

Dúvidas CMDR – REAG

1. Qual o custo da abertura de conta, venda das cotas e manutenção do Fundo de Investimento Imobiliário (“FII”)?

R: Será aberta uma conta junto à corretora do BTG Pactual em favor do cotista que preencher e enviar a documentação constante no site da REAG para depósito das cotas na B3. A abertura de conta não tem custo. Após o recebimento das cotas, caso o credor opte pela venda (a depender da oferta e demanda do mercado), a corretora cobrará a tabela da Bovespa como taxa de corretagem.

Em relação à venda das cotas, a mesma será realizada via corretora do BTG Pactual, intermediada pela REAG na qualidade de administrador de carteira de cada cliente. Esclarecemos, no entanto, que a opção pela ordem de venda das cotas ou não é inteiramente do cotista. No momento de ordenar a venda, o cotista poderá optar por vender as cotas pelo valor de mercado (nesse caso o preço conferido às cotas no momento da venda será o que estiver sendo praticado pelo mercado naquele momento) ou especificar um preço pelo qual gostaria que as cotas fossem vendidas (nesse caso a corretora não poderá efetuar a venda por valor divergente ao estabelecido), sendo certo que a conclusão da venda dependerá da oferta e demanda do mercado.

A manutenção do FII tem custos que deverão ser rateados entre os cotistas, conforme consta no Capítulo XI do Regulamento do FII.

2. Como o credor saberá que recebeu as suas cotas?

R: Após o Administrador do Fundo receber a documentação completa devidamente preenchida, o mesmo providenciará a abertura de conta do credor junto à corretora parceira para posterior depósito das cotas na B3. Após a conclusão do procedimento, será enviado para o credor o passo a passo para acesso à conta na corretora e venda das cotas (caso seja do interesse do credor e a depender do apetite do mercado para tal).

3. Pode imprimir e preencher a Ficha Cadastral ou preencher e imprimir apenas para assinar?

R: Ambas as possibilidades são permitidas, desde que selecionado o estado civil correto do credor antes da impressão e que a letra seja legível. Contudo, todas as assinaturas devem ter firma reconhecida.

4. Mesmo que o investidor não tenha assinatura digital, ele pode reconhecer a firma do documento e enviar por e-mail ou o envio por e-mail é possível apenas para os casos de assinatura digital?

R: Em caso de assinaturas com reconhecimento de firma, o cotista pode encaminhar a documentação digitalizada para que o Administrador do Fundo possa adiantar o processo, mas para a conclusão desses casos será necessário receber as vias físicas com firma reconhecida para o endereço da Ebox, conforme previsto no documento denominado Instruções de Cadastro. Para os casos de assinatura eletrônica, somente serão aceitas assinaturas com certificação ICP e que contenham a página *summary*. As fichas assinadas eletronicamente podem ser encaminhadas por e-mail juntamente com a imagem em PDF dos demais documentos.

Cada documento digitalizado deve estar em um documento PDF separado e contendo todos as páginas, incluindo a etiqueta do cartório. Sendo assim, deve ser enviado um PDF para a ficha cadastral, um PDF para o contrato de administração, um PDF para a procuração, um PDF para o documento de identificação, um PDF para o comprovante de residência e um PDF para o termo de autorização, caso aplicável.

5. Depois do envio da documentação, em quanto tempo a REAG retornará?

R: Após a confirmação do recebimento das vias físicas e conferência da documentação pela Reag o cadastro do senhor irá para a fila de abertura de conta junto à corretora. Após a abertura de conta, a CMDR providenciará a transferência de cotas na forma escritural (da CMDR para o credor) e então o processo para depósito das cotas na B3 será iniciado. O processo de depósito de cotas na B3 depende de prazos internos não só da REAG, mas também do BTG e da própria B3 não sendo possível precisar um prazo específico.

6. Quanto receberei em cotas?

R: O credor receberá cotas em montante suficiente para que sejam convertidas na proporção de 100% do valor do crédito listado no Quadro Geral de Credores no momento da dação, conforme estabelecido no Plano de Recuperação Judicial.

O valor da cota a ser considerado é o valor patrimonial ao tempo da constituição do Fundo de Investimentos e não o valor de mercado, visto que, esse último, não representa de forma fidedigna os ativos que já estão integralizados no FII.

A eventual utilização do Valor de Mercado deixaria o patrimônio integralizado suscetível à especulação econômica do mercado financeiro, o que se afasta por completo da segurança econômica que se buscou justamente no Plano de Recuperação Judicial aprovado e homologado.

Sem contar que tal prática poderia não apenas criar entre os credores de uma mesma classe uma distinção não prevista no Plano, como também possibilitar que fosse atribuído a um credor uma quantidade de Cotas que representaria uma participação no imóvel maior do que o crédito do próprio credor.

7. O que compõe o patrimônio do FII?

R: O patrimônio do FII é composto por dois empreendimentos localizados na cidade de Macaé, no Rio de Janeiro, conforme descrito no capítulo II (Definições) do Regulamento.

8. É possível ceder as cotas para terceiros?

R: A cessão é possível desde que comunicada primeiramente nos autos da Recuperação Judicial antes da conclusão do procedimento de dação das cotas. Não haverá uma homologação judicial dessa cessão. Logo, basta o credor informar nos autos da Recuperação Judicial e enviar o comprovante do protocolo com os demais documentos pertinentes para a CMDR através do e-mail fundo@cmudar.com.br com cópia para cadastro.cmdr@reag.com.br.