

**REAG RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO
DE INVESTIMENTO EM IMOBILIÁRIO**

CNPJ: 17.374.696/0001-19

Administrado pela

CM Capital Markets DTVM LTDA.

CNPJ: 02.671.743/0001-19

**DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS
REFERENTES AOS EXERCÍCIOS DE
31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017.**

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

**Aos Administradores e cotistas do
Reag Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário**

Opinião com ressalva

Examinamos as demonstrações financeiras do Reag Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), administrado pela CM Capital Markets Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, que compreendem a demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2018 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa, para o exercício findo naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, exceto pelos efeitos do assunto descrito na seção a seguir intitulada “Base para Opinião com ressalva, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Reag Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2018, o desempenho de suas operações para exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimentos regulamentados pela Instrução nº 472/08 da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”).

Base para opinião com ressalva

Conforme apresentado na nota explicativa 4 (a), em 31 de dezembro de 2018 o Fundo investia em cotas de fundos de investimento, FIP CAM Vanguarda no montante de R\$20.949 e o São Domingos FII no montante de R\$ 33.972, que representam 8,58% e 13,91% respectivamente do seu patrimônio líquido. O FIP CAM Vanguarda apresentou suas demonstrações financeiras de 31 de agosto de 2018, auditadas por outros auditores independentes que emitiram relatório contendo abstenção de opinião pela falta de evidências suficientes e apropriadas sobre os saldos iniciais aquele exercício. Até a emissão do nosso relatório de auditoria, o São Domingos FII não havia divulgado suas demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018. Dessa forma, não nos foi possível obter evidências suficientes e apropriadas de auditoria a fim de concluir sobre eventuais ajustes no ativo e conseqüentemente no patrimônio líquido do Fundo.

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 a seguir 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 são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício findo em 31 de dezembro de 2018. 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.

Propriedades para investimento

O Fundo tem por objeto 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.

Realizamos testes de movimentação, custódia e valorização das propriedades para investimento (compradas, vendidas e mantidas na carteira) e do registro da respectiva receita operacional, bem como, efetuamos testes sobre as conciliações contábeis dos principais saldos, avaliando a documentação suporte e a integridade dos registros efetuados. Os nossos procedimentos incluíram também a avaliação das divulgações efetuadas pelo Fundo nas demonstrações financeiras.

Patrimônio líquido

O patrimônio líquido do fundo foi considerado como um principal assunto por: (i) representar o valor do investimento dos cotistas e ser impactado diretamente por todos os fatores de risco descritos na nota explicativa nº6; (ii) pelo fato dos investimentos do fundo não serem garantidos pelo Administrador e pelo Fundo Garantidor de Crédito (“FGC”).

Desta forma, nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros:(i) o exame das respectivas movimentações; e (ii) o exame das respectivas liquidações financeiras através dos extratos de conta corrente do Fundo.

Outros Assuntos

Auditoria do período anterior

As demonstrações financeiras do Reag Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário para o exercício findo em 31 de dezembro de 2017 foram examinadas por outro auditor independente que emitiu relatório em 12 de abril de 2018 com opinião modificada sobre a adequação da variação de R\$26.262 mil no valor justo das propriedades para investimento.

Responsabilidade da administração pelas demonstrações financeiras

A Administração 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 investimento regulamentados pela Instrução nº 472/08 da CVM, 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 administração é responsável, dentro das prerrogativas previstas na Instrução nº 472/08 da CVM, pela avaliação da capacidade de o 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 administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das suas operações.

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 administração.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, 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 à administração 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.

Fornecemos também à administração declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Rio de Janeiro, 24 de maio de 2019.

UHY BENDORAYTES & Cia
Auditores Independentes
CRC 2RJ 0081/O-8



FLAVIO VIANA
Contador
CRC 1RJ 112350/O-6

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

Administrado pela CM Capital Markets DTVM LTDA.

