

**CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.**  
**CNPJ/MF nº 31.468.139/0001-98**

**ATA DE ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES DOS CERTIFICADOS DE  
RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 4ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA CASA DE PEDRA  
SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.**

**REALIZADA EM 21 DE NOVEMBRO DE 2024**

---

- 1. DATA, HORA E LOCAL:** Aos 21 dias do mês de novembro de 2024 às 14:00 horas, de forma integralmente digital, nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 (“Resolução CVM 60”), coordenada pela **CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.** (“Emissora” ou “Securitizadora”), localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3144, conjunto 122, Jardim Paulistano, CEP 01451-000, com a dispensa de videoconferência em razão da presença dos Titulares dos CRI (conforme abaixo definidos) representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação (conforme abaixo definidos).
- 2. MESA:** Presidente: Rodrigo Geraldi Arruy; Secretário(a): Mara Cristina Lima.
- 3. CONVOCAÇÃO:** Dispensada, em razão da presença dos titulares de 100% (cem por cento) dos Certificados de Recebíveis Imobiliários em circulação da 4ª Série da 1ª Emissão da Emissora, nos termos da Cláusula 12.2.2 do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 4ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.*” (“Titulares dos CRI”, “CRI”, “Emissão” e “Termo de Securitização”, respectivamente).
- 4. PRESENÇA:** Presentes: (i) representantes dos Titulares dos CRI, conforme lista de presença constante no Anexo I da presente ata (“Anexo I”); (ii) representantes da **VX PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, na qualidade de agente fiduciário da Emissão (“Agente Fiduciário”); (iii) representantes da Emissora; (iv) representantes da **ROCK SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de securitizadora S1 perante a CVM, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Dr. Timóteo, nº 782, Moinhos de Vento, CEP 90570-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 51.319.586/0001-92 (“Rock” ou “Securitizadora Substituta”); (v) **SPE CIPÓ CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua José de Alencar, nº 521, sala 902, Menino Deus, CEP 90880-481, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.080.159/0001-24 (“Devedora”); (vi) **ROTTA ELY CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.**, sociedade

empresária limitada, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua José de Alencar, nº 521, sala 902, Menino Deus, CEP 90880-481, inscrita no CNPJ sob o nº 03.614.490/0001-04, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Rotta Ely”); (vii) **TIAGO ROTA ELY**, brasileiro, casado sob regime de separação total de bens, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 50.663.626-32, inscrito no CPF sob nº 000.299.840-84, residente e domiciliado na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Dr. Florêncio Ygartua, nº 60, apartamento 405, Moinhos de Vento, CEP 90430-010 (“Tiago”); (viii) **PEDRO ROTA ELY**, brasileiro, casado sob regime de separação total de bens, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 10.663.621-36 SSP/RS, inscrito no CPF sob nº 012.457.660-58, residente e domiciliado na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Vicente Fontoura nº 2905, Apartamento 205, Rio Branco, CEP 90640-002 (“Pedro”); (ix) **MARIA CRISTINA ROTA ELY**, brasileira, casada sob o regime de comunhão universal de bens, arquiteta, portadora da cédula de identidade RG nº 4003762293, inscrita no CPF sob nº 387.542.580-49, residente e domiciliada na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Dr. Possidônio Cunha, nº 72, Casa 4, Vila Assunção, CEP 91900-140 (“Maria Cristina”); e (x) **RICARDO ELY**, brasileiro, casado sob o regime de comunhão universal de bens, engenheiro, portador da cédula de identidade RG nº 1030229882, inscrito no CPF sob nº 294.282.580-49, residente e domiciliado na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Dr. Possidônio Cunha nº 72, casa 4, Vila Assunção, CEP 91900-140 (“Ricardo”, doravante denominado, quando em conjunto com a Rotta Ely, o Tiago, o Pedro e a Maria Cristina, “Avalistas” e, cada um, quando isolada e indistintamente “Avalista”).

