

PÁTRIA

Diretrizes para exercício de direito de Voto em assembleias gerais

Diretrizes para exercício de direito de voto, em assembleias gerais, relativo aos ativos detidos pelos Fundos de Investimento Imobiliário ("FII", "Fundos" ou "Fundos Pátria") geridos pelo Pátria Investimentos Ltda ("Pátria Real Estate") ("Diretrizes de Voto", "Diretrizes para exercício de direito de Voto" ou "Documento").

Este Documento foi desenvolvido pelo Pátria Real Estate, em seu papel de gestor de FII, e não pode ser distribuído, copiado ou reproduzido, no todo ou em partes, sem sua autorização expressa.

ÚLTIMA REVISÃO

June 6, 2024

CONTATO

Pátria Real Estate

ESCOPO

Público em geral

PATRIA

1. Introdução

De acordo com o disposto na regulamentação em vigor, em especial na Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175"), e no Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), em vigor desde 30 de novembro de 2023, compete ao Patria Real Estate, como gestor, exercer o direito de voto decorrente de ativos detidos pelas classes de FII, realizando todas as ações necessárias para tal exercício, observado o disposto nessa política de voto e sempre no melhor interesse de seus cotistas.

2. Objetivo

O presente Documento objetiva disciplinar os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias obrigatórias e facultativas para o exercício do direito de voto. Desta forma, será adotado pelo Patria Real Estate a fim de cumprir seu dever fiduciário perante os cotistas dos Fundos e será exercido no melhor interesse de seus cotistas, nos termos da legislação e da autorregulação vigentes.

3. Princípios gerais para o exercício do voto

O direito de voto dos Fundos será exercido a critério do Patria Real Estate, conforme os princípios abaixo relacionados:

- ✓ Dever fiduciário: no cumprimento das diretrizes deste Documento, o Patria Real Estate tem dever fiduciário perante os cotistas dos Fundos sob sua gestão, ou seja, suas decisões deverão ser sempre pautadas nas melhores práticas existentes, afastando conflito de interesses e sempre buscando o melhor interesse dos cotistas;
- ✓ Dever de diligência: o Patria Real Estate atuará com cuidado e diligência para cumprir com as diretrizes do presente Documento, pautado pelo princípio da boa-fé;
- ✓ Dever de lealdade: o Patria Real Estate pautará a aplicação das diretrizes do presente Documento pela lealdade aos cotistas dos Fundos. No exercício de direito de voto, os interesses dos cotistas dos Fundos se sobrepõem aos interesses do Patria Real Estate.

Vale ressaltar que os representantes ou administradores do ativo investido pelos Fundos podem propor à assembleia geral determinada orientação de voto em relação às matérias propostas. No entanto, a orientação dos referidos representantes ou administradores não vinculará a forma como o Patria Real Estate exercerá o direito de voto dos Fundos. O Patria Real Estate avaliará o que for proposto pelos representantes ou administradores e ponderará tendo em vista o interesse

PATRIA

dos Fundos, para poder tomar a decisão sobre como exercer o direito de voto de forma a atender os interesses dos Fundos e cumprir a legislação, regulação e autorregulação aplicáveis.

Para verificar se a matéria da ordem do dia da assembleia convocada para o ativo é relevante para os FundosPatria, será considerado o impacto de cada item da ordem do dia sobre os Fundos Patria, sem que seja considerado qualquer benefício para o Patria Real Estate, seus funcionários ou demais pessoas vinculadas.

Observação: para o cálculo dos percentuais acima, deverá ser considerada a posição consolidada de acordo com as regras estabelecidas pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), no caso de operações de aluguel de FIs, na data da convocação da assembleia, de acordo com a Resolução CVM 175, anexo III, artigo 13, parágrafo 5º.