CNPJ: 02.671.743/0001-19

BALANÇO PATRIMONIAL				
Período 31 de dezembro de 2018 e 2017				
(Em milhares de reais)				
	31/12/2018		31/12/2017	
ATIVO	244.466	PL%	153.496	PL%
DISPONIBILIDADES	27		448	
Depósitos Bancários	27	0%	448	0%
TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS	55.693		-	
Cotas de Fundos de Investimento	55.693	23%	-	0%
VALORES A RECEBER	246		148	
Aluguéis a Receber	246	0%	148	0%
			-	
PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO	188.500		152.900	
Imóveis	188.500	77%	152.900	100%
TOTAL GERAL DO ATIVO	244.466	100%	153.496	0%
PASSIVO	214	0%	99	0%
EXIGÍVEL	214	0%	99	0%
Provisão CETIP/SELIC	2	0%	2	0%
Rendimentos a Pagar	19	0%	19	0%
Taxa de Administração	58	0%	-	0%
Taxa de Gestão	126	0%	78	0%
Taxa de Custódia	9	0%	-	0%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	244.252	100%	153.397	100%
CAPITAL SOCIAL	237.748		168.367	
Cotas de Investimento	237.748		171.438	
Custo Emissão de Cotas	-		(3.071)	
LUCRO ACUMULADO	6.504		(14.970)	
TOTAL PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	244.466	100%	153.496	100%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

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

Administrado pela CM Capital Markets DTVM LTDA.

CNPJ: 02.671.743/0001-19

Demonstração do Resultado

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de Reais)

Composição do resultado do período	2018	2017
Propriedades para Investimento	31.555	2.958
Rendas de Alugueis	3.169	5.155
Ajuste ao Valor Justo	35.600	2.900
Despesa com Manutenção e Conservação	(5.337)	(5.097)
Demais Despesas	(1.877)	-
Renda de títulos de renda fixa e outras TVM	2.590	97
Resultado aplicações Fundo de investimento	2.590	-
Rendas de Títulos de Renda Fixa	-	50
Outras Receitas/Despesas Operacionais	-	47
Demais Despesas	(12.671)	(2.036)
Taxa de Gestão	(1.482)	(1.028)
Taxa de Administração	(684)	(471)
Consultoria/Assessoria Técnica	(552)	-
Consultoria/Assessoria Jurídica	(232)	-
Taxa de Custódia	(117)	(108)
Taxa de Fiscalização CVM/Anbima	(30)	(35)
Taxas, impostos ou contribuições	(844)	-
Comissões sobre Operações FII	(4.712)	-
Despesas com o registro de documentos em cartório	(663)	-
Demais Despesas	(3.355)	(394)
Lucro líquido do período	21.474	1.019

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

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

Administrado pela CM Capital Markets DTVM LTDA.

CNPJ: 02.671.743/0001-19

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS
REFERENTES AOS EXERCÍCIOS DE 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017.
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Cotas de investimentos integralizadas	Amortização de cotas	Custos relacionados à emissão de cotas	Lucro/(Prejuízo) Acumulado	Distribuição de Resultado	Total
Patrimônio Líquido em 31.12.2017	175.000	(3.562)	(3.071)	20.979	(35.949)	153.397
Lucro do Período	69.381	-	-	21.474	-	90.855
Patrimônio Líquido em 31.12.2018	244.381	(3.562)	(3.071)	42.453	(35.949)	244.252

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

REAG RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO EM IMOBILIÁRIO
CNPJ: 17.374.696/0001-19
Administrado pela CM Capital Markets DTVM LTDA.
CNPJ: 02.671.743/0001-19

Demonstração dos Fluxos de Caixa

Períodos findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Método Direto

(Em milhares de Reais)

	2018	2017
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais		
Aplicação São Domingos	(32.478)	-
Aplicação FIP CAM Vanguarda	(20.000)	-
Aplicação/Resgate BRB Zeragem	(585)	-
Recebimento de aluguéis	2.929	5.050
Resgate LFT	-	2.549
Pagamento Taxa de Administração e Gestão	(2.071)	(1.569)
Pagamento de tributos	-	(10)
Demais recebimentos/pagamentos ref a imóveis	(14.021)	(5.164)
Demais recebimentos/pagamentos	(3.575)	(489)
Caixa Líquido das Atividades Operacionais	(69.801)	367
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento	69.380	(31)
Integralização de cotas	69.380	-
Rendimentos pagos	-	(31)
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento	69.380	(31)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(421)	336
Caixa e equivalentes de caixa - início do período	448	112
Caixa e equivalentes de caixa - fim do período	27	448

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

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

Administrado pela CM Capital Markets DTVM LTDA.

