

Política de Exercício de Direito de Voto em Assembléia (Proxy Voting)

Assembleia Geral dos Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários – HABITASEC SECURITIZADORA S.A. (64ª série da 1ª Emissão)

Realizada no dia 18 de janeiro de 2023, às 10 horas, de forma exclusivamente digital, nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 (“Resolução CVM 60”), com a dispensa de videoconferência em razão da totalidade dos investidores.

Ordem do Dia

1. Deliberar sobre:

(i) não declarar a Aquisição Compulsória Total Não Automática dos CRI, conforme previsto na cláusula 6.3.3., item (a) do Termo de Securitização, por descumprimento não pecuniário pelas Cedentes (conforme definido no Termo de Securitização) em relação a inobservância de (a) Razão de Garantia, que apresentou um percentual abaixo do mínimo estabelecido, qual seja 150% (cento e cinquenta por cento), aprovado na Ata da Assembleia Geral dos Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 64ª Série da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., realizada em 29 de junho de 2022 (“AGT 29/06/2022”), sob a apuração da Emissora entre junho de 2022 (inclusive) até dezembro de 2022 (exclusive), que segue retratada no Anexo II dessa ata; e (b) prazo concedido para os trâmites de reenquadramento da Razão de Garantia, conforme proposta enviada pelas Cedentes, aprovada pelos Titulares de CRI na AGT 29/06/2022, através da conclusão satisfatória da diligência, o que inclui, mas não se limita ao compartilhamento das informações solicitadas pelo assessor legal, bem como a formalização da garantia de alienação fiduciária de 07 (sete) imóveis, aprovados na AGT 29/06/2022, ora transcritos no Anexo III da presente ata;

(ii) caso o item “i” acima seja aprovado, ratificar o aporte de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), realizado exclusivamente pelas Cedentes em 20 de dezembro de 2022, com recursos próprios, para fins de criação de um fundo de reserva, devendo este recurso ser retido na Conta Centralizadora e aplicado nos Investimentos Permitidos, conforme previsto no Termo de Securitização. Este fundo permanecerá na operação até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas e será utilizado para fins de cômputo da Razão de Garantia (“Fundo de Reserva”), de modo a refletir novo cálculo nas cláusulas 6.2.1, item “iv” do Contrato de Cessão e 8.9, item “d” do Termo de Securitização. Os recursos do Fundo de Reserva serão utilizados para cobrir eventuais inadimplências das Cedentes, relacionadas ao pagamento dos juros e da amortização do principal dos CRI durante o período da operação, a ser verificado pela Securitizadora na Data de Verificação, devendo ser recomposto em até 5 (cinco) dias corridos após o recebimento de notificação a ser encaminhada pela Securitizadora neste sentido e, uma vez cumpridas integralmente as Obrigações Garantidas e encerrado o Patrimônio Separado, nos termos dos Documentos da Operação, a Securitizadora deverá transferir a totalidade dos recursos disponíveis no Fundo de Reserva, líquidos de tributos, para uma das Contas de Livre Movimentação (definidas no Contrato de Cessão), de titularidade das Cedentes, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da confirmação de quitação da operação, sendo esse operacional previstos em novas cláusulas 6.2.2.1 do Contrato de Cessão e 8.9.2 do Termo de Securitização;

(iii) caso os itens “i” e “ii” acima sejam aprovados, autorizar:

(iii.a) a concessão de 30 (trinta) dias corridos, contados da presente data, isto é, até 17 de fevereiro de 2023, como prazo adicional, para as Cedentes apresentarem para a Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário:

(a) o ato societário autorizando a prestação da garantia de alienação fiduciária, devidamente arquivado na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”);

(b) a via assinada do instrumento de alienação fiduciária dos imóveis elencados no Anexo III da presente ata (“Nova Garantia”);

(c) o protocolo da prenotação para o registro da Nova Garantia, perante o cartório de registro de imóvel competente; e

(d) a conclusão da diligência pelo assessor legal, conforme proposta disposta na AGT 29/06/2022; e

(iii.b) a concessão de 60 (sessenta) dias corridos, contados da presente data, isto é, até 19 de março de 2023, como prazo adicional, para as Cedentes apresentarem para a Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário:

(a) as matrículas comprovando o registro da Nova Garantia, em favor da Securitizadora.

- (iv) caso os itens “i”, “ii” e “iii” acima sejam aprovados, autorizar a não verificação da Razão de Garantia até a apresentação das matrículas comprovando o registro da Nova Garantia ou até a Data de Verificação do mês de março de 2023, o que ocorrer primeiro;
- (v) caso os itens acima sejam aprovados e, após a conclusão das condições elencadas no item “iii” acima e, ainda, caso a Razão de Garantia seja superior ao percentual mínimo estabelecido, a Securitizadora poderá seguir com a liberação de determinadas unidades de imóveis, de modo a reenquadrar a Razão de Garantia;
- (vi) autorizar a Emissora, em conjunto com o Agente Fiduciário, a adotarem todas as providências necessárias para a concretização dos itens acima, se aprovados.

Decisão do Comitê Proxy Voting e Justificativa para o voto

Aprovar todas as deliberações da Ordem do Dia.

