CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO

Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., nº 700, 11º andar
São Paulo - SP 04542-000

Tel.: (11) 3701.8600
Fax: (11) 3701.8798

São Paulo, 09 de abril de 2024.

PROPOSTA DA ADMINISTRADORA

Aos

Investidores do CSHG RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII (HGCR11)

Ref.: Proposta da Administradora acerca de matérias a serem submetidas à Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do CSHG RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

A **CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 61.809.182/0001-30, com sede na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., 700, 11º andar (parte), 13º e 14º andares (parte), Itaim Bibi, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na qualidade de administradora ("Atual Administradora" ou "CSHG") do **CSHG RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, inscrito no CNPJ sob o nº 11.160.521/0001-22 ("Fundo"), vem apresentar a V. Sas. a seguinte proposta, a ser apreciada na Assembleia Geral Extraordinária ("AGE" ou "Assembleia"), a ser realizada de forma não presencial, por meio de coleta de votos à distância, a serem enviados até às 23h59 do dia 24 de maio de 2024, que serão apurados e divulgados, através de termo de apuração, para deliberar sobre a ordem do dia indicada abaixo ("Consulta Formal"), observada a legislação vigente e as disposições do regulamento do Fundo ("Regulamento").

Como resultado da decisão estratégica do Grupo UBS de focar suas atividades em outras áreas de atuação, a CSHG celebrou, com o Pátria Investimentos Ltda. ("Pátria"), um contrato para a alienação das operações de administração de carteiras de fundos imobiliários da CSHG ("CSAM RE"), incluindo a migração dos profissionais que atualmente integram o time dedicado à CSAM RE para o Pátria, de forma a manter a continuidade dos serviços prestados. Para fins de tratar sobre a contratação do Pátria e da substituição da Atual Administradora por novo prestador de serviços, bem como outras matérias, foi convocada, nesta data, a AGE ("Convocação"), que contará com a seguinte ordem do dia:

I. De forma conjunta, (1) a contratação do **PÁTRIA INVESTIMENTOS LTDA.**, inscrito no CNPJ sob o nº 12.461.756/0001-17, como gestor do Fundo ("Nova Gestora"); (2) a substituição da Atual Administradora do Fundo por BANCO GENIAL S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 45.246.410/0001-55, como administrador e custodiante do Fundo ("Nova Administradora"); (3) a consequente alteração do Regulamento do Fundo para refletir os itens "1" e "2" e para adaptá-lo à Resolução CVM nº 175, inclusive para fins de descrição das atribuições dos prestadores de serviços essenciais, sem qualquer majoração da taxa de administração do Fundo; e (4) aperfeiçoamento da política de investimentos do Fundo, buscando maior eficiência na alocação de recursos; sendo que (a) o novo Regulamento passará a vigorar conforme a minuta constante do link (Link - Regulamento) e (b) as alterações à política de investimentos são evidenciadas no link (Link - Política de Investimentos);

II. Caso a matéria do item I da Ordem do Dia seja aprovada, considerando potencial conflito de interesses, a possibilidade de aquisição, pelo Fundo, de certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") e demais ativos financeiros que sejam (a) estruturados e/ou distribuídos pela Nova Administradora ou pessoas a ela ligadas; ou (b) devidos por veículos de investimento administrados pela Nova Administradora ou pessoas a ela ligadas (desde que não sejam geridos pela Nova Gestora) ("Ativos Financeiros Conflitados"), devendo atender os critérios de elegibilidade indicados no link (Link - Critérios de Elegibilidade).

Caso as matérias da Ordem do Dia sejam aprovadas, ficará a Atual Administradora autorizada a praticar todos e quaisquer atos necessários à sua efetivação.

As matérias objeto de deliberação apenas serão aprovadas pelo voto favorável da maioria dos Cotistas presentes que representem, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, excluídas as participações de pessoas conflitadas ou que não disponham de direito de voto ("Votos Computáveis").

