

Demonstrações Financeiras

Reag Multi Ativos Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário

(anteriormente denominado Reag Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário FII)

CNPJ: 17.374.696/0001-19 – Administrado pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ: 34.829.992/0001-86

Em 31 de dezembro de 2020
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 Multi Ativos Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 17.374.696/0001-19 – Administrado pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 34.829.992/0001-86

Demonstrações Financeiras

Em 31 de dezembro de 2020

Conteúdo

| | |
|---|-------|
| Relatório dos auditores independentes | 3-10 |
| Balanço patrimonial | 11 |
| Demonstração do resultado do exercício | 12 |
| Demonstração das mutações do patrimônio líquido | 13 |
| Demonstração dos fluxos de caixa do exercício – Método direto | 14 |
| Notas explicativas às demonstrações financeiras | 15-45 |

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

Aos cotistas e à Administradora do

Reag Multi Ativos Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário

(Administrado pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.) - São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Reag Multi Ativos Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e as respectivas demonstrações de resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 1º de outubro de 2020 (data de transferência da administração) a 31 de dezembro de 2020, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Reag Multi Ativos Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2020 e o desempenho de suas operações para o período de 1º de outubro de 2020 (data de transferência da administração) a 31 de dezembro de 2020, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários.

Base para opinião

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.

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.

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

Auditoria de valores correspondentes ao exercício/período anterior

As demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2019 foram por nós auditadas e emitimos o relatório de auditoria em 211 de junho de 2020 com ressalvas relacionadas aos seguintes assuntos: *“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. 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 5.1 item “II”. 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; 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. 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, conforme descritos na nota explicativa 5.1 item “I”. Adicionalmente, verificamos que o resultado apresentado no fundo com este investimento, não reflete, tempestivamente, a variação do resultado ocorrida no FII São Domingos. Nesse contexto, verificamos que o resultado do período do Fundo está afetado, porém não nos foi possível obter evidências suficientes e apropriadas, ainda que por procedimentos adicionais de auditoria, que nos permitissem quantificar o montante a ser ajustado.” E a seguinte ênfase “Os imóveis do Fundo foram registrados a valor justo conforme laudo efetuado por empresa especializada, o valor de avaliação foi de R\$ 202.000 mil utilizando o método de fluxo de caixa a partir de projeção das locações futuras. Entendemos que as premissas utilizadas no laudo levam em conta um cenário otimista, considerando uma taxa de ocupação de 100% nos imóveis que durante todo o período de projeção e na perpetuidade. O laudo de avaliação não considerou cenários de incerteza em que a taxa de ocupação não fosse integral. Atualmente, os efeitos do COVID 19 sobre as locações de salas comerciais têm potencial para afetar de forma significativa o valor presente dos fluxos de caixa esperado deste empreendimento. Desta forma, apesar do valor registrado estar suportado por laudo de avaliação, pode não refletir o valor justo caso as premissas utilizadas não se concretizem. Nossa opinião não contém modificação de opinião referente a este assunto.”.

As demonstrações financeiras do período de 1º de janeiro de 2020 a 30 de setembro de 2020 (data de transferência da administração) foram auditadas por outros auditores independentes que emitiram o relatório de auditoria em 29 de janeiro de 2021 com

ressalvas relacionadas aos seguintes assuntos: *“Conforme apresentado na nota explicativa 5, em 30 de setembro de 2020 o Fundo investia em cotas de fundos de investimento, FIP CAM Vanguarda no montante de R\$28.486 mil, que representa 10,97% respectivamente do seu patrimônio líquido. O FIP CAM Vanguarda apresentou suas últimas demonstrações financeiras, na data-base de 31 de agosto de 2019, auditadas por outros auditores independentes, que emitiram relatório contendo abstenção de opinião, até o encerramento dos nossos procedimentos de auditoria, as demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de agosto de 2020 não haviam sido divulgadas. Dessa forma, não nos foi possível obter evidências suficientes e apropriadas de auditoria a fim de concluir sobre eventuais ajustes no ativo e conseqüentemente no patrimônio líquido do Fundo. Conforme apresentado na nota explicativa 11, não houve a distribuição de rendimento aos seus cotistas. Dessa forma, o Fundo está desrespeitando o que trata o art. 10, p.u., da Lei 8.668/03, que determina “O fundo deverá distribuir a seus quotistas, no mínimo, noventa e cinco por cento 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.”*

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 financeiras 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, 28 de maio de 2021.



