

P0005 - Política de Voto em Assembleias

Objetivo

Por meio deste documento, a Habitat Capital Partners Asset Management Ltda. (“Habitat”) estabelece as regras e diretrizes a serem seguidas no exercício do direito de voto dos fundos de investimento imobiliários (“FII’s” e “Política”).

Público Alvo

Esta Política se aplica essencialmente à área de responsável pelas decisões de investimento dos fundos da Habitat – isto é, o time abaixo da Diretoria de Administração de Carteiras (“Área de Gestão”).

É, ainda, aplicável a demais colaboradores – quaisquer sócios, conselheiros, diretores, funcionários e terceiros – no que couber à função e à atuação destes na Habitat.

Princípios Norteadores

- Exercício do direito de voto em assembleia no melhor interesse dos cotistas do FII, em perfeito respeito à relação fiduciária mantida.
- Manutenção de documentos sobre o embasamento técnico fundamentador do voto proferido em assembleias.

Normas Relacionadas

- Deliberação nº 57 de 19 de dezembro de 2014 da ANBIMA e Diretrizes para o Exercício do Direito de Voto de FII em Assembleias (“Diretrizes de Voto FII”).
- Deliberação nº 34-A de 16 de junho de 2011 da ANBIMA e Diretrizes de Política para o Exercício de Direito de Voto em Assembleias (“Diretrizes de Voto Fundos de Investimento”).
- Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros.
- Instrução Normativa da Comissão de Valores Mobiliários nº 472/2008 (“ICVM 472”).
- Instrução Normativa da Comissão de Valores Mobiliários nº 555/2014 (“ICVM 555”).
- Instrução Normativa da Comissão de Valores Mobiliários nº 558/2015 (“ICVM 558”).
- Lei Federal nº 9.514/1997.

Infrações às regras desta Política podem resultar em sanção disciplinar, incluindo demissão, sem prejuízo de eventuais sanções legais cabíveis.

Sumário

Objetivo	1
Público Alvo	1
Princípios Norteadores.....	1
Normas Relacionadas.....	1
Sumário	2
Política.....	3
1. Regras de Interpretação	3
2. Supervisão da Política	3
3. Princípios Gerais	3
4. Matérias Relevantes Obrigatórias.....	4
4.1. Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI’s”)	4
4.2. Cotas de FII’s.....	5
4.3. Imóveis.....	5
4.4. Ações, Cotas de Sociedades, Direitos e Desdobramentos.....	6
4.5. Demais Títulos e Valores Mobiliários.....	6
5. Matérias Facultativas	6
6. Procedimento Operacional.....	7
7. Processo Decisório	8
7.1. Responsabilidade.....	8
7.2. Comitês Consultivos.....	8
7.3. Tomada de Decisão	8
7.4. Armazenamento de Informações.....	9
8. Comunicação a Investidores.....	9
9. Conflito de Interesses	9
10. Disposições finais.....	10

Política

1. Regras de Interpretação

Este documento está em linha com a legislação, a regulamentação e as melhores práticas aplicáveis.

Todavia, caso sejam verificados conflitos aparentes ou supervenientes – em especial decorrentes de alterações normativas –, deve prevalecer, na seguinte ordem:

- I. Lei em sentido estrito.
- II. Regulamentação.
- III. Autorregulamentação.
- IV. Política de Investimento do Fundo ou Carteira Administrada (prevista em regulamento ou contrato, conforme aplicável).
- V. Política de Voto Habitat.
- VI. Política de Ética, *Compliance* e Controles Internos Habitat.

Em caso de dúvidas, o Colaborador deve consultar o Diretor de *Compliance*.

2. Supervisão da Política

A obrigação de supervisão fica a cargo da equipe responsável por *compliance*, controles internos e gestão de risco (“Área de *Compliance*” ou “*Compliance*”).

3. Princípios Gerais

Os princípios estabelecidos a seguir deverão nortear a Habitat no exercício do direito de voto em assembleias, de modo a assegurar a defesa dos interesses dos cotistas dos fundos de investimentos imobiliários (“FII’s”) e um tratamento justo e equitativo entre eles:

- Princípio da Boa-Fé – As decisões da Habitat deverão sempre observar os mais altos padrões éticos, de confiança e lealdade;
- Princípio da Diligência – A Habitat deverá empregar, no exercício do direito de voto, todo cuidado e diligência que todo homem probo costuma empregar na administração de seus próprios negócios;
- Princípio da Eficácia – A Habitat deverá exercer o direito de voto sempre buscando apoiar decisões que valorizem os ativos que integrem a carteira dos FII’s representados, sem que tal exercício termine por onerar excessivamente o FII;
- Princípio da Equidade – A Habitat assegurará um tratamento justo e equitativo entre os FII’s e entre os cotistas;