Proposta da Administradora:

Sobre o **Item "I"**, a Atual Administradora recomenda a aprovação da contratação da Nova Gestora para atuar como gestora de recursos do Fundo, assim como a aprovação da substituição da Atual Administradora do Fundo pela Nova Administradora, que atuará nas atividades de administração fiduciária e de custódia de valores mobiliários do Fundo.

A Atual Administradora esclarece que, conforme mencionado acima, a sua substituição enquanto administradora fiduciária e gestora da carteira do Fundo se insere no contexto da decisão estratégica do Grupo UBS de focar suas atividades em outras áreas de atuação, e que, tomada essa decisão, foi realizado um processo competitivo, incluindo negociações com potenciais interessados na aquisição dos negócios de CSAM RE, culminando com a celebração, entre CSHG e Pátria, de contrato para a alienação dos negócios de CSAM RE, conforme divulgado no Fato Relevante de 06 de dezembro de 2023.

O Pátria possui ampla experiência no setor de fundos imobiliários e mais de 35 anos história, além de mais de R$ 154,1 bilhões em ativos sob gestão[1]. Ademais, no contexto da celebração do contrato, ficou estabelecida a migração dos profissionais que atualmente integram o time dedicado à CSAM RE, de forma que o Pátria contará com o mesmo time que, hoje, já é responsável pela administração do Fundo, garantindo uma continuidade do time responsável pelo gerenciamento de sua carteira e aproveitando-se da experiência dos profissionais que já conhecem e atuam no Fundo. Dessa forma, a recomendação considera não apenas a experiência do Pátria, mas também a inteligência estratégica refletida na manutenção do time já responsável pelo Fundo, o que, na visão da Atual Administradora, busca proporcionar a continuidade de uma gestão pautada pela excelência e focada nos objetivos do Fundo.

Para a definição da Nova Administradora, foi realizada uma seleção no mercado de empresas especializadas para a prestação de serviços de administração fiduciária e custódia.

O **Anexo I** a esta Proposta da Administradora apresenta material de suporte contendo as credenciais da Nova Gestora e da Nova Administradora, com base em informações por estas fornecidas, que podem auxiliar na tomada de decisão dos investidores a respeito desta matéria.

A Atual Administradora reforça que a contratação desses novos prestadores de serviços essenciais para o Fundo, se aprovada, não implicará aumento de taxa de administração ou qualquer custo adicional aos Cotistas.

Adicionalmente, conforme mencionado na Consulta Formal, a substituição da Atual Administradora pelos novos prestadores de serviços ensejará a alteração do Regulamento. Nesse contexto, além da mudança do nome do Fundo (excluindo-se qualquer referência à CSHG e indicando, em substituição, sua relação com a Nova Gestora) e alteração dos dados cadastrais dos novos prestadores de serviços e inclusão de suas respectivas atribuições (uma vez que, no Regulamento atual, tanto as atividades de administração fiduciária quanto as de gestão do Fundo estão concentradas em uma mesma entidade), propõe-se que sejam realizadas as alterações necessárias à adaptação do Regulamento à Resolução CVM nº 175 – inclusive em relação ao formato, que passa a conter uma ***Parte Geral*** e um ***Anexo Descritivo da Classe Única*** ("Anexo Descritivo") – e sua atualização com base em outras regulamentações aplicáveis, como a Resolução CVM nº 160, assim como outras adaptações, em linha com o padrão de regulamento dos novos prestadores de serviços, excluindo trechos que meramente replicam dispositivos de normas (nesses casos, mantendo apenas referências à regulamentação aplicável) e, de forma geral, modernizando o documento. A sugestão de novo Regulamento proposta pela Nova Gestora e pela Nova Administradora, encontra-se disponível no link (Link - Regulamento).