Next Auditores Independentes

CRC-SC 8765/O-4

Ricardo Artur Spezia - Sócio

Contador CRC-SC 028.595/O-2

REAG MULTI ATIVOS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - CNPJ: 17.374.696/0001-19

(Administrado pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 34.829.992/0001-86)

BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

(Valores expressos em milhares de reais)

| ATIVO | Quantidade | % sobre o patrimônio líquido | | Quantidade | % sobre o patrimônio líquido | |
|---|------------|------------------------------|---------------|----------------|------------------------------|------------|
| | | 31/12/2020 | 31/12/2019 | | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
| CIRCULANTE | | 14.188 | 5,42 | 39.113 | 15,96 | |
| Disponibilidades | | 3.215 | 1,22 | 316 | 0,13 | |
| Depósitos bancários | | 3.215 | 1,22 | 316 | 0,13 | |
| Títulos e valores mobiliários | | 10.973 | 4,20 | 37.745 | 15,72 | |
| Cotas de fundos de investimento | | 10.973 | 4,20 | 36.991 | 15,41 | |
| São Domingos FII | 54.764 | 6.945 | 2,66 | 54.764 | 4.850 | 2,02 |
| Reag Alpha FIM | 3.893.861 | 4.028 | 1,54 | - | - | - |
| Cam Vanguarda Imobiliário FIP | | - | - | 31.139 | 32.141 | 13,39 |
| Títulos de renda fixa | | - | - | 754 | 0,31 | |
| Letra Financeira do Tesouro - LFT | | - | - | 754 | 0,31 | |
| Valores a receber | | 10.000 | 3,83 | 298 | 0,12 | |
| Cotas de Fundos de Investimento a receber | | 10.000 | 3,83 | - | - | - |
| Aluguéis a receber | | - | - | 298 | 0,12 | |
| NÃO CIRCULANTE | | 237.500 | 90,85 | 202.000 | 84,18 | |
| INVESTIMENTO | | 237.500 | 90,85 | 202.000 | 84,18 | |
| Propriedade para investimento | | 227.500 | 87,02 | 202.000 | 84,18 | |
| Imóveis acabados | | 227.500 | 87,02 | 202.000 | 84,18 | |
| Participações societárias | | 10.000 | 3,83 | - | - | - |
| Atlântica Mall Kennedy Empreendimentos Imob. Ltda | 14.023.501 | 10.000 | 3,83 | - | - | - |
| TOTAL DO ATIVO | | 261.688 | 100,10 | 240.359 | 100,15 | |
| PASSIVO | | | | | | |
| CIRCULANTE | | 266 | 0,10 | 407 | 0,15 | |
| Valores a pagar | | 266 | 0,10 | 407 | 0,15 | |
| Despesa de taxa de gestão | | 154 | 0,06 | 130 | 0,05 | |
| Despesa de taxa de administração | | 71 | 0,03 | 119 | 0,05 | |
| Despesa de custódia/controladoria | | 36 | 0,01 | 10 | - | |
| CETIP | | 3 | - | - | - | |
| Outros valores a pagar | | 2 | - | 148 | 0,06 | |
| TOTAL DO PASSIVO | | 266 | 0,10 | 407 | 0,15 | |
| PATRIMÔNIO LÍQUIDO | | 261.422 | 100,00 | 239.952 | 100,00 | |
| Cotas integralizadas | | 237.748 | 90,94 | 237.748 | 99,08 | |
| Lucros acumulados | | 23.674 | 9,06 | 2.204 | 0,92 | |
| TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DO PASSIVO | | 261.688 | 100,10 | 240.359 | 100,15 | |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REAG MULTI ATIVOS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - CNPJ: 17.374.696/0001-19

(Administrado pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 34.829.992/0001-86)

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

(Valores expressos em milhares de reais)

| | <u>2020</u> | <u>2019</u> |
|---|----------------|-----------------|
| Receitas de propriedades para investimento | 12.406 | 6.568 |
| Receitas de aluguel | 12.406 | 6.568 |
| Resultado da marcação ao valor justo de propriedades para investimento | 25.500 | 13.500 |
| Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento | 25.500 | 13.500 |
| Despesas de propriedades para investimento | (3.937) | (3.254) |
| Comissões sobre operações FII | (37) | (1.951) |
| Cessão contrato de locação | (2.571) | - |
| Despesas de condominiais | (1.137) | (838) |
| Taxas, impostos e contribuições | (180) | (408) |
| Despesas com registro em cartório | (2) | (11) |
| Despesas com avaliações obrigatórias | (10) | (27) |
| Despesas de manutenção e conservação de bens | - | (19) |
| Resultado líquido de propriedades para investimento | 33.969 | 16.814 |
| Cotas de fundo de investimento | (9.425) | (17.928) |
| Resultado com cotas de fundo de investimento | (9.425) | (17.928) |
| Títulos de renda fixa | 7 | 14 |
| Resultado com títulos de renda fixa | 7 | 14 |
| Outras receitas operacionais | 144 | 6 |
| Outras rendas operacionais | 144 | 6 |
| Demais despesas | (3.225) | (3.206) |
| Taxa de gestão | (1.643) | (1.575) |
| Despesas do Serviço Financeiro | (6) | - |
| Taxa de administração | (701) | (797) |
| Serviços técnicos | (55) | - |
| Despesas diversas | (47) | (512) |
| Despesa de taxa de custódia e auditoria | (252) | (146) |
| Despesas com assessoria jurídica | (415) | (145) |
| Taxa de fiscalização CVM | (106) | (31) |
| Lucro (prejuízo) líquido do exercício | 21.470 | (4.300) |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REAG MULTI ATIVOS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - CNPJ: 17.374.696/0001-19

