

# Material de Apoio Assembleia Geral Extraordinária



Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.  
Março de 2024

**CREDIT SUISSE**   
Parte do Grupo UBS

# Deliberações das Assembleias



## 1. Gestão, Administração e Política de Investimento

**Contratação do Gestor:** Pátria Investimentos Ltda. (“Pátria”). **Substituição da Atual Administradora** do Fundo (CSHG) pela Genial. **Alteração do Regulamento** do Fundo para (i) refletir a contratação do Pátria e substituição da CSHG pela Genial e **adaptá-lo à Resolução CVM nº 175**, e (ii) **aperfeiçoar a política de investimentos** dos Fundos, buscando maior eficiência na alocação de recursos (alterações às políticas de investimentos em marcas de revisão anexadas à convocação).



## 2. Em relação ao HGCR

Possibilidade de investimento em **certificados de recebíveis imobiliários** e **ativos financeiros** que sejam (i) **estruturados e/ou distribuídos** pela **Genial** ou pessoas a ela ligadas; ou (ii) **devidos por veículos de investimento administrados** pela **Genial** ou pessoas a ela ligadas (desde que não sejam geridos pela Nova Gestora), que atendam os critérios de elegibilidade indicados na convocação.



## 3. Em relação ao HGFF

- i. Possibilidade de investimento em **fundos de investimento imobiliário** (i) **geridos** ou **administrados** pela **Genial** ou pessoas a elas ligadas, e/ou (ii) **geridos** pelo **Pátria** ou pessoas a elas ligadas, que atendam os critérios de elegibilidade indicados na convocação; e
- ii. Orientação de voto do HGFF nas Assembleias do HGLG, HGRU, HGRE, e HGCR.

# Agenda

1

Histórico da CSHG Real Estate

2

CSHG Real Estate

3

Quem somos: CSHG Real Estate

4

Pátria Investimentos (Nasdaq: PAX)

