

Demonstrações Financeiras

Reag Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário FII

CNPJ: 17.374.696/0001-19 – Administrado pela Monetar
Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 12.063.256/0001-27

Em 31 de dezembro de 2019
Com Relatório dos Auditores Independentes

Toda nova **conquista** começa com um **próximo passo**.

Blumenau, SC

Rua Itapiranga, Nº 233, Sala 17
CEP 89036-230 Tel: +55 (47) 3288.1979

Curitiba, PR

Rua Pasteur, Nº 463, 13º Andar
CEP 80250-104 Tel: +55 (41) 2101.1690

São Paulo, SP

Av. Brigadeiro Faria Lima, Nº 3144
CEP 01451-001 Tel: +55 (11) 3568.2868

Reag Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário FII

CNPJ: 17.374.696/0001-19

Administrado pela Monetar Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda

CNPJ: 12.063.256/0001-27

Demonstrações FinanceirasEm 31 de dezembro de 2019

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes	3-13
Balanço patrimonial	14
Demonstração do resultado do exercício	15
Demonstração das mutações no patrimônio líquido	16
Demonstração dos fluxos de caixa do exercício – Método direto	17
Notas explicativas às demonstrações financeiras	18-56

Relatório dos **Auditores Independentes** sobre as **Demonstrações Financeiras**

Aos cotistas e à Administradora do

Reag Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário FII

(Administrado pela Monetar Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

São Paulo - SP

Opinião com ressalvas

Examinamos as demonstrações financeiras do Reag Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário FII (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 e as respectivas demonstrações de resultado, das mutações no patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 09 de abril (data da transferência de administração) a 31 de dezembro de 2019, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, exceto pelos efeitos dos assuntos descritos na seção a seguir intitulada “Base para opinião com ressalvas”, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Reag Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário FII em 31 de dezembro de 2019 e o desempenho de suas operações para o período de 09 de abril a 31 de dezembro de 2019, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários.

Base para opinião com ressalvas

a) Em 31 de dezembro de 2019, o Fundo possuía investimento em cotas do FIP Cam Vanguarda no montante de R\$ 32.141 mil, que representava 13,40% de seu patrimônio

líquido naquela data e registrou resultado negativo com esse investimento, no montante de R\$ 608 mil no período de 09 de abril de 2019 a 31 de dezembro de 2019. As demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de agosto de 2019 do fundo investido, foram auditadas por nós, com relatório de auditoria emitido em 17 de janeiro de 2020 com abstenção de opinião em função de ausência de evidências sobre a existência e correta precificação dos investimentos do fundo, conforme assuntos descritos na nota explicativa 6.1 item “II”. Dessa forma, não nos foi possível obter evidências suficientes e apropriadas de auditoria a fim de concluir sobre a adequação do saldo de R\$ 32.141 mil registrado no ativo e do saldo de R\$ 608 mil registrado no resultado do período, nem mensurar os possíveis impactos desse assunto sobre as demonstrações financeiras. Adicionalmente, conforme apresentado na Nota Explicativa nº 25 – Eventos Subsequentes, o Fundo vendeu suas cotas do FIP Cam Vanguarda por R\$ 20.000 mil. Nesse contexto, o resultado desse investimento no ano de 2020, somado ao resultado da venda das cotas, impactaram o resultado do Fundo em R\$ 12.141 mil.

b) Em 31 de dezembro de 2019, o Fundo possuía investimento em cotas do São Domingos FII no montante de R\$ 4.850 mil, que representava 2,02% de seu patrimônio líquido naquela data, e registrou resultado negativo com esse investimento, no montante de R\$ 16.668 mil no período de 09 de abril de 2019 a 31 de dezembro de 2019. As demonstrações financeiras do fundo investido, foram auditadas por outros auditores, que emitiram o relatório de auditoria do exercício findo em 31 de dezembro de 2019, datado em 06 de abril de 2020 com ressalvas em relação aos seguintes assuntos: *a) Avaliação dos imóveis destinados a venda; b) Ausência de acesso a demonstrações auditadas dos investimentos do fundo; e c) Saldos a pagar inconsistentes com a documentação apresentada*, assuntos que estão transcritos na nota explicativa nº 6.1 item “I”. Conforme descrito na nota explicativa 6.1 item “I” a administradora do Fundo investido, em função de determinação da CVM, realizou ajustes na mensuração das participações societárias detidas e dos imóveis classificados como propriedades

para investimentos, retornando os saldos para os respectivos custos de aquisição, nesta esteira, a administradora do Reag Renda FII ajustou o valor da cota do fundo investido para refletir esses ajustes, que impactaram negativamente o resultado do período em aproximadamente R\$ 16.000 mil. Nesse contexto, verificamos que o resultado do período não reflete, tempestivamente, a variação do resultado ocorrida no FII São Domingos, pois foi registrado no período findo em 2019 quando deveria ter sido registrado retroativamente, no exercício findo em 31 de dezembro de 2016. Adicionalmente, não tivemos condições de mensurar os impactos das outras ressalvas do fundo investido e consequentemente, não nos foi possível concluir sobre a adequação do saldo registrado no ativo e no resultado do período findo em 31 de dezembro de 2019.

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas Normas Profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião com ressalvas.

Ênfase

Valor justo das propriedades para investimento

O imóvel do Fundo foi registrado pelo valor justo conforme laudo de avaliação efetuado por empresa especializada, cujo valor de avaliação foi de R\$ 202.000 mil utilizando o método de fluxo de caixa descontado a partir de projeção das receitas de locação.

Devido à data de emissão do laudo, as premissas utilizadas foram baseadas em um cenário que não considerou cenários de incerteza relacionados aos possíveis efeitos da pandemia da COVID-19 e seus reflexos nas receitas da locação das salas comerciais. Desta forma, apesar do valor registrado estar suportado por laudo de avaliação, poderia não refletir o valor justo caso as premissas utilizadas não se realizassem. Nesta esteira, chamamos a atenção para a nota explicativa nº 25 – Eventos Subsequentes que apresenta a receita de locação realizada em 2020 e 2021 em comparação com a receita projetada que foi base para determinação do valor justo do imóvel, bem como apresenta o valor justo do imóvel nos exercícios subsequentes. Nossa opinião não possui modificação em relação a este assunto.

Reapresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras estão sendo reapresentadas em função da reapresentação das notas explicativas nº 7, nº 8 e nº 25 que divulgam informações mais detalhadas sobre os procedimentos, premissas e método de avaliação do imóvel do Fundo e da inclusão das notas explicativas nº 3 e nº 9.

Principais assuntos de auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

A determinação dos Principais Assuntos de Auditoria compreendeu a análise das áreas avaliadas como de maior risco de distorção relevante e riscos significativos, julgamentos significativos de nossa parte sobre áreas que envolveram estimativas por parte da

administração e os efeitos sobre a auditoria de fatos e transações significativos ocorridos durante o período.

Além dos assuntos descritos na seção intitulada “Base para opinião com ressalvas”, determinamos como principal assunto a ser tratado no presente trabalho:

- **Valor justo das propriedades para investimento**

Consideramos o processo de determinação do valor justo de propriedades para investimento como um principal assunto de auditoria dada a representatividade desses ativos em relação ao patrimônio líquido do Fundo, bem como em função da complexidade envolvida na metodologia de mensuração utilizada, e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas para a apuração do valor justo das propriedades para investimento. Para fins da apuração do valor justo das propriedades para investimento a Administradora do Fundo contrata consultores independentes para a avaliação das propriedades para investimento ao menos uma vez ao ano.

Como conduzimos o PAA em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros; (i) conciliação contábil da carteira; (ii) avaliação das premissas e demais critérios utilizados no laudo de avaliação a valor justo emitido por empresa independente especializada; (iii) e avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do fundo.

Resultado dos procedimentos de auditoria executados

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento do valor justo das propriedades para investimento e o resultado obtido no exercício foram adequados no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Reemissão do relatório de auditoria

Anteriormente emitimos nosso relatório de auditoria em 11 de junho de 2020, com ressalvas e ênfase semelhantes às atuais. Estamos reemitindo nosso relatório de auditoria em função da reapresentação das demonstrações financeiras considerando as novas informações divulgadas nas notas explicativas e com ajustes na redação das ressalvas e da ênfase que propiciam um entendimento mais adequado dos seus possíveis impactos sobre o desempenho do Fundo.

Auditoria de valores correspondentes ao período anterior

As demonstrações financeiras do período de 1º de janeiro a 09 de abril de 2019 (data de transferência da administração) foram auditadas por outros auditores, com relatório emitido em 14 de janeiro de 2020 com a seguinte ressalva: *“Conforme apresentado na nota explicativa 4 (a), em 09 de abril de 2019 o Fundo investia em cotas de fundos de investimento, FIP CAM Vanguarda no montante de R\$20.520 e no São Domingos FII no montante de R\$ 33.747, que representam 8,43% e 13,86% respectivamente do seu patrimônio líquido. O FIP CAM Vanguarda apresentou suas demonstrações financeiras de 31 de agosto de 2018, auditadas por outros auditores independentes que emitiram relatório contendo abstenção de opinião pela falta de evidências suficientes a apropriadas sobre os saldos iniciais aquele exercício. O São Domingos FII apresentou suas demonstrações financeiras referente do exercício findo em 31 de dezembro de 2018, em 17 de dezembro de 2019, contendo as seguintes ressalvas: 1- Em sua nota explicativa nº 6, o Administrador do Fundo descreve que em função de determinação da CVM, realizou ajustes na mensuração das participações societárias detidas e dos imóveis classificados como propriedades para investimentos, retornando para os respectivos custos de aquisição. Considerando o que dispõe o art.11 da Instrução CVM 516, em seu art. 11º “os imóveis destinados à venda no curso ordinário do negócio devem ser*

