



**POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS  
PARA FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

Atualização: Novembro 2017

Versão: 2017-01

Este material foi elaborado pelo Grupo Leste e não pode ser copiado, reproduzido ou distribuído sem a sua prévia e expressa concordância.



## SUMÁRIO

1.	POLÍTICA DE VOTO.....	3
1.1.	ABRANGÊNCIA .....	3
1.2.	PRINCÍPIOS.....	3
1.3.	DO DIREITO DE VOTO.....	4
1.4.	DO PROCESSO DECISÓRIO .....	4
1.4.1.	MATÉRIAS OBRIGATÓRIAS.....	5
1.4.2.	EXCEÇÕES .....	6
1.4.3.	VOTO POR INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROCURAÇÃO .....	6
1.5.	DO CONFLITO DE INTERESSE .....	6
1.6.	DA EXECUÇÃO DO DIREITO DE VOTO.....	7
1.7.	DA COMUNICAÇÃO AOS COTISTAS .....	7
1.8.	OUTRAS DISPOSIÇÕES .....	8



## **1. POLÍTICA DE VOTO**

A Leste Administração de Recursos Ltda. e a Leste Credit Gestão de Recursos Ltda. na qualidade de gestoras de fundos de investimento (“Gestoras”) e com o objetivo de atender as regras autorregulatórias e de melhores práticas sobre o tema, aderiram ao Código de Regulação e Melhores Práticas para Fundos de Investimentos (“Código”) da Associação Brasileiro das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais – ANBIMA, o qual prevê que todas as instituições participantes responsáveis pela gestão de fundos de investimento deverão adotar Política de Voto em conformidade com as diretrizes elaboradas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas da ANBIMA, atendendo aos requisitos mínimos estabelecidos no Código de forma a garantir o direito de voto em assembleias gerais de fundos de investimento e de companhias emissoras dos valores mobiliários que integrem as carteiras dos fundos de investimento.

O Código atribui às Gestoras a responsabilidade por representar os fundos de investimento imobiliário (“FII”) nas assembleias de companhias e de Fundos de Investimentos de emissores dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira dos FIIs, observadas as exceções expressamente previstas no referido Código.

Em virtude do acima exposto, atendendo formalmente as regras estipuladas pela ANBIMA no Código relativamente à Política de Exercício de Direito de Voto, as Gestoras definem, pela presente, nos termos do Código, e em conformidade com as diretrizes elaboradas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas da ANBIMA, sua política de exercício de direito de voto em assembleias gerais de emissores dos ativos que integrem as carteiras dos FIIs geridos pelas Gestoras (“Política de Voto para FII”).

### **1.1. Abrangência**

A Política de Voto é destinada a todos os fundos de investimento imobiliário geridos pelas Gestoras nos quais a política de investimento autorize a alocação em ativos que contemplem o direito de voto em assembleia (“Fundo”).

### **1.2. Princípios**

A Política de Voto será exercida pelas Gestoras como regra de boa governança, obedecendo aos seguintes princípios:

- (i) Desempenho da política com o cuidado que toda pessoa prudente e diligente costuma dispensar à administração de seus próprios negócios;
- (ii) Busca das melhores condições (inclusive na relação entre custo e benefício) para os Fundos de Investimento e seus Cotistas;
- (iii) As Gestoras deverão empregar todo o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma dispensar à gestão de seus próprios negócios, atuando com



lealdade em relação aos interesses dos Cotistas e dos Fundos de Investimentos, evitando práticas que possam afetar a relação fiduciária mantida com os Cotistas;

(iv) Emprego, na defesa dos direitos dos Cotistas, da diligência exigida pelas circunstâncias, praticando todos os atos necessários para assegurá-los, e adotando as medidas judiciais cabíveis;

(v) Utilização do direito de voto como forma de influenciar positivamente a administração e gestão das sociedades e dos fundos de investimento objeto de investimentos pelos Fundos de Investimento;

(vi) Transparência, consistência e clareza nas decisões.

### **1.3. Do Direito de Voto**

A presente Política de Voto irá nortear o direito de voto dos Fundos de Investimento em assembleias gerais, sempre observadas as disposições previstas no regulamento do respectivo Fundo de Investimento. Para tanto, anteriormente às assembleias gerais e observadas as disposições aplicáveis do regulamento de cada Fundo de Investimento, as Gestoras, conforme o caso: (i) instruirão o Administrador Fiduciário do respectivo Fundo, ao comparecer em assembleias gerais, a respeito (a) da representação do respectivo Fundo, e (b) do exercício de direito de voto em nome do respectivo Fundo em tais assembleias gerais; ou (ii) representarão o respectivo Fundo em assembleias gerais das companhias e/ou fundos de investimento nos quais o respectivo Fundo detenha participação, sempre agindo no melhor interesse dos cotistas dos Fundos de Investimento ("Cotistas"), com vistas a maximizar o retorno dos rendimentos dos Fundos de Investimento e ponderando eventuais ganhos ou perdas financeiras resultantes da(s) proposta(s).

