
***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 2023
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 2023 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 materiais 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 2023, 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.

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.





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

Porque é um PAA

Valor justo das propriedades para investimento (Nota 6 (c))

O Fundo detem na posição patrimonial e financeira propriedades para investimentos que são avaliadas ao valor justo anualmente por especialistas externos contratados pela Administradora do Fundo.

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.

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.

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 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.



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

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.
- 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.



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

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, 2 de abril de 2024

A handwritten signature in cursive script that reads "PricewaterhouseCoopers".

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 pelo REAG Dstruidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
 CNPJ: 34.829.992/0001-86

Demonstração da posição financeira
 Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022
 (Em milhares de reais - R\$)

Ativo	Nota	2023		2022	
		Valor	% sobre o patrimônio líquido	Valor	% sobre o patrimônio líquido
Circulante		19.882	8,01	18.825	7,68
Caixa e equivalentes de caixa	4	865	0,35	1.235	0,50
Disponibilidades		865	0,35	1.235	0,50
Depósitos bancários (*)		865	0,35	1.235	0,50
Títulos e valores mobiliários	6	12.795	5,15	10.983	4,48
Cotas de fundos de investimento		12.795	5,15	10.983	4,48
Oportunidade I F.I.I.		9.346	3,76	8.974	3,66
Money Market F.I.R.F.		3.449	1,39	-	-
REAG Alpha F.I.M.		-	-	2.009	0,82
Valores a receber		6.222	2,51	6.607	2,70
Cotas de fundos de investimento a receber	6	6.222	2,51	5.922	2,42
Demais valores		-	-	685	0,28
Não circulante	6	234.870	94,68	228.700	93,34
Participações societárias - Sociedade de Propósito Específico (SPE)		470	0,19	1.600	0,66
Atlantica Mall Ltda.		470	0,19	1.600	0,66
Propriedades para investimento		234.400	94,49	227.100	92,68
Imóveis acabados		234.400	94,49	227.100	92,68
Total do ativo		254.752	102,69	247.525	101,02
Passivo					
Circulante		6.685	2,69	2.492	1,02
Passivos financeiros de natureza não imobiliária		6.685	2,69	2.492	1,02
Resultado a distribuir	11	3.380	1,36	2.248	0,92
Outros valores a pagar		3.099	1,25	6	-
Valores a pagar à sociedade gestora (*)	20	132	0,05	150	0,06
Valores a pagar à sociedade administradora (*)	20	58	0,02	69	0,03
Valores a pagar à sociedade custodiante (*)	20	15	0,01	18	0,01
Imposto de renda retido a recolher		1	-	1	-
Patrimônio líquido		248.067	100,00	245.033	100,00
Total do passivo e do patrimônio líquido		254.752	102,69	247.525	101,02

(*) Transações com partes relacionadas (conforme Nota Explicativa nº 20)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

REAG MULTI ATIVOS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
 CNPJ: 17.374.696/0001-19
 (Administrado pelo REAG Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
 CNPJ: 34.829.992/0001-86

Demonstração do resultado do exercício
 Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022
 (Em milhares de reais - R\$, exceto o resultado líquido por cota)

Composição do resultado do exercício	Nota	2023	2022
Resultados		20.665	(4.772)
Resultado com ativos financeiros imobiliários		19.903	(4.330)
Receitas de aluguéis	5	14.811	13.820
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	6	7.300	(10.150)
Resultado na venda de cotas de fundo de investimento imobiliário		300	-
Resultado com aplicação em cotas de fundo de investimento imobiliário	6	(178)	-
Ajuste a valor justo de participação societária - SPE	6	(2.330)	(8.000)
Resultado com ativos financeiros não-imobiliários		762	(442)
Resultado com aplicação em cotas de fundo de investimento - Resolução CVM 175/22	6	762	(442)
Encargos	14	(6.855)	(7.486)
Despesas operacionais		(3.194)	(3.668)
Propriedades para investimento		(3.194)	(3.668)
Despesas de serviços técnicos especializados		(957)	(905)
Consultoria jurídica		(397)	(258)
Consultoria especializada		(389)	(530)
Auditoria externa		(137)	(117)
Serviços de avaliações e laudos		(18)	-
Serviços de escrituração		(16)	-
Despesas da administração	13	(2.557)	(2.749)
Remuneração da Administração		(723)	(822)
Remuneração da Gestão		(1.565)	(1.716)
Despesa de Controladoria		(193)	(211)
Demais despesas administrativas		(76)	-
Despesas do serviço financeiro		(147)	(164)
Taxa CETIP		(48)	-
Tarifas bancárias		(39)	-
Taxa de fiscalização CVM		(30)	(30)
Taxa B3		(13)	-
Tributos federais e municipais		(13)	(12)
Taxa ANBIMA		(4)	-
Demais despesas financeiras		-	(122)
Despesas diversas	15	(2.922)	-
Resultado líquido no exercício		10.888	(12.258)
Quantidade de cotas	9	2.443.800,0000	2.443.800,0000
Resultado por cota - valor em R\$		4,46	(5,02)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