avaliados pelo menor entre o valor de custo ou valor realizável líquido” e art.12º “se houver indícios de que o valor de custo dos imóveis registrados em estoques não é recuperável, o valor do imóvel deve ser ajustado até o valor realizável líquido”. Até a emissão do presente relatório a administração do Fundo não havia apresentado informações sobre a existência de eventos que indicassem a recuperabilidade dos imóveis denominados Paulinia, Caeté, Seasons e Terras. 2-Conforme apresentado na nota explicativa nº5, o Fundo mantinha investimento na sociedade Paulinia do Brasil Projetos Imobiliários Ltda., que montavam R\$7.700 mil (custo de aquisição), equivalente a 8% do patrimônio líquido do Fundo. O administrador do Fundo informa que, até a emissão dessas demonstrações financeiras, não obteve acesso as demonstrações financeiras auditadas da investida para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2016, 2017 e 2018 findo em 2016. A Administração do Fundo, em 18 de junho de 2019, após esgotadas as tentativas amigáveis para que Paulinia fornecesse tais demonstrações financeiras ao Fundo, ajuizou Ação de Produção Antecipada de Provas, com pedido de medida cautelar, em face de Paulinia e seus atuais administradores, objetivando o deferimento da produção antecipada de provas e, conseqüentemente, a obrigação para que as demonstrações financeiras de 2017 sejam apresentadas ao Administrador no prazo de até 5 (cinco) dias. A prestação jurisdicional intencionada foi concedida e o prazo para a entrega das demonstrações financeiras de 2017 encerrou-se em 25 de julho de 2019, prazo esse que não foi cumprido pela administração da Paulinia, a administração do Fundo está tomando novas medidas com o objetivo de ter acesso a essa documentação, porém até momento do encerramento do processo de auditoria ainda não foi obtido o sucesso. O Administrador mantém todos os documentos comprobatórios do ajuizamento da referida ação. 3- Em 31 de dezembro de 2018, o Fundo possuía 900 ações avaliadas em R\$10.000 mil, da companhia fechada Superavit Participações S/A, que representam aproximadamente 10% do patrimônio líquido do Fundo. O objeto social da Superavit é a participação em outras sociedades empresariais ou não empresariais, na condição de acionista ou quotista, podendo representar sociedades nacionais ou

estrangeiras, que a carteira do Fundo encontra-se desenquadrada naquilo que determina a Instrução CVM 472, em seu art. 45º, “A participação do fundo em empreendimentos imobiliários poderá se dar por meio da aquisição dos seguintes ativos: III – ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII”. 4- Durante o exercício de 2018, o Fundo alienou a integralidade de sua participação na Brazil Realty Empreendimentos S.A., anteriormente denominada Máxima Realty, pelo montante pactuado de R\$11.133 mil, em 3 parcelas. Identificamos que as referidas parcelas foram consideradas liquidadas, porém o administrador do Fundo não nos apresentou a liquidação financeira referente a segunda parcela no valor R\$3.816 mil. 5- Em 31 de dezembro de 2018, o Fundo possuía R\$7.388 mil, aproximadamente 8% do seu patrimônio líquido, em cotas de fundos dos fundos de investimento Aquila Renda FII, Brazil Reality e FII Foco I Romano. Até o encerramento dos nossos procedimentos não obtivemos os respectivos extratos com as referidas posições. Dessa forma, não obtivemos evidências suficientes e apropriadas de auditoria. 6- Em 31 de dezembro de 2018, o Fundo possuía duas contas correntes, no entanto, até o encerramento dos nossos procedimentos não obtivemos os extratos do exercício completo. Dessa forma, ficamos limitados na extensão dos nossos procedimentos em relação as movimentações financeiras ocorridas. Dessa forma, não nos foi possível mensurar quais seriam os eventuais impactos sobre o valor das cotas dos fundos investidos FIP CAM Vanguarda e no São Domingos FII.”

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários e pelos controles internos que ela

determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

O responsável pela governança do Fundo é a sua Administradora, com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião.

Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não, uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria.

Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Blumenau - SC, 1º de março de 2023.



Next Auditores Independentes

CRC-SC 8.765/O-4

Ricardo Artur Spezia – Sócio

Contador CRC-SC 028.595/O-2

REAG RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII**CNPJ: 17.374.696/0001-19**

(Administrado pela Monetar Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 12.063.256/0001-27)

BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018

(Valores expressos em milhares de reais)

ATIVO	31/12/2019		31/12/2018	
	R\$	% sobre o patrimônio líquido	R\$	% sobre o patrimônio líquido
CIRCULANTE	39.113	15,96	55.966	22,92
Disponibilidades	316	0,13	27	0,01
Conta movimento	316	0,13	27	0,01
Títulos e valores mobiliários	37.745	15,72	55.693	22,81
Cotas de fundos de investimento	36.991	15,41	55.693	22,81
São Domingos FII	4.850	2,02	33.972	13,91
FIP Cam Vanguarda	32.141	13,40	20.949	8,58
BRB Fundo de Renda Fixa	-	-	772	0,32
Títulos de renda fixa	754	0,31	-	-
Letra Financeira do Tesouro - LFT	754	0,31	-	-
Valores a receber	298	0,12	246	0,10
Aluguéis a receber	298	0,12	246	0,10
Investimento	202.000	84,18	188.500	77,17
Propriedade para investimento	202.000	84,18	188.500	77,17
Imóveis acabados	202.000	84,18	188.500	77,17
TOTAL DO ATIVO	240.359	100,15	244.466	100,09
PASSIVO				
CIRCULANTE	407	0,15	214	0,09
Valores a pagar	407	0,15	214	0,09
Despesa de taxa de gestão	130	0,05	126	0,05
Despesa de taxa de administração e controladoria	119	0,05	58	0,03
Despesa de custódia	10	-	9	-
Rendimentos a pagar	-	-	19	0,01
Outros valores a pagar	148	0,06	2	-
TOTAL DO PASSIVO	407	0,15	214	0,09
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	239.952	100,00	244.252	100,00
Cotas integralizadas	237.748	99,08	237.748	97,34
Lucros acumulados	2.204	0,92	6.504	2,66
TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DO PASSIVO	240.359	100,15	244.466	100,09

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REAG RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII**CNPJ: 17.374.696/0001-19**

(Administrado pela Monetar Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 12.063.256/0001-27)

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018

(Valores expressos em milhares de reais)

	31/12/2019	31/12/2018
Receitas de propriedades para investimento	6.568	3.169
Receitas de aluguel	6.568	3.169
Resultado da marcação ao valor justo de propriedades para investimento	13.500	35.600
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	13.500	35.600
Despesas de propriedades para investimento	(3.254)	(13.433)
Comissões sobre operações FII	(1.951)	(4.712)
Despesas de condominiais	(838)	(1.877)
Taxas, impostos e contribuições	(408)	(844)
Despesas com registro em cartório	(11)	(663)
Despesas com avaliações obrigatórias	(27)	-
Despesas de manutenção e conservação de bens	(19)	(5.337)
Resultado líquido de propriedades para investimento	16.814	25.336
Ativos financeiros de natureza imobiliária	(17.501)	-
Resultado com cotas de fundo de investimento	(17.501)	-
Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária	(17.501)	-
Cotas de fundos de investimento	(427)	2.590
Resultado com cotas de fundo de investimento	(427)	2.590
Títulos de renda fixa	14	-
Resultado com títulos de renda fixa	14	-
Outras receitas operacionais	6	-
Outras rendas operacionais	6	-
Demais despesas	(3.206)	(6.452)
Taxa de gestão	(1.575)	(1.482)
Despesas com assessoria técnica	-	(552)
Taxa de administração e controladoria	(797)	(684)
Despesas diversas	(512)	(3.355)
Despesa de taxa de custódia	(146)	(117)
Despesas com assessoria jurídica	(145)	(232)
Taxa de fiscalização CVM	(31)	(30)
Prejuízo/Lucro líquido do exercício	(4.300)	21.474

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REAG RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII

CNPJ: 17.374.696/0001-19

(Administrado pela Monetar Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 12.063.256/0001-27)

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES NO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

	Cotas de investimentos subscritas	Amortização de cotas	Gastos com colocação de cotas	Lucro/(prejuízo) acumulado	Distribuição de resultado	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2017	175.000	(3.562)	(3.071)	20.979	(35.949)	153.397
Cotas de investimentos integralizadas	69.381	-	-	-	-	69.381
Prejuízo/Lucro líquido do exercício	-	-	-	(14.126)	-	(14.126)
Ajuste ao valor justo de propriedades de investimento	-	-	-	35.600	-	35.600
Saldo em 31 de dezembro de 2018	244.381	(3.562)	(3.071)	42.453	(35.949)	244.252
Cotas de investimentos integralizadas	-	-	-	-	-	-
Prejuízo/Lucro líquido do exercício	-	-	-	(17.800)	-	(17.800)
Ajuste ao valor justo de propriedades de investimento	-	-	-	13.500	-	13.500
Saldo em 31 de dezembro de 2019	244.381	(3.562)	(3.071)	38.153	(35.949)	239.952

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REAG RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII**CNPJ: 17.374.696/0001-19**

(Administrado pela Monetar Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 12.063.256/0001-27)

**DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA – MÉTODO DIRETO DOS EXERCÍCIOS
FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018**

(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
(+) Recebimento de receitas de aluguéis	6.516	2.929
(-) Pagamento de taxa de fiscalização CVM	(31)	-
(-) Pagamento de despesas de condomínio	(1.023)	-
(-) Pagamento de tributos municipais e federais	(408)	-
(-) Pagamento taxa de administração e de gestão	(2.287)	(2.071)
(-) Pagamento auditoria e custódia	(132)	-
(-) Pagamento de assessoria técnica e jurídica	(966)	-
(-) Pagamento/recebimentos referente a imóveis	(1.115)	(14.021)
(-) Pagamento/recebimentos diversos	(300)	(3.575)
Caixa líquido das atividades operacionais	254	(16.738)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
(-) Resgate/aplicação em renda fixa	(740)	-
(+/-) Resgate/aplicação em cotas de fundo de investimento	775	(53.063)
Caixa líquido das atividades de investimento	35	(53.063)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
(+) Emissão de cotas	-	69.380
Caixa líquido das atividades de financiamento	-	69.380
Variação no caixa e equivalentes de caixa	289	(421)
Variação no caixa e equivalentes de caixa	289	(421)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	27	448
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	316	27

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

REAG RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII

CNPJ: 17.374.696/0001-19

(Administrado pela Monetar Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 12.063.256/0001-27)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

O Reag Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“Fundo”) é um Fundo de Investimento Imobiliário, foi constituído sob forma de condomínio fechado em 04 de janeiro de 2013, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente Regulamento, pela Lei nº 8.668, nos termos da Instrução CVM nº 571 de 25 de novembro de 2015 que alterou a Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008 e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, tendo o seu início de funcionamento em 27 de dezembro de 2013.