Em relação às alterações à política de investimento do Fundo, cabe destacar que elas foram sugeridas pelo time dedicado à CSAM RE, no contexto da sua migração para a Nova Gestora, com a finalidade de modernizar as disposições atualmente previstas no Regulamento, aproveitando flexibilidade de normas mais recentes e permitindo uma atuação mais dinâmica da gestão do Fundo,

[1] Em dezembro de 2023. Conforme informações prestadas pelo Pátria para inclusão no material de suporte anexo a esta Proposta da Administradora, os ativos sob gestão *pro forma* do Pátria na presente data são de R$ 211 bilhões pendente de operações de M&A, observado que esse valor no fechamento das operações podem ser diferentes.

CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO
Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., nº 700, 11º andar
São Paulo - SP 04542-000
Tel.: (11) 3701.8600
Fax: (11) 3701.8798

inclusive, considerando experiências e a evolução do mercado desde a última mudança significativa do Regulamento. A nova redação sugerida para os arts. 6º a 13º do Anexo Descritivo, em marcas contra a redação do Capítulo IV do Regulamento atualmente vigente, estão indicadas no link (Link - Política de Investimentos).

De forma sumarizada, as principais alterações propostas à política de investimentos são a inclusão de permissão expressa para que o Fundo adquira quaisquer ativos, títulos e valores mobiliários admitidos pela regulamentação aplicável e a alteração das critérios de elegibilidade para aquisição de CRI (nominalmente, inclusão de redação mais abrangente referente às garantias elegíveis para as operações, e previsão de que o fundo pode investir em CRI cujas garantias reais sobre imóveis ainda não tenham sido registradas, desde que na documentação do CRI conste prazo máximo para tal registro, em linha com as práticas de mercado atuais), ambos com o objetivo de permitir uma maior flexibilidade e discricionariedade dos prestadores de serviços essenciais do Fundo na consecução de sua política de investimentos.

Por todos esses motivos, a proposta da Atual Administradora é pela aprovação do **item "I**" da Ordem do Dia.

Sobre o **Item "II"**, a proposta da Atual Administradora é pela aprovação da matéria. Com a contratação da Nova Administradora, será importante permitir que o Fundo invista em CRI e demais ativos financeiros que sejam (a) estruturados e/ou distribuídos pela Nova Administradora ou pessoas a ela ligadas; ou (b) devidos por veículos de investimento administrados pela Nova Administradora ou pessoas a ela ligadas, observados os critérios de elegibilidade indicados em link na Consulta Formal e no **Anexo II** à presente Proposta da Administradora. Ainda, sobre o item (b) acima, vale ressaltar que o Fundo já possui atualmente CRIs cujos devedores são fundos administrados pela Nova Administradora. Ressalta-se que a seleção e alocação de recursos do Fundo nestes Ativos Financeiros Conflitados competirá exclusivamente à Nova Gestora, não havendo interferência da Nova Administradora nestas atividades. Considerando, por outro lado, que pode haver um conflito na alocação de recursos do Fundo em Ativos Financeiros Conflitados devidos por veículos geridos pela Nova Gestora, propõe-se que a presente aprovação não abranja a aquisição de Ativos Financeiros Conflitados devidos por veículos geridos pela Nova Gestora.

Informações Gerais

Somente poderão votar na Consulta Formal, os Cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Consulta Formal, seus representantes legais e/ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano. Os Cotistas poderão votar na Consulta Formal das seguintes formas:

- Via Área do Investidor da B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão ("B3"): os cotistas poderão manifestar seu voto diretamente 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;

- Voto por Central de Inteligência Corporativa, sistema da B3 ("CICORP"): os cotistas poderão manifestar seu voto por meio da CICORP, por intermédio de seu agente de custódia, de acordo com os procedimentos operacionais da B3. 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;

- Voto por "Envelope Digital": os Cotistas poderão manifestar seu voto por meio do sistema Cuore, sendo que, para tanto, 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. Os e-mails da Cuore serão enviados a partir do dia 12 de abril de 2024;

- Voto por Manifestação de Voto: os cotistas poderão solicitar, a partir de hoje, no e-mail ri.imobiliario@cshg.com.br, o modelo de manifestação de voto, abrangendo as possíveis opções de deliberação, de forma a viabilizar o exercício do seu direito de voto diretamente junto à Atual Administradora.

CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO

Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., nº 700, 11º andar
São Paulo - SP 04542-000

Tel.: (11) 3701.8600
Fax: (11) 3701.8798

A Atual Administradora informa, ainda, que, caso os cotistas desejem ser representados por procurador no âmbito da Consulta Formal, poderão solicitar, via e-mail (ri.imobiliario@cshg.com.br), o modelo de procuração para representação e voto na assembleia. Após preenchida e devidamente assinada, a procuração deverá ser encaminhada, junto com a comprovação dos poderes do(s) signatário(s), para o seguinte e-mail: ri.imobiliario@cshg.com.br.

Os votos recebidos em quaisquer das formas acima serão considerados para fins de apuração se recebidos até às 23h59 do dia 24 de maio de 2024. No caso de o Cotista submeter seu voto por mais de um meio ou mais de uma vez, apenas o voto submetido por último (desde que observada a data limite indicada acima) será considerado.

A divulgação do resultado desta Consulta Formal será realizada até o dia 27 de maio de 2024, até às 23h59, horário de Brasília. Em caso de suspensão, postergação ou prorrogação do prazo para manifestação no âmbito da Consulta Formal, os votos até então proferidos permanecerão plenamente válidos.

Todos os documentos relativos ao Fundo, incluindo esta Proposta da Administradora e o material de suporte encontram-se disponíveis no site da CSHG, https://imobiliario.cshg.com.br/. Adicionalmente, dada a relevância das matérias da Consulta Formal, no contexto da aquisição do negócio de CSAM RE pelo Pátria, foi criada uma página para consolidação de materiais e documentos sobre o tema, disponíveis para os investidores no link: www.assembleiashg.com.br.

Em caso de dúvidas, entre em contato através do endereço eletrônico ri.imobiliario@cshg.com.br.

Atenciosamente,

CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.

Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., nº 700, 11º andar
São Paulo - SP 04542-000

Tel.: (11) 3701.8600
Fax: (11) 3701.8798

Anexo I

Materiais de Suporte – Nova Gestora e Nova Administradora

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.

* As deliberações de 2 e 3 são condicionadas à aprovação da deliberação 1.