REAG MULTI ATIVOS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
 CNPJ: 17.374.696/0001-19
 (Administrado pelo 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 2023 e de 2022
 (Em milhares de reais - R\$)

	Nota	Capital Social	Amortização de cotas	Custos na emissão de cotas	Lucros acumulados	Distribuição de resultados	Patrimônio líquido total
Em 31 de dezembro de 2021		244.381	(3.562)	(3.071)	66.905	(39.322)	265.331
Resultado líquido do período		-	-	-	(12.258)	-	(12.258)
Distribuição de resultado no período	11	-	-	-	-	(8.040)	(8.040)
Em 31 de dezembro de 2022		244.381	(3.562)	(3.071)	54.647	(47.362)	245.033
Resultado líquido do exercício		-	-	-	10.888	-	10.888
Distribuição de resultado no exercício	11	-	-	-	-	(7.854)	(7.854)
Em 31 de dezembro de 2023		244.381	(3.562)	(3.071)	65.535	(55.216)	248.067

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

REAG MULTI ATIVOS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 17.374.696/0001-19

(Administrado pelo REAG Distruidora 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 2023 e de 2022***(Em milhares de reais - R\$)*

	<u>Nota</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
(+) Recebimento de aluguéis	5	14.811	13.822
(+/-) Recebimento/pagamento de AFAC		803	(342)
(-) Pagamento de taxa ANBIMA		(4)	-
(-) Pagamento de taxa B3		(12)	-
(-) Pagamento de taxa de escrituração		(16)	(16)
(-) Pagamento de serviços de laudo de avaliação		(18)	(14)
(-) Pagamento de taxa de fiscalização CVM		(30)	(30)
(-) Pagamento de tarifas bancárias		(39)	-
(-) Pagamento de taxa CETIP		(48)	(45)
(-) Pagamento de outras despesas		(212)	(762)
(-) Pagamento de serviços de auditoria externa e de custódia		(289)	(330)
(-) Pagamento de comissões		(335)	-
(-) Pagamento de despesas com manutenção de imóveis e outros serviços		(613)	(343)
(-) Pagamento de consultoria especializada e jurídica		(787)	(258)
(-) Pagamento de condomínio de imóveis		(1.491)	(2.149)
(-) Pagamento de taxa de administração e de gestão		(2.318)	(2.551)
(-) Pagamento de tributos municipais e federais		(625)	(1.008)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais		<u>8.779</u>	<u>5.974</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Vendas de cotas de fundos de investimento	5	5.079	5.268
(Aquisição) de participação societária em SPE		(1.200)	(3.303)
(Aquisição) de cotas de fundos de investimento		(6.307)	-
Caixa líquido das atividades de investimento		<u>(2.428)</u>	<u>1.965</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Distribuição de resultado	11	(6.721)	(7.680)
Caixa líquido das atividades de financiamento		<u>(6.721)</u>	<u>(7.680)</u>
Variação no caixa e equivalentes			
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	4	1.235	976
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	4	865	1.235
Variação no caixa e equivalentes		<u>(370)</u>	<u>259</u>

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 às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Em milhares de reais - R\$, exceto os valores das cotas ou quando especificado)

1. Contexto operacional

O REAG Multi Ativos Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”) foi constituído em 04 de janeiro de 2013, sob a forma de condomínio fechado, e iniciou suas atividades em 27 de dezembro do mesmo ano, com prazo indeterminado de duração. 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.

Os investimentos em fundos não são garantidos pela Administradora, pela Gestora ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Os cotistas estão expostos à possibilidade de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

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

2. Base de 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.

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 02 de Abril de 2024, que autorizou sua divulgação.

REAG MULTI ATIVOS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 17.374.696/0001-19

(Administrado pela REAG Distruidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 34.829.992/0001-86

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Em milhares de reais - R\$, exceto os valores das cotas ou quando especificado)

a) 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 conforme requerido pela instrução CVM 516/11.

b) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis

Os itens incluídos nas demonstrações contábeis são mensurados usando a moeda do principal ambiente econômico no qual o Fundo atua ("moeda funcional").

c) 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.

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 na nota explicativa nº 5.

3. Descrição das principais práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas destacam-se:

a) Classificação ativos e passivos circulantes e não circulantes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: **(i)** se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; **(ii)** for mantido principalmente para negociação; **(iii)** se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou **(iv)** caixa e equivalentes de caixa.

Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: **(i)** se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou **(ii)** não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

REAG MULTI ATIVOS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 17.374.696/0001-19

(Administrado pela REAG Distruidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 34.829.992/0001-86

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Em milhares de reais - R\$, exceto os valores das cotas ou quando especificado)

b) Caixa e equivalente de caixa

São representados por dinheiro em caixa e depósitos em instituições financeiras, incluídos nas rubricas de disponibilidades, aplicações interfinanceiras de liquidez e títulos e valores mobiliários com prazo original igual ou inferior a 90 dias, sendo prontamente conversíveis em montante conhecido de caixa e com risco de mudança no valor insignificante.

(i) Disponibilidades

Incluem caixa e saldos positivos em conta movimento com liquidez imediata e com risco insignificante de perda de mudança de seu valor de mercado.

c) Instrumentos Financeiros

i. Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são reconhecidos na data de negociação.

ii. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais foram adquiridos pelo fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

iii. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado: inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado: são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o seu reconhecimento inicial, os ativos financeiros são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método da taxa efetiva de juros, apurada no início da operação. Esses ativos estão sujeitos a provisões para redução do seu valor recuperável.

REAG MULTI ATIVOS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 17.374.696/0001-19

(Administrado pela REAG Distruidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 34.829.992/0001-86

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Em milhares de reais - R\$, exceto os valores das cotas ou quando especificado)

iv. Mensuração dos ativos financeiros

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

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

v. Reconhecimento de variações de valor justo

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados a valor justo, são reconhecidas na demonstração do resultado, em contrapartida às suas respectivas contas de origem.

d) Ativos não financeiros de natureza imobiliária

(i) - Imóveis

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) - Aluguéis

Estão registradas pelo valor a vencer correspondente ao período de uso pelo locatário conforme contratos de locação dos respectivos imóveis, deduzidas de provisão para perdas, quando aplicável.

REAG MULTI ATIVOS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 17.374.696/0001-19

(Administrado pela REAG Distruidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 34.829.992/0001-86

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Em milhares de reais - R\$, exceto os valores das cotas ou quando especificado)

(iii) - Cotas de fundos de investimento imobiliário

São classificados como ativos financeiros para negociação e são avaliados pelo seu respectivo valor de mercado (cotações obtidas no boletim diário de informações da B3 S.A.).

(iv) - Cotas de fundos de investimento multimercado

Os investimentos em cotas de fundos de investimento são registrados por seus custos de aquisição e atualizados, diariamente, pelo valor da última cota divulgada por seus respectivos administradores.

(v) - Sociedade de Propósito Específico (SPE)

Os investimentos em SPE são registrados ao custo de aquisição, considerando que os investimentos têm natureza de incorporação para venda e que não se tratam de propriedades para investimento.

e) Hierarquia do valor justo

Conforme divulgado pelo pronunciamento técnico CPC 46 e conforme o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações 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.

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 incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11.

REAG MULTI ATIVOS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 17.374.696/0001-19

(Administrado pela REAG Distruidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 34.829.992/0001-86

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Em milhares de reais - R\$, exceto os valores das cotas ou quando especificado)

f) 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.

g) Receitas 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.

h) Reconhecimento de receitas e despesas

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.

i) Resultado por cota

O resultado por cota no exercício é calculado por meio na divisão do prejuízo, ponderando-se o número de cotas em circulação mensalmente.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Abaixo apresentamos a posição de caixa e equivalentes de caixa em 31 de dezembro de 2023 e de 2022:

Ativos - sem vencimento	Valor unitário	2023	
		Quantidade	Valor Justo
Disponibilidades (*)	-	-	865
Total		-	865

REAG MULTI ATIVOS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 17.374.696/0001-19

(Administrado pela REAG Distruidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 34.829.992/0001-86

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Em milhares de reais - R\$, exceto os valores das cotas ou quando especificado)

Ativos - sem vencimento	2022		
	Valor unitário	Quantidade	Valor Justo
Disponibilidades (*)	-	-	1.235
Total		-	1.235

(*) O montante de R\$ 865 em 2023 (R\$ 1.235 em 2022) está representado por depósitos à vista em instituições financeiras de primeira linha (Banco Daycoval S.A., Banco Bradesco S.A. e Caixa Econômica Federal).

5. Resultado de aluguéis

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, foi reconhecido, a título de receita de aluguéis, o montante de R\$ 14.811 (R\$ 13.820 em 2022).