5

Genial Investimentos

6

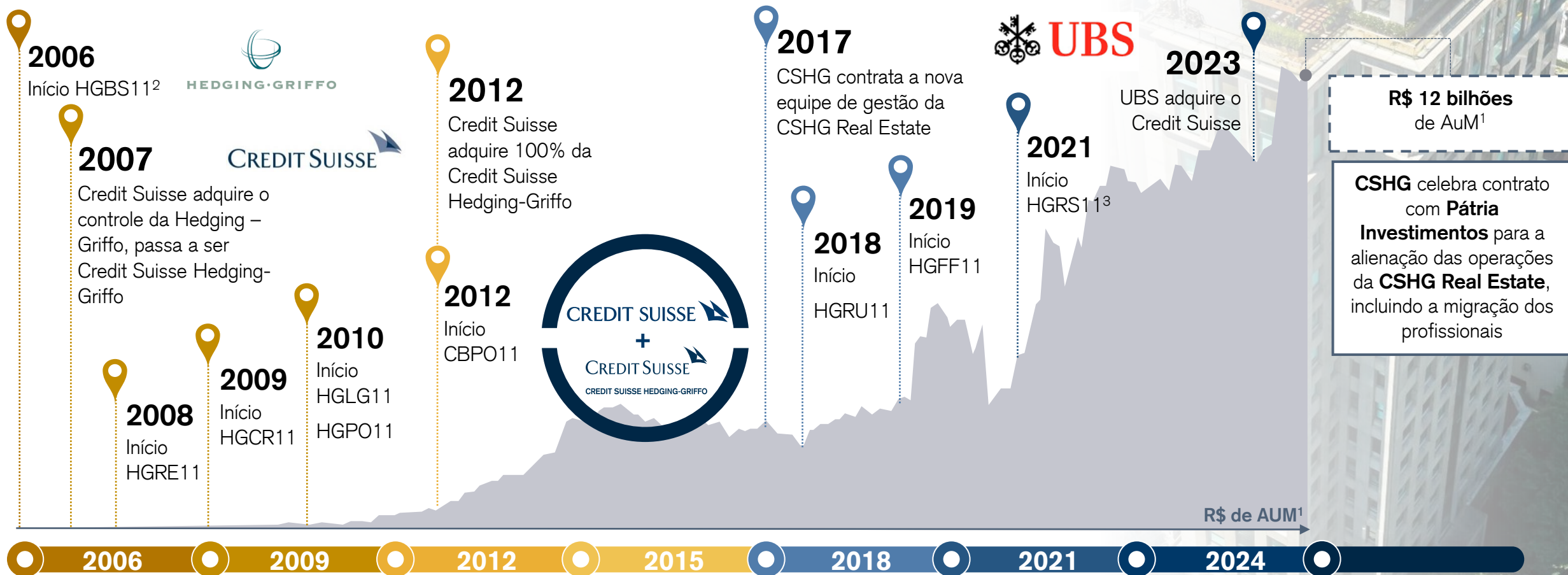
O porquê de votar

7

Como votar

# Histórico da CSHG Real Estate

Iniciada em 2003, a divisão com foco no setor imobiliário, a **Credit Suisse Hedging-Griffo Real Estate** (“**CSHG Real Estate**”), é atualmente uma das 5 maiores gestoras de fundos imobiliários do Brasil<sup>3</sup>, com um AuM<sup>1</sup> de aproximadamente R\$ 12 bilhões, construído ao longo de mais de 20 anos de história. Atualmente, o time de gestão da CSHG Real Estate faz exclusivamente a gestão e administração dos fundos de investimentos imobiliários.



<sup>1</sup> Termos e definições no Glossário ao final da apresentação. <sup>2</sup> HGBS11 foi transferido em 29 de outubro de 2018. <sup>3</sup> HGRS foi encerrado em 31 de janeiro de 2024.

<sup>4</sup> Fonte: CSHG e <sup>3</sup>Economática, em março de 2024. Os *disclaimers* devem ser lidos em conjunto das informações contidas neste material. Em caso de dúvidas consulte a CSHG.

# CSHG Real Estate

Atualmente, a **CSHG Real Estate** administra e gere fundos imobiliários voltados para os segmentos comercial (escritórios e imóveis corporativos), logístico e industrial, renda urbana, de recebíveis imobiliários e fundo de fundos. Além disso, administra e gere o maior fundo de logística e o maior fundo de renda urbana do mercado de fundos de investimento imobiliário no Brasil<sup>2</sup>. Ainda, faz a gestão de mais de 180 ativos imobiliários, aproximadamente 400 inquilinos e seus fundos têm mais de 900.000 cotistas.

Setor	Logística	Urbano	Escritórios			Recebíveis	FoF	CSHG Real Estate
Ticker	HGLG11	HGRU11	HGRE11	HGPO11	CBOP11	HGCR11	HGFF11	
<b>Início</b>	2008	2018	2007	2010	2012	2009	2019	2003
<b>Valor de Mercado<sup>1</sup></b>	R\$ 5,7 bilhões	R\$ 2,5 bilhões	R\$ 1,5 bilhão	R\$ 536 milhões	R\$ 42 milhões	\$ 1,6 bilhões	\$ 261 milhões	R\$ 12,2 bilhões
<b>PL<sup>1</sup></b>	R\$ 5,3 bilhões	R\$ 2,3 bilhões	R\$ 1,8 bilhão	R\$ 541 milhões	R\$ 102 milhões	\$ 1,6 bilhões	\$ 269 milhões	R\$ 11,9 bilhões
<b>Cotistas</b>	466.584	204.896	152.612	20.358	2.950	102.386	16.880	966.666
<b>Retorno 12 meses<sup>1</sup></b>	16,4%	30,0%	27,1%	33,4%	-17,0%	16,6%	43,2%	21,8%
<b>Retorno 5 anos<sup>1</sup></b>	12,2%	14,8%	5,2%	18,0%	-8,9%	9,9%	-	11,7%
<b>DY<sup>1</sup> 12 meses</b>	8,4%	9,2%	7,9%	6,8%	4,3%	12,4%	9,7%	9,0%
<b>Vol. médio diário<sup>1</sup> (2023)</b>	R\$ 9,4 milhões	R\$ 4,4 milhões	R\$ 2,2 milhões	R\$ 649 mil	R\$ 22 mil	R\$ 3,7 milhões	R\$ 913 mil	R\$ 21,3 milhões



<sup>1</sup> Termos e definições no Glossário ao final da apresentação.

