

RMAI11 - Informações

Relatório Mensal | Setembro 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

Com o aumento gradual do percentual de vacinação e a diminuição de internações e casos fatais da Covid-19, muitas empresas começam a se movimentar para programar o retorno físico aos escritórios. Além disso, o aumento da circulação das pessoas pelas cidades deve pesar a favor de uma recuperação gradual das atividades comerciais. Por outro lado, o mês de setembro se destacou por uma queda generalizada dos ativos de risco, como consequência da piora do cenário externo e interno. Internamente, a desconfiança que paira ao redor das contas públicas (PEC dos Precatórios e Bolsa Família) pressiona o fiscal. Outro ponto importante é a inflação, que vem se mostrando muito mais persistente do que o mercado previa, levando ao aumento da taxa SELIC - com perspectiva de mais uma ou duas altas devendo atingir um patamar próximo dos 9%. A elevação dos juros vem sendo apontada como um dos principais fatores para a queda do mercado de fundos imobiliários. Assim, o principal índice do mercado de FIIs, o IFIX, registrou uma queda em setembro de 1,24%, acumulando no ano uma queda 5,38%. Na composição do índice o segmento de escritórios foi o que mais sofreu com uma queda de 5,95%, sendo que o segmento de recebíveis imobiliários, de melhor desempenho entre os setores, registrou uma queda de 1,39%.

Mesmo com todo esse cenário adverso, os fundos imobiliários projetam uma distribuição de rendimentos ainda acima dos títulos atrelados ao IPCA (NTNBs), com a média projetada pelo IFIX em 7,80% ao ano.

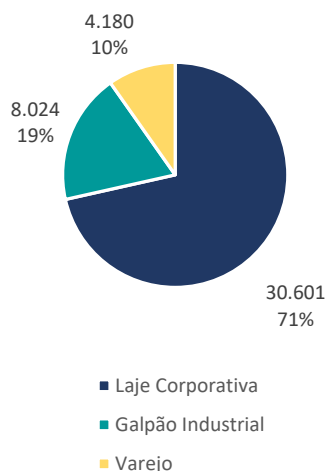
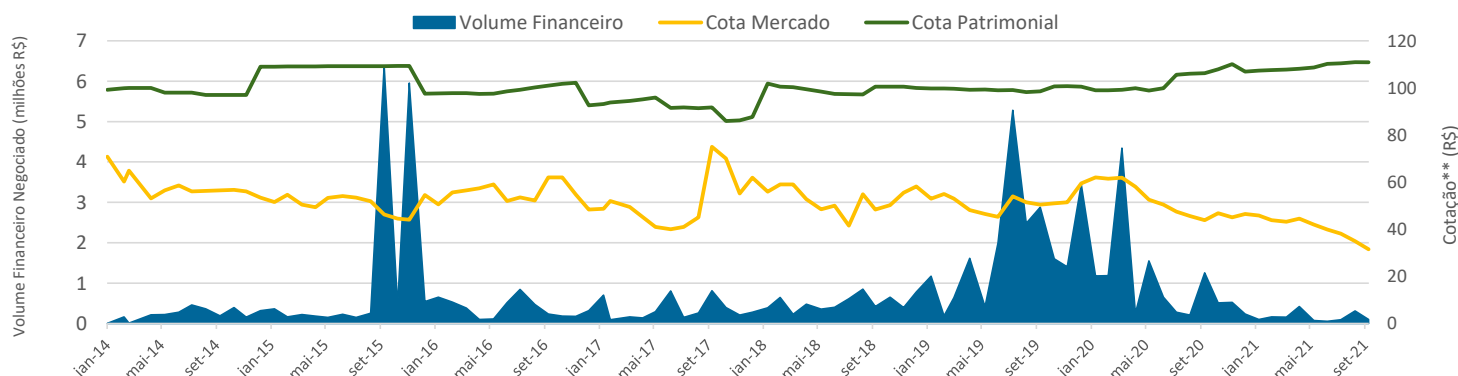
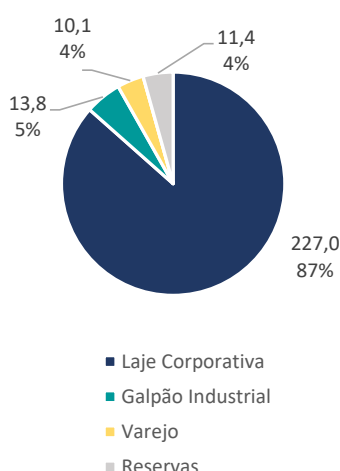
Até o fechamento do mês, não tivemos alteração na vacância da Torre Domo Corporate. Estamos em negociação com possíveis novos locatários para o empreendimento e, no próximo mês, esperamos ter uma definição. Ainda estamos lidando com os reflexos da pandemia no mercado. Desse modo, resolvemos abordar nossos principais inquilinos, de maneira proativa, buscando a melhor maneira de manter os mesmos no empreendimento.