CREDIT SUISSE
Parte do Grupo UBS

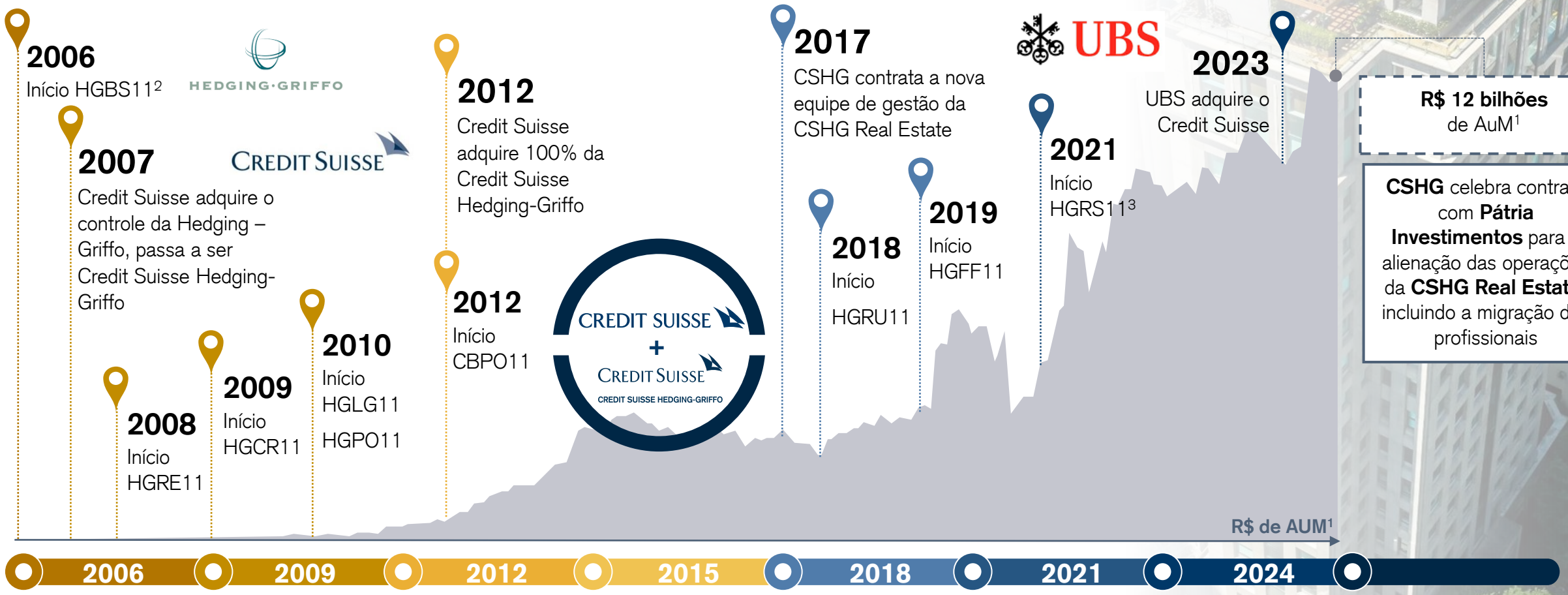
Agenda

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

CREDIT SUISSE
Parte do Grupo UBS

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[3], com um AuM[1] 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.



R$ 12 bilhões
de AuM[1]

CSHG celebra contrato com **Pátria Investimentos** para a alienação das operações da **CSHG Real Estate**, incluindo a migração dos profissionais

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

Fonte: CSHG e [3]Economatica, 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[2]. 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	
Início	2008	2018	2007	2010	2012	2009	2019	2003
Valor de Mercado[1]	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
PL[1]	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
Cotistas	466.584	204.896	152.612	20.358	2.950	102.386	16.880	966.666
Retorno 12 meses[1]	16,4%	30,0%	27,1%	33,4%	-17,0%	16,6%	43,2%	21,8%
Retorno 5 anos[1]	12,2%	14,8%	5,2%	18,0%	-8,9%	9,9%	-	11,7%
DY[1] 12 meses	8,4%	9,2%	7,9%	6,8%	4,3%	12,4%	9,7&	9,0%
Vol. médio diário[1] (2023)	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

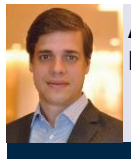


[1] Termos e definições no Glossário ao final da apresentação.

Fonte: CSHG, B3 e [2]Economatica, em março de 2024. Os *disclaimers* devem ser lidos em conjunto das informações contidas neste material. Em caso de dúvidas consulte a CSHG.

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

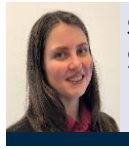
O executivo possui 22 anos de experiência, sendo dezessete dedicados aos fundos de investimento imobiliário. Uniu-se ao time em 2017 como gestor do portfólio de escritórios e responsável pelo time de operações, vindo da Rio Bravo Investimentos, onde era o sócio responsável pela área imobiliária. Augusto 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

Investimentos
Engenharia
Locação
Crédito
Ativos líquidos
Controladoria
Relação com Investidores

26
colaboradores

100%
dedicados aos fundos

7
equipes

 Fonte: CSHG, em março de 2024. Os *disclaimers* devem ser lidos em conjunto das informações contidas neste material. Em caso de dúvidas consulte a CSHG.

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. Diligencia 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 orgãos regulamentadores.

Relacionamento com investidores
Atendimento e relacionamento com investidores e casas de análises.

Fonte: CSHG, em março de 2024. Os *disclaimers* devem ser lidos em conjunto das informações contidas neste material. Em caso de dúvidas consulte a CSHG.

