
**REAG MULTI ATIVOS
IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

(CNPJ nº 17.374.696/0001-19)

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

Demonstrações contábeis do exercício em

31 de dezembro de 2021

e relatório do auditor independente



Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis

Aos Cotistas e a Administradora
Reag Multi Ativos Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela REAG Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Reag Multi Ativos Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), que compreendem a demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do do Reag Multi Ativos Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2021, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para exercício findo nesta data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regulamentados pela Instrução CVM nº 516.

Base para opinião

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

Principais Assuntos de Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. 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.



Porque é um PAA

Valor justo das propriedades para investimento (Nota 6)

A mensuração do valor justo das propriedades para investimento foi considerada uma área de foco de auditoria devido à sua subjetividade e relevância no contexto das demonstrações financeiras, com o envolvimento de julgamento, por parte da Administradora e de especialistas externos.

A avaliação do valor justo das propriedades para investimento é realizada anualmente por especialistas externos contratados pela Administradora do Fundo.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos consideraram, entre outros, o entendimento do processo adotado pela Administradora para a mensuração, reconhecimento e divulgação do valor justo das propriedades para investimento.

Obtivemos entendimento sobre a metodologia de cálculo utilizada e analisamos a razoabilidade das premissas adotadas pela Administradora e seus especialistas externos, na construção do modelo de mensuração, bem como analisamos o alinhamento dessas premissas e desse modelo com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado.

Inspecionamos a aprovação formal pelo Administradora dos laudos de avaliação do valor justo das propriedades para investimento, emitidos por seus especialistas externos.

Consideramos que os julgamentos e premissas adotados pelo Administradora na mensuração do valor justo das propriedades para investimento são razoáveis em todos os aspectos relevantes no contexto das demonstrações financeiras.



Reag Multi Ativos Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela REAG Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regulamentados pela Instrução CVM nº 516 e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis. A continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, 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 contábeis.

Como parte de uma 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 contábeis, 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 nas 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 do Fundo.



Reag Multi Ativos Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela REAG Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma 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 uma incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis 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 manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações, e se essas demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os Principais Assuntos de Auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 31 de março de 2022

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP000160/O-5

Marcelo Luis Teixeira Santos
Contador CRC 1PRO50377/O-6

REAG MULTI ATIVOS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 17.374.696/0001-19

Administrado pela REAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A

CNPJ: 34.829.992/0001-86

Demonstração da Posição Financeira em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de reais)

ATIVO	2021			2020		
	Quantidade	R\$	% sobre o patrimônio líquido	Quantidade	R\$	% sobre o patrimônio líquido
CIRCULANTE		17.669	6,66		14.188	5,43
Disponibilidades		976	0,37		3.215	1,23
Depósitos bancários		976	0,37		3.215	1,23
Títulos e valores mobiliários		16.693	6,29		10.973	4,20
Cotas de fundos de investimento		16.693	6,29		10.973	4,20
Reag Alpha Fundo de Investimento Multimercado	6.632.536	7.084	2,67	3.893.861	4.028	1,54
Oportunidade I Fundo de Investimento Imobiliário	428.582	9.609	3,62	-	-	-
São Domingos Fundo de Investimento Imobiliário	-	-	-	54.763	6.945	2,66
Valores a receber		6.257	2,35		10.000	3,83
Adto para futuro aumento de capital - AFAC		335	0,13		-	-
Cotas de Fundos de Investimento a receber		5.922	2,22		10.000	3,83
Despesas antecipadas		1	-		-	-
Taxa Anbima		1	-		-	-
INVESTIMENTO		246.850	93,04		237.500	90,85
Propriedade para investimento		237.250	89,42		227.500	87,02
Imóveis acabados		237.250	89,42		227.500	87,02
Participações em Controladas e Coligadas		9.600	3,62		10.000	3,83
Atlantica Mall Ltda.	13.329.268	9.600	3,62	14.023.501	10.000	3,83
TOTAL DO ATIVO		270.777	102,05		261.688	100,10
PASSIVO						
CIRCULANTE		5.446	2,05		266	0,10
Outras obrigações		5.190	1,95		-	-
Demais obrigações		3.303	1,24		-	-
Distribuição de resultados		1.885	0,71		-	-
Imposto de renda retido a recolher		2	-		-	-
Valores a pagar		256	0,10		266	0,10
Despesa de taxa de gestão (*)		159	0,06		154	0,06
Despesa de taxa de administração (*)		73	0,03		71	0,03
Despesa de custódia/ controladoria		20	0,01		36	0,01
CETIP		3	-		3	0,00
Outros valores a pagar		1	-		2	0,00
TOTAL DO PASSIVO		5.446	2,05		266	0,10
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		265.331	100,00		261.422	100,00
Cotas integralizadas		237.748	89,60		237.748	90,94
Lucros acumulados		27.583	10,40		23.674	9,06
TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DO PASSIVO		270.777	102,05		261.688	100,10