# Quem somos: CSHG Real Estate

O time de gestão da CSHG Real Estate possui 26 colaboradores, com 4 diretores que somados possuem mais de 50 anos de experiência no mercado imobiliário e de fundos de investimento. A área está estruturada em 7 equipes voltadas a atender exclusivamente os fundos de investimento imobiliário da CSHG Real Estate, organizadas em (i) time de investimento, (ii) locação, (iii) engenharia, (iv) crédito, (v) ativos líquidos, (vi) controladoria e (vii) relação com investidores.



**Augusto Martins**  
MD

O executivo possui 22 anos de experiência, sendo dezessete dedicados aos fundos de investimento imobiliário. Uniu-se ao time em 2017 como gestor do portfólio de escritórios e responsável pelo time de operações, vindo da Rio Bravo Investimentos, onde era o sócio responsável pela área imobiliária. Augusto é diretor estatutário da CSHG, administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM e tem o certificado CGE da Anbima.



**Bruno Margato**  
17 anos de experiência



**Pedro Galvão**  
13 anos de experiência



**Sarita Costa**  
20 anos de experiência

Relação com Investidores

**26**  
colaboradores

Investimentos

Engenharia

Locação

Crédito

Ativos líquidos

Controladoria

**100%**  
dedicados aos  
fundos

**7**  
equipes

# Quem somos: CSHG Real Estate

Os times do **CSHG Real Estate** possuem características específicas a atender a gestão dos fundos. Juntos possuem mais de 500 pontos de interações externas com um relacionamento de longo prazo, principalmente, com (i) cotistas, (ii) inquilinos, (iii) prestadores de serviços, (iv) órgãos regulamentadores, (v) parceiros desenvolvedores, (vi) intermediadores de aquisição e vendas, (vii) casa de análise, (viii) outras casas de gestão imobiliária e de fundos de investimento.



## Time de investimentos

Prospecção, originação, análise, estruturação e aquisição de novos ativos imobiliários.



## Time de locação

Relacionamento e manutenção dos atuais inquilinos. Prospecção, originação, análise de novos inquilinos para a carteira imobiliária.



## Time de engenharia

Gestão e manutenção da qualidade dos ativos imobiliários. Diligência técnica de aquisição, desenvolvimento de novos ativos, controle dos condomínios e atendimento técnico aos inquilinos



## Time de crédito imobiliário

Prospecção, originação, análise, estruturação e monitoramento dos créditos imobiliários.



## Time de ativos líquidos

Análise, monitoramento, negociação e ativos líquidos. Análise de mercado micro e macro econômico voltados aos fundos imobiliários.



## Time de controladoria

Controle das operações dos fundos. Relacionamento e atendimento aos órgãos regulamentadores.



## Relacionamento com investidores

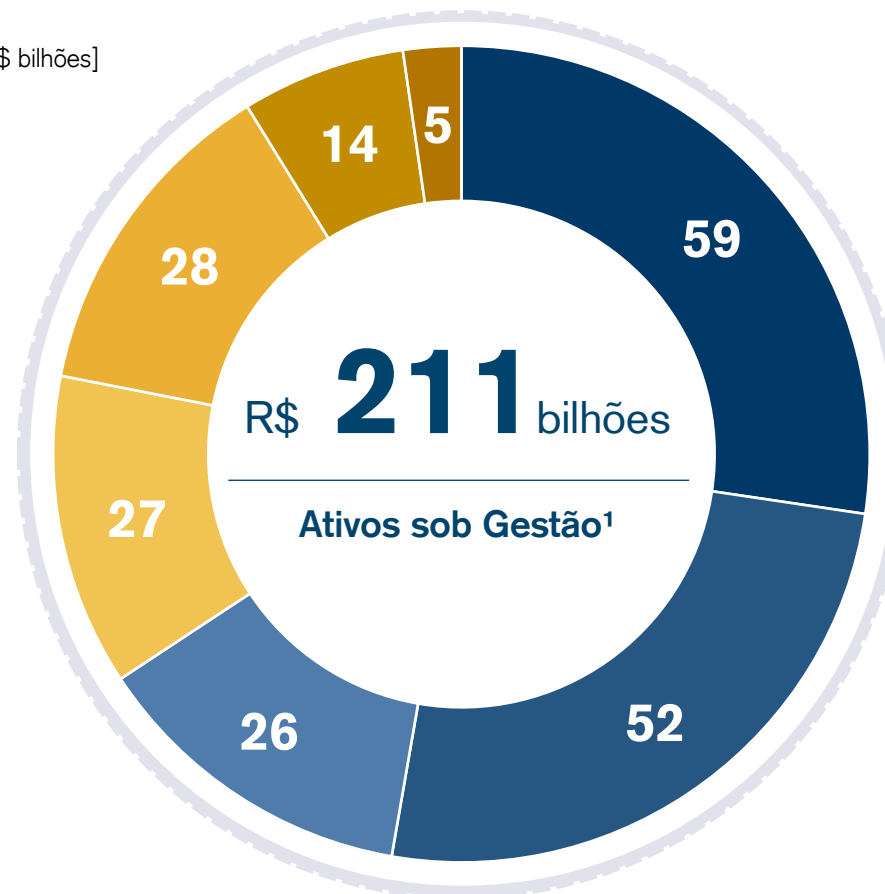
Atendimento e relacionamento com investidores e casas de análises.