(Administrado pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 34.829.992/0001-86)

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

(Valores expressos em milhares de reais)

| | 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 2018 | 244.381 | (3.562) | (3.071) | 42.453 | (35.949) | 244.252 |
| Prejuízo 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 |
| Prejuízo do exercício | - | - | - | (4.030) | - | (4.030) |
| Ajuste ao valor justo de propriedades de investimento | - | - | - | 25.500 | - | 25.500 |
| Saldo em 31 de dezembro de 2020 | 244.381 | (3.562) | (3.071) | 59.623 | (35.949) | 261.422 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

REAG MULTI ATIVOS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - CNPJ: 17.374.696/0001-19

(Administrado pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 34.829.992/0001-86)

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA – MÉTODO DIRETO DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

(Valores expressos em milhares de reais)

| | <u>2020</u> | <u>2019</u> |
|--|----------------|-------------|
| Fluxo de caixa das atividades operacionais | | |
| (+) Recebimento de receitas de aluguéis | 12.704 | 6.516 |
| (-) Pagamento de despesas de cessão de crédito | (2.261) | - |
| (-) Pagamento de taxa de fiscalização CVM | (27) | (31) |
| (-) Pagamento de despesas de condomínio | (1.194) | (1.023) |
| (-) Pagamento de tributos municipais e federais | (259) | (408) |
| (-) Pagamento taxa de administração e de gestão | (2.388) | (2.287) |
| (-) Pagamento auditoria e custódia | (133) | (132) |
| (-) Pagamento de assessoria técnica e jurídica | (415) | (966) |
| (-) Pagamento/recebimentos referente a imóveis | (357) | (1.115) |
| (-) Pagamento/recebimentos diversos | (124) | (300) |
| Caixa líquido das atividades operacionais | 5.546 | 254 |
| Fluxo de caixa das atividades de investimento | | |
| (+/-) Resgate/aplicação em renda fixa | 760 | (740) |
| (-/+) Aplicação/resgate em cotas de fundo de investimento | (4.020) | 775 |
| (+) Recebimento dividendos Cotas de Fundos de Investimento | 613 | - |
| Caixa líquido das atividades de investimento | (2.647) | 35 |
| Varição no caixa e equivalentes de caixa | 2.899 | 289 |
| Varição no caixa e equivalentes de caixa | 2.899 | 289 |
| Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício | 316 | 27 |
| Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício | 3.215 | 316 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REAG MULTI ATIVOS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - CNPJ: 17.374.696/0001-19

(Administrado pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 34.829.992/0001-86)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

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

1. CONTEXTO OPERACIONAL

O Reag Multi Ativos Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), anteriormente denominado Reag Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário – FII 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 setembro de 2020 foram deliberados dentre outros, os seguintes assuntos: (i) alteração do nome do Fundo para Reag Multi Ativos Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário; (ii) a substituição do prestador de serviços de Administração Fiduciária, Controladoria, Custódia, Distribuição, Escrituração, Tesouraria e demais serviços fiduciários (exceto gestão); (iii) a inclusão da possibilidade de investimento em Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRIs); (iv) alteração da remuneração paga aos prestadores de serviço, em virtude da substituição ora submetida à deliberação; e (v) a alteração da taxa de performance devida ao Gestor.

REAG MULTI ATIVOS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - CNPJ: 17.374.696/0001-19

(Administrado pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 34.829.992/0001-86)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

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

A gestão do Fundo é realizada pela Reag Gestora de Recursos S.A. (“Gestor”) e a administração da carteira é realizada pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Administrador”).

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 CONTÁBEIS

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pelas Instruções nº 516/11 e 517/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos Fundos de Investimento Imobiliário.

a. Autorização de emissão das demonstrações contábeis

Em 28 de maio de 2021, o Administrador do Fundo autorizou a divulgação das demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

b. Base de mensuração

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

REAG MULTI ATIVOS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - CNPJ: 17.374.696/0001-19

(Administrado pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 34.829.992/0001-86)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

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

c. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações contábeis. Todas as informações contábeis apresentadas em Reais foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado.

d. Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações contábeis do Fundo de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários exige que a Administradora faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no exercício em que as estimativas são revisadas e em quaisquer exercícios futuros afetados.

As informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que tem efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações contábeis do fundo estão incluídas nas seguintes notas explicativas:

Nota 06 - Propriedades para investimento.

e. Transferência da administração

No período de 1º de janeiro a 30 de setembro de 2020 a administração do Fundo pertencia ao Monetar Distribuição de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. sendo transferida para Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.. na abertura do dia 1º de outubro de 2020, conforme divulgado na nota explicativa nº 22.

Adicionalmente, na mesma Assembleia foi aprovada a transferência do custodiante e controlador que era exercida pela Terra Investimentos Ltda. e passou a ser exercida pelo Banco Daycoval S/A.

A transferência de custódia foi efetiva a partir da abertura de 1º de novembro de 2020.

REAG MULTI ATIVOS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - CNPJ: 17.374.696/0001-19

(Administrado pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 34.829.992/0001-86)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

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

Em decorrência da transferência ocorrida, apresentamos abaixo o resultado apurado no antigo administrador que compõem o resultado do exercício apresentado nesta demonstração contábil:

| | <u>Período de 01/01 a 30/09/2020</u> |
|--|--|
| Receitas de propriedades para investimento | 8.335 |
| Resultado da marcação ao valor justo de propriedades para investimento | 21.000 |
| Despesas de propriedades para investimento | (1.482) |
| Resultado líquido de propriedades para investimento | 27.853 |
| Cotas de fundo de investimento | (5.896) |
| Títulos de renda fixa | 7 |
| Outras receitas operacionais | 144 |
| Demais despesas | (2.292) |
| Lucro líquido do período | <u>19.816</u> |

3. DESCRIÇÃO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS.

a. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa compreendem saldos de caixa e investimentos financeiros com vencimento original de três meses ou menos a partir da data da contratação, os quais estão sujeitos a um risco insignificante de alteração no valor justo, e são utilizados pelo Fundo na gestão das obrigações de curto prazo.

b. Ativos financeiros imobiliários

- i. De aluguéis: Estão registradas pelo valor a vencer correspondente ao período de uso pelo locatário conforme contratos de locação dos respectivos imóveis, deduzidas de provisão para perdas, quando aplicável.
- ii. Cotas de fundos de investimentos imobiliários: São classificados como ativos financeiros para negociação e são avaliados pelo seu respectivo valor de mercado (cotações obtidas no boletim diário de informações da Bm&fBovespa).

REAG MULTI ATIVOS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - CNPJ: 17.374.696/0001-19

(Administrado pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 34.829.992/0001-86)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

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

c. Propriedades para Investimento

- i. Imóveis acabados: São propriedades mantidas para auferir receita de aluguel. A propriedade para investimento é mensurada pelo custo de aquisição no reconhecimento inicial e deve ser continuamente mensurada pelo valor justo. Alterações no valor justo são reconhecidas no resultado.

O custo incluiu a despesa que é diretamente atribuível a aquisição de uma propriedade para investimento. O custo da propriedade para investimento construída pelo proprietário incluiu os custos de material e mão de obra direta, qualquer custo diretamente atribuído para colocar essa propriedade para investimento em condição de uso conforme o seu propósito.

Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculado pela diferença entre o valor líquido recebido e o valor contábil) são reconhecidos no resultado do exercício.

- ii. Custos subsequentes: Gastos subsequentes são capitalizados apenas quando é provável que benefícios econômicos futuros associados com os gastos serão auferidos pelo Fundo. Gastos de manutenção e reparos recorrentes são reconhecidos no resultado quando incorridos.

d. Avaliação do valor recuperável de ativos – Impairment

A Administradora revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando estas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

e. Outros ativos e passivos

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança

REAG MULTI ATIVOS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - CNPJ: 17.374.696/0001-19

(Administrado pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 34.829.992/0001-86)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

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

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridos.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

f. Receita de aluguéis

As receitas provenientes de locação dos imóveis destinados à renda são reconhecidas em base linear pelo prazo de vigência do contrato de locação firmado entre as partes, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos aos clientes.

g. Reconhecimento de receitas e despesas em resultados

O resultado é apurado de acordo com o regime de competência, que estabelece que as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos em que ocorrem, independente de recebimento ou pagamento, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos.

h. Lucro (Prejuízo) por cota

O Lucro (Prejuízo) por cota no exercício é calculado por meio na divisão do lucro, ponderando-se o número de cotas em circulação mensalmente.

4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

| | <u>31/12/2020</u> | <u>31/12/2019</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| Depósitos bancários (a) | 3.215 | 316 |
| Total caixa e equivalente de caixa | 3.215 | 316 |

(a) O montante de R\$ 3.215 em 2020 (R\$ 316 em 2019) está representado por depósitos a vista em instituições financeiras de primeira linha.