6. Investimentos

a) Cotas de fundos de investimento

a.1) Cotas de fundo de investimento imobiliário

São classificados como ativos financeiros para negociação e são avaliados pelo seu respectivo valor de mercado (cotações obtidas no boletim diário de informações da B3 S.A.), as quais podem ser demonstradas a seguir:

Nome do fundo investido	2023			2022		
	Código	Quantidade	Valor Justo	Código	Quantidade	Valor Justo
Oportunidade I F.I.I. (*)	N/A	431.207	9.346	N/A	431.207	8.974
Total		431.207	9.346		431.207	8.974

(*) Oportunidade I Fundo de Investimento Imobiliário, administrado pela REAG DTVM S.A., inscrito no CNPJ/MF 22.503.991/0001-68.

a.1.1) Características do fundo de investimento imobiliário investido

Oportunidade I Fundo de Investimento Imobiliário (“Oportunidade”)

É objetivo do Fundo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme a política de investimento definida no regulamento do Fundo, 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 mediante **(a)** o pagamento de remuneração

REAG MULTI ATIVOS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 17.374.696/0001-19

(Administrado pela REAG Distruidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 34.829.992/0001-86

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Em milhares de reais - R\$, exceto os valores das cotas ou quando especificado)

advinda da exploração dos ativos imobiliários do Fundo, **(b)** pelo aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou **(c)** da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido pelo regulamento do Fundo, pela lei e regulamentação expedida pela CVM.

Suas últimas demonstrações contábeis auditadas, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, foram emitidas em 2 de abril de 2024 pela Confiance Auditores Independentes Ltda.

a.2) Cotas de fundo de investimento multimercado

São classificados como ativos financeiros para negociação e são avaliados pelo seu respectivo valor de mercado (cotações obtidas na CVM, divulgadas pelas Administradoras), as quais podem ser demonstradas a seguir:

Nome do fundo investido	2023		2022	
	Quantidade	Valor Justo	Quantidade	Valor Justo
Money Market F.I.R.F. (*)	2.680.532	3.449	-	-
REAG Alpha F.I.M. (**)	-	-	1.775.358	2.009
Total	2.680.532	3.499	1.775.358	2.009

(*) Money Market Fundo de Investimento Renda Fixa, administrado pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, inscrito no CNPJ/MF 43.740.839/0001-79;

(**) REAG Alpha Fundo de Investimento Multimercado, administrado pela REAG DTVM S.A., inscrito no CNPJ/MF 33.736.993/0001-13.

a.2.1) Características do fundo de investimento multimercado investido

Money Market Fundo de Investimento Renda Fixa (“Money Market”)

O Money Market tem como objetivo buscar superar constantemente a variação do CDI, sempre procurando os menores riscos nas operações que realiza, sem compromisso de concentração em nenhum fator em especial, observadas as limitações previstas no regulamento do Money Market e na legislação em vigor.

Suas últimas demonstrações contábeis auditadas, referentes ao exercício findo em 30 de junho de 2023, foram emitidas em 10 de outubro de 2023 pela PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes Ltda., sem modificações em seu parecer de auditoria.

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 às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Em milhares de reais - R\$, exceto os valores das cotas ou quando especificado)

a.3) Movimentação com fundos de investimento investidos

Apresentamos abaixo as movimentações com cotas de fundos de investimento imobiliário e multimercado ocorridas no exercício findo em 31 de dezembro de 2023:

Descrição	2023
Saldo inicial	10.983
Compras	6.307
Vendas	(5.079)
Recebimentos	-
Rendimentos	584
Saldo final	12.795

b) Cotas de fundos de investimento a receber

Descrição	2023	2022
Operação FII São Domingos (b.1)	3.300	3.000
Operação FIP CAM Vanguarda (b.2)	2.922	2.922
Saldo final	6.222	5.922

b.1) Operação FII São Domingos

Em 09 de agosto de 2021, foi realizado contrato entre o Fundo e o FIM Sven, entregando 54.763,744792 cotas do FII São Domingos no montante de R\$ 3.000, a ser pago em até 360 dias. Em 03 de agosto de 2022, foi realizado o 1º Aditamento do contrato referido prorrogando o pagamento para 03 de agosto de 2023.

b.2) Operação FIP CAM Vanguarda

O Fundo celebrou contrato de compra e venda em 18 de dezembro de 2020, com o FIP Sven, vendendo 31.138,517857 cotas do FIP CAM Vanguarda por R\$ 20.000. Mediante pagamento da seguinte forma: (i) R\$ 10.000,00, por meio da cessão e transferência de todas as cotas que o Comprador possui no capital social da empresa Atlântica Mall Kennedy Empreendimentos Imobiliários Ltda., e (ii) R\$ 10.000,00, em dinheiro e/ou ativos imobiliários.