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

(*) Transação com partes relacionadas conforme nota explicativa nº 20

Demonstração do Resultado

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Valores expressos em milhares de reais)

	2021	2020
Receitas de propriedades para investimento	17.024	12.406
Receitas de aluguel	17.024	12.406
Resultado da marcação ao valor justo de propriedades para investimento	(972)	25.500
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(572)	25.500
Ajuste ao valor justo de participação societária - SPE	(400)	-
Despesas de propriedades para investimento	(2.251)	(3.937)
Comissões sobre operações FII	-	(37)
Cessão contrato de locação	-	(2.571)
Despesas de condominiais	(1.577)	(1.137)
Taxas, impostos e contribuições	(536)	(180)
Despesas com registro em cartório	(84)	(2)
Despesas com avaliações obrigatórias	(54)	(10)
Resultado líquido de propriedades para investimento	13.801	33.969
Cotas de fundo de investimento	(2.470)	(9.425)
Resultado com cotas de fundo de investimento	(2.470)	(3.529)
Títulos de renda fixa	-	7
Resultado com títulos de renda fixa	-	7
Outras receitas operacionais	-	144
Outras rendas operacionais	-	144
Demais despesas	(4.049)	(3.225)
Taxa de gestão	(1.768)	(1.643)
Despesas com assessoria jurídica	(869)	(415)
Taxa de administração	(819)	(701)
Despesa de taxa de custódia	(215)	(252)
Honorários PJ	(154)	-
Serviços técnicos	(95)	(55)
Despesas do Serviço Financeiro	(62)	(6)
Taxa de fiscalização CVM	(42)	(106)
Despesa de auditoria	(14)	-
Despesas tributárias	(9)	-
Despesas diversas	(2)	(47)
Lucro líquido do exercício	7.282	21.470

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

REAG MULTI ATIVOS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 17.374.696/0001-19

Administrado pela REAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A

CNPJ: 34.829.992/0001-86

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido**Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020**

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

	Cotas de investimentos subscritas	Amortização de cotas	Gastos com colocação de cotas	Lucro/(prejuízo) acumulado	Distribuição de resultado	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2019	244.381	(3.562)	(3.071)	38.153	(35.949)	239.952
Prejuízo/Lucro líquido do exercício	-	-	-	(4.030)	-	(4.030)
Ajuste ao valor justo de propriedades de investimento	-	-	-	25.500	-	25.500
Saldo em 31 de dezembro de 2020	244.381	(3.562)	(3.071)	59.623	(35.949)	261.422
Prejuízo/Lucro líquido do exercício	-	-	-	7.282	-	7.282
Distribuição de rendimentos	-	-	-	-	(3.373)	(3.373)
Ajuste ao valor justo de propriedades de investimento	-	-	-	-	-	-
Saldo em 31 de dezembro de 2021	244.381	(3.562)	(3.071)	66.905	(39.322)	265.331

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

REAG MULTI ATIVOS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO

CNPJ: 17.374.696/0001-19

Administrado pela REAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A

CNPJ: 34.829.992/0001-86

Demonstração dos Fluxos de Caixa – Método Direto**Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020**

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

	2021	2020
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
(+) Recebimento de receitas de aluguéis	17.024	12.704
(-) Pagamento de despesas de cessão de crédito	-	(2.261)
(-) Pagamento de taxa escrituração	(17)	-
(-) Pagamento de taxa de fiscalização CVM	(36)	(27)
(-) Pagamento de taxa CETIP	(40)	-
(-) Pagamento/recebimentos diversos	(51)	(124)
(-) Pagamento de Laudo	(54)	-
(-) Pagamento de honorários PJ	(221)	-
(-) Pagamento auditoria e custódia	(244)	(133)
(-) Pagamento de tributos municipais e federais	(545)	(259)
(-) Pagamento de assessoria técnica e jurídica	(946)	(415)
(-) Pagamento de despesas de condomínio	(1.577)	(1.194)
(-) Pagamento taxa de administração e de gestão	(2.580)	(2.388)
(-) Pagamento/recebimentos referente a imóveis	-	(357)
Caixa líquido das atividades operacionais	10.713	5.546
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
(+/-) Resgate/aplicação em renda fixa	(2.802)	760
(+/-) Resgate/aplicação em cotas de fundo de investimento	(1.541)	(4.020)
(+/-) Resgate/aplicação em participações societárias	(335)	-
(+/-) Recebimento dividendos Cotas de Fundos de Investimento	230	613
(-) Pagamento aquisição imóveis	(7.019)	(357)
Caixa líquido das atividades de investimento	(11.467)	(3.004)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
(-) Distribuição de rendimentos	(1.485)	-
Caixa líquido das atividades de financiamento	(1.485)	-
Variação no caixa e equivalentes de caixa	(2.239)	2.542
Variação no caixa e equivalentes de caixa	(2.239)	2.899
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	3.215	316
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	976	3.215