No Atlântica Mall, continuamos no processo de redução de custos, com intuito de tornar a locação mais atrativa para novos inquilinos. Estamos buscando outras alternativas para o Mall, visando sempre a possibilidade de gerarmos resultado o quanto antes para o empreendimento. A CBRE está em processo de implantação dos controles de gestão dos contratos e, como próximo passo, definiremos, em conjunto, a melhor estratégia de trabalho para nossos ativos, com o objetivo de diminuir a vacância dos empreendimentos.

Apesar da situação adversa no cenário geral, a nova equipe de gestão voltou a distribuir rendimentos aos investidores do RMAI11 e vem trabalhando os ativos e o comercial para aumentar seu valor e tornar o fundo cada vez mais competitivo em relação ao seu *peer group*. O foco será em ter rendimentos lineares e compatíveis com os ativos investidos.

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\$ 76.979.700
Valor Patrimonial*	R\$ 270.930.740
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	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\$)


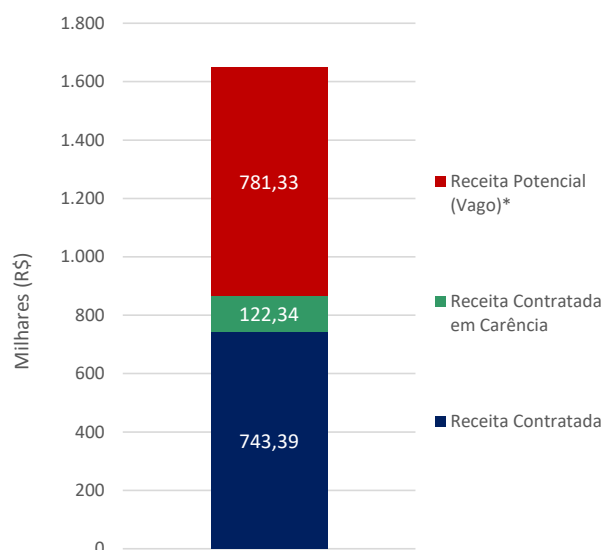
* Valores de fechamento de set/21

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

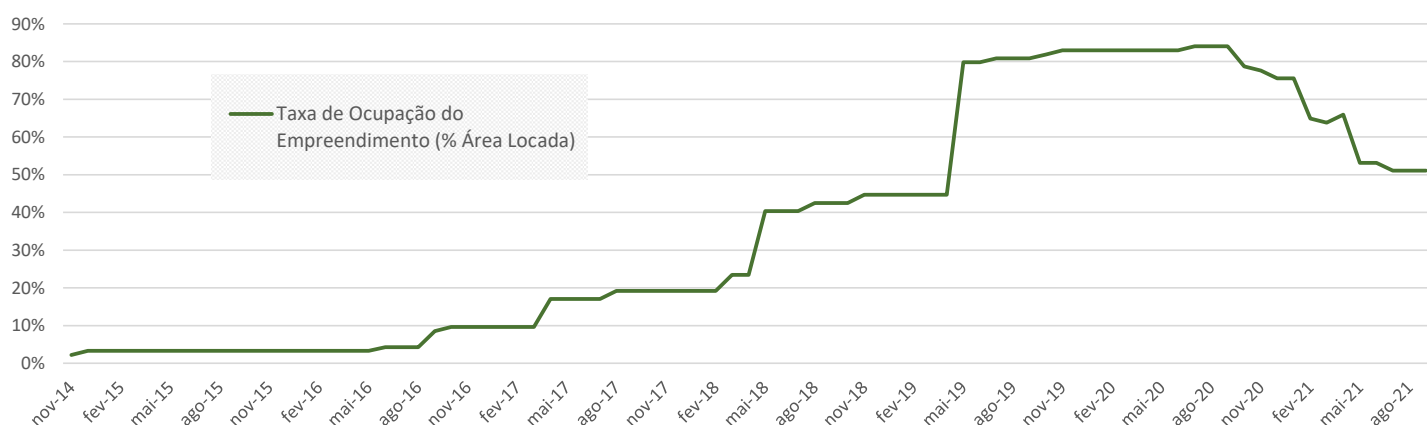
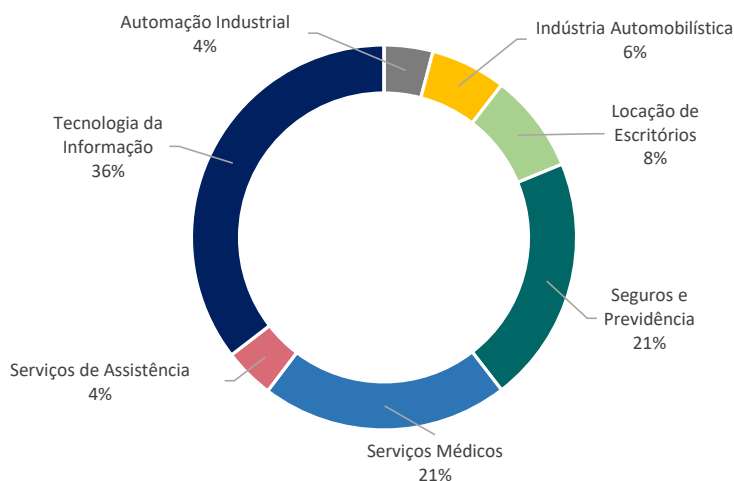
RMAI11 - Domo Corporate

Relatório Mensal | Setembro 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.



Distribuição da Área Locada (%)

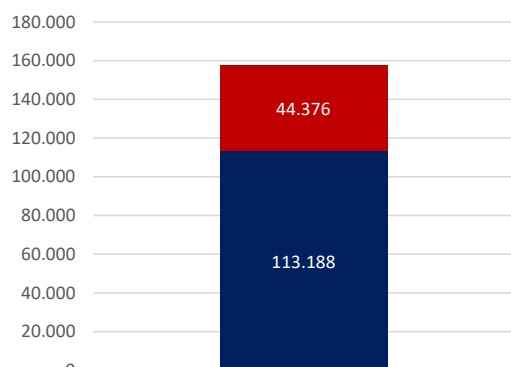


* Calculado considerando um valor de R\$ 52,18/m² (equivalente a 95% do valor médio de m² locado)