Em 30 de novembro de 2021, o Fundo recebeu como pagamento cotas do FII Oportunidade I no montante de R\$ 7.078, ficando um saldo de R\$ 2.922 a receber.

REAG MULTI ATIVOS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 17.374.696/0001-19

(Administrado pela REAG Distruidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 34.829.992/0001-86

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Em milhares de reais - R\$, exceto os valores das cotas ou quando especificado)

c) Propriedades para investimento (imóveis acabados)

A posição da propriedade para investimento para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, estão assim apresentadas:

<u>Imóveis</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Edifício Domo Corporate	220.250	213.400
Imóvel Queimados	14.150	13.700
Total	234.400	227.100

c.1) Características das propriedades para investimento (imóveis acabados)

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, andares corporativos totalizando 30.600,60 m² de área privativa. O empreendimento é composto pelas matrículas de nº 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: acabado

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 nº 167, 168, 169, 1969, 1970, 1971, 2626, 2627.

REAG MULTI ATIVOS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 17.374.696/0001-19

(Administrado pela REAG Distruidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 34.829.992/0001-86

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Em milhares de reais - R\$, exceto os valores das cotas ou quando especificado)

c.2) Movimentação com propriedades para investimento (imóveis acabados)

Apresentamos abaixo as movimentações com propriedades para investimento (imóveis acabados), ocorridas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022:

Descrição	2023	2022
Saldo inicial	227.100	237.250
Ajuste ao valor justo	7.300	(10.150)
Saldo final	234.400	227.100

c.3) Método de determinação do valor justo

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 2024. 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 2022, sob o nº LAP 0404 00 2022 e LAP 0405 00 2022, a Administradora definiu que o valor justo das propriedades para investimento é de R\$ 234.400 (R\$ 227.100 em 2022).

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

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

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

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.

REAG MULTI ATIVOS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 17.374.696/0001-19

(Administrado pela REAG Distruidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 34.829.992/0001-86

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Em milhares de reais - R\$, exceto os valores das cotas ou quando especificado)

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

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

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

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

- (i) **Método comparativo:** Este método determina o valor de uma propriedade através de sua comparação com outras propriedades que apresentem características similares no tocante à localização (tais como bairro, tipo de via e zoneamento), ao tempo (idade das construções e estado aparente), e às características físicas (grau de aproveitamento, padrão e utilização).
- (ii) **Método da renda ou fluxo de caixa descontado:** Identifica o valor de mercado do bem com base em um desenvolvimento imobiliário.

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

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 10,00% a.a. (8,82 em 2022).

REAG MULTI ATIVOS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 17.374.696/0001-19

(Administrado pela REAG Distruidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 34.829.992/0001-86

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Em milhares de reais - R\$, exceto os valores das cotas ou quando especificado)

d) Sociedade de Propósito Específico (SPE)

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, o Fundo detém participação em ações de companhias de capital fechado na empresa como segue:

Nome da SPE investida	2023		2022	
	Quantidade	Valor Justo	Quantidade	Valor Justo
Atlantica Mall Ltda. (*)	2.800.000	470	13.329.268	1.600
Total	14.699.701	470	13.329.268	1.600

(*) Atlântica Mall Kennedy Empreendimento Imobiliário Ltda., inscrito no CNPJ/MF 13.164.846/0001-09.

d.1) Características da Sociedade de Propósito Específico (SPE) investida

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 2023, no qual foi utilizado o método de fluxo de caixa descontado com projeção de 19 anos e a taxa de desconto utilizada foi de 13% em 2022). O valor justo da companhia em dezembro de 2023 é de R\$ 470 (R\$ 1.600 em 2022).

REAG MULTI ATIVOS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 17.374.696/0001-19

(Administrado pela REAG Distruidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 34.829.992/0001-86

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Em milhares de reais - R\$, exceto os valores das cotas ou quando especificado)

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 na avaliação de ativos desta natureza.

7. Instrumentos financeiros derivativos

É vedado ao Fundo participar de operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos para fins de proteção de carteira (*hedge*) e alavancagem de patrimônio.

8. Principais fatores de risco

Os investimentos do Fundo são, por sua natureza, sujeitos a oscilações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados, e não há nenhuma garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o cotista.

Os recursos listados na carteira do Fundo e os cotistas estão sujeitos aos seguintes fatores de riscos, entre outros:

(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

REAG MULTI ATIVOS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 17.374.696/0001-19

(Administrado pela REAG Distruidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 34.829.992/0001-86

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Em milhares de reais - R\$, exceto os valores das cotas ou quando especificado)

das Cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Ressalta-se que, de acordo com o Inciso III e Parágrafo Único do Artigo 3º da Lei n.º 11.033/04, não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos por fundos de investimento imobiliário ao cotista pessoa física titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das cotas emitidas pelo referido fundo e cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo referido fundo, caso tais cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas.