**5. ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre:

(i) a substituição da Securitizadora, na qualidade de administradora do patrimônio separado vinculado à Emissão (“Patrimônio Separado”), pela Rock, com a assunção, por esta, de todos os direitos e obrigações da Securitizadora nos documentos que formalizam a Emissão dos CRI, autorizando, inclusive, a celebração de todos os documentos e aditamentos que se fizerem necessários, nos termos previstos no artigo 39, IV da Resolução CVM 60, contando com a concordância, neste ato, da Securitizadora, com efeito *ex-nunc*, ou seja, a partir desta data (“Data de Transferência” e “Substituição da Securitizadora”, respectivamente). Em caso de aprovação da Substituição da Securitizadora, as partes estarão automaticamente autorizadas a providenciar a transferência da administração do Patrimônio Separado vinculado à Emissão da Securitizadora à Rock, incluindo, mas não se limitando: (a) a remuneração devida à Rock, na qualidade de nova administradora do Patrimônio Separado e o escopo de seus serviços; (b) a transferência da totalidade dos ativos e passivos integrantes do Patrimônio Separado para a Rock, bem como a efetivação dos trâmites operacionais junto à B3 S.A. – Bolsa, Brasil, Balcão (“B3”) para a concretização da transferência; (c) a assunção e pagamento de todos os custos e despesas relacionados à transferência prevista no item

“(b)”; **(d)** a verificação e transferência da totalidade dos recursos existentes na conta corrente nº 1817-1, agência 2028, mantida junto ao Banco Bradesco S.A. (Cód. 237), de titularidade da Securitizadora (“Conta Centralizadora Substituída”), para a conta corrente nº 98.834-6, agência 0579, mantida junto ao Itaú Unibanco S/A (Cód. 341) de titularidade da Rock (“Conta Centralizadora Substituta”), a ser vinculada à Nova Emissão (conforme definida abaixo), bem como a transferência para a Conta Centralizadora Substituta de quaisquer recursos oriundos dos Créditos Imobiliários; e **(e)** a transferência da CCI que está vinculada aos CRI para que possa ser vinculada aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 4ª Emissão da Rock (“Nova Emissão”), a ser realizada às expensas do Patrimônio Separado;

**(ii)** a autorização para que, antes da transferência dos recursos para a Conta Centralizadora Substituta, a Securitizadora providencie as retenções, descontos e compensações necessárias ao pagamento de Despesas (conforme descritas no Termo de Securitização) da Emissão e do Patrimônio Separado, no montante de R\$ 4.700,00 (quatro mil e setecentos reais), referentes ao mês de Outubro de 2024. A Securitizadora, exclusivamente com recursos do Patrimônio Separado, será responsável pelas despesas incorridas pela Emissão até a Data de Substituição, conforme definida nesta ata. Após as devidas retenções previstas acima, o valor residual existente na Conta Centralizadora Substituída será transferido para a Conta Centralizadora Substituta. Sem prejuízo, a Securitizadora, exclusivamente com recursos do Patrimônio Separado, será responsável pelo pagamento das demais Despesas e da Amortização e Juros Remuneratórios devidos aos Titulares dos CRI no mês de Outubro de 2024 (conforme definidos no Termo de Securitização);

**(iii)** a alteração do atual Servicer para a **Citrino Representação e Serviços de Cobrança Ltda.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 34.432.663/0001-05 (“Servicer”), com a remuneração constante no Anexo II da presente ata (“Anexo II”), líquido de impostos, restando consignado que o Servicer integra o mesmo grupo econômico da Rock;

**(iv)** a autorização para que o Servicer faça a gestão plena e completa da comercialização das Unidades em estoque do Empreendimento Alvo, incluindo, mas não se limitando, a negociação de preço, bem como de eventuais imóveis recebidos como dação em pagamento pelas Unidades, e a administração da carteira de recebíveis, incluindo a cobrança de créditos inadimplentes, já contratados ou a contratar, conforme instrumento particular formalizado, nesta data, entre a Rock Sec e o Servicer;

**(v)** a alteração da atual Auditoria do Patrimônio Separado dos CRI para a **BLB Auditores Independentes**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.096.033/001-63, com a remuneração constante no Anexo II, líquido de impostos;

(vi) a alteração dos atuais Agente Fiduciário, Instituição Custodiante, Escriturador e Agente Liquidante para a **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, com a remuneração constante no Anexo II, líquido de impostos;