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

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

1. CONTEXTO OPERACIONAL

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

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

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

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

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

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

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

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

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

2. BASE DE APRESENTAÇÃO E ELABORAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

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

a. Autorização de emissão das demonstrações contábeis

Em 31 de março de 2022, o Administrador do Fundo autorizou a divulgação das demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021

b. Base de mensuração

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

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

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

c. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis

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

d. Uso de estimativas e julgamentos

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

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

As informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que tem efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações contábeis do fundo estão incluídas nas seguintes notas explicativas: Nota 06 - Propriedades para investimento.

3. DESCRIÇÃO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS.

a. Caixa e equivalentes de caixa

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

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

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

b. Ativos financeiros imobiliários

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

c. Propriedades para Investimento

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

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

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

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

d. Avaliação do valor recuperável de ativos – Impairment

A Administradora revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável.

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

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

Quando estas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

e. Outros ativos e passivos

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

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

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

f. Receita de aluguéis

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

g. Reconhecimento de receitas e despesas em resultados

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

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

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

h. Lucro (Prejuízo) por cota

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

4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Depósitos bancários (a)	976	3.215
Total caixa e equivalente de caixa	976	3.215

(a) O montante de R\$ 976 em 2021 (R\$ 3.215 em 2020) está representado por depósitos a vista em instituições financeiras.

5. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

a. Cotas de fundos de investimento

As posições dos fundos de investimento imobiliários em 31 de dezembro de 2021 e 2020, estão assim apresentados:

Fundos de investimento imobiliário	<u>31/12/2021</u>		<u>31/12/2020</u>		Faixa de vencimento
	Quant.	Valor de Mercado	Quant.	Valor de Mercado	
Reag Alpha FIM	(i) 6.632.536	7.084	3.893.861	4.028	Não aplicável
Oportunidade I FII	(ii) 428.582	9.609	-	-	Não aplicável
São Domingos FII	(iii) -	-	54.763	6.945	Não aplicável
Total		<u>16.693</u>		<u>10.973</u>	

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

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

O Fundo tem como objetivo, proporcionar rentabilidade aos cotistas, por meio da aplicação preponderante de recursos da sua carteira em ativos financeiros e/ou modalidades operacionais disponíveis nos mercados financeiros e de capitais em geral,

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

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

sem o compromisso de concentração, mesmo que indiretamente, em nenhum mercado, ativo ou fator de risco específico.

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

(ii) Oportunidade FII – CNPJ 22.503.991/0001-68

O Fundo Oportunidade I Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), anteriormente denominado Fram Capital Oportunidade I Fundo de Investimento Multimercado, iniciou de suas atividades em 07 de dezembro de 2015 sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado.

O Fundo se destinará exclusivamente a investidores, pessoas físicas ou jurídicas, todos considerados investidores profissionais, assim definidos pela regulamentação expedida pela CVM em vigor, observado o Artigo 9-A da Instrução CVM 539.

É objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a política de investimento definida no regulamento, preponderantemente, por meio de investimentos: (i) na aquisição dos Imóveis-Alvo; (ii) no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral; e (iii) no investimento em Outros Ativos; visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas.

As demonstrações contábeis do fundo, com base em 30 de junho de 2021 foram publicadas em 12 de janeiro de 2022, com abstenção de opinião nos seguintes assuntos: “Conforme descrito em nota explicativa nº6 Propriedade para investimento, o Fundo detinha na época o montante de R\$3.885 mil investido em um único imóvel que correspondia a 57,86% de seu Patrimônio Líquido. Até o encerramento dos nossos procedimentos de auditoria não obtivemos acesso a documentação completa que ateste a propriedade integral do imóvel em nome do Fundo. Dessa forma, não nos foi possível obter evidências de auditoria apropriadas e suficientes para que pudéssemos concluir sobre a adequação dos saldos apresentados e tampouco concluir sobre a necessidade de eventuais ajustes ou mensurar seus possíveis impactos nas demonstrações financeiras do Fundo em 30 de junho de 2021.”

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

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

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

O São Domingos FII, iniciou suas atividades em 21 de agosto de 2013 sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração de 8 (oito) anos, contado da data da primeira integralização de cotas.

