

[Imprimir](#)

Informe Anual

| | | | |
|---|--|--|------------------------|
| Nome do Fundo: | REAG MULTI ATIVOS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO | CNPJ do Fundo: | 17.374.696/0001-19 |
| Data de Funcionamento: | 31/08/2013 | Público Alvo: | Investidor Qualificado |
| Código ISIN: | BRRMAICTF000 | Quantidade de cotas emitidas: | 244.380,00 |
| Fundo Exclusivo? | Não | Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar? | Não |
| Classificação autorregulação: | Mandato: Renda Segmento de Atuação: Híbrido 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: | REAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. | CNPJ do Administrador: | 34.829.992/0001-86 |
| Endereço: | Av Faria Lima, 2277, 17º andar- Vila Olimpia- São Paulo- SP- 01452000 | Telefones: | 3514-1300 |
| Site: | www.reag.com.br | E-mail: | dtvm@reag.com.br |
| Competência: | 12/2020 | | |

| 1. | Prestadores de serviços | CNPJ | Endereço | Telefone |
|-----|--|--------------------|--|---|
| 1.1 | Gestor: REAG GESTORA DE RECURSOS S.A. | 18..60.6.2/32/0-00 | Av. Brigadeiro Faria Lima nº 2.277, Conj. 1.702, CEP 01452-000 | 11 3514-1300 |
| 1.2 | Custodiante: BANCO DAYCOVAL S.A. | 62..23.2.8/89/0-00 | Avenida Paulista, nº 1793, CEP 01311-200 | 11 3138-0500 |
| 1.3 | Auditor Independente: NEXT AUDITORES | 19..28.0.8/34/0-00 | Rua Itapiranga, 233 - Sala 16, 89036-230 | (11) 3568-2868 |
| 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 | | | |
| | Relação dos Ativos adquiridos no período | Objetivos | Montantes Investidos | Origem dos recursos |
| | Atlantica Mall | Renda | 20.000.000,00 | VENDA DE 31.138,517857 COTAS DO FIP CAM VAMGUARDA |
| 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: | | | |
| | Diversificação da carteira em outros ativos de diferentes segmentos imobiliários. | | | |
| 4. | Análise do administrador sobre: | | | |
| 4.1 | Resultado do fundo no exercício findo | | | |
| | No exercício social findo em 31/12/2020, foi apurado o lucro de R\$ 7.242.554,15 | | | |
| 4.2 | Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo | | | |
| | O mercado imobiliário em 2020 se mostrou extremamente desafiador em alguns segmentos por conta do reflexo da COVID-19. Em especial no segmento de lajes corporativas o mercado acabou precificando um piora muito grande devido a queda da economia e ao advento do Home Office que para alguns players poderia ser uma nova tendência para as empresas com a remodelação dos seus espaços comerciais. Ao final do ano se verificou que a piora existiu mas que a magnitude não foi tão acentuada e diversas dúvidas começaram a pairar sobre os Gestores em relação a estratégia a ser adotada para gestão das carteiras dos fundos. Dentre todos os ativos o mercado de fundos imobiliários mereceu destaque | | | |