RMAI11 - Atlântica Mall

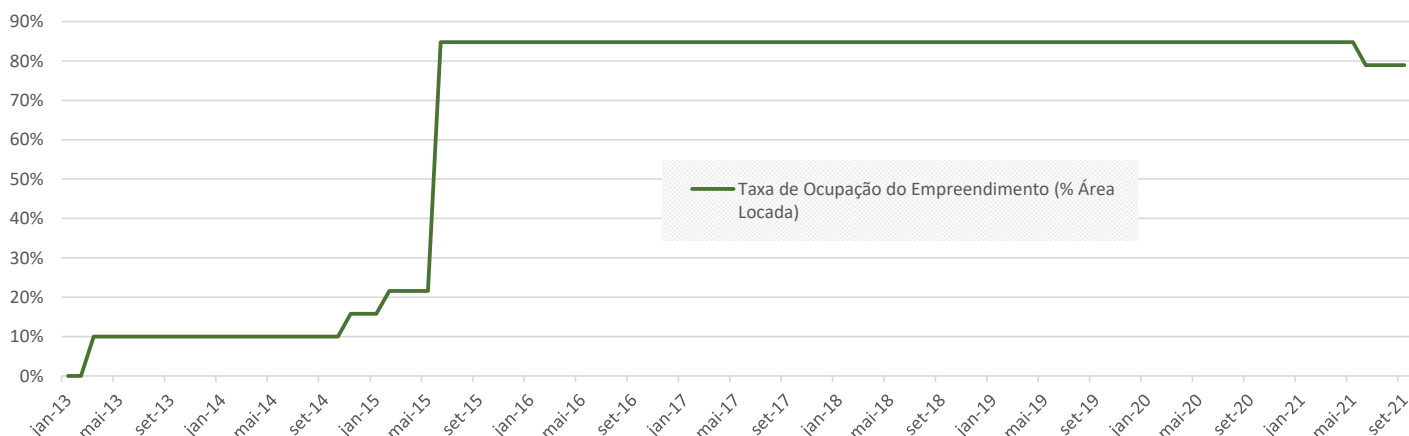
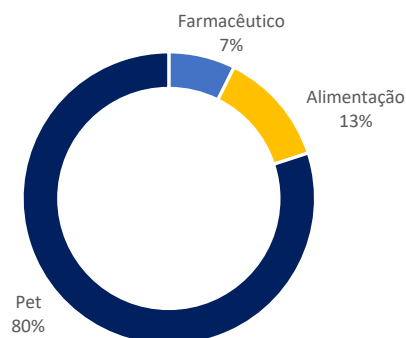
Relatório Mensal | Setembro 2021

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 (%)

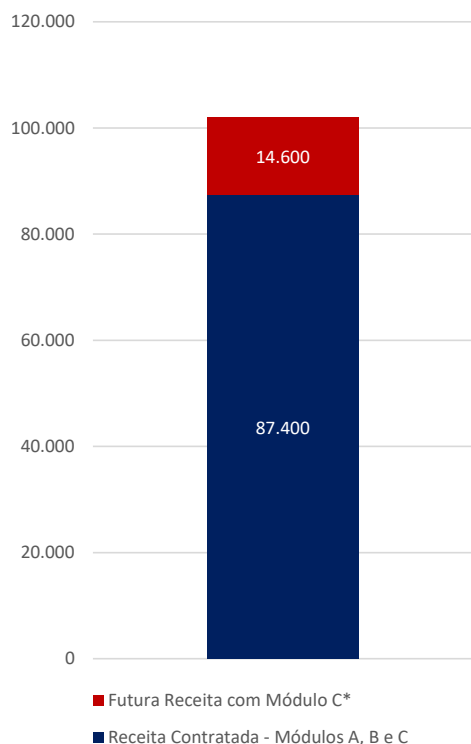


* Calculado considerando valores de R\$45/m² e R\$55/m² para unidades vagas

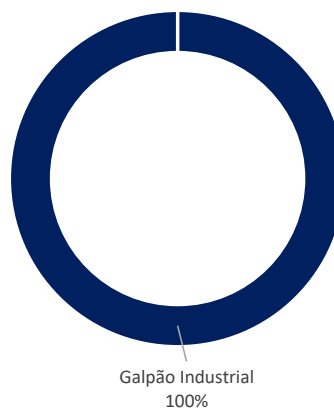
RMAI11 - Galpão Industrial (Globalpack)

Relatório Mensal | Setembro 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