(vii) o pagamento de remuneração ao **Rock Internet e Processamento de Dados S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 31.922.236/0001-09 (“Estruturador” ou “Rock Internet”), no valor total de R\$ 570.002,84 (quinhentos e setenta mil e dois reais e oitenta e quatro centavos), bruto, em 2 (duas) parcelas iguais, sendo a primeira parcela devida nesta data e a segunda parcela devida em 21 de dezembro de 2025, desde que estejam integralmente quitadas as Obrigações Garantidas dos CRI Sêniores. Caso a data de vencimento dos CRI Sêniores seja prorrogada para uma data posterior a 21 de dezembro de 2025, a remuneração do Estruturador ficará vinculada à sua quitação;

(viii) a alteração das seguintes características da CCB e, conseqüentemente, dos CRI, relativas ao (a) índice de Atualização Monetária, (b) prazo e Data de Vencimento, (c) cronograma de pagamento de Juros Remuneratórios e Amortização, e (d) “Ordem de Destinação de Recurso”. As novas características da CCB e dos CRI estão previstas nos Anexos III, IV e V da presente ata (“Anexo III”, “Anexo IV” e “Anexo V”, respectivamente);

(ix) a criação de uma nova série de CRI (“2ª Série”), a partir da divisão da série única existente, que passa a corresponder à “1ª Série”, com o estabelecimento de subordinação entre as séries, em relação a pagamento de Amortização, Resgate e Juros Remuneratórios (“Subordinação”), de forma que 16.039 (dezesesseis mil e trinta e nove) CRI passarão a ser integrantes da 1ª Série da 4ª Emissão, classe sênior (“CRI Sêniores”) e 10.692 (dez mil, seiscentos e noventa e dois) CRI passarão a ser integrantes da 2ª Série da 4ª Emissão, classe subordinada (“CRI Subordinados”), conforme previsão contida no artigo 22, inciso X, da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022 (“Lei 14.430”). As características dos CRI Sêniores e CRI Subordinados estão previstas nos Anexos III, IV e V;

(x) a inclusão de nova razão de garantia (“LTV”) máxima de 73,00% (setenta e três por cento) para os CRI Sêniores e 73,00% (setenta e três por cento) para os CRI Subordinados, a ser calculada de acordo com a fórmula constante do Anexo VI da presente ata (“Anexo VI”), com a conseqüente alteração das Cláusulas 8.13 e subitens aplicáveis do Termo de Securitização;

(xi) a alteração da fórmula de cálculo do saldo devedor da CCB e dos CRI, conforme Anexo VII da presente ata (“Anexo VII”), com a conseqüente alteração da Cláusula Sexta do Termo de Securitização;

(xii) a inclusão de promessa de garantia adicional às Obrigações Garantidas da presente Emissão, sob condição suspensiva, qual seja, a cessão fiduciária e promessa de cessão fiduciária de quaisquer recebíveis futuros da emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários em fase de estruturação, pela Rock, a ser denominada “CRI Salvador França” (“Cessão Fiduciária Salvador França”), que forem excedentes após a quitação das obrigações garantidas dos CRI Salvador França, de forma que, se as Obrigações Garantidas dos CRI Salvador França forem quitadas antes das Obrigações Garantidas da presente Emissão, a Cessão Fiduciária Salvador França passará a garantir, automaticamente, os presentes CRI. Em caso de aprovação da presente Ordem do Dia, restará automaticamente aprovada a celebração do instrumento competente para a constituição da Cessão Fiduciária Salvador França, em favor da Rock, sob condição suspensiva;

(xiii) o compartilhamento, sob condição suspensiva ou em caráter superveniente, conforme aplicável, de garantias constituídas no âmbito desta Emissão e da emissão da Cédula de Crédito Bancário nº 162/2021 (“CCB TOM”), pela **Almirante Construções e Incorporações SPE Ltda.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Erico Veríssimo, nº 595, sala 702, Menino Deus, CEP 90160-181, inscrita no CNPJ sob o nº 26.549.670/0001-55 (“SPE TOM”), e, conseqüentemente, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 5ª Emissão da Rock Sec (“CRI TOM”), de forma que, se as Obrigações Garantidas dos CRI TOM forem quitadas antes das Obrigações Garantidas da presente Emissão, as garantias dos CRI TOM (“Garantias TOM”) passarão a garantir, automaticamente, os presentes CRI, e vice e versa. Em caso de aprovação da presente Ordem do Dia, restará automaticamente aprovada, a celebração dos instrumentos competentes para a constituição das garantias, em favor da Rock, conforme descrito acima;