# Pátria Investimentos (Nasdaq: PAX)

O **Pátria Investimentos** é uma gestora global de ativos alternativos com *expertise* setorial e líder de mercado na América Latina.

- 2023** Parceria com o **Bancolombia**  
Aquisição da **Private Equity Solutions** da **Abrdn**
- 2022** Aquisição da Plataforma **VBI Real Estate** e **Igah Ventures**
- 2021** **IPO: PAX @Nasdaq**  
Combinação com **Moneda** e **Kamaroopin**
- 2014** Lançamento de estratégias no **Brasil**
- 2010** Parceria com a **Blackstone**
- 2006** Lançamento de produtos de **Infraestrutura**
- 1997** Primeiro fundo de **Private Equity** levantado
- 1988** **Fundação** e parceria com **Salomon Brothers (50%/50%)**

[R\$ bilhões]



# #1

**Private Equity**  
**Infraestrutura**  
**Crédito**

**Plataforma de Investimentos Alternativos na América Latina**



**Private Equity<sup>2</sup>**



**Global Private Markets**



**Infraestrutura**



**Crédito**



**Real Estate**



**Ações Listadas**

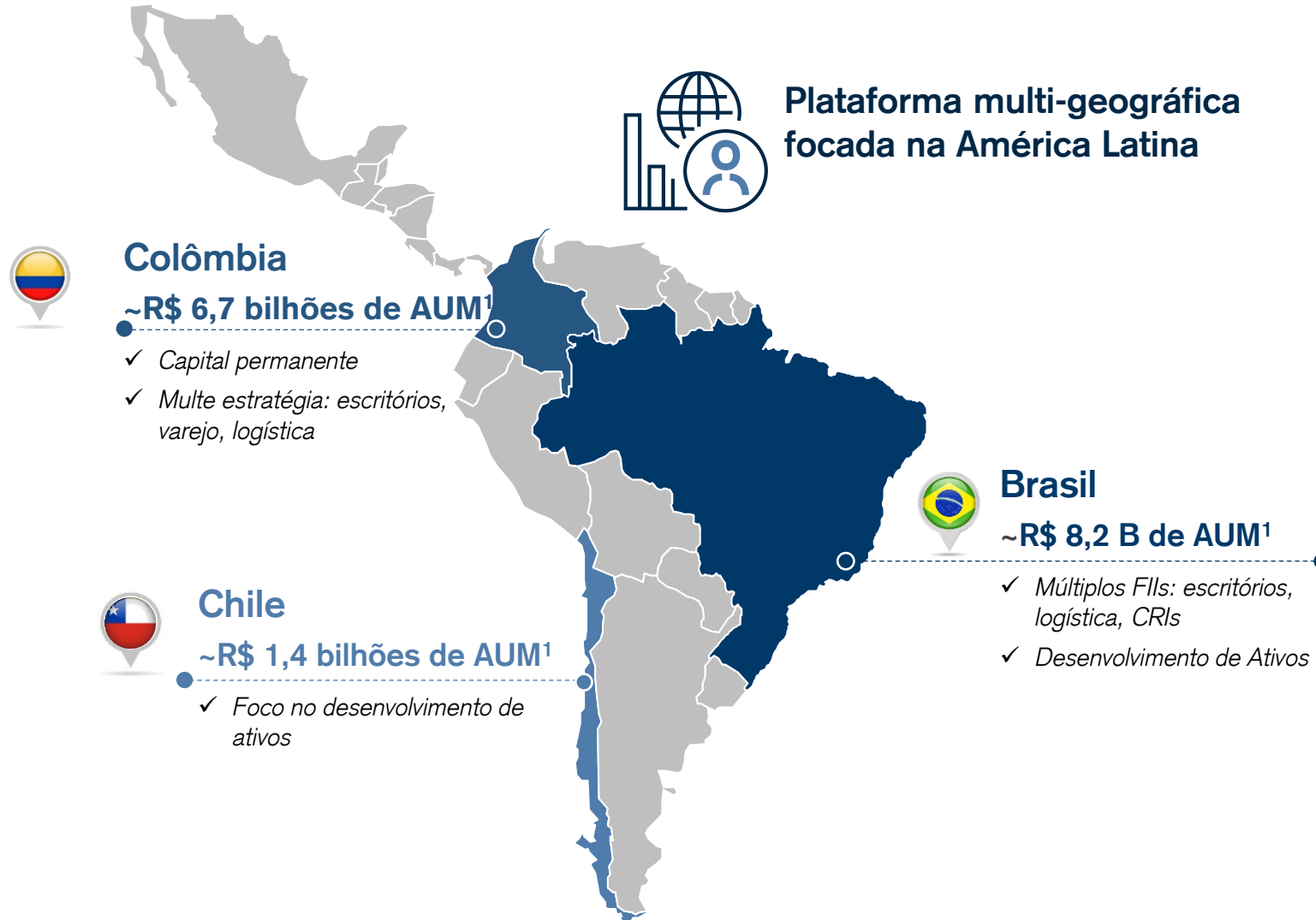


**Advisory & Distribuição**

Este slide foi elaborado pelo Pátria, sendo este exclusivamente responsável por seu conteúdo. <sup>1</sup>Ativos sob gestão do Pátria em dezembro de 2023 R\$ 154,1 bilhões. Ativos sob gestão pro forma reportado de R\$ 211 bilhões pendente de