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

Seu objetivo é investir em ações, debêntures, bônus de subscrição ou outros títulos e valores mobiliários conversíveis ou permutáveis em ações de companhias fechadas, ou cotas de sociedades limitadas, que tenham por objetivo específico, ou invistam em empresas que tenham por objetivo específico, o desenvolvimento, a incorporação, o investimento e/ou o financiamento de empreendimentos ou loteamentos imobiliários residenciais, comerciais ou mistos destinados à venda (sendo as pessoas jurídicas denominadas, “Sociedades Investidas” e, isoladamente, “Sociedade Investida”), podendo ainda investir em quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas a Fundos de Investimentos Imobiliários, e ainda em direitos reais sobre imóveis, Certificados de Recebíveis Imobiliários, Letras Hipotecárias e Letras de Crédito Imobiliário, observadas as diretrizes fixadas pelo Comitê de Investimentos.

As demonstrações contábeis do fundo, com data base 31 de dezembro de 2020, foram publicadas em 14 de abril de 2021, com ressalvas relacionadas aos seguintes assuntos: *“Conforme apresentado na nota explicativa nº 6, o Administrador do Fundo descreve que em função de determinação da CVM, foram realizados ajustes na mensuração das participações societárias deudas e dos imóveis classificados como propriedades para investimentos, retornando para os respectivos custos de aquisição, cujos reflexos foram registrados nas demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de*

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

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

2019. No entanto, considerando o que dispõe o art.11 da Instrução CVM 516, em seu art. 11º “os imóveis destinados à venda no curso ordinário do negócio devem ser avaliados pelo menor entre o valor de custo ou valor realizável líquido” e art.12º “se houver indícios de que o valor de custo dos imóveis registrados em estoques não é recuperável, o valor do imóvel deve ser ajustado até o valor realizável líquido”. Esses imóveis classificados como propriedades para investimentos e divulgados na Nota Explicativa nº. 7, representam 56,24% do Patrimônio Líquido do Fundo na data-base de 31 de dezembro de 2020. Até a emissão do presente, relatório a administração do Fundo não havia apresentado informações sobre a existência de eventos que indicassem a recuperabilidade dos imóveis denominados Paulínia, Caeté, Seasons e Terras.” E “Em 31 de dezembro de 2020, o Fundo mantinha o saldo de R\$5.200mil a pagar pela aquisição do imóvel denominado Caeté. Durante os nossos procedimentos identificamos que o imóvel foi adquirido por R\$11.000 mil, que identificamos terem sido integralmente liquidados. Até o encerramento dos nossos procedimentos não obtivemos evidências que suportem os R\$5.200mil a pagar. Dessa forma, o patrimônio líquido e o resultado encontram-se superavaliados nesse montante.”.

6. IMÓVEIS ACABADOS

A posição da propriedade para investimento para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020, estão assim apresentadas:

<u>Imóveis acabados</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Edifício Domo Corporate	223.850	227.500
Imóvel Queimados	13.400	-
Total	237.250	227.500

a) Características dos ativos imobiliários

Imóvel: Edifício Domo Corporate

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

Metragem: 30.600,60 m² de área privativa

Estágio: acabado

Características: o empreendimento destina-se ao uso comercial de alto padrão e é composto por uma torre. O projeto da torre conta com 5 pavimentos de sobressolo,

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

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

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.

Imóvel: Imóvel Queimados

Endereço: Rua Rio Grande do Sul, localizado no Distrito Industrial de Queimados, Município de Queimados, Estado do Rio de Janeiro.

Metragem: 170.682 m² de área terreno, 87.842 m² de área construída.

Estágio: Em construção

Características: o empreendimento destina-se ao uso industrial. O empreendimento trata-se de fábrica desativada, que será desenvolvida para um condomínio industrial e logístico, sendo parte das construções reaproveitáveis. Área total do terreno 170.682 m², Área Construída 87.199 m² (51% do imóvel), construção da Fase 2 - 54.258 m² (32% do imóvel), construção fase 3 – 29.225 m² (17% do imóvel). O empreendimento é composto pelas matrículas de nºs 167, 168, 169, 1969, 1970, 1971, 2626, 2627.

b) Classificação e critério adotado na mensuração

O Fundo adquiriu o Edifício Domo Corporate da Pereira Barreto Empreendimentos Imobiliários SPE S.A. em 27 de dezembro de 2013 pelo montante de R\$ 163.500. O preço de negociação entre as partes estava suportado por laudo de avaliação do imóvel elaborado pela Colliers International do Brasil em janeiro de 2013. O Fundo atualiza a propriedade para investimento pelo valor justo.