(xiv) a inclusão de garantia adicional às Obrigações Garantidas da presente Emissão, qual seja, a alienação fiduciária das quotas representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Devedora, pelos sócios da Devedora, em favor da Rock Sec (“Alienação Fiduciária de Quotas”);

(xv) a inclusão de garantia adicional às Obrigações Garantidas da presente Emissão, qual seja, a cessão fiduciária e promessa de cessão fiduciária da totalidade dos recebíveis de titularidade da Rotta Ely, oriundos do “*Instrumento Particular de Cessão Total de Direitos e Obrigações e Outras Avenças*” (“Recebíveis Rotta Ely” e “Contrato Rotta Ely”, respectivamente), celebrado em 22 de abril de 2024, entre a Rotta Ely e a Rock Internet (“Cessão Fiduciária Rotta Ely”), em favor da Rock Sec;

(xvi) a constituição de Fundo de Despesas, no montante de R\$ 550.000,00 (quinhentos e cinquenta mil reais), com as receitas futuras advindas de novas vendas de Unidades do Empreendimento Alvo arrecadadas na Conta Centralizadora (“Valor Inicial do Fundo de”

Despesas”). O valor mínimo do Fundo de Despesas será de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) (“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”). Caso o saldo fique abaixo do Valor Mínimo do Fundo de Despesas, deverá ser recomposto prioritariamente com receitas futuras. Se a recomposição não ocorrer no prazo de um mês, será realizada por meio de aporte da Devedora até o seu valor mínimo;

**(xvii)** a contratação do assessor legal, Daló e Tognotti Sociedade de Advogados, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 34.712.837/0001-85, para a elaboração dos aditamentos aos Documentos da Operação e demais instrumentos relacionados às deliberações acima, e pagamento dos honorários fixos de R\$ 65.000,00 (sessenta e cinco mil reais), líquidos de impostos, com os recursos do Patrimônio Separado, nos termos da proposta constante do Anexo VIII da presente ata (“Anexo VIII”);

**(xviii)** a autorização para que todos os custos da reestruturação dos CRI e todas as despesas decorrentes de registros e arquivamentos dos aditamentos aos Documentos da Operação que sejam celebrados para refletir as alterações supracitadas, incluindo o registro em cartório de títulos e documentos, cartório de registro geral de imóveis, arquivamentos em junta comercial e qualquer outro ato celebrado, seja arcado pela Rock, com os recursos do Patrimônio Separado;

**(xix)** a exclusão do Prêmio em caso de Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI, com a conseqüente alteração das Cláusulas 7.1.2, 7.1.3 e 7.3 do Termo de Securitização;

**(xx)** a alteração do Foro de Eleição para dirimir qualquer todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente dos Documentos da Operação, com renúncia expressa de qualquer outro por mais privilegiado que seja, passando a ser a Comarca da Capital do Estado do Rio Grande do Sul;

**(xxi)** a alteração das regras de registro do Contrato de Cessão, Contrato de Cessão Fiduciária, Contrato de Promessa de Alienação Fiduciária e seus eventuais aditamentos, para que sejam registrados em Cartório de Registro de Títulos e Documentos da comarca da sede da Devedora, nos termos do artigo 130, II da Lei de Registros Públicos. O protocolo ocorrerá em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva data de celebração e a conclusão do registro em até 10 (dez) Dias Úteis contados do protocolo;

**(xxii)** a alteração das regras de registro do Contrato de Alienação Fiduciária e seus eventuais aditamentos, para que sejam registrados em Cartório de Registro de Imóveis competente. A prenotação ocorrerá em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva data de celebração e a conclusão do registro em até 45 (quarenta e cinco) dias corridos contados da prenotação;

**(xxiii)** a alteração das definições de **(a)** “Aplicações Financeiras Permitidas”, nos quais os recursos mantidos na Conta Centralizadora poderão ser aplicados; **(b)** “LTV” para “LTV Custos Extras”, em razão da inclusão de nova razão de garantia LTV, conforme item “(x)” acima, de forma que o LTV Custos Extras deixe de produzir efeitos a partir da data da presente Assembleia e as Cláusulas 4.21.4, 4.21.5, 4.21.5.1 e 4.21.6 do Termo de Securitização sejam excluídas; e **(c)** “Períodos de Capitalização”; constantes da Cláusula 1.1 do Termo de Securitização; e