4. Exercício do direito de voto dos Fundos

4.1. Hipóteses em que o voto é obrigatório

O Patria Real Estate deverá obrigatoriamente exercer o direito de voto dos Fundos nas seguintes situações:

- I. No caso de ações ou quotas de sociedades, seus direitos e desdobramentos:
 - a. eleição de representantes de sócios / acionistas minoritários nos conselhos de administração, se aplicável;
 - b. aprovação de planos de opções para remuneração de administradores da companhia, se incluir opções de compra “dentro do preço” (ou seja, se o preço de exercício da opção for inferior ao da ação subjacente, considerando a data de convocação da assembleia);
 - c. aquisições, fusões, incorporações, cisões, alterações de controle, reorganizações societárias, alterações dos direitos conferidos por ações, conversões de ações e demais mudanças de estatuto social, as quais possam, no entendimento do gestor de recursos, gerar impacto relevante no valor do ativo detido pela classe; e
 - d. demais matérias que impliquem tratamento diferenciado, a critério do Patria Real Estate.

- II. No caso dos demais ativos e valores mobiliários permitidos aos Fundos Patria:
 - a. alterações de prazo ou condições de prazo de pagamento, garantias, vencimento antecipado, resgate antecipado, recompra e/ou remuneração originalmente acordados para a operação.

- III. Especificamente no caso de classe de cotas de Fundos de Investimento Financeiro, nos termos da Resolução CVM 175 (“FIF”):

PATRIA

- a. alterações na política de investimento que alterem a categoria, o tipo ou a classificação ANBIMA do FIF, conforme o caso;
- b. mudança de qualquer um dos prestadores de serviços essenciais, desde que não sejam integrantes do mesmo grupo econômico do Patria Real Estate;
- c. aumento de taxas de administração, taxa de gestão, taxa de performance, taxa máxima de distribuição ou criação de taxas de ingresso e/ou saída constantes no regulamento do FIF, conforme aplicável;
- d. alterações nas condições de resgate da classe que resultem em aumento do prazo de saída, conforme aplicável;
- e. fusão, transformação, incorporação ou cisão, que propiciem alteração das condições elencadas nas alíneas anteriores;
- f. plano de resolução do patrimônio líquido negativo de classe cuja responsabilidade dos cotistas seja limitada aos valores por eles subscritos;
- g. liquidação do FIF e/ou de suas classes, conforme aplicável; e
- h. assembleia de cotistas, conforme previsto na regulação aplicável.

IV. Especificamente para os Fundos de Investimento Imobiliário:

- a. alterações na política de investimento e/ou no objeto descrito no regulamento;
- b. mudança dos prestadores de serviços essenciais do fundo ou consultor especializado contratado em relação aos ativos imobiliários, desde que não seja integrante do mesmo grupo econômico dos prestadores de serviços essenciais;
- c. aumento de taxa de administração, criação de taxas de entrada ou criação ou aumento de taxa destinada à remuneração dos serviços prestados pelo consultor especializado indicado na alínea anterior;
- d. apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do FII;
- e. eleição de representantes dos cotistas;
- f. fusão, incorporação ou cisão, que propiciem alteração das condições elencadas nas alíneas anteriores; e
- g. liquidação do Fundo.

V. Especificamente para os imóveis integrantes da carteira do FII:

- a. aprovação de investimentos e despesas extraordinárias;
- b. aprovação de orçamento;
- c. aprovação de contas;
- d. destinação de saldo de recursos, quando houver;
- e. eleição de síndico e/ou conselheiros; e
- f. alteração na convenção de condomínio que possa causar impacto nas condições de liquidez do imóvel, a critério do Patria Real Estate.