O Fundo é destinado a investidores em geral que busquem investimentos relacionados ao objeto do Fundo e estejam aptos a investir nesta modalidade de fundo de investimento e dispostos a correr os riscos inerentes ao mercado imobiliário.

O Fundo tem por objetivo a realização de investimentos imobiliários diversos, prontos ou em construção, que potencialmente gerem renda, através da aquisição de parcelas e/ou da totalidade de empreendimentos imobiliários, para posterior alienação, locação ou arrendamento, inclusive direitos a eles relacionados, bem como valores mobiliários de geração de renda, desde que atendam aos critérios de enquadramento e à política de investimentos do Fundo podendo investir, também, em “Ativos de liquidez” nos limites do regulamento.

O investimento no Fundo não representa e nem deve ser considerado, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, garantia de rentabilidade aos Cotistas por parte da Administradora, do Gestor e/ou consultor imobiliário.

Em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 25 de março de 2019 deliberou: (i) as substituições dos serviços prestados de administração fiduciária e escrituração da CM Capital Markets DTVM pela Monetar DTVM Ltda e Terra Investimentos DTVM Ltda., respectivamente; e (ii) a substituição do custodiante BRB DTVM S.A. pela Terra Investimentos DTVM Ltda., a partir do fechamento das operações em 12 de abril de 2019.

A gestão do Fundo é de responsabilidade da Reag Gestora de Recursos Ltda.

REAG RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII

CNPJ: 17.374.696/0001-19

(Administrado pela Monetar Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 12.063.256/0001-27)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

As aplicações do Fundo não contam com a garantia da Administração ou de qualquer mecanismo de seguro ou ainda do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Não obstante a diligência da Administração no gerenciamento dos recursos do Fundo, a política de investimento coloca em risco o patrimônio deste, pelas características dos ativos que o compõem os quais se sujeitam às oscilações do mercado e aos riscos de crédito inerente a tais investimentos, podendo inclusive, ocorrer perda do capital investido.

2. BASE DE APRESENTAÇÃO E ELABORAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras, foram elaboradas consoantes às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a fundo de investimento imobiliário, seguindo as Instruções Normativas nº 516/11 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicáveis.

As demonstrações financeiras incluem, quando aplicável, estimativas e premissas na mensuração e avaliação dos ativos e instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Desta forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão ser diferentes dos estimados

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico com exceção dos ativos financeiros de natureza imobiliária, bem como as propriedades para investimentos que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela Instrução CVM nº 516/11.

3. REAPRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019 estão sendo reapresentadas para divulgar de forma mais detalhada as informações apresentadas nas notas explicativas:

Nº 7 - Propriedades Para Investimento;

Nº 8 – Receita com Aluguel e

Nº 25 – Eventos Subsequentes.

Adicionalmente foi incluída a nota explicativa:

Nº 9 - Despesas com Propriedades Para Investimento.

REAG RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII

CNPJ: 17.374.696/0001-19

(Administrado pela Monetar Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 12.063.256/0001-27)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

Nota Explicativa nº 7 - Propriedades Para Investimento

Foram incluídas informações a respeito do laudo de avaliação do imóvel do Fundo e sobre a variação do valor justo no exercício, bem como, foi corrigida a informação de que o imóvel era de uso residencial, onde agora consta corretamente, “uso comercial”.

Mais adiante na mesma nota explicativa foram incluídas informações sobre o método e os principais valores de receitas e despesas utilizados na determinação do valor justo do imóvel, bem como a composição da taxa de desconto utilizada no laudo de avaliação e o resultado do valor justo nos 5 cenários considerados pelo avaliador. Além disso, foram incluídas informações sobre os avaliadores e sua qualificação técnica e sua experiência profissional.

Por último, foram incluídas informações sobre hierarquia de valor justo e a classificação dos ativos do Fundo por nível de valor justo.

Nota Explicativa nº 8 - Receita com Aluguel

Foram incluídas informações sobre a quantidade de contratos firmados e vigentes e sobre a forma de contabilização da receita de aluguel.

Nota Explicativa nº 9 - Despesas com Propriedades Para Investimento

Esta nota foi incluída nas demonstrações financeiras para fazer constar as Despesas com Propriedades para Investimento. Nela constam os principais gastos registrados pelo fundo com o imóvel nos exercícios findos em 2019 e 2018.

Nota Explicativa nº 25 - Eventos Subsequentes

Está sendo reapresentada para atualizar as informações relacionadas aos eventos subsequentes à 31 de dezembro de 2019, para fazer constar as avaliações subsequentes do imóvel, bem como as receitas com aluguéis com o intuito de dar ciência sobre os impactos da pandemia da COVID-19 sobre o desempenho do Fundo.

Além disso, são apresentadas informações sobre a negociação subsequente das cotas do fundo investido, FIP Cam Vanguarda.

REAG RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII

CNPJ: 17.374.696/0001-19

(Administrado pela Monetar Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 12.063.256/0001-27)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

4. DESCRIÇÃO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

4.1 Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas segundo o regime contábil de competência.

4.2 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

As demonstrações financeiras incluem estimativas e premissas, como a mensuração de provisões para perdas com recebíveis, estimativas de valor justo de determinados instrumentos financeiros, propriedade para investimento, provisões para passivos contingentes, estimativas da vida útil de determinados ativos não financeiros e outras similares. Os resultados efetivos poderão ser significativamente diferentes, quando da efetiva realização, destas estimativas e premissas realizadas pela Administradora.

4.3 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

4.4 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

Data de reconhecimento: Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros: A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

REAG RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII

CNPJ: 17.374.696/0001-19

(Administrado pela Monetar Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 12.063.256/0001-27)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração: Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

- Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação; e
- Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificadas nessa categoria as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação: Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.
- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- Aluguéis a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento

Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração: Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de captação de recursos realizados pelo Fundo.

Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação: Os passivos financeiros são classificados por natureza nas rubricas provisões e contas a pagar do balanço patrimonial.

b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não

REAG RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII

CNPJ: 17.374.696/0001-19

(Administrado pela Monetar Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 12.063.256/0001-27)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

Mensuração dos ativos financeiros: Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

Reconhecimento de variações de valor justo: Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

O Fundo aplica o CPC 40, o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

- Nível 1 – O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como

REAG RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII

CNPJ: 17.374.696/0001-19

(Administrado pela Monetar Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 12.063.256/0001-27)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviços de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

- **Nível 2** – O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível.

- **Nível 3** – Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

4.5 Lucro / (prejuízo) por cota

O lucro/(prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro/(prejuízo) líquido do exercício dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício.

4.6 Propriedades para investimento

As propriedades para investimento são reconhecidas inicialmente pelo valor de custo. Após o reconhecimento inicial as propriedades para investimentos são mensuradas e demonstradas ao valor justo, que foi obtido através de laudos de avaliação elaborado por entidade profissional com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

REAG RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII

CNPJ: 17.374.696/0001-19

(Administrado pela Monetar Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 12.063.256/0001-27)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

4.7 Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.
- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

5. DISPONIBILIDADES

As posições dos saldos de disponibilidades em 31 de dezembro de 2019 e de 2018, estão assim apresentados:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Banco Bradesco S.A.	316	27
Total caixa e equivalente de caixa	<u>316</u>	<u>27</u>

REAG RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII

CNPJ: 17.374.696/0001-19

(Administrado pela Monetar Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 12.063.256/0001-27)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

6. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

6.1 Fundos de Investimento

As posições dos fundos de investimento em 31 de dezembro de 2019 e 2018, estão assim apresentados:

Cotas de fundo de investimento	31 de dezembro de 2019			31 de dezembro de 2018		
	Quantidade	Valor de Mercado	Faixa de vencimento	Quantidade	Valor de Mercado	Faixa de vencimento
São Domingos FII	54.764	4.850	Não aplicável	146.590	33.972	Não aplicável
FIP CAM Vanguarda	31.139	32.141	Não aplicável	19.307	20.949	Não aplicável
BRB Fundo de Renda Fixa	-	-	Não aplicável	683.053	772	Não aplicável
		36.991			55.693	

I. São Domingos – Fundo de Investimento Imobiliário - FII

O fundo Reag Renda Imobiliária - FII – FII, iniciou suas atividades em 21 de agosto de 2013 sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração de 8 (oito) anos, contado da data da primeira integralização de cotas.

Destina-se a pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, bem como outros fundos de investimento, todos considerados investidores qualificados, conforme definido pela regulamentação em vigor, observado que: (i) todos os fundos de investimentos serão considerados investidores qualificados, mesmo que se destinem a investidores não- qualificados; (ii) as pessoas físicas e jurídicas deverão subscrever ou adquirir, no âmbito da oferta, valores mobiliários no montante mínimo de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais); e (iii) serão considerados investidores qualificados as sociedades de propósito específico cujos sócios sejam investidores qualificados.

Seu objetivo é investir em ações, debêntures, bônus de subscrição ou outros títulos e valores mobiliários conversíveis ou permutáveis em ações de companhias fechadas, ou cotas de sociedades limitadas, que tenham por objetivo específico, ou invistam em empresas que tenham por objetivo específico, o desenvolvimento, a incorporação, o investimento e/ou o financiamento de empreendimentos ou loteamentos imobiliários residenciais, comerciais ou mistos destinados à venda (sendo as pessoas jurídicas

REAG RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII

CNPJ: 17.374.696/0001-19

(Administrado pela Monetar Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 12.063.256/0001-27)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

denominadas, “Sociedades Investidas” e, isoladamente, “Sociedade Investida”), podendo ainda investir em quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas a Fundos de Investimentos Imobiliários, e ainda em direitos reais sobre imóveis, Certificados de Recebíveis Imobiliários, Letras Hipotecárias e Letras de Crédito Imobiliário, observadas as diretrizes fixadas pelo Comitê de Investimentos.