**(xxiv)** a alteração do Termo de Securitização, para fins de **(a)** atualização das normas regulamentares aplicáveis às regras gerais aplicáveis à securitização de direitos creditórios e à emissão de Certificados de Recebíveis e companhias securitizadoras de direitos creditórios registradas na CVM, **(b)** atualização dos quóruns de deliberação de matérias de competência da Assembleia Especial de Investidores, inclusive, para fins de deliberação sobre a forma de administração e/ou liquidação do Patrimônio Separado, e **(c)** atualização dos Fatores de Risco, mediante total alteração das Cláusulas Nona, Dez, Onze, Doze, Treze, Quatorze, Quinze e Dezenove do Termo de Securitização.

Em caso de aprovação das matérias das Ordens do Dia acima, a Securitizadora e a Rock, em conjunto com o Agente Fiduciário, estarão automaticamente autorizados a realizar e celebrar todos e quaisquer documentos que se façam necessários para implementar e formalizar o que fora deliberado no item acima, incluindo, mas não se limitando, ao aditamento ao Termo de Securitização e demais aditamentos aplicáveis, em até 30 (trinta) Dias Úteis contados da data de realização da presente Assembleia.

O Agente Fiduciário questionou a Emissora e os Titulares de CRI acerca de qualquer hipótese que poderia ser caracterizada como conflito de interesses em relação das matérias da Ordem do Dia e demais partes da operação, bem como entre partes relacionadas, conforme definição prevista na Resolução CVM nº 94/2022 – Pronunciamento Técnico CPC 05, bem como no art. 32 da Resolução CVM 60/2021, no artigo 115 § 1º da Lei 6.404/76, e outras hipóteses previstas em lei, conforme aplicável, sendo informado por todos os presentes que tal hipótese inexistente.

**6. DELIBERAÇÕES:** Examinadas e debatidas as matérias constantes da Ordem do Dia, os Titulares dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem voto contrário ou abstenção, aprovaram:

**(i)** a Substituição da Securitizadora, na qualidade de administradora do Patrimônio Separado vinculado à Emissão, pela Rock, com a assunção, por esta, de todos os direitos e obrigações da Securitizadora nos documentos que formalizam a Emissão dos CRI, autorizando, inclusive, a celebração de todos os documentos e aditamentos que se fizerem

necessários, nos termos previstos no artigo 39, IV da Resolução CVM 60, contando com a concordância, neste ato, da Securitizadora, com efeito *ex-nunc*, ou seja, a partir desta data;

Em razão da aprovação da Substituição da Securitizadora, as partes estão automaticamente autorizadas a providenciar a transferência da administração do Patrimônio Separado vinculado à Emissão da Securitizadora à Rock, incluindo, mas não se limitando: **(a)** a remuneração devida à Rock, na qualidade de nova administradora do Patrimônio Separado, no valor constante no Anexo II, líquido de impostos, e o escopo de seus serviços, os quais permanecerão sendo prestados pela Rock em atendimento à Resolução CVM 60; **(b)** a transferência da totalidade dos ativos e passivos integrantes do Patrimônio Separado para a Rock, bem como a efetivação dos trâmites operacionais junto à B3 para a concretização da transferência; **(c)** a assunção e pagamento de todos os custos e despesas relacionados à transferência prevista no item “(b)”; **(d)** a verificação e transferência da totalidade dos recursos existentes na Conta Centralizadora Substituída para a Conta Centralizadora Substituta, a ser vinculada à Nova Emissão, bem como a transferência para a Conta Centralizadora Substituta de quaisquer recursos oriundos dos Créditos Imobiliários; e **(e)** a transferência da CCI que está vinculada aos CRI para que possa ser vinculada aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Nova Emissão, a ser realizada às expensas do Patrimônio Separado;