- Princípio da Lealdade – A Habitat, no exercício do direito de voto, na qualidade de gestor, deverá sempre votar buscando defender os interesses dos cotistas, prezando a confiança depositada por estes na Habitat e perseguindo as expectativas almejadas pelos mesmos;
- Princípio da Legalidade – A Habitat atuará sempre dentro dos limites estabelecidos pelas leis e regulamentação vigentes;
- Princípio da Segregação de Atividades – A Habitat deverá orientar seu voto de maneira segregada e independente das outras divisões de negócios da Habitat, impedindo que qualquer interesse oriundo de outras áreas de negócio possa vir a interferir na tomada de decisão da Habitat;
- Princípio da Transparência – A Habitat garantirá o acesso às informações referentes ao exercício do direito de voto de maneira a permitir a ciência dos cotistas e a verificação da atuação da Habitat na qualidade de gestor.

4. Matérias Relevantes Obrigatórias

Nesta seção, são estabelecidas as matérias em relação às quais o voto é obrigatório, respeitadas as exceções da Seção 4.

4.1. Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI’s”)

As seguintes matérias são obrigatórias nas assembleias de CRI’s, bem como, na medida do aplicável, a assembleias ou votações relativas a demais títulos e valores mobiliários (“TVM’s”) lastreados em créditos ou quaisquer ativos imobiliários:

- Alterações de prazo.
- Alteração de condições de pagamento.
- Alteração de garantias.
- Vencimento antecipado.
- Resgate antecipado ou recompra.
- Alteração na remuneração originalmente acordada para a operação.
- Substituição de agente fiduciário e demais prestadores de serviços.
- Normas de administração e liquidação do patrimônio separado, nos termos do artigo 14 da Lei nº 9.514/1997.

A Habitat exercerá o direito de convocar assembleias de titulares de CRI’s na forma especificada nos termos de securitização e documentação correlatada sempre que houver descumprimento das obrigações e condições estabelecidas contratualmente, sem prejuízo da possibilidade de a Habitat conceder prazo de cura ao emissor para sanar tal descumprimento.

4.2. Cotas de FII's

No caso de cotas de FII's integrantes das carteiras de FII da Habitat:

- Alteração da política de investimentos e/ou do objeto descrito no regulamento.
- Mudança de administrador, consultor imobiliário ou gestor, não integrantes do mesmo conglomerado ou grupo financeiro.
- Aumento de taxa de administração, criação de taxas de entrada ou criação ou aumento de taxa de consultoria.
- Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do FII.
- Eleição de representantes de cotistas, bem como de fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade.
- Fusão, incorporação, cisão ou transformação.
- Liquidação do FII.

A Habitat empregará melhores esforços para votar em todas as demais matérias que, nos termos da ICVM 472, são de deliberação privativa de assembleias gerais de cotistas, a saber:

- Emissão de novas cotas.
- Alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação.
- Alteração no prazo de duração de FII.
- Aumento de despesas classificáveis como encargos de FII.
- Aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos da legislação vigente e, evidentemente, salvo se for a parte em potencial conflito.

Como melhor prática, a Habitat estenderá, na medida do aplicável, as regras deste item a fundos de investimento em participações (FIP's) e fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC's) cujas políticas ou propósitos se enquadre entre as atividades permitidas aos FII's.

4.3. Imóveis

Na hipótese de FII com carteira composta por um ou mais imóveis, em especial sujeitos a regras de condomínio edilício (ex., andares em prédio comercial) ou *pro indiviso* (e.g., *shopping centers*), as seguintes deliberações são obrigatórias:

- Aprovação de despesas extraordinárias.
- Aprovação de orçamento.
- Eleição de síndico ou conselheiros.

- Alteração na convenção de condomínio que possa causar impacto nas condições de liquidez do imóvel.

4.4. Ações, Cotas de Sociedades, Direitos e Desdobramentos

No caso de ações ou cotas de sociedades, seus direitos e desdobramentos, são matérias obrigatórias:

- Eleição de representantes de sócios minoritários nos Conselho de Administração, se aplicável.
- Aprovação de planos de opções para remuneração de administradores da companhia, se incluir opções de compra “dentro do preço” (preço de exercício da opção inferior ao da ação subjacente, considerando a data de convocação da assembleia).
- Aquisição, fusão, incorporação, cisão, alterações de controle, reorganizações societárias, alterações ou conversões de ações ou cotas e demais mudanças de estatuto e/ou contrato social, que possam, no entendimento do gestor, gerar impacto relevante no valor do ativo detido pelo FII.
- Demais matérias que impliquem tratamento diferenciado, de acordo com o critério da gestão, que deverá ser devidamente documentado.

4.5. Demais Títulos e Valores Mobiliários

Aos demais TVM's que venham a ser detidos nas carteiras dos fundos geridos pela Habitat, tais como instrumentos de crédito privado, aplicar-se-ão, na medida do cabível ao tipo do TVM, as disposições do item 4.1.