As demonstrações contábeis do fundo, com data base 31 de dezembro de 2019, foram publicadas em 06 de abril de 2020, com modificação no parecer (ressalva) referente aos seguintes assuntos:

“Conforme apresentado na nota explicativa nº 6, o Administrador do Fundo descreve que em função de determinação da CVM, realizou ajustes na mensuração das participações societárias detidas e dos imóveis classificados como propriedades para investimentos, retornando para os respectivos custos de aquisição. Considerando o que dispõe o art.11 da Instrução CVM 516, em seu art. 11º “os imóveis destinados à venda no curso ordinário do negócio devem ser avaliados pelo menor entre o valor de custo ou valor realizável líquido” e art.12º “se houver indícios de que o valor de custo dos imóveis registrados em estoques não é recuperável, o valor do imóvel deve ser ajustado até o valor realizável líquido”. Até a emissão do presente relatório a administração do Fundo não havia apresentado informações sobre a existência de eventos que indicassem a recuperabilidade dos imóveis denominados Paulínia, Caeté, Seasons e Terras.

Conforme apresentado na nota explicativa nº5, o Fundo mantinha investimento na sociedade Paulínia do Brasil Projetos Imobiliários Ltda., que montavam R\$7.700 mil (custo de aquisição), equivalente a 8,11% do patrimônio líquido do Fundo. O administrador do Fundo informa que, até a emissão dessas demonstrações financeiras, não obteve acesso as demonstrações financeiras auditadas da investida para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2016, 2017, 2018 e 2019. A Administração do Fundo, em 18 de junho de 2019, após esgotadas as tentativas amigáveis para que Paulínia fornecesse tais demonstrações financeiras ao Fundo, ajuizou Ação de Produção Antecipada de Provas, com pedido de medida cautelar, em face de Paulínia e seus atuais administradores, objetivando o deferimento da produção antecipada de provas e, conseqüentemente, a obrigação para que as

REAG RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII

CNPJ: 17.374.696/0001-19

(Administrado pela Monetar Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 12.063.256/0001-27)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

demonstrações financeiras de 2017 sejam apresentadas ao Administrador no prazo de até 5 (cinco) dias. A prestação jurisdicional intencionada foi concedida e o prazo para a entrega das demonstrações financeiras de 2017 encerrou-se em 25 de julho de 2019, prazo esse que não foi cumprido pela administração da Paulinea, a administração do Fundo está tomando novas medidas com o objetivo de ter acesso a essa documentação, porém até momento do encerramento do processo de auditoria ainda não foi obtido o sucesso. O Administrador mantém todos os documentos comprobatórios do ajuizamento da referida Ação. Devido ao assunto descrito, não nos foi possível avaliarmos a recuperabilidade desses ativos adquiridos pelo Fundo.

Em 30 de dezembro de 2019, o Fundo possuía 900 ações avaliadas em R\$10.000 mil, da companhia fechada Superavit Participações S/A, que representam aproximadamente 11% do patrimônio líquido do Fundo. O objeto social da Superavit é a participação em outras sociedades empresariais ou não empresariais, na condição de acionista ou quotista, podendo representar sociedades nacionais ou estrangeiras, que a carteira do Fundo encontra-se desenquadrada naquilo que determina a Instrução CVM 472, em seu art. 45º, “A participação do fundo em empreendimentos imobiliários poderá se dar por meio da aquisição dos seguintes ativos: III – ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII.

Durante o exercício de 2018, o Fundo alienou a integralidade de sua participação na Brazil Realty Empreendimentos S.A., anteriormente denominada Máxima Realty, pelo montante pactuado de R\$11.133 mil, em 3 parcelas. Identificamos que as referidas parcelas foram consideradas liquidadas, porém o administrador do Fundo não nos apresentou a liquidação financeira referente a segunda parcela no valor R\$3.816 mil.

Em 30 de dezembro de 2019, o Fundo mantinha o saldo de R\$5.200mil a pagar pela aquisição do imóvel denominado Caéte. Durante os nossos procedimentos identificamos que o imóvel foi adquirido por R\$11.000 mil, que identificamos terem sido integralmente liquidados. Até o encerramento dos nossos procedimentos não obtivemos evidências que suportem os R\$5.200mil a pagar. Dessa forma, o patrimônio líquido e o resultado encontram-se superavaliados nesse montante.”

REAG RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII

CNPJ: 17.374.696/0001-19

(Administrado pela Monetar Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 12.063.256/0001-27)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

II. FIP Cam Vanguarda

O Cam Vanguarda Imobiliário Fundo de Investimento em Participações – Multiestratégia (“Fundo”), foi constituído sob a forma de condomínio fechado e com prazo de duração de 20 (vinte) anos, contados da data da integralização inicial, que poderá ser prorrogado por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas. O Fundo foi constituído em 06 de julho de 2015 e iniciou suas operações em 09 de maio de 2016.

O Fundo é destinado a investidores qualificados, assim entendidas as pessoas naturais ou jurídicas brasileiras que se enquadrem no conceito de investidor qualificado, nos termos da Instrução CVM nº 539/14 (revogada pela resolução CVM nº 30 de 2021), que (i) busquem rentabilidade, no longo prazo, compatível com a política de investimento do Fundo, conforme prevista no regulamento, (ii) aceitem os riscos associados aos investimentos do Fundo, e (iii) não necessitem de liquidez no curto prazo, dada a limitada ou inexistente liquidez das cotas em negociação no mercado secundário.

O objetivo do Fundo é proporcionar aos cotistas a valorização de suas cotas, observada a política de investimento definida pelo Regulamento do Fundo, por meio de investimentos na aquisição direta de ações ou títulos e valores mobiliários conversíveis ou permutáveis em ações de emissão de companhias investidas abertas ou fechadas, de forma que o Fundo venha a participar do processo decisório das companhias investidas, com efetiva influência na definição de sua política estratégica e na sua gestão.

As demonstrações contábeis do fundo, com data base 31 de agosto de 2019, foram publicadas em 17 de janeiro de 2020, com abstenção de opinião referente aos seguintes assuntos:

“Em 31 de agosto de 2019 o Fundo possui a totalidade de seu patrimônio líquido aplicado em cotas do WNG FIC FIM Crédito Privado, o qual teve suas demonstrações financeiras do período de 19 de outubro de 2018 (início das atividades) a 30 de setembro de 2019 auditadas por nós, com relatório de auditoria emitido em 13 de dezembro de 2019 com abstenção de opinião devido aos seguintes assuntos: “Em 30 de setembro de 2019 o Fundo possui 65,33% de seu patrimônio líquido investido no Winax Fundo de Investimento em Participações – Multiestratégia que teve suas demonstrações financeiras do período de 10 de outubro de 2018 (início das

REAG RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII

CNPJ: 17.374.696/0001-19

(Administrado pela Monetar Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 12.063.256/0001-27)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

atividades) a 31 de maio de 2019 auditadas por nós com relatório emitido em 31 de outubro de 2019 com abstenção de opinião devido aos seguintes assuntos: “a) Conforme mencionado na nota explicativa nº 4.a, em 31 de maio de 2019 o Fundo possui investimento em ações da “Coroamento Empreendimentos Imobiliários S.A.” e da “Orfape Investimentos Ltda” (companhias investidas) no montante de R\$ 44.147 mil e R\$ 17.076 mil, respectivamente, que representa 84,11% do patrimônio líquido do Fundo. Até a emissão deste relatório, não tivemos acesso às demonstrações financeiras auditadas da “Orfape” correspondentes a data base de 31 de dezembro de 2018 e aos laudos de avaliação do valor justo de ambas.

Consequentemente, não foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente sobre o valor registrado, bem como a necessidade de eventuais ajustes que pudessem refletir nas demonstrações financeiras do Fundo em 31 de maio de 2019. b) Conforme mencionado na nota explicativa nº 23.a, em 31 de maio de 2019 o Fundo possui o montante de R\$ 12.169 mil a receber oriundo da venda de 1.293.506 ações da “Ventura Nordeste AJU Empreendimentos Imobiliários S.A.” (Ventura), que corresponde ao percentual de 9% do valor de venda geral a ser obtido na comercialização das unidades do empreendimento da Ventura. Até a conclusão de nossos exames não nos foram apresentados os controles internos que permitissem concluir quanto à adequação do montante registrado. Consequentemente, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para concluir quanto à adequação deste montante registrado e seus possíveis impactos nas demonstrações financeiras do Fundo.”; “Em 30 de setembro de 2019 o Fundo possui investimento no AQ3 Renda Fundo De Investimento Imobiliário, São Domingos Fundo de Investimento Imobiliário e Áquilla Fundo de Investimento Imobiliário, que juntos somam R\$ 29.257mil e representam 26,23% do patrimônio líquido do Fundo. Até a emissão deste relatório não tivemos acesso às demonstrações financeiras auditadas dos fundos investidos acima mencionados, na data base de 31 de dezembro de 2018. Consequentemente, não foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente sobre o valor registrado, bem como a necessidade de eventuais ajustes que pudessem refletir nas demonstrações financeiras do Fundo em 30 de setembro de 2019.”; “Em 30 de setembro de 2019 o Fundo possui investimento no Terra I Fundo De Investimento Multimercado CP, que teve suas demonstrações financeiras do período de 11 de outubro de 2018 (data de início das atividades) a 31 de julho de 2019 auditadas por nós com relatório emitido em 05 de novembro de 2019 com as

REAG RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII

CNPJ: 17.374.696/0001-19

(Administrado pela Monetar Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 12.063.256/0001-27)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

seguintes ressalvas: “Em 31 de maio de 2019 o Fundo possuía investimentos no Reag Renda Imobiliária FII investidos diretamente no montante de R\$ 1.981 mil e de forma indireta no montante de R\$ 5.066 mil investidos através de aplicações no SBC Oportunidade Fundo de Investimento em Cotas de Fundo de Investimento Multimercado Curto Prazo. O fundo Reag Renda Imobiliária FII teve suas demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2018 auditada por outros auditores independentes, com relatório de auditoria emitido em 24 de maio de 2019 com ressalva relacionada ao seguinte assunto: “Conforme apresentado na nota explicativa 4 (a), em 31 de dezembro de 2018 o Fundo investia em cotas de fundos de investimento, FIP CAM Vanguarda no montante de R\$20.949 e o São Domingos FII no montante de R\$ 33.972, que representam 8,58% e 13,91% respectivamente do seu patrimônio líquido. O FIP CAM Vanguarda apresentou suas demonstrações financeiras de 31 de agosto de 2018, auditadas por outros auditores independentes que emitiram relatório contendo abstenção de opinião pela falta de evidências suficientes e apropriadas sobre os saldos iniciais aquele exercício. Até a emissão do nosso relatório de auditoria, o São Domingos FII não havia divulgado suas demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018.” Dessa forma, não nos foi possível obter evidências suficientes e apropriadas de auditoria a fim de concluir sobre eventuais ajustes no ativo e consequentemente no patrimônio líquido do Fundo.”; e “O Fundo possui investimento no Viracondo Fundo De Investimento Multimercado CP, porém em resposta de circularização a administradora do fundo investido informou não haver posição de cotas do Fundo na data base de 30 de setembro de 2019. Além disso, até a emissão deste relatório não tivemos acesso às demonstrações financeiras auditadas do fundo investido na data base de 31 de julho de 2019. Consequentemente, não foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente sobre o valor registrado, bem como a necessidade de eventuais ajustes que pudessem refletir nas demonstrações financeiras do Fundo em 30 de setembro de 2019.” Como consequência das incertezas supracitadas, não nos foi possível concluir sobre a adequação do saldo desse investimento registrado no Fundo em 31 de agosto de 2019.