CNPJ: 02.671.743/0001-19

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS
REFERENTES AOS EXERCÍCIOS DE 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017.**

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

Nota 1 Contexto operacional

O REAG Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário foi constituído em 04 de janeiro de 2013 sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado nos termos da Instrução CVM nº. 472/2008 e o seu funcionamento foi aprovado pela CVM por meio do Ofício CVM/SIN/GIE nº 1229/2013 em 27 de março de 2013. O Fundo fez o seu primeiro investimento em ativos imobiliários em 27 de dezembro de 2013. A segunda emissão de cotas foi aprovada pela Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada no dia 23 de outubro de 2017.

O Fundo tem por objeto 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 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.

As aplicações no fundo não contam com garantia da Administradora, qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

Nota 2 Elaboração das demonstrações contábeis

Foram preparadas de acordo com as práticas contábeis aplicáveis aos fundos de investimento e as normas previstas no Plano Contábil dos Fundos de Investimento (COFI) e demais orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), principalmente das Instruções Normativas n.º 472/2008 e n.º 516/2011, artigo 23.

Na elaboração dessas demonstrações contábeis foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos e instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Desta forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

As presentes demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administradora em 24 de maio de 2019.

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

Administrado pela CM Capital Markets DTVM LTDA.

CNPJ: 02.671.743/0001-19

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS
REFERENTES AOS EXERCÍCIOS DE 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017.**

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

Nota 3 Descrição das principais práticas contábeis

a) Apropriação de receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas pelo regime de competência.

b) Cotas de fundos de investimento

Os investimentos em cotas de fundos são registrados pelo custo de aquisição e atualizados, diariamente, pelo variação no valor da cota divulgada pela Administração do fundo investido.

c) Mensuração dos ativos financeiros

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

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

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

d) Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, variações no valor justo de ativos e passivos financeiros, são reconhecidos na demonstração do resultado, em suas respectivas conta de origem.

e) Outros ativos e passivos

São demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

f) Imóveis

O valor justo dos imóveis para renda é obtido por meio de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente.

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

Administrado pela CM Capital Markets DTVM LTDA.

CNPJ: 02.671.743/0001-19

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS
REFERENTES AOS EXERCÍCIOS DE 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017.

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

Nota 4 Instrumentos financeiros de natureza não imobiliária

O Fundo poderá manter parcela de seus recursos permanentemente aplicados em Ativos de Liquidez para atender suas necessidades de liquidez. As aplicações financeiras no exercício findo em 31 de dezembro de 2018 estão representadas por:

a) Cotas de fundos de investimento

Cotas de fundos de investimento	Quantidade	Classificação	Em R\$ mil
			31.12.2018
BRB Zeragem	683.052,84	Fundo renda fixa	772
FIP CAM Vanguarda	19.307,10	Fundo em participações	20.949
São Domingos	146.590,42	Fundo imobiliário	33.972
Total			55.693

Fundo: BRB FUNDO DE RENDA FIXA ZERAGEM

CNPJ: 26.740.437/0001-55;

Categoria: Fundo de Investimento em Renda Fixa;

Quantidade: 19.307,10 cotas (4% em relação ao capital do FIRF);

Valor: 772.201,47;

Objetivo: propiciar aos seus cotistas obtenção de rendimentos por meio da aplicação em ativos de renda fixa, pós ou pré-fixados, disponíveis no mercado financeiro, por meio de estratégia de gestão passiva, buscando acompanhar o desempenho do CDI.

Fundo: CAM Vanguarda FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES - MULTIELSTRATÉGIA

CNPJ: 25.080.527/0001-02;

Categoria: Fundo de Investimento em Participações;

Quantidade: 19.307,10 cotas (46% em relação ao capital do FIP);

Valor: 20.948.993,97;

Objetivo: proporcionar aos seus Cotistas a valorização do capital investido no longo prazo, por meio da aquisição de Valores Mobiliários de emissão das Companhias Alvo.