Considerando a avaliação elaborada das propriedades para investimentos realizado pela empresa Horbia Partners Consultoria em novembro de 2021, sob o nº LAP 0191 00 2021, a Administradora definiu que o valor justo das propriedades para investimento é de R\$223.850 (duzentos e vinte e três milhões, oitocentos e cinquenta mil reais), gerando o resultado negativo no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 de R\$ 3.650 (três milhões, seiscentos e cinquenta mil reais).

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

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

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

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

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

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

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

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

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

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

- (i) Método comparativo: Este método determina o valor de uma propriedade através de sua comparação com outras propriedades que apresentem características

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

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

similares no tocante à localização (tais como bairro, tipo de via e zoneamento), ao tempo (idade das construções e estado aparente), e às características físicas (grau de aproveitamento, padrão e utilização).

- (ii) Método da renda ou fluxo de caixa descontado: Identifica o valor de mercado do bem com base em um desenvolvimento imobiliário.

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

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

As premissas foram identificadas através das pesquisas de mercado realizadas e de orçamentos estimativos para os produtos. A partir destes cenários foram calculados os VPLs. O Fluxo de caixa teve projeção de 10 anos, considerando a venda do imóvel no final do período, e a taxa de desconto utilizada foi de 8,82% a.a.

c) **Movimentação de propriedade para investimento:**

Movimentação de propriedade para investimento	
Saldo em 31 de dezembro de 2019	202.000
Ajuste ao valor justo	25.500
Saldo em 31 de dezembro de 2020	227.500
Ajuste ao valor justo	(572)
Compra queimados	10.322
Saldo em 31 de dezembro de 2021	237.250

PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

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

Em 31 de dezembro de 2021, o Fundo detém participação em ações de companhias de capital fechado na empresa como segue:

Participações em companhias fechadas	Quant.	31/12/2021	
		Valor de Mercado	% participação
Atlântica Mall Kennedy Empreendimentos Imob. Ltda	13.329.268	9.600	100,00
Total		9.600	

- **Atlântica Mall Kennedy Empreendimento Imobiliário Ltda.**

A Atlântica Mall Kennedy Empreendimento Imobiliário Ltda. (“Companhia” ou “Holding”), é uma sociedade de propósito específico com o objetivo de adquirir e desenvolver um empreendimento imobiliário nos imóveis contíguos localizados na Avenida Atlântica, n. 5.111, antiga Avenida Robert Kennedy, n.º 5.829, CEP 04805-000, identificado nas matrículas 67.926, 67.927, 67.928, 67.929, 67.930, 67.943, 67.944, 67.945, 67.946 do Cartório do 11º Oficial de Registro de Imóveis do Município de São Paulo. A companhia adquiriu através de Instrumento de compra e venda de cotas e outras avenças, em 18 de dezembro de 2020, 14.023.501 (quatorze milhões, vinte e três mil e quinhentos e uma) cotas, totalmente subscritas e integralizadas em moeda corrente nacional, com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada.

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

A Horbia Partners Consultoria emitiu o laudo de avaliação do valor justo da Companhia, com base em novembro de 2021, no qual foi utilizado o método de fluxo de caixa

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

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

descontado com projeção de 21 anos e a taxa de desconto utilizada foi de 9,50%. O valor justo da companhia em dezembro de 2021 é de R\$ 9.600.

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

7. RECEITA DE ALUGUEL

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 o Fundo apropriou receita de aluguel no montante de R\$ 17.024, o valor encontra-se registrado na demonstração de resultado do exercício na rubrica de “Receitas de aluguel” (R\$ 12.406 em 2020).

8. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

O Patrimônio Líquido em 31 de dezembro de 2021 está representado por 244.380,00 cotas, totalmente integralizadas, cujo montante é de R\$ 265.331 (duzentos e sessenta e cinco milhões, trezentos e trinta e um mil reais).

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

9. RENTABILIDADE

No período findo em 31 de dezembro de 2021, o retorno sobre patrimônio líquido do Fundo apurada considerando-se o lucro líquido do período sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas, deduzido das amortizações e gastos com colocação de cotas, caso esses eventos tenham ocorrido no exercício) foi negativo em 89,85% devido ao desdobramento de cotas informado na nota explicativa n.º 21.