REAG RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII

CNPJ: 17.374.696/0001-19

(Administrado pela Monetar Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 12.063.256/0001-27)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

6.2 Títulos públicos

Títulos públicos	31 de dezembro de 2019		
	Quantidade	Valor de Mercado	Faixa de vencimento
Letra Financeira do Tesouro - LFT	72	754	Acima de 360 dias

O fundo não possuía investimento em títulos públicos em 31 de dezembro de 2018.

7. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO (reapresentada)

A posição da propriedade para investimento em 31 de dezembro de 2019 e de 2018, estão assim apresentadas:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Propriedade para investimento	202.000	188.500
Imóveis acabados	202.000	188.500

a) Características dos ativos imobiliários

Imóvel: Edifício Domo Corporate

Endereço: Rua José Versolato número 101/111 – Centro - São Bernardo do Campo - SP

Metragem: 30.600,60 m² de área privativa

Estágio: acabado

Características: o empreendimento destina-se ao uso comercial de alto padrão e é composto por uma torre. O projeto da torre conta com 5 pavimentos de sobressolo, andares corporativos totalizando 30.600,60 m² de área privativa. O empreendimento é composto pelas matrículas de nºs 129.611 a 129.704 referentes às salas comerciais e pelas matrículas de nº 129.705 a 129.724 referentes às vagas de garagem.

b) Classificação e critério adotado na mensuração

O Fundo adquiriu o Edifício Domo Corporate da Pereira Barreto Empreendimentos Imobiliários SPE S.A. em 27 de dezembro de 2013 pelo montante de R\$ 163.500. O preço

REAG RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII

CNPJ: 17.374.696/0001-19

(Administrado pela Monetar Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 12.063.256/0001-27)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

de negociação entre as partes estava suportado por laudo de avaliação do imóvel elaborado pela Colliers International do Brasil em janeiro de 2013. O Fundo atualiza a propriedade para investimento pelo valor justo.

Em junho de 2019, a Administradora registrou a atualização do valor justo do imóvel para o montante de R\$ 202.000 com base no laudo de avaliação elaborado pela Horbia Partners Consultoria, que tinha como data base maio de 2019. O novo Laudo LAP 0054 00 2019 da Horbia Partners Consultoria, com data base em dezembro de 2019, apresentou valor justo de R\$ 202.850, ou seja, uma valorização de R\$ 850 e esta valorização foi reconhecida no patrimônio líquido do Fundo em janeiro de 2020.

Desta forma, o resultado do Fundo com atualização do valor justo do imóvel, no exercício findo em 31 de dezembro de 2019, foi de R\$ 13.500, conforme demonstrado no quadro abaixo.

Movimentação nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e de 2018, está abaixo demonstrada:

Movimentação de propriedade para investimento	
Saldo em 31 de dezembro de 2017	152.900
Ajuste ao valor justo	35.600
Saldo em 31 de dezembro de 2018	188.500
Ajuste ao valor justo	13.500
Saldo em 31 de dezembro de 2019	202.000

A metodologia aplicável é, basicamente, da natureza do bem avaliado, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nas partes 1, 2 e 4 da NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que superem racionalmente o convencimento do valor.

Para o Trabalho em questão adotou-se os Métodos Comparativo e da Renda, sendo o primeiro para determinar a premissa preço de venda das unidades do empreendimento e a segunda para identificar o Valor Presente do Empreendimento.

REAG RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII

CNPJ: 17.374.696/0001-19

(Administrado pela Monetar Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 12.063.256/0001-27)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

Entendem-se que preferencialmente deve-se buscar a fundamentação dos valores pelo “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, através do cálculo de inferência estatística, entretanto, devido às características do imóvel “empreendimento de uso comercial” não foi possível identificar uma quantidade mínima de amostras em oferta e ou transacionadas que nos permitam adotar esse método.

O critério da pesquisa por inferência estatística para análise e tratamento da amostra de mercado é utilizado quando há uma amostra considerável de elementos, para que assim seja possível desenvolver um modelo de regressão incluindo todas as variáveis que estão relacionadas ao valor do bem.

No caso do ativo analisado, além dos contratos vigentes, foram utilizados como premissas de valores para os espaços vagos a análise comparativa.

Assim, no presente caso, dentre os métodos disponíveis, optou-se pelos “Métodos Comparativos de Venda e da Renda” para a definição dos valores de venda do empreendimento, onde foram determinadas todas as premissas através de informações do mercado local:

(i) Método comparativo

Este método determina o valor de uma propriedade através de sua comparação com outras propriedades que apresentem características similares no tocante à localização (tais como bairro, tipo de via e zoneamento), ao tempo (idade das construções e estado aparente), e às características físicas (grau de aproveitamento, padrão e utilização).

(ii) Método da renda ou fluxo de caixa descontado

Identifica o valor de mercado do bem com base em um desenvolvimento imobiliário.

Para a análise financeira do empreendimento, foi adotado o Método de Fluxo de Caixa Descontado, através do qual calculamos o Valor Presente Líquido (VPL) e a Taxa Interna de Retorno (TIR) anual que o empreendimento apresentará durante um período determinado.

REAG RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII

CNPJ: 17.374.696/0001-19

(Administrado pela Monetar Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 12.063.256/0001-27)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

c) Determinação do valor justo

As principais premissas para determinação do valor justo com base no método do fluxo de caixa descontado foram as seguintes:

Receitas

A receita de locação foi projetada com base nos contratos de locação para as unidades que já tinham contrato vigente, adicionalmente, foi projetado um período de 5 meses de vacância para as unidades não locadas. O fluxo de caixa foi projetado em um cenário de 10 anos, considerando que ao vencimento de cada contrato haveria uma vacância média de 3 meses até a posterior reocupação. Dessa forma, a receita foi projetada conforme demonstrado a seguir:

	Potencial de receita (*)	Receita projetada	% ocupação projetada	% Vacância financeira
2020	18.564	13.253	71,39%	28,61%
2021 – 2029 (Médio)	18.564	18.057	97,27%	2,73%

(*) Estimativa de receita num cenário com 100% de ocupação das unidades imobiliárias.

Despesas

Em empreendimentos comerciais, as despesas do proprietário são restritas aos seguintes itens: custos com condomínio e IPTU das unidades vagas (R\$ 12 por m² de área privativa), comissão para o agente imobiliário no caso da locação (2 aluguéis) e Fundo Reposição do Ativo (3%).

Custos com a comissão de venda do empreendimento no 10º ano na ordem de 3% do valor de venda.

A receita de locação foi projetada com base nos contratos de locação e pelas premissas dos avaliadores em conjunto com a administradora, conforme descrito acima. O risco de não realização dessas premissas foi ajustado pela taxa de desconto com a aplicação de taxas adicionais de risco de mercado e de risco específico de propriedade, conforme os cenários apresentados abaixo.

REAG RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII

CNPJ: 17.374.696/0001-19

(Administrado pela Monetar Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 12.063.256/0001-27)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

Composição da taxa de desconto

Taxa de Juros Reais Bacen 2035	3,54%
Risco Economia	2,00%
Risco Mercado Imobiliário	2,00%
Risco Específico Propriedade – Liquidez	0,50%
Taxa de Desconto	8,04%
Taxa de Desconto (Arredondada)	8,00%

A partir das projeções de receitas e despesas retromencionadas, que levam em consideração os contratos vigentes e os períodos de vacância de 5 meses para unidades imobiliárias não locadas e de 3 meses para reocupação de cada unidade ao final dos contratos, foi apurado o fluxo de caixa projetado para o período de 10 anos.

Além disso, na determinação da taxa de desconto, foram aplicadas taxas adicionais de risco de mercado imobiliário e risco específico do imóvel para refletir os riscos de não realização das premissas adotadas, que num cenário base, resultaram numa taxa de desconto de 8% e em cenários alternativos, poderia variar de 6% a 10%, que impactariam o valor justo do imóvel conforme demonstrado no quadro abaixo:

Taxa de desconto	Valor justo	Cenário
10%	R\$ 176.677	Alternativo
9%	R\$ 189.169	Alternativo
8%	R\$ 202.852	Base
7%	R\$ 217.860	Alternativo
6%	R\$ 234.338	Alternativo

A Horbia Partners Consultoria está registrada no CREA – SP – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia e no CAU – SP - Conselho de Arquitetura e Urbanismo e sua equipe possui experiência de mais de 30 anos, no Brasil e no exterior.

O Fundo adota o Pronunciamento Técnico CPC 46 – Mensuração do Valor Justo e o art. 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para as propriedades para investimento mensurados ao valor justo no balanço patrimonial, o que requer a divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração ao valor justo:

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como

REAG RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII

CNPJ: 17.374.696/0001-19

(Administrado pela Monetar Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 12.063.256/0001-27)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

Ativos	31/12/2019		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado			
Cotas de fundo de investimento	36.991	-	-
Propriedade de investimento	-	-	202.000
Total	36.991	-	202.000

8. RECEITA COM ALUGUEL

Em 31 de dezembro de 2019 o Fundo possui o valor de R\$ 298 (duzentos e noventa e oito mil reais) relativo a aluguéis a receber, sendo a receita de aluguel de R\$ 6.568 (seis milhões, quinhentos e sessenta e oito mil reais) durante o exercício de 2019 (2018 - R\$ 3.169 – três milhões, cento e sessenta e nove mil reais).