5. Matérias Facultativas

A obrigatoriedade de exercício de direito de voto descrita na Seção anterior não se aplicará nos seguintes casos:

- O custo relacionado com o exercício do voto não for comprovadamente compatível com a participação dos ativos a carteira do FII.
- A participação total do patrimônio dos FIIs sob gestão, sujeitos à Política de Voto, na fração votante na matéria, for inferior a 5% (cinco por cento) e nenhum FII possuir individualmente mais que 10% (dez por cento) de seu patrimônio no ativo em questão.
- Situação de efetivo conflito de interesses ou se as informações disponibilizadas pela empresa não forem suficientes, mesmo após solicitação de informações adicionais e esclarecimentos, para a tomada de decisão.

- A assembleia ocorrer em qualquer cidade que não seja capital de Estado e não seja possível voto.
- Votos obrigatórios nos cenários a seguir: (a) caso haja situações de conflito de interesses, ou se as informações disponibilizadas pela empresa não forem suficientes, mesmo após solicitação pelo gestor de informações adicionais e esclarecimentos para a tomada de decisão; (b) fundos exclusivos e/ou reservados que prevejam em seu regulamento cláusula que não obriga o Gestor de Recursos de exercer o direito de voto em assembleia; (c) ativos financeiros de emissor com sede social fora do Brasil; e (d) certificados de depósito de valores mobiliários.
- Quaisquer hipóteses previstas nas Diretrizes de Voto aplicáveis aos FIs.

6. Procedimento Operacional

Para exercer o direito a voto, a Área de Gestão:

- Acompanhará ativamente em sites e periódicos as convocações, bem como, sempre que possível, providenciará o cadastro nos sites de administradores, emissores de ativos ou agentes fiduciários que dispõem de *mailings* automáticos com o envio de convocações para assembleias.
- Ao ter acesso à convocação, checará as informações disponibilizadas pelo emissor, agente fiduciário ou administrador de fundos de modo a confirmar se estas são suficientes à análise e tomada de decisão.
- Na hipótese de as informações do item anterior não serem suficientes, dados adicionais serão requeridos, com a adequada documentação desses dados.
- Obterá, internamente ou por meio de contato com o administrador fiduciário do fundo gerido, a documentação adequada para o exercício do direito de voto em assembleia.
- Garantirá o envio da documentação para o exercício de voto na forma e prazo estipulados pelo emissor, agente fiduciário ou administrador de fundos, conforme aplicável, nas instruções contidas na convocação.
- Comparecerá pontualmente à assembleia, caso o voto não seja passível de ser proferido por meio eletrônico ou à distância (e.g., cartas consulta).

Na hipótese de impossibilidade operacional de comparecimento de profissionais da Habitat à assembleia, poderão ser contratados terceiros, que receberão orientação de voto por escrito e deverão se abster em caso de surgimento de matéria superveniente (isto é, não constante em convocação) caso não seja possível contatar a Habitat no momento e obter a definição de voto.

7. Processo Decisório

7.1. Responsabilidade

Salvo se disposto diferentemente na política de exercício de voto do FII detentor do ativo a que a assembleia ou processo decisório se refere, cabe exclusivamente à Área de Gestão, representada por seu Diretor de Administração de Carteiras, a definição do voto a ser proferido.

O Diretor de Administração de Carteiras é o responsável pela definição e exercício do direito a voto, com apoio técnico da Área de Gestão.

Pontualmente e mediante justificativa, esta função poderá ser delegada a outro profissional da Área de Gestão, desde que este: (a) seja regularmente certificado pelo CGA – Certificado de Gestor ANBIMA e, preferencialmente, autorizados pela CVM ao exercício da função de Administrador de Carteiras, nos termos da ICVM 558; e (b) tenha ampla experiência no mercado do ativo a que se refere a assembleia. Em todo caso, o Diretor de Administração de Carteiras permanece responsável pelo voto definido pelo profissional delegado, em linha com as melhores práticas aplicáveis.

7.2. Comitês Consultivos

A Habitat poderá criar comitês consultivos para assessorar o Diretor de Administração de Carteiras no processo decisório.

Em regra, esses comitês serão estipulados no regulamento do fundo correspondente, podendo ser compostos por Colaboradores da Habitat ou membros externos.

A definição dos membros dos comitês será efetuada com base: (a) tipo de ativo alvo do fundo de investimento; e (b) regulamento do fundo Habitat a emitir o voto.

7.3. Tomada de Decisão

Após ter acesso às informações necessárias para o exercício de voto, o time de gestão da Habitat efetuará análise da matéria em pauta de assembleia, levando em conta também características específicas relativas ao ativo a que se refere a votação.