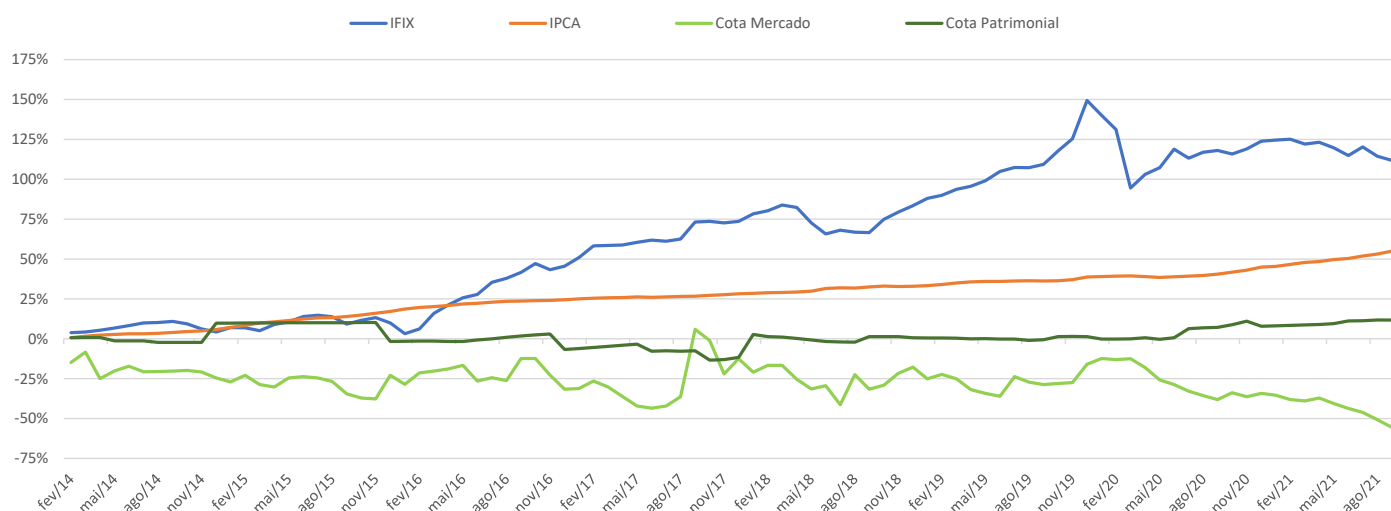
Relatório Mensal | Setembro 2021

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 setembro registrou uma variação da cota a mercado na ordem de -9,74% com uma variação anual de -32,26%.

Mês	Cota Mercado*	Variação (%)	Cota Patrimonial*	Variação (%)	Valor de Mercado	PL
out/20	R\$ 46,80	-	R\$ 107,96	-	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
set/21	R\$ 31,50	-9,74%	R\$ 110,86	-0,06%	R\$ 76.979.700,00	R\$ 270.930.739,68

Rentabilidade Acumulada

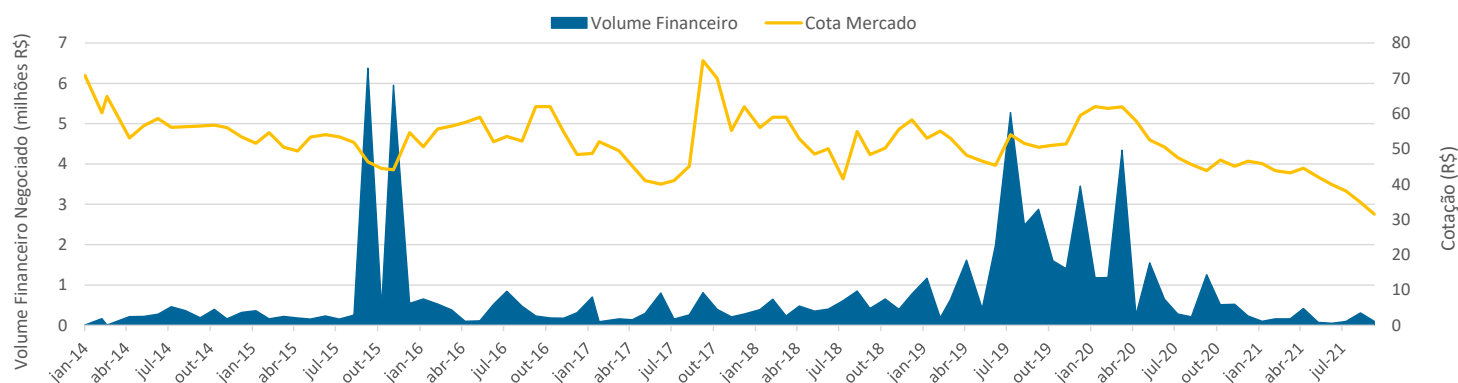


RMAI11 - Liquidez

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)
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%
set/21	2.443.800	1.143	R\$ 101.440,47	R\$ 4.830,50	3.136	0,13%