Em 31 de dezembro de 2019, estavam vigentes 18 contratos de aluguel, cuja receita mensal, ao final de 2019, era de R\$ 578. Além destes, havia ainda outros 3 contratos firmados, para os quais foi concedida isenção total do valor dos aluguéis nos primeiros meses, e que a receita será registrada a partir do exercício 2020. A receita mensal desses 3 contratos soma R\$ 543.

REAG RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII

CNPJ: 17.374.696/0001-19

(Administrado pela Monetar Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 12.063.256/0001-27)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

Os aluguéis são contabilizados conforme regime de competência e, em linha com o item 81 do pronunciamento técnico, CPC 06, a administradora realiza o acompanhamento tempestivo com objetivo de identificar se há outra base sistemática que represente melhor o padrão em que o benefício do uso do imóvel é diminuído.

9. DESPESAS COM PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019 foram registradas despesas com condomínio no montante de R\$ 838 (R\$ 1.877 em 2018), despesas com manutenção de bens no montante de R\$ 17 (R\$ 5.337 em 2018), comissões sobre operações no montante de R\$ 1.957 (R\$ 4.712 em 2018), despesas com IPTU no montante de R\$ 408 (R\$ 844 em 2018) e outras despesas relacionadas às propriedades para investimento no montante de R\$ 38 (R\$ 663 em 2018).

10. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

O Patrimônio Líquido em 31 de dezembro de 2019 está representado por 244.451,000000 cotas (2018 – 244.380,000000 cotas), totalmente integralizadas, cujo montante é de R\$ 239.952 (duzentos e trinta e nove milhões, novecentos e cinquenta e dois mil reais) (2018 – R\$ 244.252 – duzentos e quarenta e quatro milhões, duzentos e cinquenta e dois mil reais).

11. RENTABILIDADE

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e de 2018, o retorno sobre patrimônio líquido do Fundo apurada considerando-se o lucro líquido do exercício sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas, deduzido das amortizações e gastos com colocação de cotas, caso esses eventos tenham ocorrido no exercício) foi negativo em (1,79%) (2018 positivo em 61,47%).

O patrimônio líquido médio do Fundo, o valor patrimonial da cota e a rentabilidade do Fundo, estão demonstrados como segue abaixo:

REAG RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII

CNPJ: 17.374.696/0001-19

(Administrado pela Monetar Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 12.063.256/0001-27)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

Exercícios	Patrimônio líquido médio	Valor patrimonial da cota	Rentabilidade do Fundo (%)
31/12/2019	242.006	981,594618	(1,79)
31/12/2018	231.870	999,470000	61,47

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

12. ENCARGOS DEBITADOS AO FUNDO

Os encargos debitados ao Fundo, referente aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e de 2018, estão assim demonstrados:

	31/12/2019	Encargos % s/ PL	31/12/2018	Encargos % s/ PL
Patrimônio líquido médio	242.006		231.870	
Despesas	(6.460)	2,67	(19.885)	8,57
Taxa de gestão	(1.575)	0,65	(1.482)	0,64
Comissões sobre operações FII	(1.951)	0,81	(4.712)	2,03
Despesas de condominiais	(838)	0,35	(1.877)	0,81
Despesas com assessoria técnica	-	-	(552)	0,24
Taxa de administração e controladoria	(797)	0,33	(684)	0,29
Taxas, impostos e contribuições	(408)	0,17	(844)	0,36
Despesa de taxa de custódia	(146)	0,06	(117)	0,05
Despesas com assessoria jurídica	(145)	0,06	(232)	0,10
Taxa de fiscalização CVM	(31)	0,01	(30)	0,01
Despesas com registro em cartório	(11)	0,00	(663)	0,29
Despesas de manutenção e conservação de bens	(19)	0,01	(5.337)	2,30
Despesas com avaliações obrigatórias	(27)	0,01	-	-
Despesas diversas	(512)	0,21	(3.355)	1,45

13. DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balancete e balanço anual encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, respectivamente. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos Cotistas, semestralmente, até o 10º (décimo) dia útil dos meses de fevereiro e agosto. Eventual antecipação dos resultados a serem pagos pelo Fundo poderá ser realizada, a critério da Administradora, em havendo os recursos disponíveis para o pagamento.

REAG RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII

CNPJ: 17.374.696/0001-19

(Administrado pela Monetar Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 12.063.256/0001-27)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

Eventual saldo de resultado distribuído e não pago será incorporado ao patrimônio líquido do Fundo.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e de 2018, não houve distribuição de rendimentos.

14. EMISSÃO, RESGATE E AMORTIZAÇÃO DE COTAS

a) Emissão

As cotas do Fundo serão de classe única. As cotas do Fundo correspondem as frações ideais de seu patrimônio, são escriturais e nominativas e não são resgatáveis.

O valor patrimonial da cota, após o início das atividades do Fundo, será o resultante da divisão do valor patrimonial líquido do Fundo no fechamento do dia pelo número de cotas em circulação, calculado diariamente, nos termos estabelecidos no artigo 51 do Regulamento.

Todas as cotas emitidas pelo Fundo garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

O patrimônio inicial do Fundo será formado pelas cotas da 1ª emissão de cotas, nos termos do suplemento da 1ª emissão, sendo complementado pelas emissões que venham a seguir, conforme parágrafo abaixo.

É permitida emissão a realização de futuras emissões de cotas, no montante total de até R\$ 2.000.000 (dois bilhões de reais), a critério da Administradora, independentemente de aprovação em Assembleia Geral dos Cotistas.

Será admitida a integralização de cotas em imóveis, bem como em direitos relativos a imóveis, devendo ser efetuado com base em laudo de avaliação elaborado por empresas especializadas.

REAG RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII

CNPJ: 17.374.696/0001-19

(Administrado pela Monetar Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 12.063.256/0001-27)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

b) Negociação

As cotas integralizadas serão admitidas à negociação secundária no mercado de bolsa de valores administrado pela B3 ou em mercado de balcão organizado e operacionalizado pela CETIP.

As cotas do Fundo não poderão ser alienadas fora do mercado onde estiverem registradas a negociação, salvo em caso de transmissão decorrente de lei ou de decisão judicial.

c) Amortização

O Fundo poderá amortizar parcialmente a suas cotas e serão proporcionais à participação do Cotista no Fundo, desde que no 7º (sétimo) dia útil anterior à data do respectivo pagamento estiverem inscritos no registro de Cotistas.

O Fundo poderá amortizar parcialmente a suas cotas, à critério da Administradora, quando ocorrer a venda de ativos para redução do patrimônio do Fundo ou em caso de sobras de valores captados ou totalmente, quando aprovada a liquidação do Fundo.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e de 2018, não houve amortização de cotas pelo Fundo.

15. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, GESTÃO, PERFORMANCE E ESCRITURAÇÃO

O Fundo pagará uma taxa de administração equivalente a 0,30% sobre o valor do Patrimônio Líquido do Fundo, com remuneração mínima mensal de R\$ 20.000,00.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019 foi provisionado a título de taxa de administração e escrituração o montante de R\$ 797 (setecentos e noventa e sete mil reais). Em 2018, foi de 684 (seiscentos e oitenta e quatro mil reais)

A Administradora, em nome do Fundo, contratará o Gestor para prestação dos serviços de administração da carteira do Fundo, que fará jus a uma Taxa de a 0,65% do Patrimônio Líquido do Fundo. A taxas de administração e gestão são calculadas e provisionadas diariamente com base em um ano de 252 úteis e paga mensalmente, até

REAG RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII

CNPJ: 17.374.696/0001-19

(Administrado pela Monetar Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 12.063.256/0001-27)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

o 5º dia útil ao encerramento do mês subsequente ao mês em que os serviços foram prestados.

O Fundo pagará, semestralmente, taxa de performance equivalente a 20% do retorno dos rendimentos auferidos pelo Fundo que excedam a variação acumulada no período apurado do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA/IBGE) mais 7% ao ano, já deduzida todas as demais despesas do Fundo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019 foi provisionado a título de taxa de gestão o montante de R\$ 1.575 (um milhão, quinhentos e setenta e cinco mil reais). Em 2018, foi de R\$ 1.482 (um milhão, quatrocentos e oitenta e dois mil reais)

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e de 2018, não houve provisão a título de taxa de performance.

16. TAXA DE CUSTÓDIA

A Administradora contratou a Terra Investimentos para realizar os serviços de custódia. No exercício findo em 31 de dezembro de 2019, as despesas a título de taxa de custódia são no montante de R\$ 146 (cento e quarenta e seis mil reais). Em 2018, foi de R\$ 117 (cento e dezessete mil reais).

As cotas dos fundos de investimentos encontram-se registradas nos administradores dos respectivos fundos e/ou prestador de serviços por eles contratados.

17. PRESTADORES DE SERVIÇOS

Os prestadores de serviços contratados pelo Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2019, são conforme abaixo:

- Gestor: Reag Gestora de Recursos Ltda.
- Custódia, controladoria e escrituração: Terra Investimentos DTVM Ltda.

REAG RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII

CNPJ: 17.374.696/0001-19

(Administrado pela Monetar Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 12.063.256/0001-27)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

18. DEMANDAS JUDICIAIS

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos Cotistas, quer desses contra a Administradora do Fundo.

19. GERENCIAMENTO DE RISCOS

Antes de subscrever cotas do Fundo, os investidores devem considerar cuidadosamente os diversos fatores de riscos e incertezas que os investimentos do Fundo e os Cotistas estão sujeitos, conforme descrito no anexo I, bem como as demais informações contidas no Regulamento e no prospecto, se houver, à luz de sua própria situação financeira, suas necessidades de liquidez, seu perfil de risco e seus objetivos de investimento.

