

Assembleias dos fundos imobiliários HG

FAQ

Por que estão ocorrendo consultas formais dos fundos imobiliários do CSHG?

Em fevereiro, o Conselho Administrativo de Defesa Econômica (Cade) aprovou a aquisição da área brasileira de gestão de Fundos de Investimento Imobiliário (FII) do Credit Suisse Hedging-Griffo (CSHG) pelo Patria Investimentos Ltda. No âmbito da transação, os profissionais que atualmente integram o time do CSHG dedicado à gestão dos FII serão transferidos ao Patria.

A transação decorreu da decisão estratégica do Grupo UBS, controlador do CSHG, de descontinuar o negócio de gestão e administração de FII no Brasil.

Agora, a transação chega à sua última etapa: a realização de Assembleia Geral Extraordinária (AGE) em cada FII para aprovar a transferência da gestão dos FII geridos pelo CSHG para o Patria, entre outras deliberações.

Quais serão as mudanças com a aquisição da área imobiliária do CSHG pelo Patria?

A transação foi estruturada de forma a proporcionar continuidade das atividades de gestão dos FII, com a migração para o Patria de todos os profissionais que hoje fazem essa atividade no CSHG. Logo, não são planejadas mudanças no formato operacional de gestão dos FII.

É importante ressaltar que, além da gestão (definição e execução da estratégia de alocação de recursos), o CSHG é responsável também pela administração fiduciária (gerenciamento do funcionamento do fundo) – função que só pode ser exercida por empresas caracterizadas como Instituições Financeiras nos termos definidos pela regulação.

Como o Patria, por ora, não tem em sua estrutura uma empresa que atenda a esse enquadramento, é necessário que o serviço seja realizado por um terceiro no novo contexto. Dessa forma, a Assembleia propõe que a administração fiduciária seja transferida para o Banco Genial S.A. – o que também não acarretará nenhuma mudança relevante direta para o cotista.

A Equipe de gestão dos FII do CSHG continuará atuando no Patria?

Sim. A migração do time para o Patria visa proporcionar continuidade dos serviços de gestão atualmente prestados aos FII. O Patria e a equipe realizaram um alinhamento de longo prazo, que corrobora a relevância da atividade imobiliária dentro da estratégia da nova gestora.

Quais serão os itens a serem deliberados nas Consultas Formais?

O objetivo das consultas formais é aprovar a transferência das atividades de gestão do CSHG ao Patria. No entanto, alguns itens adicionais decorrentes dessa transferência precisam ser deliberados, como a escolha

do administrador terceiro (Genial), questões regulatórias e de modernização dos regulamentos e matérias específicas no caso do CSHG Recebíveis Imobiliários FII (HGCR) e do CSHG Imobiliário FOF FII (HGFF).

Dessa forma, para todos os FIIs, a consulta tratará do seguinte item:

- ✓ Deliberação conjunta da transferência da gestão para o Patria; transferência da administração fiduciária para a Genial; adaptação dos FIIs às novas regras da resolução nº 175; e aperfeiçoamento da política de investimentos dos FIIs.

Especificamente, em relação ao HGCR:

- ✓ Possibilidade de investimento em títulos estruturados/distribuídos pela Genial ou pessoas a ela ligadas, ou devidos por veículos sob administração dessas instituições, que atendam os critérios de elegibilidade indicados na convocação.

Especificamente, em relação ao HGFF:

- ✓ Possibilidade de investimento em fundos de investimento imobiliário geridos ou administrados pela Genial e/ou geridos pelo Patria ou pessoas a elas ligadas, que atendam os critérios de elegibilidade indicados na convocação.
- ✓ Aprovação de manifestação de voto do HGFF nas assembleias dos demais FIIs nos quais tem participação.

Os FIIs do CSHG serão incorporados pelos FIIs da VBI e/ou vice-versa?

As atividades de gestão de outros FIIs do grupo Patria continuarão sendo realizadas de forma segregada, sem alteração em decorrência desta transação.

Por que é importante que os cotistas participem da Assembleia?

A norma aplicável aos FIIs prevê que as deliberações a respeito da substituição do gestor e do administrador fiduciário dependem da aprovação por maioria dos votos dos cotistas presentes - e que representem 25%, no mínimo, das cotas emitidas, quando o fundo tiver mais de 100 cotistas. Portanto, ainda que a maioria dos cotistas vote a favor da substituição do administrador e do gestor, a deliberação será considerada aprovada apenas se o percentual dos votos representar no mínimo 25% das cotas emitidas. Dessa forma, a participação de todos os cotistas é essencial.

Vale lembrar que os votos são computados por cada FII individualmente. Então, caso um cotista possua cotas de mais de um dos FII, ele deve votar na assembleia de cada um dos FII, de forma separada.

Por meio de quais ferramentas os cotistas poderão votar?

Os cotistas poderão votar:

- ✓ Por meio do sistema eletrônico de voto a distância disponibilizado pela B3, pelo portal Área do Investidor, na seção “Serviços”, “Assembleias em Aberto”.
- ✓ Por meio da Central de Inteligência Corporativa, sistema da B3 (“CICORP”). Os agentes de custódia encaminharão, por email, as informações sobre a Assembleia aos investidores sob sua responsabilidade e transmitirão as respectivas manifestações de voto de seus investidores à Central Depositária da B3.
- ✓ Por meio do sistema Cuore. Os cotistas receberão por e-mail, do remetente contact@cuoreplatform.com, link de acesso à plataforma por meio do qual poderão enviar a manifestação de voto eletronicamente.
- ✓ Por meio da Administradora, solicitando o modelo de voto eletrônico ou de procuração no endereço eletrônico ri.imobiliario@cshg.com.br.