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

RMAI11 - Resultados

Relatório Mensal | Setembro 2021

Distribuição de Resultados

No mês de setembro, a torre Domo Corporate apresentou resultado um pouco abaixo dos níveis dos meses anteriores. Isso decorre de um ajuste no fluxo de pagamentos de alugueis de um dos locatários do empreendimento (Regus). Tal situação está sendo resolvida por nossa equipe e, no próximo mês, o fluxo voltará ao normal.

No Atlântica Mall, as negociações com novo locatário estão avançadas e, possivelmente, serão concluídas até o mês que vem.

O Galpão Industrial locado para Globalpack efetivou os pagamentos que estavam pendentes, normalizando o fluxo para os próximos meses.

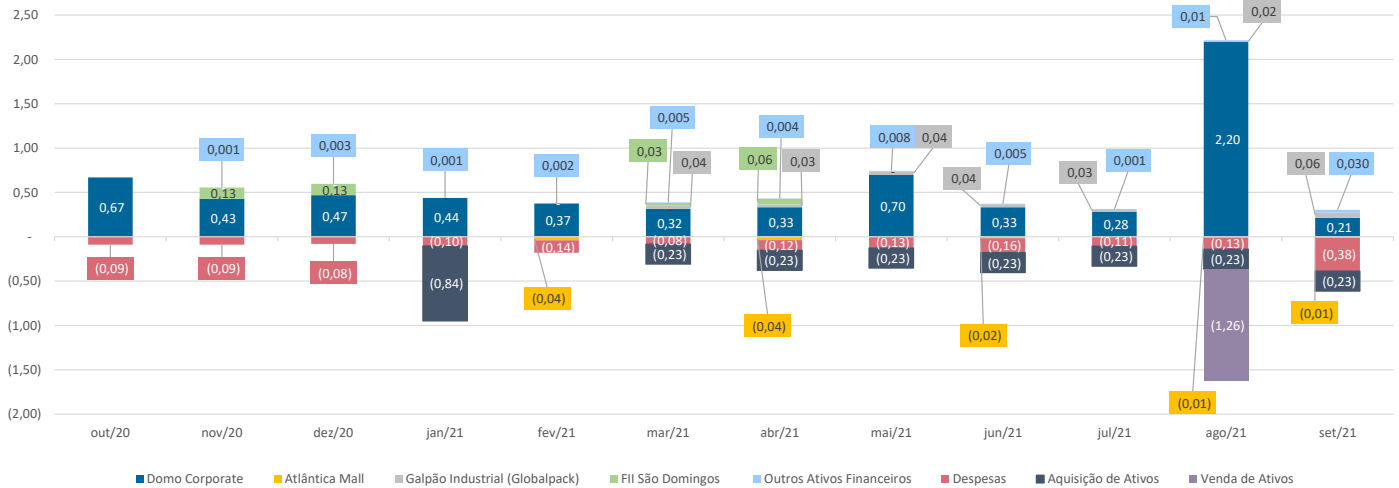
Esse mês foram quitados, em sua totalidade, os honorários advocatícios relacionados à rescisão dos conjuntos devolvidos pela locatária Enterprise Services Serviços de Tecnologia Ltda. ("HP"). Tal rescisão necessitou de intervenção jurídica para podermos receber os valores referentes ao contrato celebrado.