| | | | |
|------|---|---------------------------------------|---|
| | com um grande aumento na distribuição de cotas via ofertas públicas e privadas, pois se mostrou de fato como uma das melhores classes de ativos em 2020 e com excelentes perspectivas futuras. O segmento de logística se mostrou bastante resiliente na pandemia registrando estabilidade e até uma pequena alta em alguns relatórios das consultorias imobiliárias que acompanham os dados nesse segmento. O aumento das vendas on-line traz alguns desafios as empresas na logística de entrega dos produtos e uma cadeia de centros de distribuição bem posicionados se faz extremamente necessária para que a empresa seja competitiva em preço e prazo de entrega de seus produtos vendidos. O Fundo RMAI11 possui sua carteira com a maior parte do risco exposto ao mercado de lajes corporativas mas com uma estratégia de se posicionar com um produto tipo A em uma localização boa mas entendida como B. Durante a crise apesar de alguns distratos e conversas sobre a redução do valor do aluguel o ativo se comportou muito bem com a vacância registrada até o início da pandemia tendo mudado muito pouco. A expectativa da gestão era de se ter o prédio com uma vacância de no máximo 5% ao final de 2020 mas esse cenário não foi possível devido a pandemia e o trabalho foi direcionado e feito para que o ativo se mantivesse estável sem que essa vacância aumentasse demais. Fechamos o ano com uma perspectiva melhor para 2021 mas ainda com grandes incertezas e ainda entendendo como será esse novo normal do mercado imobiliário de escritórios. | | |
| 4.3 | Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira 2021 apesar de parecer promissor para os ativos imobiliários e para o mercado de fundos imobiliários, traz grandes dúvidas e algumas questões que precisam ser respondidas pelos gestores para que consigam alocar da melhor forma possível suas carteiras. A carteira do fundo começou a ser diversificada ao final do ano de 2020 o que se iniciou com a alteração do nome para Reag Multiativos o que vai de encontro com a estratégia discutida pela equipe de gestão de se ter um fundo diversificado em diversos ativos e classe de ativos imobiliários ao contrário de um fundo monoativo. Nesse sentido os gestores iniciaram o processo de uma maior diversificação da carteira do fundo e com isso acreditam que o fundo terá uma rentabilidade muito interessante com uma diversificação do risco dentro do mercado imobiliário. O processo de diversificação se dará ao longo de 2021 e ao final do ano a expectativa é de que a carteira esteja mais equilibrada entre os segmentos e ainda mais resiliente a crises que possam surgir ao longo do ano ainda referentes a reflexos da COVID-19. | | |
| 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\$) | |
| | LAJES CORPORATIVAS Imóvel (Edifício Domo Corporate) | 227.500.000,00 | SIM |
| | ATLANTICA MALL | 10.000.000,00 | NÃO |
| 6.1 | Crítérios utilizados na referida avaliação As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos 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: Av. Brigadeiro Faria Lima nº 2.277, Conj. 1.702, CEP 01452-000 www.reagmultiativos.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) Fundos Net; (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 ao 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. Pela prestação dos serviços de administração da Carteira do Fundo, a Gestora fará jus a uma Taxa de Gestão equivalente a 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo. Taxa de Performance Equivale a 20% (vinte por cento) do retorno e rendimentos auferidos pelo Fundo que excedam a variação acumulada no período apurado do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA/IBGE") mais 4,00% (quatro por cento) ao ano, já deduzidas todas as demais despesas do Fundo, inclusive a taxa de administração | | |
| | Valor pago no ano de referência (R\$): | % sobre o patrimônio contábil: | % sobre o patrimônio a valor de mercado: |
| | 2.470.620,09 | NaN | NaN |
| 12. | Governança | | |
| 12.1 | Representante(s) de cotistas Não possui informação apresentada. | | |

| | | | | | |
|---|--|---|--|------------------------|------------------------|
| 12.2 Diretor Responsável pelo FII | | | | | |
| Nome: | Silvano Gersztel | Idade: | 45 | | |
| Profissão: | Economista | CPF: | 265.298.468-32 | | |
| E-mail: | silvano.gersztel@reag.com.br | Formação acadêmica: | Ciências Econômicas | | |
| 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: | 01/10/2016 | | |
| 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% | | | | | |
| Acima de 10% até 15% | 1,00 | 35.000,00 | 14,32% | | 14,32% |
| Acima de 15% até 20% | | | | | |
| Acima de 20% até 30% | | | | | |
| Acima de 30% até 40% | 1,00 | 80.305,00 | 32,86% | | 32,86% |
| Acima de 40% até 50% | | | | | |
| Acima de 50% | | | | | |
| 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. | | | | |
| | As informações relevantes são divulgadas à CVM, à BM&FBovespa, e também através do site do Administrador, no endereço https://reagmultiativos.com.br/fatos-relevantes/ | | | | |
| 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. | | | | |
| | As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, cabendo a cada cota 1 (um) voto. Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano | | | | |
| 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 |
|----|---|