**(ii)** a autorização para que, antes da transferência dos recursos para a Conta Centralizadora Substituta, a Securitizadora providencie as retenções, descontos e compensações necessárias ao pagamento de Despesas da Emissão e do Patrimônio Separado, no montante de R\$ 4.700,00 (quatro mil e setecentos reais), referentes ao mês de Outubro de 2024. A Securitizadora, exclusivamente com recursos do patrimônio separado, será responsável pelas despesas incorridas pela Emissão até a Data de Substituição, conforme definida nesta ata. Após as devidas retenções previstas acima, o valor residual existente na Conta Centralizadora Substituída será transferido para a Conta Centralizadora Substituta. A Rock, exclusivamente com recursos do Patrimônio Separado, será responsável pelo pagamento das demais Despesas e da Amortização e Juros Remuneratórios devidos aos Titulares dos CRI no mês de Outubro de 2024;

**(iii)** a alteração do atual Servicer para a **Citrino Representação e Serviços de Cobrança Ltda.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 34.432.663/0001-05, com a remuneração constante no Anexo II, líquido de impostos, restando consignado que o Servicer integra o mesmo grupo econômico da Rock;

**(iv)** a autorização para que o Servicer faça a gestão plena e completa da comercialização das Unidades em estoque do Empreendimento Alvo, incluindo, mas não se limitando, a negociação de preço, bem como de eventuais imóveis recebidos como dação em pagamento pelas Unidades, e a administração da carteira de recebíveis, incluindo a cobrança de créditos

inadimplentes, já contratados ou a contratar, conforme instrumento particular formalizado, nesta data, entre a Rock Sec e o Servicer;

(v) a alteração da atual Auditoria do Patrimônio Separado dos CRI para a **BLB Auditores Independentes**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.096.033/001-63, com a remuneração constante no Anexo II, líquido de impostos;

(vi) a alteração dos atuais Agente Fiduciário, Instituição Custodiante, Escriturador e Agente Liquidante para a **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, com a remuneração constante no Anexo II, líquido de impostos;

(vii) o pagamento de remuneração ao Estruturador, no valor total de R\$ 570.002,84 (quinhentos e setenta mil e dois reais e oitenta e quatro centavos), bruto, em 2 (duas) parcelas iguais, sendo a primeira parcela devida nesta data e a segunda parcela devida em 21 de dezembro de 2025, desde que estejam integralmente quitadas as Obrigações Garantidas. A segunda parcela da remuneração do estruturador será paga apenas após a quitação dos CRI CRI Sêniores. Caso a data de vencimento dos CRI Sêniores seja prorrogada para uma data posterior a 21 de dezembro de 2025, a remuneração do Estruturador ficará vinculada à sua quitação;

(viii) a alteração das seguintes características da CCB e, conseqüentemente, dos CRI, relativas a (a) índice de Atualização Monetária, (b) prazo e Data de Vencimento, (c) cronograma de pagamento de Juros Remuneratórios e Amortização, e (d) “Ordem de Destinação de Recurso”. As novas características da CCB e dos CRI estão previstas nos Anexos III, IV e V;

(ix) a criação da 2ª Série de CRI, a partir da divisão da série única existente, que passa a corresponder à “1ª Série”, com o estabelecimento de subordinação entre as séries, em relação a pagamento de amortização, resgate e juros remuneratórios, de forma que 16.039 (dezesesseis mil e trinta e nove) CRI passarão a ser integrantes da 1ª Série da 4ª Emissão, classe sênior, e 10.692 (dez mil, seiscentos e noventa e dois) CRI passarão a ser integrantes da 2ª Série da 4ª Emissão, classe subordinada, conforme previsão contida no artigo 22, inciso X, da Lei 14.430. As características dos CRI Sêniores e CRI Subordinados estão previstas nos Anexos III, IV e V;

(x) a inclusão de nova razão de garantia de LTV máxima de 73,00% (setenta e três por cento) para os CRI Sêniores e 73,00% (setenta e três por cento) para os CRI Subordinados, a ser calculada de acordo com a fórmula constante do Anexo VI, com a conseqüente alteração das Cláusulas 8.13 e subitens aplicáveis do Termo de Securitização;

**(xi)** a alteração da fórmula de cálculo do saldo devedor da CCB e dos CRI, conforme Anexo VII, com a consequente alteração da Cláusula Sexta do Termo de Securitização;