Esse mês o fundo irá distribuir um montante de 635.388,00, equivalente a 0,26 por cota, representando um dividend yield de 0,83% (Cota de Mercado no fechamento de set/21: R\$ 31,50).

	jul/21	ago/21	set/21	Acum 2021
Resultado Ativos				
Resultado Domo Corporate	683.232	5.365.782	521.655	12.650.595
Resultado Atlântica Mall	-	(21.000)	(27.200)	(278.200)
Resultado Galpão Industrial (Globalpack)	80.000	37.400	144.800	611.800
FII e Outros Ativos Financeiros	1.310	13.044	74.292	378.165
(+) Resultado Total	764.542	5.395.226	713.546	13.362.360
Despesa Taxa de Adm	(66.849)	(70.697)	(71.205)	(617.008)
Despesa Taxa de Gestão	(144.840)	(153.178)	(154.278)	(1.336.851)
Despesa Honorários Advocatícios	(15.000)	(62.465)	(442.187)	(771.574)
Comissão Imobiliária	-	-	(221.021)	(221.021)
Outras Taxas e Despesas	(34.794)	(34.989)	(31.225)	(348.022)
(-) Total Despesas Fundo	(261.483)	(321.329)	(919.916)	(3.294.477)
(=) Resultado Operacional RMAI11	503.059	5.073.896	(206.370)	10.067.883
Aquisição de Ativos (Galpão Industrial)	(550.495)	(550.495)	(550.495)	(5.917.823)
Provisão (Retenção para obras)*	-	(1.600.000)	-	(1.600.000)
Resultado Líquido	(47.436)	2.923.401	(756.865)	2.550.061
Distribuição	-	-	635.388	635.388

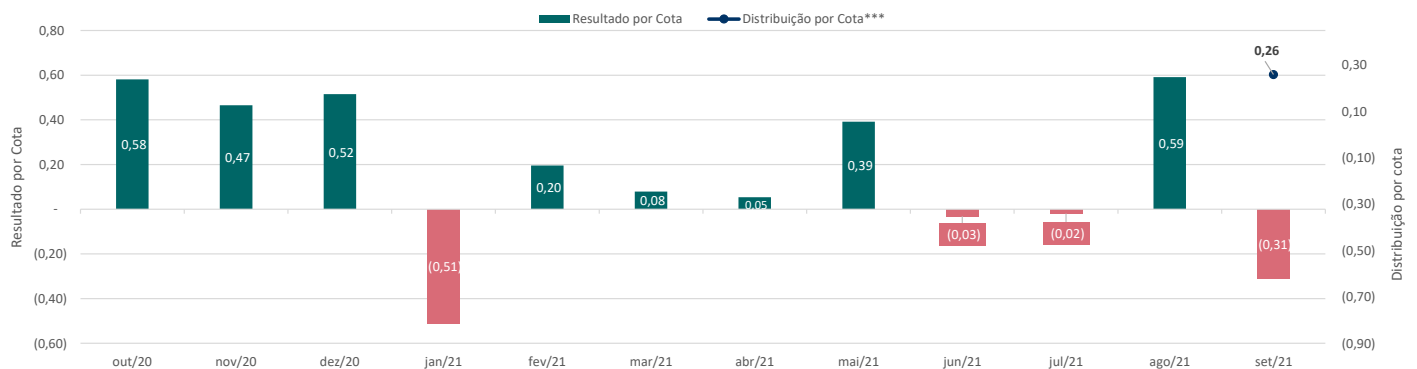
Composição do Resultado**

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



Resultado do Fundo por Cota**

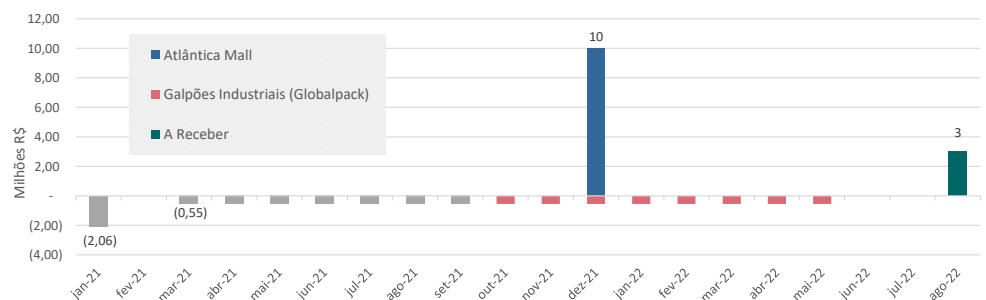
Resultado obtido e distribuição por cota, mês a mês, nos últimos 12 meses.



