



MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE LTDA.

**POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE
VOTO EM ASSEMBLEIAS
("POLÍTICA DE VOTO")**

MAIO 2016

OBJETO

O presente documento tem por objetivo estabelecer os princípios, os requisitos e os procedimentos adotados pela Mauá Capital, através da gestora Mauá Capital Real Estate Ltda., no exercício do direito de voto em assembleias, na qualidade de representante dos Fundos de Investimento e Fundos de Investimento imobiliário sob sua gestão.

Esta Política de Voto atende integralmente as Diretrizes e as Deliberações 34-A e 57 da Anbima, que disciplinam, respectivamente, a Política de Exercício de Direito de Voto em Assembleias de Fundos de Investimento e de Fundos de Investimento Imobiliário.

PRINCÍPIOS GERAIS

A Mauá Capital Real Estate Ltda. exercerá o direito de voto em assembleias, na qualidade de representante dos Fundos de Investimento e Fundos de Investimento Imobiliário sob sua gestão, observando os princípios de lealdade, de diligência e de boa governança, buscando sempre proteger a boa relação fiduciária estabelecida com seus administradores e cotistas.

Nesse sentido, ao votar em assembleias representando os fundos sob sua gestão, a Mauá Capital Real Estate Ltda. adotará todo o cuidado e a diligência exigidos pelas circunstâncias e buscará votar favoravelmente às deliberações que propiciem a valorização dos ativos que integram as carteiras dos fundos e protejam os interesses e os direitos dos cotistas.

PROCESSO DECISÓRIO DE VOTO

O direito de voto será exercido pela Mauá Capital Real Estate Ltda. através dos seus representantes legalmente constituídos. Para isso, seus gestores serão responsáveis pelo acompanhamento das convocações das assembleias, pelas análises das matérias levadas a deliberação e pelas decisões de voto tomadas.

O processo decisório de voto sobre as matérias submetidas à deliberação em assembleia levará em consideração os seguintes aspectos: (i) alinhamento com a política de investimento do fundo; (ii) adequação à regulamentação em vigor e ao regulamento do fundo; (iii) suficiência e disponibilidade de informações necessárias à análise; (iv) análise dos potenciais impactos positivos e negativos sobre o patrimônio do fundo; e (v) existência de potencial conflito de interesses.

O gestor responsável pelo fundo em questão, analisará a relevância das matérias submetidas a votação em assembleia e poderá submeter sua análise à decisão do Comitê Executivo da Mauá Capital, conforme considere necessário. Além da coordenação do processo decisório, é dever do gestor responsável realizar os registros dos exercícios de voto junto à área de Compliance da Mauá Capital.

A área de Compliance da Mauá Capital, com base no registro feito pelo gestor responsável, deverá manter controle e registro centralizado das participações da Mauá Capital Real Estate Ltda. em assembleias e tomar todas as medidas para a formalização do exercício de direito de voto junto ao administrador.

PROCEDIMENTOS ADOTADOS EM SITUAÇÕES DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES

Conforme estabelecido no procedimento de análise das matérias levadas a votação em assembleia, o gestor responsável deverá identificar situações de potenciais conflitos de interesses. Identificadas situações dessa natureza, o gestor responsável deverá submeter a matéria à apreciação do Comitê Executivo da Mauá Capital, que poderá se reunir extraordinariamente e deliberar por comunicação eletrônica conforme a relevância e a urgência da matéria.

Como regra geral, a Mauá Capital Real Estate Ltda. deixará de exercer seu direito de voto em assembleia sempre que for identificada uma situação de potencial conflito de interesse. Em caráter excepcional, no entanto, seu direito poderá ser exercido mediante comunicação aos cotistas, através de

contato por e-mail ou telefone, sobre o teor e a justificativa do voto a ser proferido.

MATÉRIAS OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO

A Mauá Capital Real Estate Ltda., na qualidade de gestora de Fundos de Investimento e Fundos de Investimento imobiliário, é obrigada a proferir votos em assembleias, salvo em situações de potencial conflito de interesses ou em situações de exceção previstas nessa Política, nos seguintes casos:

I. No caso de ações, seus direitos e desdobramentos:

i) Eleição de representantes de sócios minoritários nos Conselho de Administração, se aplicável;

ii) Aprovação de planos de opções para remuneração de administradores da companhia, se incluir opções de compra “dentro do preço” (preço de exercício da opção é inferior ao da ação subjacente, considerando a data de convocação da assembleia);

iii) Aquisição, fusão, incorporação, cisão, alterações de controle, reorganizações societárias, alterações ou conversões de ações e demais mudanças de estatuto social, que possam, no entendimento do gestor, gerar impacto relevante no valor do ativo detido pelo Fundo de Investimento ou Fundo de Investimento Imobiliário; e

iv) Demais matérias que impliquem tratamento diferenciado;

II. No caso de ativos financeiros de renda fixa ou mista: alterações de prazo ou condições de prazo de pagamento, garantias, vencimento antecipado, resgate antecipado, recompra e/ou remuneração originalmente acordadas para a operação;

III. No caso de cotas de Fundos de Investimento ou de Fundos de Investimento imobiliário:

i) Alterações na política de investimento e/ou objeto descrito no regulamento que alterem a classe CVM ou o tipo ANBIMA do Fundo de Investimento;

ii) Mudança de administrador, consultor imobiliário e/ou gestor, não integrantes do mesmo conglomerado ou grupo financeiro;

iii) Aumento de taxa de administração, criação de taxas de entrada e/ou saída ou aumento de taxa de consultoria;

iv) Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do FII;

v) Eleição de representantes de cotistas;

vi) Alterações nas condições de resgate que resultem em aumento do prazo de saída;

vii) Fusão, incorporação ou cisão, que propicie alteração das condições elencadas nas alíneas anteriores;

viii) Liquidação do Fundo de Investimento ou do Fundo de Investimento Imobiliário; e

ix) Assembleia de cotistas nos casos previstos no art. 16 da Instrução CVM nº 409/04.

IV. No caso de imóveis:

i) Aprovação de despesas extraordinárias;

ii) Aprovação de orçamento;

iii) Eleição de síndico e/ou conselheiros; e

iv) Alteração na convenção de condomínio que possa causar impacto nas condições de liquidez do imóvel, a critério do gestor.

V. No caso dos demais ativos e valores mobiliários permitidos pelo FII: alterações de prazo ou condições de prazo de pagamento, garantias, vencimento antecipado, resgate antecipado, recompra e/ou remuneração originalmente acordadas para a operação.

EXCEÇÕES AO EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO

O exercício do direito de voto não será obrigatório, ficando a critério da Mauá Capital Real Estate Ltda., mesmo quando se tratar de matéria obrigatória, nos seguintes casos:

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 comprovadamente compatível com a participação dos ativos na carteira do Fundo de Investimento ou Fundo de Investimento Imobiliário;

III. A participação total do patrimônio dos Fundos de Investimento ou Fundos de Investimento Imobiliário sob gestão sujeitos à Política de Voto, na fração votante na matéria, for inferior a 5% (cinco por cento) e nenhum Fundo de Investimento ou Fundo de Investimento Imobiliário possuir individualmente mais que 10% (dez por cento) de seu patrimônio no ativo em questão;

IV. Houver situação de conflito de interesse, ou se as informações disponibilizadas pela empresa não forem suficientes, mesmo após



solicitação de informações adicionais e esclarecimentos, para a tomada de decisão.

COMUNICAÇÃO AOS COTISTAS

Os cotistas dos fundos poderão obter um resumo dos votos proferidos pela Mauá Capital através do seu site www.mauacapital.com.