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

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

(vi) Risco Imobiliário: É a desvalorização dos imóveis, ocasionado por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local dos imóveis, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os imóveis limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a microrregião como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao Empreendimento e (v) restrições de infraestrutura / serviços públicos no futuro como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público entre outros; (vi) a expropriação (desapropriação) dos imóveis em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

(vii) Risco do fundo ser genérico: O Fundo é um fundo de investimento imobiliário genérico, sem um empreendimento imobiliário específico para investimento, tendo ainda que selecionar um empreendimento imobiliário para investir, podendo, portanto, não encontrar empreendimentos imobiliários atrativos dentro do perfil a que se propõe, podendo ainda a Administradora, sem

REAG MULTI ATIVOS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 17.374.696/0001-19

(Administrado pela REAG Distruidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 34.829.992/0001-86

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Em milhares de reais - R\$, exceto os valores das cotas ou quando especificado)

prévia anuência dos cotistas, adquirir imóveis para o patrimônio do Fundo, desde que estes se enquadrem na política de investimento do Fundo.

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

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

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

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

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

(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.

REAG MULTI ATIVOS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 17.374.696/0001-19

(Administrado pela REAG Distruidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 34.829.992/0001-86

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Em milhares de reais - R\$, exceto os valores das cotas ou quando especificado)

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

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

REAG MULTI ATIVOS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 17.374.696/0001-19

(Administrado pela REAG Distruidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 34.829.992/0001-86

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Em milhares de reais - R\$, exceto os valores das cotas ou quando especificado)

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 mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo governo federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém diretamente na economia, realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, dentre outras. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros, ou influenciar a política fiscal vigente, poderá impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a conseqüente distribuição 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

REAG MULTI ATIVOS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 17.374.696/0001-19

(Administrado pela REAG Distruidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 34.829.992/0001-86

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Em milhares de reais - R\$, exceto os valores das cotas ou quando especificado)

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.

(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 Distruidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 34.829.992/0001-86

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Em milhares de reais - R\$, exceto os valores das cotas ou quando especificado)

(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.

(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.

REAG MULTI ATIVOS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 17.374.696/0001-19

(Administrado pela REAG Distruidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 34.829.992/0001-86

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Em milhares de reais - R\$, exceto os valores das cotas ou quando especificado)

(xxxii) 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.

(xxxiii) 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

(xxxiiii) 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.

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.

A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o Fundo e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no informe anual elaborado em conformidade com Resolução CVM 175/22, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

9. Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2023, o patrimônio líquido do Fundo é de R\$ 248.067 representados por 2.443.800,0000 cotas com o valor patrimonial unitário de R\$ 101,5085. Em 31 de dezembro de 2022, o patrimônio líquido do Fundo era de R\$ 245.033 representados por 2.443.800,0000 cotas com o valor patrimonial unitário de R\$ 100,2670.

REAG MULTI ATIVOS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 17.374.696/0001-19

(Administrado pela REAG Distruidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 34.829.992/0001-86

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Em milhares de reais - R\$, exceto os valores das cotas ou quando especificado)

a) Classe de cotas

O Fundo consiste em cotas de uma única classe que corresponde a frações ideais de seu patrimônio e que tem a forma nominativa e escritural, conferindo a todos os cotistas os mesmos direitos e deveres patrimoniais e econômicos, sendo seu valor determinado com base na divisão do valor do patrimônio líquido pelo número de cotas emitidas e integralizadas.

b) Emissão de cotas

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 do Fundo.

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.

É permitida emissão a realização de futuras emissões de cotas, no montante total de até R\$ 2.000.000,00 (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.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, não houve emissão de novas cotas.

c) Resgate e amortização do cotas

Não haverá resgate de cotas, a não ser pelo término do prazo de duração do Fundo ou sua liquidação.

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.

REAG MULTI ATIVOS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 17.374.696/0001-19

(Administrado pela REAG Distruidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 34.829.992/0001-86

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Em milhares de reais - R\$, exceto os valores das cotas ou quando especificado)

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 30 de dezembro de 2023 e de 2022, não houve amortização de cotas.

10. Evolução do valor da cota e rentabilidade

Apresentamos abaixo a rentabilidade, o patrimônio líquido médio e o valor da cota do Fundo nos últimos exercícios:

<u>Datas</u>	<u>Patrimônio líquido médio</u>	<u>Valor da cota R\$</u>	<u>Rentabilidade da cota %</u>
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023	243.786	101,5085	1,24
Exercício findo em 31 de dezembro de 2022	264.904	100,2670	(7,65)

11. Política de distribuição dos resultados

A política de distribuição de rendimentos está de acordo com as disposições do parágrafo único do artigo 10 da lei 8.668/93, incluído pela Lei nº 9.779/99, que estabelece que o Fundo deve efetuar a distribuição em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos apurados segundo regime de caixa.