Fundo: SÃO DOMINGOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 16.543.270/0001-89;

Categoria: Fundo Imobiliário;

Quantidade: 146.590,42 cotas (14% em relação ao capital do FII);

Valor: 33.971.979,77;

Objetivo: 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, o desenvolvimento, a

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

Administrado pela CM Capital Markets DTVM LTDA.

CNPJ: 02.671.743/0001-19

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS
REFERENTES AOS EXERCÍCIOS DE 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017.

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

incorporação, o investimento e/ou financiamento de empreendimentos ou loteamentos imobiliários residenciais, comerciais ou mistos destinados à venda, podendo ainda investir em quaisquer outros valores mobiliários cujas atividades preponderantes sejam permitidas a Fundos de Investimento Imobiliário.

Nota 5 Instrumentos financeiros de natureza imobiliária

	Em R\$ mil	
	31.12.2018	31.12.2017
Imóveis	188.500	152.900
Edifício Domo Corporate	188.500	152.900

a) Características dos ativos imobiliários

Imóvel: Edifício Domo Corporate

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

Metragem: 30.600,60 m² de área privativa

Estágio: acabado

Características: o empreendimento destina-se ao uso comercial de alto padrão e é composto por uma torre. O projeto da torre conta com 5 pavimentos de sobressoloe 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 valor justo em 31 de dezembro de 2018 está suportado por meio de laudo de avaliação do imóvel elaborado pela YPC Fair Opinion em Agosto de 2018.

A avaliação foi realizada por dois métodos: **Método Comparativo** para determinar o valor de locação a ser atribuído as unidades vagas e **Método da Renda** através de Fluxo de Caixa Descontado (FCD) para determinar o valor de mercado do empreendimento.

Com base nos contratos de locação que foram fornecidos, foi projetado o fluxo de caixa em um cenário de 10 anos, considerando que ao vencimento de cada contrato haveria uma vacância média de 3 meses e posterior reocupação. Para as unidades vagas, foi considerado um prazo para locação de 6 meses, com valores médios de R\$ 50 por m² de área privativa. As despesas do proprietário consideradas foram restritas aos seguintes

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

Administrado pela CM Capital Markets DTVM LTDA.

CNPJ: 02.671.743/0001-19

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS
REFERENTES AOS EXERCÍCIOS DE 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017.**

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

itens: Custos condominiais das unidades vagas (Condominio + IPTU), Comissão para o agenda imobiliário no caso da locação e FRA (Fundo Reposição do Ativo).

A movimentação ocorrida na conta de propriedades para investimento no exercício está descrita a seguir:

Saldo em 31/12/2016 150.000

(+) Ajuste ao valor justo da propriedade para investimento 2.900

Saldo em 31/12/2017 152.900

(+) Ajuste ao valor justo da propriedade para investimento 35.600

Saldo em 31/12/2018 188.500

c) Receita de aluguel

Em 31 de dezembro de 2018 o Fundo possui o valor de R\$ 245 relativo a alugueis a receber, sendo que foi contabilizada uma receita de aluguel de R\$ 2.248 durante o exercício de 2018 (R\$ 5.155 em 2017).

Nota 6 Gerenciamento de riscos

Não obstante a diligência do Administrador 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 o Administrador 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. O Administrador 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.

1. Fatores de risco.

1.1. 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 o administrador 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, o Administrador procederá à

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

Administrado pela CM Capital Markets DTVM LTDA.

CNPJ: 02.671.743/0001-19

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS
REFERENTES AOS EXERCÍCIOS DE 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017.**

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

liquidação do Fundo, anexando a seu requerimento o comprovante do rateio acima referido.

1.2. 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.

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

1.4. 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.

1.5. 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.

1.6. 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

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

Administrado pela CM Capital Markets DTVM LTDA.

CNPJ: 02.671.743/0001-19

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS
REFERENTES AOS EXERCÍCIOS DE 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017.**

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

possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos alugueis 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 influencia 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.

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

1.8. 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.

1.9. 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.

1.10. 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.

1.11. 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.

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

Administrado pela CM Capital Markets DTVM LTDA.