transações de M&A. Os ativos sob gestão no fechamento da transação podem ser diferentes dos ativos na assinatura. <sup>2</sup> Private Equity inclui Growth Equities e Venture Capital. USD | 4,84 R\$

# Pátria Investimentos (Nasdaq: PAX) – Real Estate

O Pátria já possui uma robusta vertical de Real Estate, pronta para receber o experiente time do CSHG.



PÁTRIA



CSHG  
Real Estate

Com os ~R\$ 12,1 bilhões de AuM<sup>1</sup> do CSHG Real Estate, o Pátria alcançará ~R\$ 28,4 bilhões de AuM<sup>1</sup> em Real Estate...



**Gestora independente do mercado brasileiro de FIs**



No mercado total de FIs brasileiro

... trazendo uma maior diversificação e aumento de portfólio de produtos oferecidos pelo Pátria



Escalabilidade e Crescimento




Institucionalidade e Segurança


# Genial Investimentos


O **Genial Investimentos** possui um time técnico voltado a administração de fundos de investimento imobiliários, com mais de 60 profissionais incluindo 5 sócios do grupo. Na migração do time **CSHG Real Estate** o modelo de atendimento contará com analistas de processamento e analistas contábil dedicados exclusivamente ao fundos, além de um time de jurídico (com vivência em processos de *M&A*<sup>1</sup> envolvendo operações imobiliárias), contabilidade, compliance e *tax*.