O CRI apresentou insuficiência da razão de garantia em função do aumento do IGPM. O voto foi favorável à concessão de prazo adicional para que fosse recomposto o saldo através da AF de imóveis adicionais e constituição de fundo de reserva.

Decisão da Assembleia

(i) os Titulares de CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem qualquer voto contrário ou abstenção em relação ao item “i” da Ordem do Dia, aprovaram por não declarar a Aquisição Compulsória Total Não Automática dos CRI, conforme previsto na cláusula 6.3.3., item (a) do Termo de Securitização, por descumprimento não pecuniário pelas Cedentes (conforme definido no Termo de Securitização) em relação a inobservância de (a) Razão de Garantia, que apresentou um percentual abaixo do mínimo estabelecido, qual seja 150% (cento e cinquenta por cento), aprovado AGT 29/06/2022, sob a apuração da Emissora entre junho de 2022 (inclusive) até dezembro de 2022 (exclusive), que segue retratada no Anexo II dessa ata; e (b) prazo concedido para os trâmites de reenquadramento da Razão de Garantia, conforme proposta enviada pelas Cedentes, aprovada pelos Titulares de CRI na AGT 29/06/2022, através da conclusão satisfatória da diligência, o que inclui, mas não se limita ao compartilhamento das informações solicitadas pelo assessor legal, bem como a formalização da garantia de alienação fiduciária de 07 (sete) imóveis, aprovados na AGT 29/06/2022, ora transcritos no Anexo III da presente ata;

(ii) os Titulares de CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem qualquer voto contrário ou abstenção em relação ao item “ii” da Ordem do Dia, ratificaram o aporte de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), realizado exclusivamente pelas Cedentes em 20 de dezembro de 2022, mediante recursos próprios, para fins de criação do Fundo de Reserva (acima definido), de modo a refletir novo cálculo nas cláusulas 6.2.1, item “iv” do Contrato de Cessão e 8.9, item “d” do Termo de Securitização, que vigorará conforme redação abaixo. Sendo que, para fins de verificação da Razão de Garantia, a Securitizadora deverá observar se os imóveis objeto da Nova Garantia foram, de fato, registrados. Os recursos do Fundo de Reserva serão utilizados para cobrir eventuais inadimplências das Cedentes, relacionadas ao pagamento dos juros e da amortização do principal dos CRI durante o período da operação, a ser verificado pela Securitizadora na Data de Verificação, devendo ser recomposto em até 5 (cinco) dias corridos após o recebimento de notificação a ser encaminhada pela Securitizadora neste sentido e, uma vez cumpridas integralmente as Obrigações Garantidas e encerrado o Patrimônio Separado, nos termos dos Documentos da Operação, a Securitizadora deverá transferir a totalidade dos recursos disponíveis no Fundo de Reserva, líquidos de tributos, para uma das Contas de Livre Movimentação (definidas no Contrato de Cessão), de titularidade das Cedentes, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da confirmação de quitação da operação;

(iii) os Titulares de CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem qualquer voto contrário ou abstenção em relação ao item “iii” da Ordem do Dia, autorizaram:

(iii.a) a concessão de 30 (trinta) dias corridos, contados da presente data, isto é, até 17 de fevereiro de 2023, como prazo adicional, para as Cedentes apresentarem para a Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário:

- (a) o ato societário autorizando a prestação da garantia de alienação fiduciária, devidamente arquivado na JUCESP;
- (b) a via assinada do instrumento de alienação fiduciária dos imóveis elencados no Anexo III da presente ata (“Nova Garantia”);
- (c) o protocolo da prenotação para o registro da Nova Garantia, perante o cartório de registro de imóvel competente; e
- (d) a conclusão da diligência pelo assessor legal, conforme proposta disposta na AGT 29/06/2022; e

(iii.b) a concessão de 60 (sessenta) dias corridos, contados da presente data, isto é, até 19 de março de 2023, como prazo adicional, para as Cedentes apresentarem para a Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário:

- (a) as matrículas comprovando o registro da Nova Garantia, em favor da Securitizadora;

(iv) os Titulares de CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem qualquer voto contrário ou abstenção em relação ao item “iv” da Ordem do Dia, aprovaram a não verificação da Razão de Garantia até apresentação das matrículas comprovando o registro da Nova Garantia ou até a Data de Verificação do mês de março de 2023, o que ocorrer primeiro;

(v) os Titulares de CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem qualquer voto contrário ou abstenção em relação ao item “v” da Ordem do Dia, aprovaram que após a conclusão das condições elencadas no item “iii” acima e, ainda, caso a Razão de Garantia seja superior ao percentual mínimo estabelecido, a Securitizadora poderá seguir com a liberação de determinadas unidades de imóveis, de modo a reenquadrar a Razão de Garantia;

(vi) os Titulares de CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem qualquer voto contrário ou abstenção em relação ao item “vi” da Ordem do Dia, autorizaram a Emissora, em conjunto com o Agente Fiduciário, a adotarem todas as providências necessárias para a concretização dos itens acima.

Fundos que participaram da Assembleia

FUNDO	CNPJ
SULAMERICA INFRA FUNDO INCENTIVADO DE INVESTIMENTO EM INFRAESTRUTURA RF	22.759.995/0001-01
SUL AMÉRICA HIGH YIELD FI MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO	19.225.709/0001-13