

[Imprimir](#)

Informe Anual

Nome do Fundo:	REAG RENDA IMOBILIÁRIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	CNPJ do Fundo:	17.374.696/0001-19
Data de Funcionamento:	13/12/2013	Público Alvo:	Investidores em Geral
Código ISIN:	BRDOMCCTF004	Quantidade de cotas emitidas:	244.680,00
Fundo Exclusivo?	Sim	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Mandato: Renda Segmento de Atuação: Lajes Corporativas Tipo de Gestão: Ativa	Prazo de Duração:	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		Encerramento do exercício social:	31/12
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa	Entidade administradora de mercado organizado:	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	MONETAR DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.	CNPJ do Administrador:	12.063.256/0001-27
Endereço:	R. Visc. de Pirajá, 351 - Sala 1401 - Ipanema, Rio de Janeiro - RJ, 20010-010, 351, sl 1401- IPANEMA- RIO DE JANEIRO- RJ- 2001010	Telefones:	2138238055
Site:	www.monetar.com.br	E-mail:	adm.fiduc@monetar.com.br
Competência:	12/2019		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: REAG INVESTIMENTOS LTDA	18..60.6.2/32/0-00	Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 17º Andar, Cj. 1702 - Jardim	(11) 4096-1800
1.2	Custodiante: TERRA INVESTIMENTOS DTVM LTDA	03..75.1.7/94/0-00	Rua Joaquim Floriano, 100, 5º andar	(11) 20502864
1.3	Auditor Independente: NEXT AUDITORES	19..28.0.8/34/0-00	Rua Itapiramga, 233, Sala 16	(11) 31656054
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas:	../-		
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		
1.8	Outros prestadores de serviços¹: Não possui informação apresentada.			
2.	Investimentos FII			
2.1	Descrição dos negócios realizados no período Não possui informação apresentada.			
3.	Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados: Os investimentos previstos especificamente para o ativo Ed. Domo Corporate se caracterizam por obras de adaptação necessárias (ar condicionado, forro fibra mineral e carpete/vinílico) para o viabilizar a entrada do novo locatário. O investimento só acontece quando o conjunto é locado, que se dá de forma pontual. O valor do investimento para estas adaptações fica na média de R\$ 800,00/m ² e estas benfeitorias incorporam ao imóvel ao final da locação. Caso seja necessário que o FII realize as benfeitorias necessárias citadas acima em toda vacância restante, o montante a ser investido seria aproximadamente de R\$ 4.000.000,00, salvo negociações atípicas junto a novos ocupantes, que se dá de forma pontual.			
4.	Análise do administrador sobre:			
4.1	Resultado do fundo no exercício findo No ano de 2019, o FII reduziu o índice de vacância do imóvel DOMO Corporate em 5,24% através de locações realizadas para as empresas: Dootax Softwares, Albiéri & Associados e Integral Group. O ativo imobilizado do fundo apresentou uma variação positiva de 7,6%, de forma que sua precificação saiu de R\$ 188.500.000,00 em 2018 para R\$ 202.850.000,00 ao longo de 2019.			

