junho 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

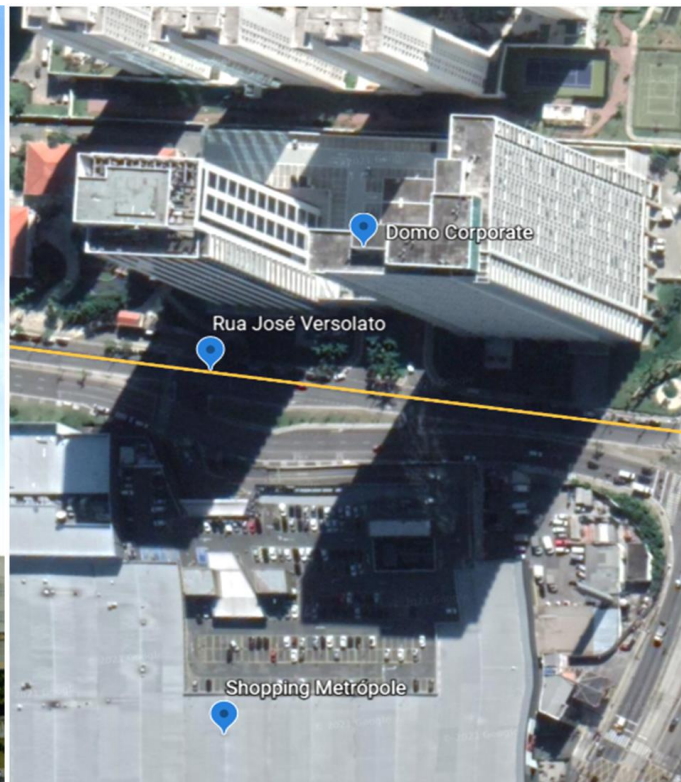
Participação no Imóvel
100%

Valor de Avaliação do Imóvel
R\$ 227.000.000,00

Vacância Física
34,08%

Novos Contratos de Locação
-

Contratos Encerrados no Mês
-



Galpão Globalpack

Classificação do Imóvel
Galpão Industrial

Localização
Queimados, RJ

ABL
8.024 m²

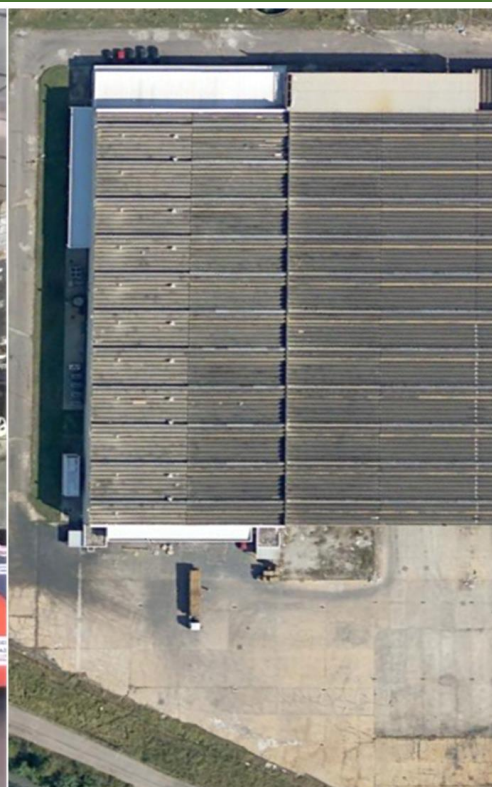
Data de Aquisição
dez/20

Unidades
3 Módulos

Valor de Avaliação do Imóvel
R\$ 13.800.000,00

Percentual de Ocupação Física
100%

Empresa Locatária
Globalpack



RMAI11 - Portfólio

Relatório Mensal | Junho 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