A tomada de decisão de voto buscará sempre atender os interesses dos investidores de fundos Habitat. Em especial em matérias que possam impactar a rentabilidade ou o risco associado ao ativo, cabe à Habitat ter critérios objetivos listados dentre aqueles que justificam o voto proferido.

São critérios objetivos, dentre outros: prazo, remuneração, concentração do ativo nas carteiras dos fundos e liquidez deste em mercado secundário, risco de originadores e garantidores, classe do ativo dentre outras métricas que venham a ser definidas pela Área de Gestão.

Dada a particularidade do mercado de CRI's – com diferentes classes como sênior, mezanino e subordinada, que, essencialmente, têm risco de crédito diferenciado entre si – fica expressamente consignada a possibilidade teórica da Habitat, representando mais de um fundo gerido ou carteira administrada em assembleia de CRI, proferir votos diferentes em nome de cada um desses patrimônios geridos, vez que os interesses podem ser divergentes.

7.4. Armazenamento de Informações

A análise mencionada no item 7.3 Tomada de Decisão, bem como toda documentação correlata será armazenada pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos na sede da Habitat.

8. Comunicação a Investidores

Os votos proferidos pela Habitat poderão ser disponibilizados aos cotistas por meio do site dos administradores fiduciários dos fundos, dentro do prazo de 05 (cinco) dias úteis ou, ainda, presencialmente, na sede da Habitat, por meio de contato agendado com a Área de Gestão, que informará o prazo, o qual não será superior a 10 (dez) dias úteis. Ademais, os votos proferidos e as comunicações com os cotistas serão arquivadas e mantidas à disposição da área de supervisão de mercados da ANBIMA.

O dever de comunicação aos cotistas não se aplica nas seguintes hipóteses:

- Matérias protegidas por acordo de confidencialidade ou que observem sigilo determinado pela regulação vigente;
- Decisões que, a critério do gestor, sejam consideradas estratégicas; e
- Matérias Facultativas, caso o gestor tenha exercido o direito de voto.

Não estão sujeitos ao dever de comunicação a cotistas:

- Matérias protegidas por acordo de confidencialidade ou que observem sigilo determinado por lei.
- Decisões que, a critério do Gestor, sejam consideradas estratégicas (garantindo-se, contudo, acesso de autorreguladores e reguladores a dados que fundamentaram a decisão).
- Matérias não classificadas como obrigatórias nos termos desta política.

9. Conflito de Interesses

Em linha com a P0001 -Ética, *Compliance* e Controles Internos, a Habitat norteia sua atuação por extremo respeito à relação fiduciária existente com investidores, com ética, boa-fé, divulgação de informações, documentação de análises e processos decisórios, bem como critérios predefinidos para a tomada de decisão de voto. Todos esses procedimentos, em conjunto, garantem que os votos sejam sempre exercidos no melhor interesse do investidor.

Em que pese todas essas medidas, cabe à Área de Gestão informar o Diretor de *Compliance* caso identifique algum conflito de interesses que se refira ao exercício de direito de voto.

Sequencialmente, a Área de *Compliance* procederá à análise do caso face à legislação e à regulamentação aplicáveis.

Caso seja constatado efetivo conflito, cabe à Área de *Compliance* orientar a Área de Gestão acerca do procedimento a ser seguido, que, a depender do tipo de ativo, do tipo de conflito e do regramento aplicado a estes, pode incluir:

- Abstenção do voto.
- Necessidade de abrir em assembleia a situação e obter a autorização dos demais presentes na assembleia.
- *Disclosure* prévio aos investidores dos fundos Habitat acerca do conflito e do voto a ser proferido com antecedência de 3 (três) dias úteis.
- Eliminação do conflito por meio da retirada, do processo de decisão, de profissional conflitado.
- Averiguação, pela Área de *Compliance*, que cumula a competência de gestão de riscos, de todo o processo decisório da Área de Gestão, com especial enfoque comparativo nos critérios técnicos e na qualidade da análise efetuada para a definição de voto no caso sob estudo e em outros em que não tenham sido identificados potenciais conflitos, de modo a possibilitar o normal exercício da política de voto.

Ressalte-se, por fim, que os Colaboradores são orientados a declarar potenciais conflitos de interesse nos termos das demais normas Habitat. *Compliance* controla essa base de dados.

10. Disposições finais

A Política é pública, entra em vigência na data de sua publicação e será revisada a cada 24 (vinte e quatro) meses, exceto se passar a ser exigível prazo menor para a revisão ou se tal revisão passar ser necessária em decorrência de mudança significativa na legislação, na regulamentação e nas melhores práticas vigentes.

Exceções deverão ser aprovadas em conjunto pelo Diretor de Administração de Carteiras e Diretor de *Compliance*, sendo devidamente justificadas e mantidas em arquivo.