REAG MULTI ATIVOS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - CNPJ: 17.374.696/0001-19

(Administrado pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 34.829.992/0001-86)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

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

5. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

a. Cotas de fundos de investimento

As posições dos fundos de investimento imobiliários em 31 de dezembro de 2020 e 2019, estão assim apresentados:

| Fundos de investimento imobiliário | | 31/12/2020 | | 31/12/2019 | | Faixa de vencimento |
|------------------------------------|-------|------------|------------------|------------|------------------|---------------------|
| | | Quant. | Valor de Mercado | Quant. | Valor de Mercado | |
| São Domingos FII | (i) | 54.764 | 6.945 | 54.764 | 4.850 | Não aplicável |
| Reag Alpha FIM | (ii) | 3.893.861 | 4.028 | - | - | Não aplicável |
| Cam Vanguarda Imobiliário FIP | (iii) | - | - | 31.139 | 32.141 | Não aplicável |
| Total | | | 10.973 | | 36.991 | |

(i) São Domingos FII – CNPJ: 16.543.270/0001-89

O São Domingos 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 denominadas, “Sociedades Investidas” e, isoladamente, “Sociedade Investida”),

REAG MULTI ATIVOS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - CNPJ: 17.374.696/0001-19

(Administrado pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 34.829.992/0001-86)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

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

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 2020, foram publicadas em 14 de abril de 2021, com ressalvas relacionadas aos seguintes assuntos: *“Conforme apresentado na nota explicativa nº 6, o Administrador do Fundo descreve que em função de determinação da CVM, foram realizados ajustes na mensuração das participações societárias detidas e dos imóveis classificados como propriedades para investimentos, retornando para os respectivos custos de aquisição, cujos reflexos foram registrados nas demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2019. No entanto, 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”. Esses imóveis classificados como propriedades para investimentos e divulgados na Nota Explicativa nº. 7, representam 56,24% do Patrimônio Líquido do Fundo na data-base de 31 de dezembro de 2020. 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.” E “Em 31 de dezembro de 2020, o Fundo mantinha o saldo de R\$5.200mil a pagar pela aquisição do imóvel denominado Caeté. 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.”.*

(ii) Reag Alpha FIM - 33.736.993/0001-13

O Reag Alpha Fundo de Investimento Multimercado (“Fundo”) foi constituído sob a forma de condomínio aberto, com prazo de duração indeterminado. O Fundo iniciou suas atividades em 15 de agosto de 2019 e destina-se a investidores em geral.

REAG MULTI ATIVOS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - CNPJ: 17.374.696/0001-19

(Administrado pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 34.829.992/0001-86)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

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

O Fundo tem como objetivo, proporcionar rentabilidade aos cotistas, por meio da aplicação preponderante de recursos da sua carteira em ativos financeiros e/ou modalidades operacionais disponíveis nos mercados financeiros e de capitais em geral, sem o compromisso de concentração, mesmo que indiretamente, em nenhum mercado, ativo ou fator de risco específico.

As demonstrações contábeis do fundo, com base em 30 de setembro de 2020 foram publicadas em 29 de janeiro de 2021, sem modificação de opinião dos auditores independentes.

(iii) Cam Vanguarda Imobiliário FII - 22.406.951/0001-06

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 seriam 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 é de 31/12/2021.

6. IMÓVEIS ACABADOS

A posição da propriedade para investimento para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, estão assim apresentadas:

| <u>Imóveis acabados</u> | <u>31/12/2020</u> | <u>31/12/2019</u> |
|-------------------------|-------------------|-------------------|
| Edifício Domo Corporate | 227.500 | 202.000 |
| Total | 227.500 | 202.000 |

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

REAG MULTI ATIVOS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - CNPJ: 17.374.696/0001-19

(Administrado pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 34.829.992/0001-86)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

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

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 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.

Considerando a avaliação elaborada das propriedades para investimentos realizado pela empresa Horbia Partners Consultoria em novembro de 2020, sob o nº LAP 0083 01 2020, a Administradora definiu que o valor justo das propriedades para investimento é de R\$ 227.500 (duzentos e vinte e sete milhões e quinhentos mil reais), gerando o resultado no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 de R\$ 25.500 (vinte e cinco milhões e quinhentos reais).

A Horbia Partners Consultoria está registrada no CREA – SP - Conselho Regional de Engenharia e Agronomia sob o nº 0722510 e no CAU – SP - Conselho de Arquitetura e Urbanismo sob o nº 35750-2 e possui experiência de mais de 30 anos no Brasil e no exterior.

A metodologia aplicável é função, 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 MULTI ATIVOS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - CNPJ: 17.374.696/0001-19

(Administrado pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 34.829.992/0001-86)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

(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 a avaliadora não conseguiu 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.

Assim diante das amostras coletadas no mercado, encaminharam uma pesquisa pelo método de fatores para a definição da parcela do valor de venda a ser adotado como premissa de venda do Fluxo de Caixa Descontado (FCD).