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

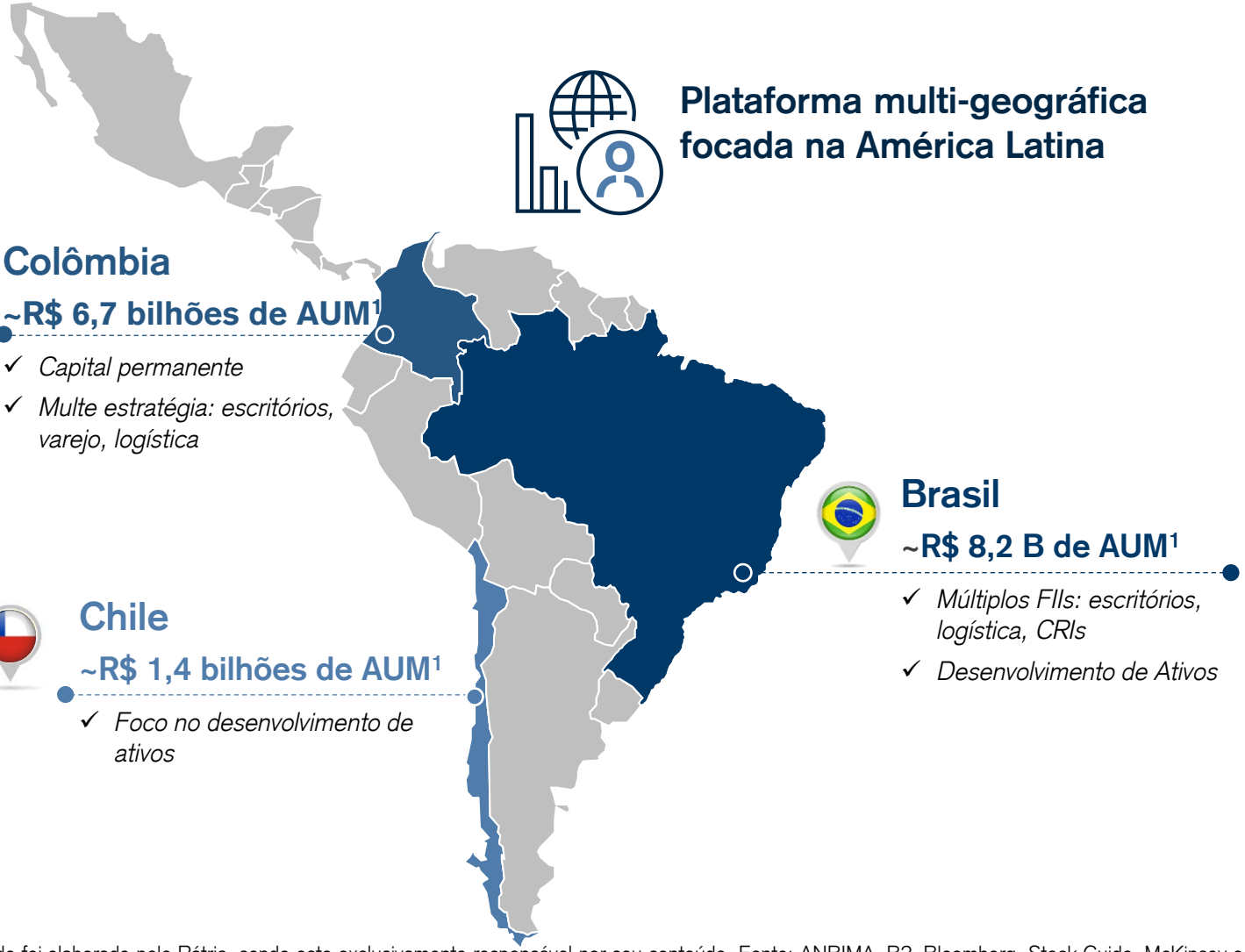
- **Private Equity²**
- **Global Private Markets**
- **Infraestrutura**
- **Crédito**
- **Real Estate**
- **Ações Listadas**
- **Advisory & Distribuição**

Este slide foi elaborado pelo Pátria, sendo este exclusivamente responsável por seu conteúdo. [1]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. [2] Private Equity inclui Growth Equities e Venture Capital. USD | 4,84 R$

Fonte: Patria. Os *disclaimers* devem ser lidos em conjunto das informações contidas neste material.