### **1.4. Do Processo Decisório**

As Gestoras deverão ser diligentes no sentido de monitorar a ocorrência de assembleias gerais das companhias emissoras de ativos detidos pelos Fundos, sendo certo que o Administrador Fiduciário dos Fundos encaminhará às Gestoras as convocações que tiver conhecimento. Além disso, as Gestoras deverão se cadastrar juntos aos Diretores de Relação com Investidores das Companhias nas quais detenha investimentos, de forma a assegurar o recebimento das convocações para as tais assembleias.

O processo decisório acerca do voto a ser proferido em assembleias será realizado pela equipe de gestão das Gestoras ("Equipe de Gestão"). Outras áreas poderão ser envolvidas, quando necessário.

A Equipe de Gestão realizará a análise das matérias sobre as quais haja a possibilidade de exercício do direito de voto considerando os seguintes aspectos:

(i) Relevância da matéria a ser votada;

(ii) Existência de potencial conflito de interesses;



- (iii) Suficiência do material disponibilizado pela empresa ou pelo fundo de investimento, conforme o caso;
- (iv) Relação entre os custos e os benefícios decorrentes do exercício do direito de voto ("Relação Custo x Benefício"), que considerará os seguintes aspectos: (a) custos a serem incorridos para o exercício do direito de voto; (b) participação dos Fundos de Investimento na sociedade ou no fundo investido, conforme o caso, e a capacidade de influir no resultado da votação; (c) possíveis impactos da votação à sociedade ou ao fundo investido, conforme ao caso, e (d) possíveis impactos da votação à rentabilidade dos Fundos de Investimento; e
- (v) Análise dos reflexos da votação nos demais ativos das carteiras dos Fundos de Investimento.

Após a análise dos aspectos acima mencionados, bem como de outros que possam ser necessários, a Equipe de Gestão deverá emitir entendimento acerca do exercício ou não do direito de voto, bem como do seu teor.

O entendimento da Equipe de Gestão deverá ser formalizado e informado ao Diretor de *Compliance* das Gestoras, que ficará responsável por manter registro da orientação de voto da Equipe de Gestão, controlar a execução da política e prestar as informações previstas na legislação em vigor. A formalização do entendimento da Equipe de Gestão deverá se dar por correspondência eletrônica, necessariamente por meio escrito, por meio do e-mail [compliance@leste.com](mailto:compliance@leste.com).

#### **1.4.1. Matérias Obrigatórias**

São consideradas matérias relevantes, obrigatórias para fins desta política:

- (i) No caso de cotas de FII:
  - a. Alteração da política de investimentos e/ou do objeto descrito no regulamento;
  - b. Mudança de administrador, consultor imobiliário e/ou gestor, não integrantes do mesmo conglomerado ou grupo financeiro;
  - c. Aumento de taxa de administração, criação de taxas de entrada ou criação ou aumento de taxa de consultoria;
  - d. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do FII;
  - e. Eleição de representantes de cotistas;
  - f. Fusão, incorporação ou cisão, que propicie alteração das condições elencadas nas alíneas anteriores; e
  - g. Liquidação do FII.
- (ii) No caso de Imóveis:
  - a. Aprovação de despesas extraordinárias;
  - b. Aprovação de orçamento;



- c. Eleição de síndico e/ou conselheiros; e
  - d. Alteração na convenção de condomínio que possa causar impacto nas condições de liquidez do imóvel, a critério do gestor.
- (iii) No caso dos demais ativos e valores mobiliários permitidos pelo FII:
- a. Alterações de prazo ou condições de prazo de pagamento, garantias, vencimento antecipado, resgate antecipado, recompra e/ou remuneração originalmente acordadas para a operação.

#### **1.4.2. Exceções**

Não obstante ao disposto no item acima, o exercício do direito de voto será obrigatório em relação às Matérias Obrigatórias, salvo nos casos abaixo, em que o exercício da Política de Voto ficará a critério exclusivo das Gestoras, se:

- (i) A assembleia ocorrer em qualquer cidade que não seja capital de Estado e não seja possível voto à distância;
- (ii) O custo relacionado com o exercício do voto não for compatível com a participação do ativo financeiro no Fundo de Investimento;
- (iii) A participação total dos Fundos de Investimento, na fração votante na matéria, for inferior a 5% (cinco por cento) e nenhum Fundo de Investimento possuir mais que 10% (dez por cento) de seu patrimônio no ativo em questão;
- (iv) Existir situação de conflito de interesse; ou
- (v) As informações disponibilizadas pela empresa não forem suficientes, mesmo após solicitação de informações adicionais e esclarecimentos, para a tomada de decisão.