CNPJ: 02.671.743/0001-19

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS
REFERENTES AOS EXERCÍCIOS DE 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017.**

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

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

1.13. 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.

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

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

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

Administrado pela CM Capital Markets DTVM LTDA.

CNPJ: 02.671.743/0001-19

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS
REFERENTES AOS EXERCÍCIOS DE 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017.**

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

1.16. 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.

1.17. 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.

1.18. 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 ao imóveis.

1.19. 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.

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

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

Administrado pela CM Capital Markets DTVM LTDA.

CNPJ: 02.671.743/0001-19

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS
REFERENTES AOS EXERCÍCIOS DE 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017.**

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

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.

1.21. 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.

1.22. 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.

1.23. 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.

1.24. 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

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

Administrado pela CM Capital Markets DTVM LTDA.

CNPJ: 02.671.743/0001-19

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS
REFERENTES AOS EXERCÍCIOS DE 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017.**

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

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.

1.25. 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.

1.26. 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.

1.27. 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.

1.28. 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.

1.29. 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

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

Administrado pela CM Capital Markets DTVM LTDA.

CNPJ: 02.671.743/0001-19

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS
REFERENTES AOS EXERCÍCIOS DE 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017.**

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

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.

1.30. 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.

1.31. Quorum 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.

1.32. Outros riscos: O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios e/ou exógenos ao controle do Administrador/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.

Nota 7 Instrumentos Financeiros Derivativos

É vedada ao fundo a realização de operações com derivativos.

Nota 8 Emissões e Resgate de cotas

As cotas do Fundo serão classe única. Todas as cotas emitidas pelo fundo garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

Não haverá resgate de cotas.

As cotas de cada emissão deverão ser totalmente distribuídas no prazo estabelecido no respectivo suplemento, observados o disposto na ICVM nº 472 e na ICVM nº 400 ou na ICVM nº 476, conforme o caso, e integralizadas em moeda corrente nacional. É admitida a integralização de cotas em imóveis, bem como em direitos relativos a imóveis, devendo ser feito com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada.

O Fundo poderá realizar novas emissões de cotas mediante deliberação da Assembleia Geral.

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

Administrado pela CM Capital Markets DTVM LTDA.

CNPJ: 02.671.743/0001-19

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS
REFERENTES AOS EXERCÍCIOS DE 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017.

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

As cotas integralizadas serão admitidas à negociação secundária no mercado de bolsa de valores administrados pela BM&F BOVESPA ou mercado de balcão organizado e operacionalizado pela CETIP.

Na Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada no dia 23 de outubro de 2017 foi aprovada, entre outras matérias, a realização de oferta pública de distribuição de cotas de emissão do Fundo, com esforços restritos de distribuição nos termos da ICVM nº 476/2009, no montante total de até R\$ 500.000, estando a Administradora expressamente autorizada a contratar, pelo Fundo, quaisquer prestadores de serviços para a assessoria no âmbito da oferta, nos termos do art. 24, parágrafo 2º, inciso II, da Instrução CVM 472, observados apenas e tão somente os limites de custos da oferta apresentados na proposta.

Os aportes referentes à nova emissão de cotas realizada com esforços restritos nos termos da ICVM nº 476/2009, totalizaram o valor de R\$222.777.788,53 no exercício findo em 31.12.18.

Nota 9 Negociação das cotas

As cotas integralizadas serão admitidas à negociação secundária no mercado de bolsa de valores administrados pela BM&F BOVESPA ou mercado de balcão organizado e operacionalizado pela CETIP.

Os preços de fechamento da cota no mercado secundário nos últimos dias de negociação de cada mês no exercício findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017 foram os seguintes:

Data	Valor Cota	Data	Valor Cota
31/01/2018	1.018,98	31/01/2017	487,02
28/02/2018	1.005,14	24/02/2017	520,00
29/03/2018	1.002,82	31/03/2017	494,30
30/04/2018	994,49	28/04/2017	451,50
30/05/2018	984,84	31/05/2017	410,00
29/06/2018	975,00	30/06/2017	400,00
31/07/2018	973,27	31/07/2017	410,00
31/08/2018	971,82	31/08/2017	451,00
28/09/2018	1.005,51	29/09/2017	750,00
31/10/2018	1.005,12	31/10/2017	700,00
30/11/2018	1.005,32	30/11/2017	552,02
31/12/2018	999,47	29/12/2017	619,00