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

<u>Data</u>	<u>PL médio</u>	<u>Valor da cota</u>	<u>Rentabilidade %</u>
31/12/2021	267.302	108,573116	(89,85)

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

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

31/12/2020	257.799	1.069,734760	8,98
31/12/2019	242.006	981,594618	-

Após o desdobramento de cotas na proporção de 1:10:

Data	PL médio	Valor da cota	Rentabilidade %
31/12/2021	267.302	1.085,73116	1,50
31/12/2020	257.799	1.069,73476	8,98
31/12/2019	242.006	981,594618	-

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

10. DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

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

Durante o exercício de 31 de dezembro de 2021, houve a distribuição de rendimentos no montante de R\$ 1.485 (um milhão, quatrocentos e oitenta e cinco mil reais). Nos períodos de 1º de outubro a 31 de dezembro de 2020 e 1º de janeiro a 30 de setembro de 2020 (data da transferência da Administração do Fundo) e para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019, não houve distribuição de rendimentos.

Conforme Comunicados aos Cotistas disponíveis no Sistema Fundos.Net, não houve distribuição de lucros no exercício de 2020, por decisão dos cotistas em Assembleia Geral do Fundo realizada em 13/07/2016; por estratégia do Fundo face a pandemia de COVID-19, considerando a necessidade de negociações de descontos e carências junto aos inquilinos do principal ativo do Fundo; e estratégia adotada pelo Gestor para recompra dos recebíveis locatícios cedidos onerosamente em 2017, tendo em vista o elevado índice de vacância das unidades do principal ativo do Fundo à época, a fim de

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

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

suprir as necessidades de caixa do Fundo para o ano-exercício de 2017, conforme proposta aprovada em sede de Assembleia Geral realizada em 03 de abril de 2017 e disponível no sistema Fundos.NET.

Em 2021 foram distribuídos 154,17% do Lucro Ajustado base caixa, conforme quadro abaixo. A Administradora informou que não foi possível distribuir o total dos lucros por falta de atualização cadastral de alguns cotistas. Para esses cotistas que não efetuaram a atualização cadastral, o Fundo provisionou o correspondente valor para pagamento após a regularização das suas informações.

Descrição	31/12/2021	31/12/2020
(+) Receitas apuradas no período segundo o regime de competência	22.000	74.398
(-) Despesas apuradas no período segundo o regime de competência	(14.718)	(52.928)
(=) Lucro contábil apurado no exercício segundo a regime de competência	7.282	21.470
(+/-) Ajuste a valor justo dos ativos não transitados pelo caixa do FII	972	(25.500)
(+/-) Outros Valores a pagar / a receber	(5.922)	(10.000)
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	(18)	-
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	256	266
(+) Receitas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	-	298
(-) Despesas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	(267)	(407)
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	2.303	(13.873)
Resultado mínimo a distribuir (95%)	2.188	-
Descrição	2.188	-
Saldo Inicial não distribuído	-	-
Rendimentos propostos no exercício	3.373	-
Rendimentos pagos no exercício	(1.485)	-
Saldo pendente de distribuição	1.888	-
Percentual de rendimentos pagos e provisionados	154,17%	0,00%

11. ENCARGOS DEBITADOS AO FUNDO

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

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

Os encargos debitados ao Fundo, nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020, estão assim demonstrados:

	31/12/2021	Encargos % s/ PL	31/12/2020	Encargos % s/ PL
Despesas	(6.300)	2,36	(7.162)	2,78
Taxa de gestão	(1.768)	0,66	(1.643)	0,64
Despesas de condominiais	(1.577)	0,59	(1.137)	0,44
Despesas com assessoria jurídica	(869)	0,33	(415)	0,16
Taxa de administração	(819)	0,31	(701)	0,27
Taxas, impostos e contribuições	(536)	0,20	(180)	0,07
Despesa de taxa de custódia e auditoria	(229)	0,09	(252)	0,10
Honorários PJ	(154)	0,06	-	-
Serviços técnicos	(95)	0,04	(55)	0,02
Despesas com registro em cartório	(84)	0,03	(2)	0,00
Despesas do Serviço Financeiro	(62)	0,02	(6)	0,00
Despesas com avaliações obrigatórias	(54)	0,02	(10)	0,00
Taxa de fiscalização CVM	(42)	0,02	(106)	0,04
Despesas tributárias	(9)	0,00	-	-
Despesas diversas	(2)	0,00	(47)	0,02
Cessão contrato de locação	-	-	(2.571)	1,00
Comissões sobre operações FII	-	-	(37)	0,01

12. EMISSÃO, RESGATE E AMORTIZAÇÃO DE COTAS

a) Emissão

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

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

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

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

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

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

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

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

b) Negociação

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

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

c) Amortização

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

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

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020, não houve amortização de cotas pelo Fundo.

13. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, GESTÃO E CONSULTORIA

Taxa de administração

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

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

O Fundo pagará uma taxa de administração equivalente a 0,30% sobre o valor do Patrimônio Líquido do Fundo, com remuneração mínima mensal de R\$ 20.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 foi provisionado o montante de R\$ 819 a título de taxa de administração (R\$ 701 em 2020).