**genial**  
investimentos

1º  **Assessor do BNDES em privatização**

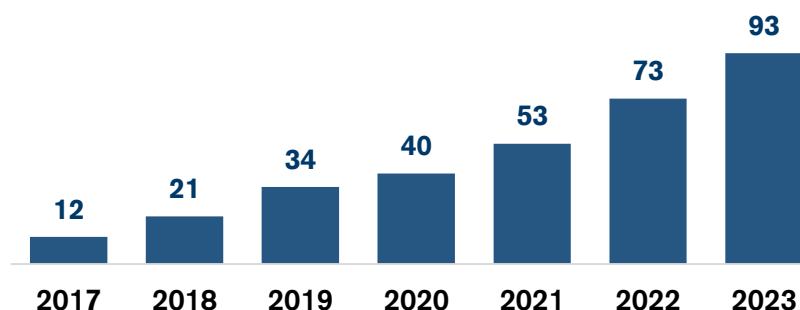
2º  **Estruturação de FII**

3º  **Em volume negociado de contratos futuros**

Top 3  **Em volume negociado no mercado à vista**

## Serviço de Fundos

■ AuA<sup>1</sup> (R\$ bilhões)



## Liderança em administração e custódia

### Atuação na administração e custódia de todos os tipos de fundos de investimento

- ✓ *Filis de diversos setores (papel, galpões logísticos, lajes comerciais e residenciais, fazenda, shopping, hospital, hotel, etc.)*
- ✓ *Pioneiros em FIAGROS, atuando em todas as classes (imobiliário, participações e direitos creditórios)*

### Tecnologia e segurança

- ✓ *Tecnologia de ponta para proporcionar segurança e controle das informações, bem como transparência e rapidez no cumprimento das obrigações*
- ✓ *Processos robustos de risco, compliance e controles internos*
- ✓ *Extranet em constante desenvolvimento, para garantir o acesso às informações de maneira ágil e segura*

- ✓ *Fundos Imobiliários – TOP 5 Ranking Anbima;*
- ✓ *Fundos de Investimentos em Direitos Creditórios – TOP 4 Ranking Anbima;*
- ✓ *Fundos de Investimentos em Participações – TOP 7 Ranking Anbima*
- ✓ *Mais de 350 fundos na plataforma;*
- ✓ *Experiência em fundos extremamente pulverizados, como FIs, Fiagros e FIPs de Infraestrutura*

### Solução completa de serviços qualificados

- ✓ *Atuação em custódia, controladoria e escrituração de fundos, inclusive de fundos altamente pulverizados em ambiente de bolsa*
- ✓ *Representação e custódia de investidores não residentes (RFB 4.373)*
- ✓ *Custódia centralizada de EFPC<sup>1</sup>*

### Atendimento diferenciado

- ✓ *Atendimento de forma customizada, através de soluções alternativas*
- ✓ *RM<sup>1</sup> dedicado para interface entre clientes e times internos*
- ✓ *Times de suporte exclusivos para tratar as demandas de fundos administrados, como jurídico, compliance e risco*
- ✓ *Participação ativa na estruturação dos produtos e, quando aplicável, nas ofertas públicas*

Este slide foi elaborado pelo Genial, sendo este exclusivamente responsável por seu conteúdo. <sup>1</sup> Termos e definições no Glossário ao final da apresentação.

10 Fonte: Genial e Anbima, em março de 2024. Os *disclaimers* devem ser lidos em conjunto das informações contidas neste material.

# O porquê de votar

A participação na assembleia é fundamental para decidir sobre a continuidade das operações e manutenção da resiliência dos fundos. O time indicado neste material está integralmente incentivado à conclusão da transação, possuindo incentivos de curto, médio e longo prazo para realizar com maestria as atividades atuais. No **Pátria Investimentos**, os fundos continuarão com a mesma equipe de gestão, podendo também contar com sinergia inerente ao ambiente de *asset management* já conhecido pelo mercado.

[www.assembleiashg.com.br](http://www.assembleiashg.com.br)

Click!



Os responsáveis pela gestão dos fundos **HGLG | HGRU | HGRE | HGPO | CBPO | HGCR | HGFF** têm uma mensagem para você, **cotista**.

“Com um histórico de sucesso dentro do banco, agora estamos prontos para alcançar novos patamares em um casa de investimentos alternativos com foco em ativos imobiliários”,

**Augusto Martins**

(Head of Real Estate)



## Continuidade

- (i) 26 dos 26 colaboradores estão convidados ao **Pátria Investimentos**;
- (ii) Manutenção da gestão e conhecimento dos ativos financeiros e imobiliários;



## Alinhamento

Estrutura de incentivo de capital para alinhamento e retenção do time



## Sinergia

Migração para uma Plataforma na qual o foco é o mercado de alternativos, incluindo Real Estate

# Como votar

## Como votar

1

[B]<sup>3</sup>

Click!