Pátria Investimentos (Nasdaq: PAX) – Real Estate

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



Plataforma multi-geográfica focada na América Latina

Colômbia

~R$ 6,7 bilhões de AUM[1]

- ✓ *Capital permanente*
- ✓ *Multe estratégia: escritórios, varejo, logística*

Brasil

~R$ 8,2 B de AUM[1]

- ✓ *Múltiplos FIIs: escritórios, logística, CRIs*
- ✓ *Desenvolvimento de Ativos*

Chile

~R$ 1,4 bilhões de AUM[1]

- ✓ *Foco no desenvolvimento de ativos*

PATRIA + **CSHG Real Estate**

Com os ~R$ 12,1 bilhões de AuM[1] do CSHG Real Estate, o Pátria alcançará ~R$ 28,4 bilhões de AuM[1] em Real Estate...

Gestora independente do mercado brasileiro de FIIs

No mercado total de FIIs brasileiro

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

Escalabilidade e Crescimento

Institucionalidade e Segurança

Este slide foi elaborado pelo Pátria, sendo este exclusivamente responsável por seu conteúdo. Fonte: ANBIMA, B3, Bloomberg, Stock Guide, McKinsey e análises internas do Pátria. Dados referentes a 31 de Dezembro de 2023. USD | 4,84 R$.
Fonte: Patria. Os *disclaimers* devem ser lidos em conjunto das informações contidas neste material.

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 vivencia em processos de *M&A*[1] envolvendo operações imobiliárias), contabilidade, compliance e *tax*.

genial investimentos

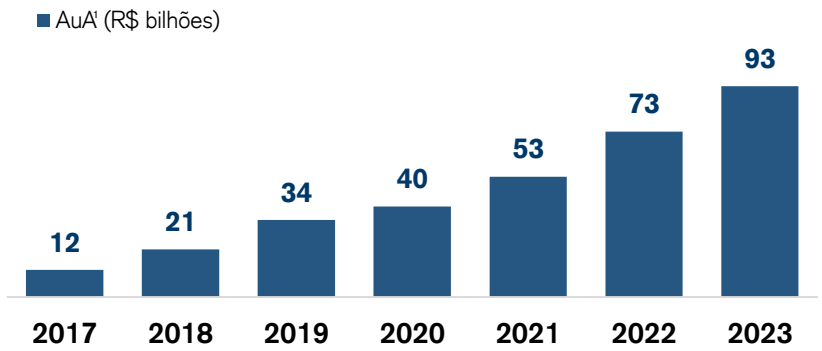
1º **Assessor do BNDES em privatização**

2º **Estruturação de FII**

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

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

Serviço de Fundos



- ✓ *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 FIIs, Fiagros e FIPs de Infraestrutura*

Liderança em administração e custódia

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

- ✓ *FIIs de diversos setores (papel, galpões logísticos, lajes comerciais e residenciais, fazenda, shopping, hospital, hotel, etc.)*
- ✓ *Pioneiros em FIAGROS, atuando em todos 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*

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[1]*

Atendimento diferenciado

- ✓ *Atendimento de forma customizada, através de soluções alternativas*
- ✓ *RM[1] 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. [1] Termos e definições no Glossário ao final da apresentação.

 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 sobra 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 **Patria 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 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

 Fonte: CSHG e Patria, em março de 2024. Os *disclaimers* devem ser lidos em conjunto das informações contidas neste material. Em caso de dúvidas consulte a CSHG.

Como votar

1 [B]³ Click!