A Administradora, em nome do Fundo, contratará o Gestor para prestação dos serviços de administração da carteira do Fundo, que fará jus a uma Taxa de a 0,65% do Patrimônio Líquido do Fundo. A taxas de administração e gestão são calculadas e provisionadas diariamente com base em um ano de 252 úteis e paga mensalmente, até o 5º dia útil ao encerramento do mês subsequente ao mês em que os serviços foram prestados.

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 foi provisionado o montante de R\$ 1.768 a título de taxa de gestão (R\$ 1.643 em 2020).

Não houve provisão a título de taxa de performance.

14. CUSTÓDIA

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 foi provisionado o montante de R\$ 215 a título de taxa de custódia (R\$ 252 em 2020).

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

15. SERVIÇOS DE TERCEIROS CONTRATADOS PELO FUNDO

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

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

Os prestadores de serviços contratados pelo Fundo, no período findo em 31 de dezembro de 2021, são conforme abaixo:

Gestor: Reag Gestora de Recursos Ltda.

Custódia, controladoria e escrituração: Banco Daycoval S.A.

Serviços técnicos de informática: CALC TI Serviços de Informática Ltda.

Criação de website e hospedagem mensal

Intermediação na Locação imóvel:

Brain Realty Imobiliária e Participações Imobiliário S.A.

CBRE Consultoria do Brasil Ltda.

16. DEMANDAS JUDICIAIS

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

17. GERENCIAMENTO DE RISCOS

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

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

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

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

integrantes da carteira do Fundo ou por eventuais prejuízos incorridos pelos cotistas quando a distribuição dos resultados ou amortização de Cotas de Fundo, se for o caso.

Fatores de risco

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

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

(iii) Risco de concentração de titularidade de Cotas do Fundo: Não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser subscritas por um único Cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial de uma emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Ressalta-se que, de acordo com o Inciso III e Parágrafo Único do Artigo 3º da Lei n.º 11.033/04, não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos por fundos de investimento imobiliário ao cotista pessoa física titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das cotas emitidas pelo referido

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

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

fundo e cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo referido fundo, caso tais cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas.

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

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

(vi) Risco Imobiliário: É a desvalorização dos imóveis, ocasionado por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local dos imóveis, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos 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 influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao Empreendimento e (v) restrições de infraestrutura / serviços públicos no futuro como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público entre outros; (vi) a expropriação (desapropriação) dos imóveis em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

(vii) Risco do fundo ser genérico: O Fundo é um fundo de investimento imobiliário genérico, sem um empreendimento imobiliário específico para investimento, tendo

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

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

ainda que selecionar um empreendimento imobiliário para investir, podendo, portanto, não encontrar empreendimentos imobiliários atrativos dentro do perfil a que se propõe, podendo ainda a Administradora, sem prévia anuência dos cotistas, adquirir imóveis para o patrimônio do Fundo, desde que estes se enquadrem na política de investimento do Fundo.

(viii) Risco de adversidade nas condições econômicas: Condições econômicas adversas em determinadas regiões podem reduzir os níveis de locação ou venda de bens imóveis, assim como restringir a possibilidade de aumento desses valores. Adicionalmente, o valor de mercado dos imóveis está sujeito a variações em função das condições econômicas ou de mercado, de modo que a alteração nestas condições pode causar uma diminuição significativa no seu valor, que pode impactar de forma negativa a situação financeira do Fundo, bem como a remuneração das Cotas.

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

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

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

(xii) Risco inerente à propriedade dos imóveis: Os imóveis que irão compor o patrimônio do Fundo poderão apresentar riscos inerentes ao desempenho de suas atividades, podendo o Fundo incorrer no pagamento de eventuais indenizações ou reclamações

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

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

que venham ser a ele imputadas, na qualidade de proprietário do referido imóvel, o que poderá comprometer os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas do Fundo.

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

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

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

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

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

novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo e/ou seus Cotistas a recolhimentos adicionais.

(xvi) Risco jurídico: Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes, poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

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

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

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

(xx) Riscos relacionados a fatores macroeconômicos ou conjuntura macroeconômica, política governamental e globalização: O Fundo desenvolverá suas atividades no

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

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

mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo governo federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém diretamente na economia, realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, dentre outras. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros, ou influenciar a política fiscal vigente, poderá impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, tal como o mercado imobiliário, principalmente em decorrência das crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do nosso, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral. Além destes riscos, o Fundo estará sujeito, entre outros, aos riscos adicionais associados à: demanda flutuante por ativos de base imobiliária; competitividade do setor imobiliário; regulamentação do setor imobiliário; e tributação relacionada ao setor imobiliário.