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

Assim no presente caso, dentre os métodos disponíveis, foi optado 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 MULTI ATIVOS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - CNPJ: 17.374.696/0001-19

(Administrado pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 34.829.992/0001-86)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

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

Nos fluxos de caixa elaborados foram lançados os investimentos (custos relacionados à implantação), as receitas e as despesas ao longo de um período determinado, através de estimativas elaboradas pela avaliadora.

As premissas foram identificadas através das pesquisas de mercado realizadas e de orçamentos estimativos para os produtos. A partir destes cenários foram calculados os VPLs. O Fluxo de caixa teve projeção de 10 anos, considerando a venda do imóvel no final do período, e a taxa de desconto utilizada foi de 7,5% a.a.

a) Movimentação de propriedade para investimento:

| | |
|--|----------------|
| Saldo em 31 de dezembro de 2018 | 188.500 |
| Ajuste ao valor justo | 13.500 |
| Saldo em 31 de dezembro de 2019 | 202.000 |
| Ajuste ao valor justo | 25.500 |
| Saldo em 31 de dezembro de 2020 | 227.500 |

7. PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS

Em 31 de dezembro de 2020, o Fundo detém participação em ações de companhias de capital fechado na empresa como segue:

| Participações em companhias fechadas | Quant. | 31/12/2020 | |
|---|------------|------------------|----------------|
| | | Valor de Mercado | % participação |
| Atlântica Mall Kennedy Empreendimentos Imob. Ltda | 14.023.501 | 10.000 | 100,00 |
| Total | | 10.000 | |

• Atlântica Mall Kennedy Empreendimento Imobiliário Ltda.

A Atlântica Mall Kennedy Empreendimento Imobiliário Ltda. (“Companhia” ou “Holding”), é uma sociedade de propósito específico com o objetivo de adquirir e desenvolver um empreendimento imobiliário nos imóveis contíguos localizados na Avenida Atlântica, n. 5.111, antiga Avenida Robert Kennedy, n.º 5.829, CEP 04805-000, identificado nas matrículas 67.926, 67.927, 67.928, 67.929, 67.930, 67.943, 67.944, 67.945, 67.946 do Cartório do 11º Oficial de Registro de Imóveis do Município de São Paulo. A companhia adquiriu através de Instrumento de compra e venda de cotas e outras avenças, em 18 de dezembro de 2020, 14.023.501 (quatorze milhões, vinte e três

REAG MULTI ATIVOS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - CNPJ: 17.374.696/0001-19

(Administrado pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 34.829.992/0001-86)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

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

mil e quinhentos e uma) cotas, totalmente subscritas e integralizadas em moeda corrente nacional, com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada.

A Sociedade edificou um empreendimento com diversas lojas comerciais, com área construída aproximada de 4.359,00m² (quatro mil, trezentos cinquenta e nove metros quadrados), conforme Certificado de Conclusão expedido pela Prefeitura da Cidade de São Paulo em 17/10/2019, pendente apenas a averbação da referida construção nas matrículas supramencionadas. Sobre o terreno fora construído um empreendimento imobiliário com área construída de 4.359,17m² (quatro mil, trezentos e cinquenta e nove metros quadrados e dezessete centímetros quadrados), conforme Certificado de Conclusão "HABITE-SE" expedido pela Prefeitura do Município de São Paulo em 17.10.2019, estando pendente a averbação da área construída nas matrículas supramencionadas, assumindo, o REAG MULTI ATIVOS, a responsabilidade pela averbação da área construída no competente Cartório de Registro de Imóveis.

A Horbia Partners Consultoria emitiu o laudo de avaliação do valor justo da Companhia, com base em dezembro de 2020, no qual foi utilizado o método de fluxo de caixa descontado com projeção de 22 anos e a taxa de desconto utilizada foi de 7,24%. O valor justo da companhia em dezembro de 2020 é de R\$ 9.600.

8. RECEITA DE ALUGUEL

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 o Fundo apropriou receita de aluguel no montante de R\$ 12.406, o valor encontra-se registrado na demonstração de resultado do exercício na rubrica de "Receitas de aluguel". (R\$ 6.568 em 2019).

9. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

O Patrimônio Líquido em 31 de dezembro de 2020 está representado por 244.380,00 cotas, totalmente integralizadas, cujo montante é de R\$ 261.422 (duzentos e sessenta e um milhões, quatrocentos e vinte e dois mil reais).

O Patrimônio Líquido em 31 de dezembro de 2019 está representado por 244.380,00 cotas, totalmente integralizadas, cujo montante é de R\$ 239.952 (duzentos e trinta e nove milhões, novecentos e cinquenta e dois mil reais)

REAG MULTI ATIVOS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - CNPJ: 17.374.696/0001-19

(Administrado pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 34.829.992/0001-86)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

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

10. RENTABILIDADE

No período findo em 31 de dezembro de 2020, o retorno sobre patrimônio líquido do Fundo apurada considerando-se o lucro líquido do período 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 positivo em 8,98%.