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 8 parcelas de R\$ 550.495,10, totalizando R\$ 4.403.960,80.

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



* Valor provisionado caso seja necessária realização de obras nos conjuntos devolvidos (rescisão "Enterprise Services")

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

*** Distribuição por cota por mês de referência

RMAI11 - Portfólio

Relatório Mensal | Setembro 2021

Domo Corporate

Classificação do Imóvel
Laje Corporativa

Localização
São Bernardo do Campo, SP

ABL
30.600 m²

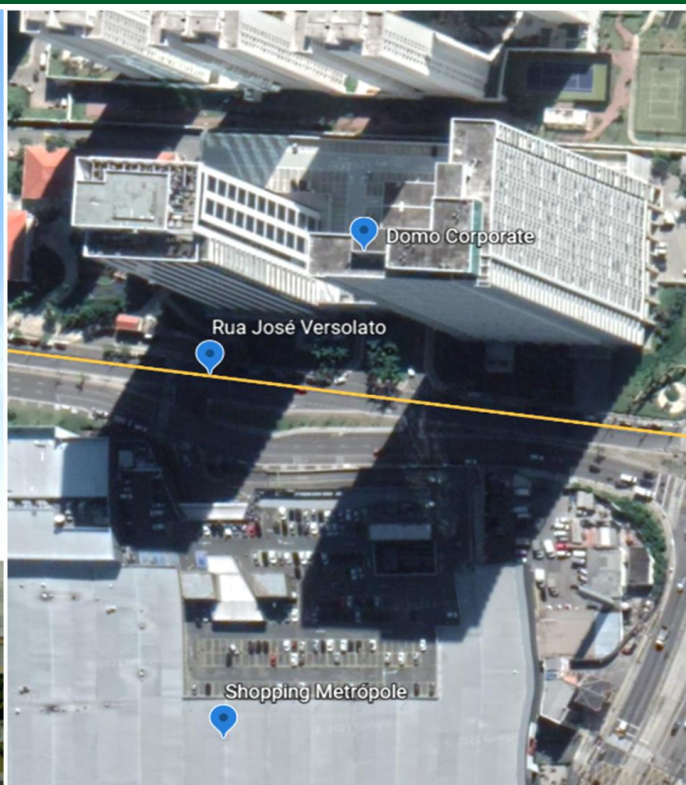
Data de Aquisição
Desde início do fundo

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

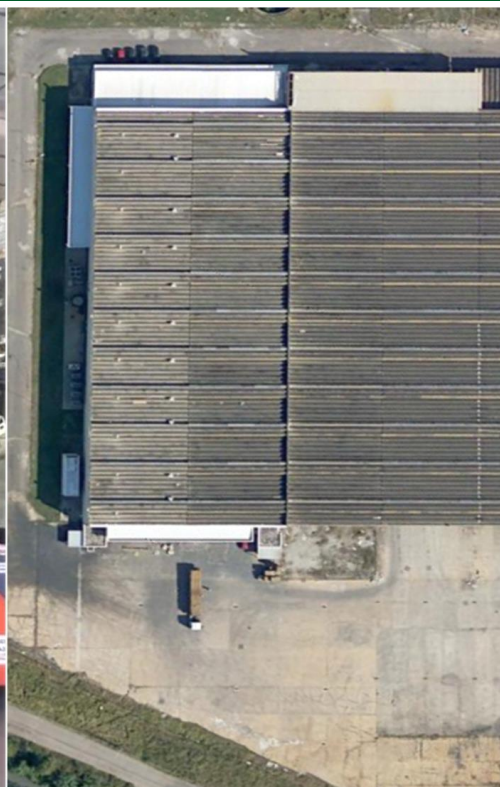
Data de Aquisição
dez/20

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

ABL4.180 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