Como votar

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**, *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 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**.

Glossário

Termos	Definições
AuA	*Asset under Administration*: jargão em inglês para ativos sob administração.
AuM	*Asset under Management*: jargão em inglês para ativos sob gestão.
DY 12 meses	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.
EFPC[1]	Entidades Fechadas de Previdência Complementar
M&A	*Merge and Acquision: jargão em inglês para transações de fusão e aquisição*
PL	Patrimônio líquido do fundo.
Retorno 12 meses	Retorno considerando ganho de capital e rendimentos distribuídos no período de 12 meses.
Retorno 5 anos	Retorno considerando ganho de capital e rendimentos distribuídos no período de 5 anos.
RM	*Relationship Manager: jargão em ingles para gestão de relacionamento.*
Valor de mercado	Valor da cota valor de mercado multiplicado por todas as cotas do fundo.
Vol. Médio diário 2023	Valor financeiro da quantidade média diária de cotas que forma negociadas dentre todas as cotas do fundo no ano de 2023.

CREDIT SUISSE
Parte do Grupo UBS

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
imobiliario.cshg.com.br

Atendimento a clientes
ri.imobiliario@cshg.com.br

Ouvidoria
DDG: 0800 77 20 100
www.cshg.com.br/ouvidoria

ANBIMA
Autorregulação

CREDIT SUISSE
Parte do Grupo UBS

CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO
Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., nº 700, 11º andar
São Paulo - SP 04542-000
Tel.: (11) 3701.8600
Fax: (11) 3701.8798

Anexo II

CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE - HGCR

Os critérios a serem observados para que o Fundo possa realizar a aquisição de Ativos Financeiros Conflitados são os seguintes, além daqueles indicados no Capítulo VI do Anexo Descritivo ao novo Regulamento:

(i) no momento da aquisição, ter prazo mínimo de vencimento não inferior a 01 (um) ano;

(ii) possuir previsão de remuneração:

a) pós-fixada;

b) pré-fixada; ou

c) indexados (1) pela Taxa DI; (2) pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo calculado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IPCA/IBGE; (3) pela variação do Índice Geral de Preços – Mercado, calculado e divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Economia da Fundação Getúlio Vargas - IGP-M/FGV; (4) por taxa de juros pré-fixadas; (5) por variação cambial.

(iii) o nível de concentração observará os limites de concentração e regramentos estabelecidos nos termos da regulamentação aplicável;

(iv) no caso de CRI, deverão contar, obrigatoriamente, com a instituição de regime fiduciário;

(v) no caso de CRI, não poderão ser emitidos por companhias securitizadoras em relação à qual a Nova Administradora, a Nova Gestora ou pessoas a elas ligadas detenham participação societária superior a 15% (quinze por cento);

(vi) os Ativos Financeiros Conflitados deverão seguir os critérios de classificação de risco e de prazo máximo previstos no Capítulo VI do Anexo Descritivo ao novo Regulamento; e

(vii) no caso de CRI, deverão contar com garantia real de imóveis ou de cotas/ações do veículo detentor do imóvel lastro e/ou outros bens e direitos, incluindo, mas não se limitando a eventuais outros bens ou direitos dados em garantia, como, por exemplo, eventuais ativos financeiros, fianças, seguros ou demais garantias bancárias permitidas nos documentos da operação, sendo certo que, para os CRI com garantias reais de imóveis, a obrigação de registro e prenotação de tal garantia real seja realizado em prazo determinado no instrumento da operação.

Adicionalmente, o processo de investimento dos ativos descritos acima deverá observar estritamente todos os critérios e requisitos de diligência usualmente adotados pela Nova Gestora na aquisição de Ativos Financeiros Conflitados e demais ativos de crédito privado.

Os critérios de elegibilidade acima descritos serão observados no momento da realização do investimento pelo Fundo, não se caracterizando como um evento de desenquadramento caso tais critérios deixem de ser verificados após a realização inicial do investimento.