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas estão sujeitos à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20%, quando do seu efetivo pagamento.

Como definido no OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SIN/SNC/Nº01/2015, a base de distribuição de rendimentos prevista no art. 10º da Lei 8.668/93, é obtida por meio da identificação das receitas/despesas reconhecidas contabilmente no período de apuração e que foram efetivamente recebidas/pagas no mesmo período. A Administradora deve partir do resultado contábil (lucro ou prejuízo) apurado pelo regime de competência em um determinado período e ajustá-lo pelos efeitos das receitas/despesas contabilizadas e ainda não recebidas/pagas no mesmo período de apuração. As receitas/despesas contabilizadas em períodos anteriores, mas recebidas/pagas posteriormente, devem compor a base de distribuição do período em que forem efetivamente recebidas/pagas.

Da mesma forma, qualquer receita/despesa recebida/paga antecipadamente pelo Fundo não pode compor a base de distribuição enquanto tal receita/despesa ainda não tiver transitado pelo resultado contábil (lucro/prejuízo) apurado segundo o regime de competência.

A Administradora do Fundo é a responsável pelos cálculos dos rendimentos a distribuir aos cotistas.

REAG MULTI ATIVOS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 17.374.696/0001-19

(Administrado pela REAG Distruidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 34.829.992/0001-86

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Em milhares de reais - R\$, exceto os valores das cotas ou quando especificado)

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, a distribuição de resultados aos cotistas pode ser assim demonstrada:

Descrição	2023	2022
(+) Receitas apuradas no período segundo o regime de competência	23.173	13.820
(-) Despesas apuradas no período segundo o regime de competência	(12.285)	(26.078)
(=) Lucro contábil apurado no exercício segundo a regime de competência	10.888	(12.258)
(+/-) Ajuste a valor justo dos ativos não transitados pelo caixa do FII	(4.970)	18.150
(+/-) Outros Valores a pagar / a receber	-	1.965
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	-	-
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	205	243
(-) Despesas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	(243)	(256)
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	5.880	7.844
Resultado mínimo a distribuir (95%)	5.586	7.452

Descrição	2023	2022
Saldo Inicial não distribuído	2.248	1.888
Rendimentos propostos no exercício	7.853	8.040
Rendimentos pagos no exercício	(6.721)	(7.680)
Saldo pendente de distribuição	3.380	2.248

O resultado financeiro líquido do Fundo, base para distribuição de rendimentos aos cotistas, foi calculado de acordo com o estabelecido no OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SIN/SNC/Nº 01/2014.

12. Serviços de tesouraria e escrituração

Os prestadores de serviços contratados pelo Fundo, no período findo em 31 de dezembro de 2020/2022, 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

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 às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Em milhares de reais - R\$, exceto os valores das cotas ou quando especificado)

Intermediação na Locação imóvel:

Brain Realty Imobiliária e Participações Imobiliário S.A.

CBRE Consultoria do Brasil Ltda.

13. Remuneração da administração, gestão e custodiante

- **Taxa de administração**

O Fundo pagará uma taxa de administração equivalente a 0,30% sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, com remuneração mínima mensal de R\$ 20,00.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, foi provisionado o montante de R\$ 723 a título de taxa de administração (R\$ 822 em 2022).

- **Taxa de gestão**

A Administradora, em nome do Fundo, contratará a Gestora para prestação dos serviços de administração da carteira do Fundo, que fará jus a uma taxa de gestão de 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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, foi provisionado o montante de R\$ 1.565 a título de taxa de gestão (R\$ 1.716 em 2022).

- **Taxa de performance**

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.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, não houve despesa registrada com taxa de performance.