Por meio do sistema eletrônico de voto à distância disponibilizado pela B3, pelo **portal Área do Investidor**, na seção “**Serviços**”, “**Assembleias em Aberto**”. Os votos via Área do Investidor da B3 poderão ser recebidos **a partir do dia 12 de abril de 2024**.

2



CICORP

Por meio da **Central de Inteligência Corporativa**, sistema da B3 (“**CICORP**”). Os agentes de custódia encaminharão 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. Os e-mails dos agentes de custódia serão enviados **a partir do dia 12 de abril de 2024**.

3



Cuore

Por meio do sistema **Cuore**. **Os cotistas receberão por e-mail, do remetente [contact@cuoreplatform.com](mailto:contact@cuoreplatform.com), link de acesso à plataforma por meio do qual poderão enviar a manifestação de voto eletronicamente.** Os e-mails da Cuore serão enviados **a partir do dia 12 de abril de 2024**.

4



CSHG

**Os cotistas poderão solicitar no e-mail [ri.imobiliario@cshg.com.br](mailto:ri.imobiliario@cshg.com.br) o modelo de manifestação de voto, de forma a viabilizar o exercício do seu direito de voto diretamente junto à CSHG Real Estate.**

Todas as informações e documentos relevantes relacionadas às Assembleias e formas de votação podem ser encontradas no site da CSHG Real Estate (<https://imobiliario.cshg.com.br/>) e na página dedicada às Assembleias: [www.assembleiashg.com.br](http://www.assembleiashg.com.br).

# Glossário

<b>Termos</b>	<b>Definições</b>
<b>AuA</b>	<i>Asset under Administration</i> : jargão em inglês para ativos sob administração.
<b>AuM</b>	<i>Asset under Management</i> : jargão em inglês para ativos sob gestão.
<b>DY 12 meses</b>	Rentabilidade relativa dos rendimentos pagos aos cotistas do Fundo. Calculado pela divisão do rendimento anualizado sobre a cota valor de mercado no período de 12 meses.
<b>EFPC<sup>1</sup></b>	Entidades Fechadas de Previdência Complementar
<b>M&amp;A</b>	<i>Merge and Acquisition</i> : jargão em inglês para transações de fusão e aquisição
<b>PL</b>	Patrimônio líquido do fundo.
<b>Retorno 12 meses</b>	Retorno considerando ganho de capital e rendimentos distribuídos no período de 12 meses.
<b>Retorno 5 anos</b>	Retorno considerando ganho de capital e rendimentos distribuídos no período de 5 anos.
<b>RM</b>	<i>Relationship Manager</i> : jargão em inglês para gestão de relacionamento.
<b>Valor de mercado</b>	Valor da cota valor de mercado multiplicado por todas as cotas do fundo.
<b>Vol. Médio diário 2023</b>	Valor financeiro da quantidade média diária de cotas que forma negociadas dentre todas as cotas do fundo no ano de 2023.