4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo		
	<p>O cenário econômico brasileiro segue melhorando após um primeiro semestre desanimador em 2019. Ao final do terceiro trimestre as projeções para o PIB de 2019 era de um crescimento de 1% e em dezembro passou a ser 1,1% assim como o crescimento do IPCA de 2019 que era projetado em torno de 3,5% para 4,31% indicando uma melhora no apetite do consumidor, frente a uma melhora do Índice de Confiança do consumidor que voltou a crescer no quarto trimestre. Por sua vez a taxa Selic havia sido projetada para o final de 2019 em 5,25%, contudo após a aprovação da reforma da previdência no terceiro trimestre o Copom iniciou um período de redução da taxa básica de juros mais acelerada, culminando em 4,5% no final do ano. O câmbio, contudo, foi um dos indicadores que depreciou no quarto trimestre, saindo de uma projeção de 3,95 R\$/USD para 4,10 R\$/USD grande parte decorrente do aumento das tensões entre EUA e China. Dados da Cushman Wakefield demonstram que após um forte 2018, no segmento imobiliário corporativo, com a maior absorção líquida registrada nos últimos 5 anos (201,7 mil m²), o indicador terminou 2019 com resultados mornos (109,2 mil m²). Em parte, devido ao aumento no preço pedido e diminuição de oferta de prédios classe A e A+ nas regiões CBD (Central Business District), em parte devido a grandes ocupações que foram adiadas para 2020. Vale ressaltar que o quarto trimestre foi responsável por 50,8% da absorção líquida do ano - 55,4 mil m². Entre as regiões CBD (Central Business District), de São Paulo, três se destacaram em 2019: JK, com grandes ocupações de empresas de tecnologia e instituições financeiras, apresentou uma absorção líquida anual de 30,3 mil m²; Chácara Santo Antônio, que embora ainda registre resultados distantes dos de regiões prime, entrou nessa lista em consequência das grandes locações ocorridas no edifício 17007 Nações: Torre Sigma - destaque para a ocupação de 21,7 mil m² da Nestlé; e por último a Faria Lima, centro do mercado financeiro paulista, registrou uma absorção líquida de 22,5 mil m². Conforme mencionado anteriormente, mesmo com o resultado menos expressivo da absorção líquida, 2019 foi o ano das regiões prime, com grandes locações em prédios importantes da cidade e com alto preço pedido. Em consequência disso o preço pedido não se recuperou da forte queda sofrida em 2018 e permaneceu estável (R\$ 89,84; + R\$ 0,25 ao ano).</p>		
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira		
	<p>A economia brasileira tem apresentado bons sinais para o crescimento do mercado imobiliário em 2020. Depois de algum tempo com desempenhos negativos, essa realidade tem provocado grande entusiasmo nos investidores, nos construtores, nas incorporadoras e nas imobiliárias, sobretudo pelo potencial de aumento nas vendas, compras e locações, nos créditos para financiamentos e até mesmo nos consórcios. Tudo isso viabiliza um bom cenário para o mercado imobiliário em 2020. Com o fim do ciclo de queda dos juros e ajustes fiscais, o mercado imobiliário conta com boas projeções futuras com a saída do cenário de recessão, que vinha se arrastando há alguns anos. Embora a expectativa seja de melhora, os indicadores dessa melhora ainda são tímidos. Um panorama econômico positivo para o mercado imobiliário em 2020 depende intimamente de fatores macroeconômicos, como as reformas pretendidas pelo governo. A Reforma da Previdência foi efetivada no ano de 2019. Agora, a expectativa gira em torno da reforma tributária. Sem as reformas e o reequilíbrio da dívida, será mais difícil obtermos o crescimento econômico tão esperado e a retomada do setor imobiliário como consequência desse crescimento.</p>		
5.	Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:		
	Ver anexo no final do documento. Anexos		
6.	Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)
	Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período
	LAJES CORPORATIVAS Imóvel (Edifício Domo Corporate)	202.000.000,00	SIM 12,22%
6.1	Critérios utilizados na referida avaliação		
	Os investimentos foram avaliados conforme laudo de avaliação efetuado por consultor independente contratado pelo administrador do fundo.		
7.	Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes		
	Não possui informação apresentada.		
8.	Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes		
	Não possui informação apresentada.		
9.	Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:		
	Não possui informação apresentada.		
10.	Assembleia Geral		
10.1	Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:		
	Custodiante - RUA JOAQUIM FLORIANO, 100 - 18ºANDAR www.reagrenda.com.br		
10.2	Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.		
	Item (i) são utilizados como meios de comunicação aos cotistas:(a) FundosNet; (b) site da Administradora; Item (ii) o endereço físico e eletrônico são disponibilizados no Edital de Convocação		
10.3	Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.		
	Item (i) são solicitados os documentos societários do cotista, no momento da coleta de assinaturas na Lista de presença; Item (ii) a Consulta Formal é elaborada nos termos do Regulamento do Fundo e enviada a todos os cotistas, juntamente com a carta resposta; Item (iii) as manifestações dos cotistas, deverão ocorrer na forma prevista no comunicado até o horário estabelecido		
10.3	Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.		
	Ao enviarmos a comunicação ao cotista sobre a realização da Assembleia, é disponibilizado o canal eletrônico para retorno da sua manifestação nos termos do Regulamento do Fundo, e quando a o envio desta pelo cotista, procedemos com a apuração do quorum no momento do encerramento do prazo para manifestação.		
11.	Remuneração do Administrador		
11.1	Política de remuneração definida em regulamento:		
	Pelos serviços de administração do Fundo e gestão de sua Carteira, o Fundo pagará ao Administrador uma Taxa de Administração equivalente a 0,30% (trinta por cento) ao ano sobre o valor do Patrimônio Líquido (conforme definido no Artigo 21, observado o valor mínimo mensal de R\$20.000,00 (trinta mil reais), observado o disposto nos parágrafos abaixo. O valor mínimo mensal será corrigido anualmente pela variação positiva do IGP-M/FGV.		
	Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:
	NaN	NaN	NaN
12.	Governança		
12.1	Representante(s) de cotistas		

Representante 1					
Nome:	Não possui informação apresentada.		Idade:		
Profissão:			CPF:		
E-mail:			Formação acadêmica:		
Forma de remuneração (conforme definido em Assembleia):			Valor pago no ano de referência (R\$):	NaN	
% sobre o patrimônio contábil:	NaN		% sobre o patrimônio a valor de mercado:	NaN	
Quantidade de cotas detidas do FII:	NaN		Quantidade de cotas do FII compradas no período:	NaN	
Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	NaN		Data da eleição em Assembleia Geral:	//	
Término do Mandato:	//				
Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos					
Não possui informação apresentada.					
Não possui informação apresentada.					
Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos					
Evento			Descrição		
Qualquer condenação criminal					
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas					
12.2 Diretor Responsável pelo FII					
Nome:	Marcelo de Macedo Soares e Silva		Idade:	45	
Profissão:	administrador		CPF:	166.168.498-05	
E-mail:	mmacedo@terrainvestimentos.com.br		Formação acadêmica:	admnistração de empresas	
Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00		Quantidade de cotas do FII compradas no período:	0,00	
Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00		Data de início na função:	01/04/2019	
Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos					
Não possui informação apresentada.					
Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos					
Evento			Descrição		
Qualquer condenação criminal					
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas					
13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.					
Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
Até 5% das cotas	1.156,00	129.075,00	52,82%	20,81%	32,01%
Acima de 5% até 10%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 10% até 15%	1,00	35.000,00	14,32%	0,00%	14,32%
Acima de 15% até 20%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 20% até 30%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 30% até 40%	1,00	80.305,00	32,86%	0,00%	32,86%
Acima de 40% até 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008					
Não possui informação apresentada.					
15. Política de divulgação de informações					

15.1	Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.
	Não possui informação apresentada.
15.2	Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.
	Não possui informação apresentada.
15.3	Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.
	Não possui informação apresentada.
15.4	Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.
	Não possui informação apresentada.
16.	Regras e prazos para chamada de capital do fundo:
	Não possui informação apresentada.

Anexos

5.Riscos

Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	---