Quaisquer desses formatos de votação são válidos e, caso mais de um meio seja usado, não haverá nenhum problema! Apenas o voto submetido por último será considerado em cada FII.

O mais importante é que os cotistas manifestem seu voto em cada FII no qual tenha cotas.

No processo de migração para o Patria, haverá algum aumento de taxa cobrada dos fundos?

Não haverá aumento das taxas.

Quais serão os itens a serem deliberados nas Consultas Formais?

O objetivo das Consultas Formais é aprovar a transferência das atividades da CSHG ao Patria, no entanto, alguns itens decorrentes dessa transferência precisam ser deliberados, como a escolha do administrador terceiro (Genial), bem como questões regularórias e de modernização dos regulamentos, e também a reaprovação de itens dentro da nova estrutura dos Fundos.

Como ocorreu a seleção da empresa especializada que será contratada para os serviços de administração fiduciária dos Fundos?

O Patria, em alinhamento com o time do CSHG que migrará para o Patria com a conclusão da transação, realizou um extenso processo de avaliação, com participação de 7 instituições, pré-selecionadas com base em critérios como escala e time especializado. O processo abrangeu principalmente aspectos qualitativos, levando em consideração, por exemplo, a aderência ao modelo operacional existente nos FIIs, capacidade e tempo de processamento de pagamentos com as validações devidas, manutenção da celeridade em locações e compra/venda de imóveis, segurança operacional, e capacidade de atendimento. O objetivo é a continuidade do modelo atual com o menor atrito possível. A empresa determinada como a nova administradora para os Fundos é a Genial.

Por que existem deliberações a respeito da aprovação de Situações de Conflito de Interesses no HGCR e HGFF?

Especificamente em relação ao HGCR, a deliberação será para permitir a aquisição de:

- ativos financeiros estruturados ou distribuídos pela Genial ou partes ligadas;
- ativos devidos por veículos de investimento administrados pela Genial. A aprovação não abrangerá a aquisição de ativos devidos por veículos geridos pelo Patria.

No que diz respeito ao HGFF, a autorização refere-se exclusivamente para que o fundo possa adquirir cotas de FIs geridos ou administrados pela Genial e/ou geridos pelo Patria ou pessoas a eles ligadas.

Esta autorização segue, em linhas gerais, o mesmo conceito existente hoje, e não permitirá, inclusive, que o HGFF possa subscrever cotas em uma oferta primária de um fundo novo gerido pelo Patria; o objetivo é apenas permitir o investimento em fundos admitidos à negociação em mercado de bolsa ou de balcão, e que se enquadrem nos critérios de elegibilidade previstos na convocação.

Por que existe uma deliberação diferente no HGFF?

O HGFF é um FI que investe em outros FIs, inclusive em alguns dos outros fundos administrados pela CSHG - HGLG, HGRE, HGCR e HGRU. Dessa forma, faz sentido autorizar que o HGFF possa votar nas assembleias dos FIs nos quais tem participação para aprovar as matérias que serão deliberadas nesses fundos, inclusive no escopo da transferência da gestão para o Patria.

O que ocorre caso não seja atingido o quórum de 25%?

O CSHG continuará a administrar e gerir os FIs de maneira provisória até que os cotistas aproveem a transferência da gestão e da administração fiduciária. Cabe lembrar que o Grupo UBS, controlador do CSHG, tomou a decisão de descontinuar o negócio de gestão e administração de FI no Brasil e de vendê-lo ao Patria.

O que garante que os profissionais do CSHG, quando migrados ao Patria, continuarão gerindo os fundos?

Existe um plano de incentivo e retenção para todos os profissionais que serão migrados ao Patria, sendo que o time sênior tem um prazo de cinco anos nesse plano inicial. O objetivo foi criar um alinhamento de longo prazo para dar continuidade à gestão.

Quando migrados ao Patria, os nomes dos Fundos e os tickers serão alterados?

Os tickers serão mantidos e os fundos continuarão a ser negociados como HGLG11, HGRU11, HGRE11, HGCR11, HGPO11, HGFF11 e CBOP11.

Por outro lado, em virtude da mudança do gestor, os nomes (razão social) dos fundos serão alterados, com exceção do Castello Branco Office Park - FI, cujo nome faz referência ao imóvel do fundo e, portanto, permanecerá o mesmo.

O time de gestão do Patria terá influência na gestão dos FIs da CSHG?

Os fundos continuarão a ser geridos pelos mesmos profissionais que fazem a gestão hoje, uma vez que passarão a integrar a estrutura do Patria.

Qual será a relação entre os times de gestão da CSHG e da VBI em relação ao Patria? E como mitigar potenciais conflitos de interesse?

Os times de ambas as famílias de produtos (CSHG e VBI) seguirão gerindo seus respectivos fundos. Não antevemos neste momento qualquer transação entre os fundos configurando conflito de interesse. Caso isso se configure em algum momento, o tema será tratado na forma da regulamentação, incluindo, caso necessário, a votação em assembleia.

Qual a estratégia de longo prazo do Patria em relação a possuir dois times de gestão de FIIs (antigos profissionais do CSHG e da VBI)?

Ao final desse processo, o Patria terá mais de R\$ 20 bilhões de ativos sob gestão em fundos imobiliários, além do crescimento esperado. Dessa forma, todos os profissionais atuais terão a oportunidade de continuarem a desenvolver suas carreiras dentro do grupo. Não há no momento premissa de sinergia dos times de gestão.