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

| <u>Data</u> | <u>PL médio</u> | <u>Valor da cota</u> | <u>Rentabilidade %</u> |
|-------------|-----------------|----------------------|------------------------|
| 31/12/2020 | 257.799 | 1.069,734760 | 8,98 |
| 31/12/2019 | 242.006 | 981,594618 | (1,79) |
| 31/12/2018 | 231.870 | 999,470000 | - |

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

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

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, não houve distribuição de rendimentos.

12. ENCARGOS DEBITADOS AO FUNDO

Os encargos debitados ao Fundo, nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, estão assim demonstrados:

REAG MULTI ATIVOS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - CNPJ: 17.374.696/0001-19

(Administrado pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 34.829.992/0001-86)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

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

| | 31/12/2020 | | 31/12/2019 | |
|---|----------------|-------------|----------------|-------------|
| | | % s/ PL | | % s/ PL |
| Despesas | (7.162) | 2,77 | (6.460) | 2,67 |
| Comissões sobre operações FII | (37) | 0,01 | (1.951) | 0,81 |
| Cessão contrato de locação | (2.571) | 1,00 | - | - |
| Despesas de condominiais | (1.137) | 0,44 | (838) | 0,35 |
| Taxas, impostos e contribuições | (180) | 0,07 | (408) | 0,17 |
| Despesas com registro em cartório | (2) | - | (11) | - |
| Despesas com avaliações obrigatórias | (10) | - | (27) | 0,01 |
| Despesas de man. e conservação de bens | - | - | (19) | 0,01 |
| Taxa de gestão | (1.643) | 0,64 | (1.575) | 0,65 |
| Despesas do Serviço Financeiro | (6) | - | - | - |
| Taxa de administração | (701) | 0,27 | (797) | 0,33 |
| Serviços técnicos | (55) | 0,02 | - | - |
| Despesas diversas | (47) | 0,02 | (512) | 0,21 |
| Despesa de taxa de custódia e auditoria | (252) | 0,10 | (146) | 0,06 |
| Despesas com assessoria jurídica | (415) | 0,16 | (145) | 0,06 |
| Taxa de fiscalização CVM | (106) | 0,04 | (31) | 0,01 |
| Patrimônio líquido médio | 257.799 | | 242.006 | |

13. 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.

REAG MULTI ATIVOS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - CNPJ: 17.374.696/0001-19

(Administrado pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 34.829.992/0001-86)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

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

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.

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 2020 e 2019, não houve amortização de cotas pelo Fundo.

REAG MULTI ATIVOS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - CNPJ: 17.374.696/0001-19

(Administrado pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 34.829.992/0001-86)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

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

14. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, GESTÃO E CONSULTORIA

Taxa de administração

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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 foi provisionado o montante de R\$ 701 a título de taxa de administração (R\$ 797 em 2019).

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. As taxas de administração e gestão são calculadas e provisionadas diariamente com base em um ano de 252 úteis e paga mensalmente, até 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 2020 foi provisionado o montante de R\$ 1.643 a título de taxa de gestão (R\$ 1.575 em 2019).

Não houve provisão a título de taxa de performance.

15. CUSTÓDIA

A Administradora contratou o Banco Daycoval S.A., a partir de 03 de novembro de 2020, para realizar os serviços de custódia (Anteriormente era a Terra Investimentos).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 foi provisionado o montante de R\$ 252 a título de taxa de custódia (R\$ 146 em 2019).

REAG MULTI ATIVOS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - CNPJ: 17.374.696/0001-19

(Administrado pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 34.829.992/0001-86)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

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

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

16. SERVIÇOS DE TERCEIROS CONTRATADOS PELO FUNDO

Os prestadores de serviços contratados pelo Fundo, no período findo em 31 de dezembro de 2020, são conforme abaixo:

| | |
|---|--------------------------------|
| Gestor: | Reag Gestora de Recursos Ltda. |
| Custódia, controladoria e escrituração: | Banco Daycoval S.A. |

17. DEMANDAS JUDICIAIS

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

18. 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.

REAG MULTI ATIVOS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - CNPJ: 17.374.696/0001-19

(Administrado pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 34.829.992/0001-86)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

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

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. 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

REAG MULTI ATIVOS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - CNPJ: 17.374.696/0001-19

(Administrado pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 34.829.992/0001-86)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

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

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.

(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,

REAG MULTI ATIVOS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - CNPJ: 17.374.696/0001-19

(Administrado pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 34.829.992/0001-86)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

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

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 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 poderão 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.

