

FAQ

Assembleias dos fundos imobiliários HG

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 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 se transferem para a 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 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 FIIs, com a migração para o Patria de todos os profissionais que hoje fazem parte do 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 (gestão do funcionamento do fundo) – função que só pode ser exercida por empresas caracterizadas como Instituições Financeiras nos termos definidos pela regulamentação.

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 contrato. 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 os investidores.

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 e a corporação 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 serão deliberados, como a escolha do administrador terceiro (Genial), questões regulatórias e de modernização dos regulamentos e matérias específicas no caso do CSHG Rec Fundos 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 de 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, sob 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, sob os critérios de elegibilidade indicados na convocação.
- Aprovação de manifestação de voto do HGFF nas assembleias dos demais FIIs nos quais tem participação.

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

As atividades de gestão de outros FILs 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 FILs prevê que as deliberações a respeito da substituição do gestor e do administrador fiduciário e da escolha de seu substituto dependem da aprovação 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 \ 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 c. Dessa forma, a participação de todos os cotistas é essencial.

Por meio de quais ferramentas os cotistas poderão votar?

Os cotistas poderão votar:

1. Por meio do sistema eletrônico de voto a distância disponibilizado pela B3, pelo portal Área do Investidor, na seção “Serviços”, “Assembleias em Aberto”.
2. Por meio da Central de Inteligência Corporativa, sistema da B3 (“CICORP”). Os agentes de custódia encaminharão, por email, as informações sobre a Assembleia sob sua responsabilidade e transmitirão as respectivas manifestações de voto de seus investidores à Central Depositária da B3.
3. 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 de voto eletronicamente.
4. 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 1, 2 e 3 acima estarão disponíveis a partir de 12 de abril de 2024, ao passo que o formato 4 estará disponível a partir de 9 de abril de 2024.

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: escolha do administrador terceiro (Genial), bem como questões regulatórias e de modernização dos regulamentos, e também a reaprovação de itens dentro da nova estrutura.

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 investidores selecionadas com base em critérios como escala e time especializado. O processo abrangeu principalmente aspectos qualitativos, levando em consideração, por exemplo, o modelo operacional existente nos FILs, capacidade e tempo de processamento de pagamentos com as validações devidas, manutenção da celeridade em locações e compra, 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 dos Fundos é a Genial.

Por que existem deliberações a respeito da aprovação de Situações de Conflito de Interesses no HGC

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 FIIs geridos ou administrados pela Genial e/ou geridos por 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 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 previstos na convocação.

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 aut possar 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.

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 aprovem a transferência da gestão e da administração fiduciária. Cabe lembrar que o 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.

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 para iniciar 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 Castelo Branco Office Park - FII, cujo nome faz referência ao imóvel do fundo e, portanto, permanecerá o mesmo.

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.

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 que possa gerar 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 terão a oportunidade de continuarem a desenvolver suas carreiras dentro do grupo. Não há no momento premissa de sinergia dos times de gestão.

© 2024 – Todos os direitos reservados.