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

Administrado pela CM Capital Markets DTVM LTDA.
CNPJ: 02.671.743/0001-19

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS
REFERENTES AOS EXERCÍCIOS DE 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017.
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Nota 10 Política de distribuição de resultados

O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% do resultado líquido financeiramente realizado no mês anterior, apurado segundo o regime de caixa, com base no balancete, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos semestralmente em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Os rendimentos do Fundo serão distribuídos mensalmente, até o 7º Dia Útil de cada mês, aos Cotistas que estiverem registrados no 1º dia útil do mesmo mês.

O Fundo constituirá uma reserva de caixa para suportar os encargos previstos e despesas extraordinárias dos empreendimentos imobiliários integrantes do Fundo.

O valor da reserva de caixa será estabelecido discricionariamente pelo Gestor e os recursos deverão ser investidos em Ativos de Liquidez.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018, o Fundo não teve rendimentos distribuídos.

Nota 11 Prestadores de serviços

A Administradora contratou a BRB Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. para prestar os serviços de custódia, a CM Capital Markets Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. para prestar os serviços de escrituração das cotas do fundo e a REAG Investimentos Ltda. para prestar os serviços gestão da carteira do Fundo.

Nota 12 Remuneração da administradora

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

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

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

Administrado pela CM Capital Markets DTVM LTDA.

CNPJ: 02.671.743/0001-19

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS
REFERENTES AOS EXERCÍCIOS DE 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017.**

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

Em 31 de dezembro de 2018 foi pago a título de taxa de administração o montante de R\$ 684 (R\$ 471 em 2017) e a título de taxa de gestão o montante de R\$ 1.482 (R\$ 1.028 em 2017).

Nota 13 **Legislação tributária**

A Lei nº 9.779/99 estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que:

I - Distribuam, pelo menos, 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

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% das Cotas.

§1º - De acordo com o inciso II do parágrafo único do artigo 3º da Lei nº 11.033/04, conforme alterada, não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, observados cumulativamente os seguintes requisitos:

I - O Cotista pessoa física seja titular de menos de 10% do montante de Cotas emitidas pelo Fundo e cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;

II - O Fundo conte com, no mínimo, 50 Cotistas; e

III - As Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

§2º - Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador, no sentido de se manter o Fundo com as características previstas nos Incisos I e II do parágrafo anterior; já quanto ao inciso III do parágrafo anterior, o Administrador manterá as Cotas registradas para negociação secundária.

§3º - No caso de inobservância das condições legais impostas à isenção das pessoas físicas à tributação pelo Imposto de Renda retido na fonte, aplicar-se-á a regra geral de aplicação da alíquota de 20% para os recolhimentos.

§4º - Nos termos do inciso II do artigo 18 da Lei nº 8.668/93, com as alterações introduzidas pela Lei nº 9.779/99, os ganhos de capital ou rendimentos auferidos na alienação ou resgate de Cotas, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à tributação pelo Imposto de Renda à alíquota de 20% na fonte, no caso de resgate de

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

Administrado pela CM Capital Markets DTVM LTDA.

CNPJ: 02.671.743/0001-19

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS
REFERENTES AOS EXERCÍCIOS DE 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017.**

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

Cotas, ou conforme normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em renda variável nos casos de alienação de Cotas. Ressalte-se que no caso de pessoa jurídica, o recolhimento do Imposto de Renda nesta hipótese se dará a título de antecipação do imposto devido.

Nota 14 Política de divulgação das informações

A política de disponibilização de informações periódicas relativas ao Fundo inclui, entre outros, a disponibilização do regulamento, informações eventuais sobre o fundo e fatos relevantes disponíveis nos endereços eletrônico do Administrador: www.cmcapital.com.br ou pelo email fundos@cmcapital.com.br, além das informações diárias, mensais e anuais na sede da Administradora: Rua Gomes de Carvalho, 1195, 4º andar –SP. A Administradora deverá enviar o extrato anual aos cotistas para efeitos de declaração de imposto de renda.