REAG MULTI ATIVOS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - CNPJ: 17.374.696/0001-19

(Administrado pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 34.829.992/0001-86)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

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

(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.

(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 de o 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

REAG MULTI ATIVOS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - CNPJ: 17.374.696/0001-19

(Administrado pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 34.829.992/0001-86)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

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

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 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

REAG MULTI ATIVOS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - CNPJ: 17.374.696/0001-19

(Administrado pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 34.829.992/0001-86)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

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

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 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.

REAG MULTI ATIVOS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - CNPJ: 17.374.696/0001-19

(Administrado pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 34.829.992/0001-86)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

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

(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 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.

REAG MULTI ATIVOS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - CNPJ: 17.374.696/0001-19

(Administrado pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 34.829.992/0001-86)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

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

(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 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.

REAG MULTI ATIVOS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - CNPJ: 17.374.696/0001-19

(Administrado pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 34.829.992/0001-86)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

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

(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 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

(xxxiii) Análise de sensibilidade: O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros 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 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.

REAG MULTI ATIVOS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - CNPJ: 17.374.696/0001-19

(Administrado pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 34.829.992/0001-86)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

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

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.

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

| Ativos | 31/12/2020 | | |
|--|--------------|----------|----------------|
| | Nível 1 | Nível 2 | Nível 3 |
| Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado | | | |
| Cotas de fundo de investimento (nota 05) | 10.973 | - | - |
| Propriedade de investimento (nota 06) | - | - | 227.500 |
| Total do ativo | 2.009 | - | 227.500 |

| Ativos | 31/12/2019 | | |
|--|---------------|----------|----------------|
| | Nível 1 | Nível 2 | Nível 3 |
| Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado | | | |
| Cotas de fundo de investimento (nota 05) | 36.991 | - | - |
| Propriedade de investimento (nota 06) | - | - | 202.000 |
| Total do ativo | 36.991 | - | 202.000 |

19. DIVULGAÇÃO DE 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).

20. 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 MULTI ATIVOS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - CNPJ: 17.374.696/0001-19

(Administrado pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 34.829.992/0001-86)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

(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

21. OPERAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

Em 31 de dezembro de 2020 o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de administração e de gestão, junto a Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.,

REAG MULTI ATIVOS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - CNPJ: 17.374.696/0001-19

(Administrado pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 34.829.992/0001-86)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

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

Administradora do Fundo e Reag Gestora de Recursos Ltda., Gestora do Fundo, nos montantes de R\$ 71 e R\$ 154, respectivamente, (R\$ 130 de gestão em 2019). A despesa registrada no exercício findo em 31 de dezembro de 2020, a título de taxa de administração e de gestão encontram-se divulgadas na nota explicativa nº 14.

22. DELIBERAÇÕES EM ASSEMBLEIA

Em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 25 de setembro de 2020 foram deliberados e aprovados dentre outros, os seguintes assuntos: (i) alteração do nome do Fundo de Monetar Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. para Reag Multi Ativos Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário; (ii) a substituição do prestador de serviços de Administração Fiduciária, Controladoria, Custódia, Distribuição, Escrituração, Tesouraria e demais serviços fiduciários (exceto gestão); (iii) a inclusão da possibilidade de investimento em Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRIs); (iv) alteração da remuneração paga aos prestadores de serviço, em virtude da substituição ora submetida à deliberação; e (v) a alteração da taxa de performance devida ao Gestor.

23. OUTROS ASSUNTOS

Em dezembro de 2019, um novo agente de coronavírus ("COVID-19") foi relatado em Wuhan, China e em março de 2020 a Organização Mundial da Saúde declarou COVID-19 como uma "Emergência em Saúde Pública de Interesse Internacional".

Esses eventos podem ter impactos adversos contínuos nas condições econômicas e de mercado e desencadear um período de desaceleração econômica global, o que poderia trazer reflexos na precificação subsequente da carteira do Fundo. A Administradora e a Gestora não acreditam que haja impacto financeiro nas demonstrações contábeis do Fundo em 31 de dezembro de 2020, como resultado desses eventos, e estão monitorando os desenvolvimentos relacionados ao coronavírus com base nos planos de continuidade de negócios existentes e nas orientações de organizações globais de saúde, governos relevantes e melhores práticas gerais de resposta a pandemia.

**REAG MULTI ATIVOS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO - CNPJ: 17.374.696/0001-19**

(Administrado pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 34.829.992/0001-86)

**NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019**

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

24. EVENTOS SUBSEQUENTES

Em assembleia geral extraordinária de cotistas, realizada em 22 de fevereiro de 2021 foi aprovado o desdobramento de cotas do fundo na proporção de 1:10, de forma que cada 1 (uma) cota do fundo passará a corresponder a 10 (dez) cotas.

Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A
Administradora

Luiz Alexandre Cadorin
Contador CRC - 1SP243564/O-2