#### **1.4.3. Voto por Instrumento Particular de Procuração**

As Gestoras poderão outorgar instrumento de procuração com poderes para o pleno exercício desta Política de Voto a terceiros, os quais deverão representar os interesses do respectivo Fundo nas assembleias gerais em consonância com a presente Política de Voto e com as disposições aplicáveis do regulamento de cada Fundo e no Código ANBIMA. Nesses casos, as Gestoras deverão instruir tais terceiros a respeito (i) da representação do Fundo; e (ii) do exercício de direito de voto em nome do respectivo Fundo em assembleias gerais.

#### **1.5. Do Conflito de Interesse**

Caso, após procedimento previsto abaixo, as Gestoras identifiquem conflito de interesse nas (i) Matérias Obrigatórias sobre as quais não recaia quaisquer das Exceções listadas acima; ou (ii) Matéria Não-Obrigatória, com relação a qual a Equipe de Gestão decida por exercer o direito de voto; as Gestoras deverão abster-se de exercer o direito de voto na referida assembleia.

Para identificação da existência do conflito de interesse as Gestoras adotarão os seguintes procedimentos:



- (i) A Equipe de Gestão enviará ao Comitê de Ética e Compliance as informações e documentos do potencial conflito de interesse para análise, participação e deliberação do Comitê de Ética e Compliance;
- (ii) Para complementar a análise, a Equipe de Gestão poderá solicitar pareceres jurídicos acerca da existência ou não do potencial conflito de interesses;
- (iii) A Diretora de Compliance das Gestoras deverá manter registro dos pareceres emitidos pela Equipe de Gestão e, eventualmente, por advogados, e pelo Comitê de Ética e Compliance relativos ao potencial conflito de interesses detectado, bem como das deliberações das assembleias gerais de Cotistas dos Fundos de Investimento.

Após o procedimento previsto acima:

- (i) Caso caracterizado o conflito de interesse, as Gestoras adotarão procedimentos internos para a solução do conflito em tempo hábil para sua participação na assembleia; ou
- (ii) Não sendo possível a adoção de procedimentos em tempo hábil, as Gestoras deixarão de exercer o direito de voto nas assembleias das companhias ou dos fundos de investimento emissores dos ativos componentes da carteira dos Fundos, mantendo sua justificativa à disposição de qualquer cotista que a solicitar.

As Gestoras poderão exercer o direito de voto em situação de potencial conflito de interesse, desde que dê conhecimento aos cotistas do Fundo do teor do voto a ser proferido com antecedência mínima de 1 (um) dia útil da data da assembleia.

Havendo no regulamento do fundo previsão para tratamento de conflito de interesse, as provisões contidas no respectivo regulamento prevalecerão sobre as regras previstas neste item.

#### **1.6. Da Execução do Direito de Voto**

De acordo com a regulação vigente, na qualidade de Gestora dos Fundos, as Gestoras têm poderes para, independentemente da outorga de procuração por parte do Administrador Fiduciário, exercer (direta ou indiretamente) o direito de voto decorrente dos ativos financeiros detidos pelos Fundos de Investimento, realizando todas as demais ações necessárias para tal exercício, observado o disposto nesta Política de Voto.

#### **1.7. Da Comunicação aos Cotistas**

As Gestoras deverão enviar aos Cotistas, por e-mail ou correios ou disponibilizar em área restrita aos seus Cotistas, no seu website, o resumo e a justificativa sumária do voto proferido em assembleia. Ainda, a comunicação poderá ser efetuada por meio do site do Administrador Fiduciário.



A Leste deve manter registro dos votos proferidos nas Assembleias, bem como da comunicação realizada aos Cotistas dos FII.

A obrigação de informação aos Cotistas a que se refere este item não se aplica às:

- (i) matérias protegidas por acordo de confidencialidade ou que observem sigilo determinado por lei;
- (ii) decisões que, a critério das Gestoras, sejam consideradas estratégicas, desde que devidamente fundamentadas e registradas; e
- (iii) matérias não relevantes caso as Gestoras tenham exercido o direito de voto.

#### **1.8. Outras Disposições**

A presente Política de Voto encontra-se:

- (i) registrada na ANBIMA em sua versão integral e atualizada, onde se encontra disponível para consulta pública; e
- (ii) disponível, em sua versão integral e atualizada, na rede mundial de computadores, nos websites: [www.leste.com](http://www.leste.com).