4.2. Hipóteses em que o voto é facultativo

O exercício do direito de voto dos Fundos Patria ficará a critério exclusivo do Patria Real Estate, como gestor de recursos, nas seguintes situações:

- a. caso a assembleia ocorra em qualquer cidade que não seja capital de estado e não seja possível o exercício de voto à distância e/ou a participação por meio eletrônico;
- b. o custo relacionado ao voto não for compatível com a participação do ativo financeiro na carteira das classes dos Fundos Patria;
- c. se a participação total das classes dos Fundos sob gestão sujeitos ao voto na fração votante na matéria, de acordo com as regras de consolidação de posição estabelecidas pela B3, for inferior a 10% (dez por cento) do total de cotas emitidas do ativo investido e nenhuma classe de cotas dos Fundos possuir mais que 2,50% (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) do patrimônio líquido alocado no ativo em questão;
- d. se a matéria objeto da deliberação em assembleias envolver valor inferior a 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do ativo investido.

4.3. Tornar-se-á facultativo o voto obrigatório:

- a. caso haja situações de conflito de interesses;
- b. caso as informações disponibilizadas pela empresa ou pelo prestador de serviço essencial do fundo investido não sejam suficientes, mesmo após solicitação pelo Patria Real Estate, como gestor de recursos, de informações adicionais e esclarecimentos para a tomada de decisão;
- c. para os certificados de depósito de valores mobiliários;
- d. se o Fundo detiver participação no ativo na data da convocação da assembleia geral porém o mesmo não fizer mais parte da carteira do Fundo na data da realização da assembleia geral; e
- e. se o Fundo não detiver participação no ativo na data da convocação da assembleia geral, porém adquirir participação posteriormente, sendo que, nesse caso, poderá participar da assembleia geral apenas como convidado, sem direito a voto.
- f. Para os certificados de depósito de valores mobiliários, caso aplicável.

5. Procedimento a ser adotado em situação de potencial conflito de interesses

Na análise da matéria da ordem do dia da assembleia geral na qual o Patria Real Estate deverá manifestar o voto dos Fundos sob sua gestão, será preliminarmente verificada a existência de possível conflito de interesses entre o Patria Real Estate e a matéria a ser deliberada na assembleia. Se o Patria Real Estate concluir pela existência de conflito de interesses, poderá

PATRIA

proferir o voto, abstendo-se por conflito, ou não comparecer à respectiva assembleia. Caso constem na ordem do dia da assembleia geral outras matérias, além da matéria em conflito, o Patria Real Estate poderá votar nas demais deliberações, devendo abster-se apenas em relação à matéria em conflito.

6. Processo decisório de voto

O Sr. Bruno Margato é o responsável pelo controle e execução das diretrizes do presente Documento.

O Comitê de Decisão do Páttria Real Estate, com base nos termos dispostos no item 3 'Princípios gerais para o exercício do Voto' desse Documento, é o responsável pela orientação de voto dos Fundos Patria nas assembleias em que participarem, sendo que a formalização segue de acordo com os termos indicados no item 7 "Publicidade e Comunicação" abaixo.

7. Publicidade e comunicação

O Patria Real Estate realizará comunicação aos investidores contendo resumo dos votos proferidos pelos respectivos Fundos Patria em assembleias decorrentes de títulos e valores mobiliários detidos pelos Fundos Patria, conforme aplicável, em relatório gerencial, disponibilizado mensalmente no site do Patria Real Estate, em Central de Downloads > Relatórios Periódicos > Relatórios ao Investidor, na página do respectivo FII. Não obstante, não haverá tal obrigação de comunicação pelo Patria Real Estate nas seguintes hipóteses:

- I. matérias protegidas por acordo de confidencialidade ou que observem sigilo determinado pela regulação vigente;
- II. decisões que, a critério do Patria Real Estate, como gestor de recursos, sejam consideradas estratégicas; e
- III. matérias cujo exercício de voto seja facultativo (subseção 4.2 desse Documento), caso o Patria, como gestor de recursos, tenha exercido o direito de voto.

Não obstante, as decisões de que tratam os itens acima, inclusive as dispostas no inciso II, serão arquivadas e mantidas à disposição dos órgãos reguladores e autorreguladores.

O presente Documento poderá ser alterado a qualquer momento e sua versão integral e atualizada pode ser acessada no seguinte endereço eletrônico <https://realestate.patria.com>.