

FAQ Assembleias

1- 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 (FIIs) 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 FIIs 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 FIIs 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 FIIs geridos pelo CSHG para o Patria, entre outras deliberações.

2- 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 FIIs, 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 FIIs.

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.

3- A Equipe de gestão dos FIIs do CSHG continuará atuando no Patria?

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

4- 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.

5- 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.

6- 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 e da escolha de seu substituto 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 da escolha de seus substitutos, 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.

7- Por meio de quais ferramentas os cotistas poderão votar?

Os cotistas poderão votar:

- A. Por meio do sistema eletrônico de voto a distância disponibilizado pela B3, pelo portal Área do Investidor, na seção “Serviços”, “Assembleias em Aberto”.
- B. 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.
- C. 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.
- D. Por meio da Administradora, solicitando o modelo de voto eletrônico ou de procuração no endereço eletrônico ri.imobiliario@cshg.com.br.

Os formatos de votação A, B e C acima estarão disponíveis a partir de 12 de abril de 2024, ao passo que o formato D estará disponível a partir de 9 de abril de 2024.

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

Não haverá aumento das taxas.

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

O CSHG e o Patria, de forma conjunta, realizaram um extenso processo de avaliação, em que participaram apenas empresas especializadas que atingissem critérios como escala e time especializado. O processo abrangeu aspectos qualitativos, levando em consideração a aderência ao modelo operacional existente nos FIs. 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.

10- 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.

11- Por que existe uma deliberação diferente no HGFF?

O HGFF é um FII que investe em outros FIIs, 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 FIIs nos quais tem participação para aprovar as matérias que serão deliberadas nesses fundos, inclusive no escopo da transferência da gestão para o Patria.

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

O CSHG continuará a administrar e gerir os FIIs 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 FII no Brasil e de vendê-lo ao Patria.

13- 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.

14- 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 - FII, cujo nome faz referência ao imóvel do fundo e, portanto, permanecerá o mesmo.

15- O time de gestão do Patria terá influência na gestão dos FIIs 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.

16- 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.

17- 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.