# Disclaimers

Este material foi preparado com base em informações públicas, dados desenvolvidos internamente e outras fontes externas e não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento ou sugestão de alocação ou adoção de estratégias por parte dos destinatários. Este material é meramente informativo, não considera objetivos de investimento, situação financeira ou necessidades individuais e particulares e não contém todas as informações que um investidor em potencial deve considerar ou analisar antes de investir. Recomendamos uma consulta a profissionais especializados para uma análise específica e personalizada antes da sua decisão sobre produtos, serviços e investimentos. Fundos de investimento não contam com a garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e/ou regulamento do fundo de investimento antes de aplicar seus recursos. As rentabilidades divulgadas são líquidas de taxas de administração e de performance e brutas de impostos. Caso o índice comparativo de rentabilidade utilizado neste material não seja o benchmark descrito no regulamento do fundo, considere tal índice meramente como referência econômica. Verifique se os fundos investem em crédito privado. Tais fundos podem estar sujeitos a risco de perda substancial do patrimônio líquido em caso de eventos que acarretem o não pagamento dos ativos integrantes da sua carteira. Os fundos apresentados podem estar expostos a significativa concentração em ativos de poucos emissores, variação cambial e outros riscos não mencionados neste material. O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor cabe a responsabilidade de se informar sobre eventuais riscos previamente à tomada de decisão sobre investimentos. Este material não deve substituir o julgamento independente dos investidores. Este material apresenta conclusões, opiniões, portfólios hipotéticos, sugestões de alocação e projeções de retorno feitas sob determinadas premissas. Ainda que a CSHG acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas conclusões, opiniões, sugestões, projeções e hipóteses. As conclusões, opiniões, sugestões de alocação, projeções e hipóteses são baseadas nas condições de mercado e em cenários correntes e passados que podem variar significativamente no futuro. Projeções não significam retornos futuros. Os resultados reais de um portfólio ou sugestão de alocação equivalentes aos apresentados podem divergir dos resultados indicativos aqui descritos. O objetivo de investimento, as conclusões, opiniões, sugestões de alocação, projeções e hipóteses apresentadas são uma mera estimativa e não constituem garantia ou promessa de rentabilidade e resultado ou de isenção de risco pela CSHG. Eventuais mudanças nas premissas, análises, estimativas, cenários, conclusões e projeções podem impactar ou modificar o conteúdo deste material. As análises aqui apresentadas não pretendem conter todas as informações relevantes que um investidor deve considerar e, dessa forma, representam apenas uma visão limitada do mercado. As informações, conclusões e análises apresentadas podem sofrer alteração a qualquer momento e sem aviso prévio e podem ser diferentes ou contrárias àquelas apresentadas por outras áreas, colaboradores ou empresas do grupo. A CSHG não está obrigada a divulgar tais materiais diversos. Alguns produtos e ativos mencionados podem não estar disponíveis ou cotados nos preços esperados ou projetados no momento da contratação ou investimento pelo investidor. A CSHG não garante a disponibilidade, liquidação da operação, liquidez, pagamento de juros, remuneração, retorno ou preço dos produtos ativos mencionados neste material. A CSHG não garante a veracidade e integridade das informações e dos dados, tampouco que estejam livres de erros ou omissões. As informações se referem às datas mencionadas, podem sofrer alteração a qualquer momento e não serão atualizadas. A CSHG não se responsabiliza por erros, omissões ou pelo uso das informações contidas neste material. Este material não pode ser copiado, reproduzido ou distribuído, total ou parcialmente, sem a expressa concordância da CSHG.

À medida que estes materiais contiverem declarações sobre o futuro, essas declarações irão referir-se a perspectivas futuras e estarão sujeitas a uma série de riscos e incertezas, não constituindo garantia de resultado/desempenho futuro.

ESTE MATERIAL SEGUE O CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS. A VINCULAÇÃO DO SELO NÃO IMPLICA POR PARTE DA ANBIMA GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES.

O presente material foi elaborado pela CSHG, em conjunto com o Pátria e a Genial, para servir como material de suporte a cotistas em assembleias gerais que deliberarão acerca da transferência da gestão e administração de fundos ao Pátria e à Genial, respectivamente. Todos os dados e informações relativos ao Pátria e à Genial constantes deste documento refletem informações fornecidas exclusivamente pelo Pátria (em relação aos slides 8 e 9) e pela Genial (em relação ao slide 10), de forma que a CSHG não presta qualquer declaração ou garantia em relação a tais dados e nem assume responsabilidade por sua precisão e completude.

## Credit Suisse Hedging-Griffo

R. Leopoldo Couto de Magalhães Jr., 700 - 11º andar

São Paulo | SP | Brasil

04542-000

[www.cshg.com.br](http://www.cshg.com.br)

[imobiliario.cshg.com.br](http://imobiliario.cshg.com.br)

## Atendimento a clientes

[ri.imobiliario@cshg.com.br](mailto:ri.imobiliario@cshg.com.br)

## Ouvidoria

DDG: 0800 77 20 100

[www.cshg.com.br/ouvidoria](http://www.cshg.com.br/ouvidoria)