Não obstante a diligência da Administradora e do Gestor em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo então, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas de mercados de atuação e, mesmo que a Administradora e o Gestor mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista. A Administradora e o Gestor, ou qualquer dos seus controladores, suas controladas, suas coligadas ou sociedades sob controle comum, em hipótese alguma, serão responsabilizados, entre outros eventos, por qualquer depreciação ou perda de valor dos ativos integrantes da Carteira do Fundo, pela solvência das contrapartes, pela inexistência ou baixa liquidez em um mercado secundário dos ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo ou por eventuais prejuízos incorridos pelos cotistas quando a distribuição dos resultados ou amortização de Cotas de Fundo, se for o caso.

Fatores de risco.

(i) Risco de o Fundo não colocar a totalidade das Cotas objeto da 1ª Emissão: Conforme disposto no Regulamento, existe a possibilidade de o Fundo não entrar em funcionamento, caso não seja subscrita a totalidade das Cotas objeto da 1ª Emissão ou caso a CVM não autorize seu funcionamento. Na ocorrência destas hipóteses, o Custodiante e Administradora deverão, imediatamente, fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, se houver.

REAG RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII

CNPJ: 17.374.696/0001-19

(Administrado pela Monetar Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 12.063.256/0001-27)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

Em se tratando da 1ª Emissão de Cotas do Fundo, a Administradora procederá à liquidação do Fundo, anexando a seu requerimento o comprovante do rateio acima referido.

(ii) Risco de baixa liquidez das Cotas do Fundo: As cotas de fundos de investimento imobiliários possuem pouca liquidez no mercado brasileiro. Por conta dessa característica e do fato de tais fundos serem constituídos na forma de condomínios fechados, ou seja, sem admitir o resgate de suas cotas, os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliários podem ter dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo sendo estas cotas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Deste modo, o investidor deve estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de risco com baixa liquidez no mercado secundário e que o resgates das Cotas não é admitido.

(iii) Risco de concentração de titularidade de Cotas do Fundo: Não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser subscritas por um único Cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial de uma emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Ressalta-se que, de acordo com o Inciso III e Parágrafo Único do Artigo 3º da Lei n.º 11.033/04, não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos por fundos de investimento imobiliário ao cotista pessoa física titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das cotas emitidas pelo referido fundo e cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo referido fundo, caso tais cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas.

(iv) Risco relativo às novas emissões de Cotas: Para que não haja diluição da participação no patrimônio do Fundo, os Cotistas deverão acompanhar as novas emissões de Cotas do Fundo que poderão ocorrer nas suas respectivas participações no Fundo. A ausência do Cotista na subscrição de novas Cotas ensejará a diluição de sua participação no Fundo.

REAG RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII

CNPJ: 17.374.696/0001-19

(Administrado pela Monetar Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 12.063.256/0001-27)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

(v) Risco de desapropriação: O Fundo investirá seus recursos preponderantemente em imóveis, que estão sujeitos a riscos de desapropriação de iniciativa do Poder Público. Tal desapropriação, caso ocorra, poderá acarretar a perda da propriedade dos imóveis e, não obstante o Fundo possa pleitear as medidas administrativas e/ou judiciais para impedir, condicionar ou retardar o ato de desapropriação, bem como receber o pagamento de indenização compensatória pela desapropriação, a desapropriação poderá impactar a rentabilidade e inviabilizar a continuidade do Fundo.

(vi) Risco Imobiliário: É a desvalorização dos imóveis, ocasionado por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local dos imóveis, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os imóveis limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a microrregião como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao Empreendimento e (v) restrições de infraestrutura / serviços públicos no futuro como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público entre outros; (vi) a expropriação (desapropriação) dos imóveis em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

(vii) Risco do fundo ser genérico: O Fundo é um fundo de investimento imobiliário genérico, sem um empreendimento imobiliário específico para investimento, tendo ainda que selecionar um empreendimento imobiliário para investir, podendo, portanto, não encontrar empreendimentos imobiliários atrativos dentro do perfil a que se propõe, podendo ainda a Administradora, sem prévia anuência dos cotistas, adquirir imóveis para o patrimônio do Fundo, desde que estes se enquadrem na política de investimento do Fundo.

(viii) Risco de adversidade nas condições econômicas: Condições econômicas adversas em determinadas regiões podem reduzir os níveis de locação ou venda de bens imóveis, assim como restringir a possibilidade de aumento desses valores. Adicionalmente, o valor de mercado dos imóveis está sujeito a variações em função das condições

REAG RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII

CNPJ: 17.374.696/0001-19

(Administrado pela Monetar Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 12.063.256/0001-27)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

econômicas ou de mercado, de modo que a alteração nestas condições pode causar uma diminuição significativa no seu valor, que pode impactar de forma negativa a situação financeira do Fundo, bem como a remuneração das Cotas.

(ix) Risco de vacância: O Fundo poderá não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários dos imóveis, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda dos imóveis. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos imóveis (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

(x) Risco de sinistro: No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

(xi) Risco de contingências ambientais: Eventuais contingências ambientais os imóveis podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo, direta ou indiretamente, circunstâncias estas que podem afetar a rentabilidade de suas Cotas.

(xii) Risco inerente à propriedade dos imóveis: Os imóveis que irão compor o patrimônio do Fundo poderá apresentar riscos inerentes ao desempenho de suas atividades, podendo o Fundo incorrer no pagamento de eventuais indenizações ou reclamações que venham ser a ele imputadas, na qualidade de proprietário do referido imóvel, o que poderá comprometer os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas do Fundo.

(xiii) Risco de despesas extraordinárias: O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo.

REAG RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII

CNPJ: 17.374.696/0001-19

(Administrado pela Monetar Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 12.063.256/0001-27)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

(xiv) Risco de pagamento das Cotas do Fundo em ativos: Conforme previsto no Regulamento, poderá haver a liquidação do Fundo em situações predeterminadas, sendo que, em tais hipóteses, há a possibilidade do produto da liquidação ser dado em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio.

(xv) Riscos tributários: A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada (“Lei nº 9.779/99”), estabelece que a receita operacional dos fundos de investimento imobiliário seja isenta de tributação, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos no mês anterior, apurados segundo o regime de caixa; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. Ainda, de acordo com o Artigo 3º, Parágrafo Único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal (i) será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779/99, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas do Fundo. Apesar das leis acima referidas permanecerem em vigor desde as datas de suas respectivas promulgações, não há garantia de que elas não serão alteradas ou que permanecerão em vigor. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo e/ou seus Cotistas a recolhimentos adicionais.

(xvi) Risco jurídico: Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no

REAG RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII

CNPJ: 17.374.696/0001-19

(Administrado pela Monetar Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 12.063.256/0001-27)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes, poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

(xvii) Risco de baixa liquidez dos investimentos do Fundo: A aplicação do Fundo tem peculiaridades inerentes à maioria dos fundos de investimento imobiliários brasileiros, tendo em vista que não existe no Brasil a garantia de liquidez para tais investimentos no mercado secundário. Na hipótese de o Fundo necessitar ou a Assembleia Geral de Cotistas deliberar por alienar quaisquer ativos de sua Carteira, este poderá não encontrar compradores ou obter preço inferior ao esperado, provocando perda do patrimônio do Fundo e, conseqüentemente, perda total ou parcial do montante principal investido pelos Cotistas.

(xviii) Risco de concentração da Carteira do Fundo: O Fundo adquirirá preponderantemente imóveis, o que gerará uma concentração em sua carteira, estando este exposto aos riscos inerentes aos imóveis.

(xix) Risco de crédito: As obrigações decorrentes dos Ativos de Liquidez estão sujeitas ao cumprimento e adimplemento pelo respectivo emissor. Eventos que venham a afetar as condições financeiras dos emissores, bem como mudanças nas condições econômicas, políticas e legais, podem prejudicar a capacidade de tais emissores em cumprir com suas obrigações, o que pode trazer prejuízos ao Fundo. Este Fundo está sujeito a risco de perda substancial de seu patrimônio líquido em caso de eventos que acarretem o não pagamento dos ativos integrantes de sua carteira, inclusive por força de intervenção, liquidação, regime de administração temporária, falência, recuperação judicial ou extrajudicial dos emissores responsáveis pelos ativos do fundo.

(xx) Riscos relacionados a fatores macroeconômicos ou conjuntura macroeconômica, política governamental e globalização: O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo governo federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém diretamente na economia, realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, dentre outras. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm

REAG RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII

CNPJ: 17.374.696/0001-19

(Administrado pela Monetar Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 12.063.256/0001-27)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros, ou influenciar a política fiscal vigente, poderá impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, tal como o mercado imobiliário, principalmente em decorrência das crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do nosso, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral. Além destes riscos, o Fundo estará sujeito, entre outros, aos riscos adicionais associados à: demanda flutuante por ativos de base imobiliária; competitividade do setor imobiliário; regulamentação do setor imobiliário; e tributação relacionada ao setor imobiliário.

(xxi) Risco de restrição na negociação: Alguns títulos e valores mobiliários que compõem a Carteira do Fundo, incluindo títulos públicos, podem estar sujeitos a restrições de negociação. Essas restrições podem estar relacionadas ao volume de operações, na participação nas operações e nas flutuações máximas de preço, dentre outros. Em situações onde tais restrições estão sendo aplicadas, as condições para negociação dos ativos da Carteira, bem como a precificação dos ativos podem ser adversamente afetados.

(xxii) Inexistência de rendimento predeterminado: O Fundo não tem histórico de operações nem registro de rendimentos determinados. É incerto se o Fundo gerará algum rendimento dos seus investimentos a seus Cotistas.

(xxiii) Risco relativo à rentabilidade do investimento: O investimento em Cotas do Fundo é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração e do desempenho dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá da exploração comercial dos imóveis objeto de investimento do Fundo, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo. Os

REAG RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII

CNPJ: 17.374.696/0001-19

(Administrado pela Monetar Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 12.063.256/0001-27)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores pagos pelos locatários dos imóveis, assim como pelos resultados obtidos pela venda e/ou rentabilidade dos imóveis.