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 às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Em milhares de reais - R\$, exceto os valores das cotas ou quando especificado)

14. Encargos e despesas debitadas ao Fundo

Apresentamos a seguir os encargos debitados ao Fundo nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio de R\$ 243.786 e R\$ 264.904, respectivamente:

Encargos	2023	% sobre o PL médio	2022	% sobre o PL médio
Remuneração da Administração	723	0,30	822	0,31
Propriedades para investimento	3.194	1,31	3.668	1,38
Remuneração da Gestão	1.565	0,64	1.716	0,65
Consultoria jurídica	397	0,16	258	0,10
Consultoria especializada	389	0,16	530	0,20
Despesa de Controladoria	193	0,08	211	0,08
Auditoria externa	137	0,06	117	0,04
Demais despesas administrativas	76	0,03	-	-
Taxa CETIP	48	0,02	-	-
Tarifas bancárias	39	0,02	-	-
Taxa de fiscalização CVM	30	0,01	30	0,01
Serviços de avaliações e laudos	18	0,01	-	-
Serviços de escrituração	16	0,01	-	-
Taxa B3	13	0,01	-	-
Tributos federais e municipais	13	0,01	12	0,00
Taxa ANBIMA	4	0,00	-	-
Demais despesas financeiras	-	-	122	0,05
Total	6.855	2,81	7.486	2,83

15. Despesas Diversas

Devido o vencimento e inadimplência do contrato de venda mencionado na nota 6.b.1 o administrador e a gestora do Fundo decidiram por provisionar uma perda de 100% sobre o valor a receber no montante de R\$2.922 em 31 de dezembro de 2023.

16. Divulgação de informações

As informações obrigatórias relativas ao Fundo estão disponíveis na sede da Administradora assim como junto à Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").

REAG MULTI ATIVOS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 17.374.696/0001-19

(Administrado pela REAG Distruidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 34.829.992/0001-86

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Em milhares de reais - R\$, exceto os valores das cotas ou quando especificado)

17. Legislação tributária

• Fundo

O Fundo, por ser constituído sem personalidade jurídica e sob a forma de condomínio fechado, nos termos dos artigos 1.º e 2.º da Lei 8668/93, não é contribuinte de impostos tais como PIS, COFINS, CSLL e Imposto de Renda, estando, porém, obrigado à retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do fundo nos termos do artigo 28º de Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1022/10, que pode ser compensado quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas.

Conforme artigo 30º da Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1022/10, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do Fundo. Para efeito do disposto no caput, considera-se pessoa ligada ao cotista:

I - Pessoa física:

- a) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e
- b) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau.

II - Pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do art. 243 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

• Cotista

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de Imposto de Renda na Fonte.

• Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

Estão isentos do imposto sobre a renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, de acordo com o artigo 40 da Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1585/15, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário:

- i. Cujas cotas do fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.
- ii. O benefício será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas;

REAG MULTI ATIVOS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 17.374.696/0001-19

(Administrado pela REAG Distuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 34.829.992/0001-86

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Em milhares de reais - R\$, exceto os valores das cotas ou quando especificado)

- iii. Não é concedido ao cotistas (pessoa física titular) de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

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 incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

18. Negociação das cotas

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.

19. Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

Em atendimento à Resolução CVM nº 162/22, registre-se que a Administradora, no exercício auditado, não contratou nem teve quaisquer outros serviços prestados pela PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes Ltda, relacionados a este Fundo por ela administrado que não os serviços de auditoria externa das demonstrações contábeis do fundo. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

A Administradora e os responsáveis pela governança do Fundo consideram que os honorários de auditoria do fundo são compatíveis com os de mercado, não geram dependência do auditor e não afetam a sua independência profissional. Adicionalmente, não são relevantes no contexto das demonstrações financeiras do Fundo e estão sendo registrados na rubrica de despesas com auditoria e custódia.

20. Contingências

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais no exercício auditado, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a Administradora do Fundo.

REAG MULTI ATIVOS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 17.374.696/0001-19

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

CNPJ: 34.829.992/0001-86

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Em milhares de reais - R\$, exceto os valores das cotas ou quando especificado)

21. Transações com partes relacionadas

- a) Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possui depositado o montante de R\$ 862, junto ao Banco Daycoval S.A., Custodiante do Fundo.
- b) Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de administração, junto à REAG Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., Administradora e controladora da Gestora, no montante de R\$ 58. A despesa registrada nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, a título de taxa de administração, encontra-se divulgada na nota explicativa nº 13.
- c) Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de gestão, junto à REAG Gestora de Recursos S.A., Gestora e empresa controlada pela Administradora, no montante de R\$ 132. A despesa registrada nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, a título de taxa de gestão, encontra-se divulgada na nota explicativa nº 13.

22. Outros assuntos

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou em 23 de dezembro de 2022 a Resolução CVM nº175, alterada pelas Resoluções CVM nº 181/23, 184/23 e 187/23, que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos de investimentos. A referida Resolução revoga, dentre outras, a Instrução CVM nº 578/16 e entrará em vigor em 02 de outubro de 2023.

A Administradora está em processo de avaliação das eventuais adequações que serão necessárias para o pleno atendimento da norma no prazo determinado pelo regulador. Na data de publicação dessas demonstrações contábeis, não há impactos decorrentes da publicação da nova Resolução.

* * *

REAG Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A
Administradora

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