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

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

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

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

(xxiii) Risco relativo à rentabilidade do investimento: O investimento em Cotas do Fundo é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração e do desempenho dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá da exploração comercial dos imóveis objeto de investimento do Fundo, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo. Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores pagos pelos locatários dos imóveis, assim como pelos resultados obtidos pela venda e/ou rentabilidade dos imóveis.

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

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

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

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

(xxvi) Ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior: A ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior relacionados aos imóveis podem impactar as atividades do Fundo. Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração dos imóveis integrantes de sua Carteira estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos imóveis. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

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

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

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

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

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

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

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

(xxx) Maior influência do cotista majoritário nas decisões do Fundo: O Regulamento do Fundo não estabelece limite à propriedade de Cotas emitidas pelo Fundo por um único investidor. Cada cota confere ao seu titular o direito a 1 (um) voto nas deliberações tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas. Assim, dependendo do número de Cotas detidas, poderá existir cotista que terá mais capacidade de influenciar as decisões da Assembleia Geral de Cotistas do que os demais. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em prejuízo do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

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

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

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

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

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

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

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

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

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

Ativos	31/12/2021		
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Cotas de fundo de investimento (nota 05)	16.693	-	-
Propriedade de investimento (nota 06)	-	-	237.250
Total do ativo	16.693	-	237.250

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

18. DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

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

19. TRIBUTAÇÃO

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

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

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

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

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

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

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

Sobre a carteira do Fundo

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

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

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

20. OPERAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

Em 31 de dezembro de 2021 o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de administração e de gestão, junto a Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., Administradora do Fundo e Reag Gestora de Recursos Ltda., Gestora do Fundo, nos montantes de R\$ 73 e R\$ 159 respectivamente, (R\$ 71 e R\$ 154 em 2020). A despesa registrada no exercício findo em 31 de dezembro de 2021, a título de taxa de administração e de gestão encontram-se divulgadas na nota explicativa nº 13.

21. DELIBERAÇÕES EM ASSEMBLEIA

Em assembleia geral extraordinária de cotistas, realizada em 22 de fevereiro de 2021 foi aprovado:

- (i) O desdobramento
- (ii) das cotas do Fundo, na proporção de 1:10, forma que cada 1 (uma) cota do Fundo passará a corresponder a 10 (dez) cotas, utilizando por base a posição de fechamento do Fundo no último dia útil do mês de fevereiro de 2021, com a consequente alteração do valor base de cada cota, na mesma proporção, permanecendo inalterado o valor do somatório das referidas cotas; e
- (iii) Deliberar sobre a autorização à Administradora para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes da presente ordem do dia. Sendo assim, depois do desdobramento, para cada Cota existente serão atribuídas ao respectivo titular 9 (nove) novas Cotas, totalizando 10 (dez?) Cotas. As cotas advindas do desdobramento passarão a ser negociadas na forma desdobrada a partir da abertura dos mercados do dia 01 de março de 2021 e serão da mesma espécie e classe, conferindo aos seus titulares os mesmos direitos das cotas previamente existentes. Cumpre informar, ainda, que dá até a Data-Base do Desdobramento, o Fundo contava com 244.380 cotas, passando então, a partir de 01 de março de 2021, a contar com 2.443.800 cotas no total.

Em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 25 de setembro de 2020 foram deliberados e aprovados dentre outros, os seguintes assuntos: (i) alteração do nome do Fundo de Monetar Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. para Reag Multi Ativos Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário; (ii) a substituição do prestador de serviços de Administração Fiduciária, Controladoria, Custódia, Distribuição,

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

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

Escrituração, Tesouraria e demais serviços fiduciários (exceto gestão); (iii) a inclusão da possibilidade de investimento em Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRIs); (iv) alteração da remuneração paga aos prestadores de serviço, em virtude da substituição ora submetida à deliberação; e (v) a alteração da taxa de performance devida ao Gestor.

22. OUTROS ASSUNTOS

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

Esses eventos podem ter impactos adversos contínuos nas condições econômicas e de mercado e desencadear um período de desaceleração econômica global, o que poderia trazer reflexos na precificação subsequente da carteira do Fundo. A Administradora e a Gestora não acreditam que haja impacto financeiro nas demonstrações contábeis do Fundo em 31 de dezembro de 2021, como resultado desses eventos, e estão monitorando os desenvolvimentos relacionados ao coronavírus com base nos planos de continuidade de negócios existentes e nas orientações de organizações globais de saúde, governos relevantes e melhores práticas gerais de resposta a pandemia.

Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A
Administradora

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