(xxiv) Risco decorrente da precificação dos ativos: O valor dos ativos que integram a Carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas de acordo com a regulamentação aplicável e/ou com o Regulamento. Essas flutuações tenderão a ser maiores em virtude de o Fundo poder aplicar seus recursos em títulos, valores mobiliários e ativos de longo prazo e/ou de baixa liquidez. Em caso de queda do valor dos ativos, o patrimônio do Fundo pode ser afetado negativamente. A queda nos preços dos ativos integrantes da Carteira do Fundo pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estenda por períodos longos e/ou indeterminados. A precificação dos Ativos de Liquidez do Fundo será realizada conforme critérios e procedimentos para registro e avaliação dos títulos e valores mobiliários e outros instrumentos operacionais definidos nos termos da legislação aplicável. Esses critérios de avaliação, tais como a marcação a mercado, poderão causar variações nos valores dos ativos, títulos e valores mobiliários que compõem a Carteira do Fundo e poderá resultar em redução dos valores das Cotas.

(xxv) Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas: A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, à legislação tributária, legislação de câmbio e legislação que regula os investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil estão sujeitas a alterações. Estes eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas do Fundo, incluindo as regras de fechamento de câmbio e remessas de recursos aos países estrangeiros.

(xxvi) Ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior: A ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior relacionados aos imóveis podem impactar as atividades do Fundo. Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração dos imóveis integrantes de sua Carteira estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos

REAG RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII

CNPJ: 17.374.696/0001-19

(Administrado pela Monetar Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 12.063.256/0001-27)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

inevitáveis e involuntários relacionados aos imóveis. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

(xxvii) Perdas não cobertas pelos seguros contratados: Perdas não cobertas pelos seguros contratados em relação aos ativos imobiliários, bem como descumprimento das obrigações pela companhia seguradora, poderão resultar em prejuízos ao Fundo, causando efeitos adversos aos Cotistas.

Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos ativos imobiliários segurados, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida.

(xxviii) Intervenção ou liquidação do Custodiante: O Fundo terá conta corrente no Custodiante. Na hipótese de intervenção ou liquidação extrajudicial deste, há possibilidade de os recursos ali depositados serem bloqueados e somente por via judicial serem recuperados para o Fundo, o que afetaria sua rentabilidade e poderia levá-lo a perder parte do seu patrimônio.

(xxix) Alteração do Regulamento: O Regulamento pode ser alterado, independentemente da Assembleia Geral de Cotistas, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

(xxx) Maior influência do cotista majoritário nas decisões do Fundo: O Regulamento do Fundo não estabelece limite à propriedade de Cotas emitidas pelo Fundo por um único investidor. Cada cota confere ao seu titular o direito a 1 (um) voto nas deliberações tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas. Assim, dependendo do número de Cotas

REAG RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII

CNPJ: 17.374.696/0001-19

(Administrado pela Monetar Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 12.063.256/0001-27)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

detidas, poderá existir cotista que terá mais capacidade de influenciar as decisões da Assembleia Geral de Cotistas do que os demais. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em prejuízo do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

(xxxi) Quórum de aprovação qualificado: Nas Assembleias Gerais de Cotistas, as deliberações relativas a algumas matérias, previstas no Artigo 55 do Regulamento, dependerão de aprovação de cotistas que representem, no mínimo, a maioria das Cotas.

(xxxii) Outros riscos: O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios e/ou exógenos ao controle da Administradora/Gestor, tais como moratória, alteração de política monetária ou fiscal aplicável ao Fundo, os quais poderão causar prejuízos para o Fundo e para os Cotistas

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, do Gestor, do Distribuidor ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

20. DIVULGAÇÃO DAS INFORMAÇÕES

A Administradora prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e à entidade administradora do mercado em que as cotas do Fundo estejam negociadas, conforme o caso. As informações obrigatórias relativas ao Fundo estão disponíveis na sede da Administradora, assim como junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

21. TRIBUTAÇÃO

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento

REAG RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII

CNPJ: 17.374.696/0001-19

(Administrado pela Monetar Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 12.063.256/0001-27)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, artigo 40 da IN 1.585.

Os Fundos de Investimento Imobiliário, instituídos pela Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993, devem distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano e estão sujeitos à incidência do imposto sobre a renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), exceto quando:

- Os rendimentos pagos a pessoas físicas que não possuam participação no fundo e/ou no rendimento do fundo em percentual igual ou superior a 10%, desde que o fundo de investimento imobiliário tenha suas cotas negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e possua, no mínimo, cinquenta cotistas, os quais são isentos de imposto de renda na fonte; e
- Os rendimentos pagos a investidores estrangeiros, de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional, que não sejam residentes em jurisdições consideradas paraíso fiscal, os quais estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 15%.

Sobre a carteira do Fundo

Conforme art. 36 da IN 1585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos e ganhos contabilizados nas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se às incidências do imposto sobre a renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas, exceto: as rendas e lucros decorrentes dos títulos: letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário.

REAG RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII

CNPJ: 17.374.696/0001-19

(Administrado pela Monetar Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 12.063.256/0001-27)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

22. OPERAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019, o Fundo possui transações com partes relacionadas, conforme demonstrados abaixo:

Transações	Valores a pagar	Despesas	Instituição	Relacionamento
Exercício findo em 31/12/2019				
Taxa de administração do período 01/01 a 12/04/2019	-	(197)	CM Capital Markets DTVM Ltda.	Administradora
Taxa de administração do período 13/04 a 31/12/2019	119	(587)	Monetar DTVM Ltda.	Administradora
Taxa de escrituração do período 13/04 a 31/12/2019	-	(13)	Terra Investimentos DTVM Ltda.	Custodiante
Taxa de custódia do período de 13/04 a 31/12/2019	10	(87)	Terra Investimentos DTVM Ltda.	Custodiante
Taxa de gestão do período de 01/01 a 12/04/2019	-	(427)	Reag Gestora de Recursos Ltda.	Gestora
Taxa de gestão do período de 13/04 a 31/12/2019	130	(1.148)	Reag Gestora de Recursos Ltda.	Gestora
Total	259	(2.459)		

23. DELIBERAÇÕES EM ASSEMBLÉIA

Em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 02 de janeiro de 2019 não deliberou sobre a aprovação da proposta do Gestor na aquisição de imóvel pelo Fundo.

Em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 25 de março de 2019 deliberou: (i) as substituições dos serviços prestados de administração fiduciária e escrituração da CM Capital Markets DTVM pela Monetar DTVM Ltda e Terra Investimentos DTVM Ltda., respectivamente; e (ii) a substituição do custodiante BRB DTVM S.A. pela Terra Investimentos DTVM Ltda., a partir do fechamento das operações em 12 de abril de 2019.

24. FATOS RELEVANTES

Em dezembro de 2019, um novo agente de Coronavírus (Covid19) foi relatada em Wuhan, China. A Organização Mundial de Saúde decretou, em 11 de março de 2020, a pandemia devido ao rápido e crescente contágio da Covid-19 (Novo Coronavírus). Os governos e reguladores de valores mobiliários locais tem se concentrado na “resiliência operacional e financeira das infraestruturas de mercado, na capacidade operacional de seus participantes e o fluxo contínuo de Informações a eles destinadas” e estão atuando para garantir que os mercados de capitais continuem funcionando nesse período difícil, de forma aberta e ordenada e abrangendo todas as classes de ativos negociados, enquanto os desafios atuais permanecerem.

REAG RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII

CNPJ: 17.374.696/0001-19

(Administrado pela Monetar Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 12.063.256/0001-27)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

Especificamente em relação à indústria de fundos de Investimentos, a Comissão de Valores Mobiliários emitiu em 25 de março de 2020 a Deliberação CVM nº 848 com o intuito de flexibilizar o envio de Informações regulatórias dos fundos de investimento.

A Administradora com vistas a garantir a saúde de sua equipe tem colocado seu efetivo em trabalho “home office”, até novas instruções das autoridades, sem prejuízo de suas rotinas diárias e está acompanhando as diretrizes emitidas pelos órgãos competentes e/ou pelas autoridades locais de saúde pública. Em relação aos negócios, a administração está monitorando as medidas adotadas pelos governos federal, estadual e municipal relacionadas ao Coronavírus e coordenando sua resposta operacional com base nos planos de continuidade de negócios e de contingência.

Estamos atentos às oportunidades que poderão surgir na indústria de direitos creditórios, além das decorrentes de iniciativas do governo Federal.

25. EVENTOS SUBSEQUENTES (reapresentada)

a) Propriedades para investimento

As demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 apresentadas anteriormente foram divulgadas em junho de 2020, ou seja, no auge das incertezas em relação aos possíveis impactos da pandemia da COVID-19 sobre as receitas de aluguel e o valor do imóvel.

O valor justo do imóvel do Fundo foi determinado com base no método do fluxo de caixa descontado que utiliza premissas como projeção das receitas de aluguel, portanto, eventuais impactos negativos sobre essas receitas, impactariam também o valor justo do imóvel.

Na data da reapresentação destas demonstrações financeiras, já são conhecidos os resultados obtidos pelo Fundo em 2020 e 2021, conforme apresentado abaixo:

	2020	2021
Receita de locação projetada(*)	13.253	18.532
Receita de locação realizada	12.406	17.024
Variação percentual	(6,39%)	(8,14%)

(*) Projeções do Laudo de Avaliação emitido pela Horbia Partners Consultoria em dezembro de 2019.

REAG RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII

CNPJ: 17.374.696/0001-19

(Administrado pela Monetar Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 12.063.256/0001-27)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

Ou seja, dentro do contexto da pandemia da COVID-19, a receita realizada se mostrou semelhante à projetada, como consequência, as avaliações de valor justo posteriores deste imóvel que foram elaboradas com as premissas adequadas à época da elaboração dos laudos, apuraram os montantes de R\$ 227.500 no exercício findo em 2020, e R\$ 223.850 no exercício findo em 2021.

b) Cotas de fundos de investimento

Em 18 de dezembro de 2020 o Fundo vendeu a totalidade das cotas que possuía do Cam Vanguarda Imobiliário FII pelo montante de R\$ 20.000, que foram recebidos da seguinte forma:

- I) R\$ 10.000 por meio da cessão da totalidade das cotas da Atlântica Kennedy Mall Empre. Imob. Ltda; e,
- II) R\$ 10.000 em dinheiro, cujo vencimento era de 31/12/2021.

Como resultado dessa venda, o Fundo registrou uma perda no montante de R\$ 7.969.

MONETAR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
ADMINISTRADORA

Dolores Aparecida de Faria Oliveira
Contadora CRC 1SP164555/O-2