Nota 15 Demandas judiciais

Encontra-se em curso a ação de execução nº 5001638-35.2016.4.03.6100, por meio de assessoria jurídica contratada pelo Fundo, haja vista a inadimplência do Contrato de Renda Mínima Garantida por parte da PDG Realty S.A. O valor da demanda é R\$ 10.235 e a probabilidade de perda do Fundo é remota.

Nota 11 Informações sobre transações com partes relacionadas

O Fundo não realizou operações com partes relacionadas.

Nota 12 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento às Instruções n.º 472/08 e n.º 555/14, da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), a Administradora não contratou nem teve serviços prestados pelo auditor independente responsável pelo exame das demonstrações contábeis relacionados aos fundos de investimento administrados que não aos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, tal como o fato de que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

Nota 13 Política de exercício de direito de voto

O Gestor adota política de exercício de direito de voto em reuniões de sócios e assembleias referentes aos Ativos de Liquidez integrantes da carteira do Fundo, sendo que o Gestor exercerá seu direito de voto em todas as referidas reuniões e assembleias.

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

Administrado pela CM Capital Markets DTVM LTDA.

CNPJ: 02.671.743/0001-19

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS
REFERENTES AOS EXERCÍCIOS DE 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017.**

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

Nota 14 Alterações no regulamento

Conforme Assembleia geral de cotistas do fundo realizada no dia 02 de fevereiro de 2018 foi aprovada:

(i) Alteração do Regulamento do Fundo referente ao Art.3 sobre a adaptação do Regulamento aos Regimes Próprios de Previdência Social e Entidades Fechadas de Previdência Complementar.

(ii) Alteração do Regulamento para modificação da definição de "Ativos de Liquidez", constante do Regulamento, de forma que ativos de liquidez sejam: (I) letras de créditos imobiliários, (II) letras hipotecárias ou certificados de depósito bancário emitidos por Instituições Financeiras de Primeira Linha; (III) títulos de emissão do Tesouro Nacional, em operações finais ou compromissadas; e (IV) cotas de fundos de investimento que invistam exclusivamente nos itens (I) e (III),

Conforme Assembleia geral de cotistas do fundo realizada no dia 10 de dezembro de 2018 foi aprovada:

(i) Alteração do regulamento sendo possível a realização de novas emissões de cotas, no montante total de até R\$2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais), sem prévia aprovação em Assembleia Geral de Cotistas;

(ii) Alteração do regulamento conferindo ao Administrador, ao Gestor e ao escriturador das cotas do Fundo, no exercício de suas funções, poderes para realizar todos os atos necessários para a implementação das deliberações previstas no item acima.

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

Administrado pela CM Capital Markets DTVM LTDA.

CNPJ: 02.671.743/0001-19

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS
REFERENTES AOS EXERCÍCIOS DE 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017.

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

Nota 15 Rentabilidade do Fundo

Data	Valor da Cota R\$	Rentabilidade em %		Patrimônio Médio Mensal
		Fundo		
		Mensal	Acumulada (*)	
31/12/2017	619,00			
31/01/2018	1.018,98	64,62%	64,62%	163.431
28/02/2018	1.005,14	-1,36%	62,38%	225.827
29/03/2018	1.002,82	-0,23%	62,01%	237.684
30/04/2018	994,49	-0,83%	60,66%	238.608
30/05/2018	984,84	-0,97%	59,10%	236.297
29/06/2018	975,00	-1,00%	57,51%	234.302
31/07/2018	973,27	-0,18%	57,23%	234.265
31/08/2018	971,82	-0,15%	57,00%	233.848
28/09/2018	1.005,51	3,47%	62,44%	243.784
31/10/2018	1.005,12	-0,04%	62,38%	243.818
30/11/2018	1.005,32	0,02%	62,41%	245.665
31/12/2018	999,47	-0,58%	61,47%	244.914

A rentabilidade passada não é garantia de rentabilidade futura.

Diretor de Administração de Recursos
de Terceiros

Ricardo José Duarte Rodrigues
Contador CRC/DF N.º 022389/0-9
CPF: 970.107.661-34