**(xii)** a inclusão de promessa de garantia adicional às Obrigações Garantidas da presente Emissão, sob condição suspensiva, qual seja, a Cessão Fiduciária Salvador França. Em razão da aprovação da presente Ordem do Dia, resta automaticamente aprovada, a celebração do instrumento competente para a constituição da Cessão Fiduciária Salvador França, em favor da Rock, sob condição suspensiva;

**(xiii)** o compartilhamento, sob condição suspensiva ou em caráter superveniente, conforme aplicável, de garantias constituídas no âmbito desta Emissão e da emissão da CCB TOM e, conseqüentemente, dos CRI TOM, de forma que, se as Obrigações Garantidas dos CRI TOM forem quitadas antes das Obrigações Garantidas da presente Emissão, as garantias dos CRI TOM passarão a garantir, automaticamente, os presentes CRI, e vice e versa. Em razão da aprovação da presente Ordem do Dia, resta automaticamente aprovada, a celebração dos instrumentos competentes para a constituição das garantias, em favor da Rock, conforme descrito acima;

**(xiv)** a inclusão de garantia adicional às Obrigações Garantidas da presente Emissão, qual seja, a Alienação Fiduciária de Quotas, pelos sócios da Devedora, em favor da Rock Sec;

**(xv)** a inclusão de garantia adicional às Obrigações Garantidas da presente Emissão, qual seja, a Cessão Fiduciária Rotta Ely, pela Rotta Ely, em favor da Rock Sec;

**(xvi)** a constituição de Fundo de Despesas, no montante correspondente ao Valor Inicial do Fundo de Despesas, com as receitas futuras advindas de novas vendas de Unidades do Empreendimento Alvo arrecadadas na Conta Centralizadora. O valor mínimo do Fundo de Despesas será correspondente ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas. Caso o saldo fique abaixo do Valor Mínimo do Fundo de Despesas, deverá ser recomposto prioritariamente com receitas futuras. Se a recomposição não ocorrer no prazo de um mês, será realizada por meio de aporte da Devedora até o seu valor mínimo;

**(xvii)** a contratação do assessor legal, Daló e Tognotti Sociedade de Advogados, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 34.712.837/0001-85, para a elaboração dos aditamentos aos Documentos da Operação e demais instrumentos relacionados às deliberações acima, e pagamento dos honorários fixos de R\$ 65.000,00 (sessenta e cinco mil reais), líquidos de impostos, com os recursos do Patrimônio Separado, nos termos da proposta constante do Anexo VIII da presente ata;

**(xviii)** a autorização para que todos os custos da divisão da 4ª Emissão em 2 (duas) séries e todas as despesas decorrentes de registros e arquivamentos dos aditamentos aos Documentos da Operação que sejam celebrados para refletir as alterações supracitadas, incluindo o registro em cartório de títulos e documentos, cartório de registro geral de imóveis, arquivamentos em junta comercial e qualquer outro ato celebrado, seja arcado pela Rock, com os recursos do Patrimônio Separado;

**(xix)** a exclusão do Prêmio em caso de Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI, com a conseqüente alteração das Cláusulas 7.1.2, 7.1.3 e 7.3 do Termo de Securitização;

**(xx)** a alteração do Foro de Eleição para dirimir qualquer todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente dos Documentos da Operação, com renúncia expressa de qualquer outro por mais privilegiado que seja, passando a ser a Comarca da Capital do Estado do Rio Grande do Sul;

**(xxi)** a alteração das regras de registro do Contrato de Cessão, Contrato de Cessão Fiduciária, Contrato de Promessa de Alienação Fiduciária e seus eventuais aditamentos, para que sejam registrados em Cartório de Registro de Títulos e Documentos da comarca da sede da Devedora, nos termos do artigo 130, II da Lei de Registros Públicos. O protocolo ocorrerá em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva data de celebração e a conclusão do registro em até 10 (dez) Dias Úteis contados do protocolo;

**(xxii)** a alteração das regras de registro do Contrato de Alienação Fiduciária e seus eventuais aditamentos, para que sejam registrados em Cartório de Registro de Imóveis competente. A prenotação ocorrerá em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva data de celebração e a conclusão do registro em até 45 (quarenta e cinco) dias corridos contados da prenotação;

**(xxiii)** a alteração das definições de **(a)** “Aplicações Financeiras Permitidas”, nos quais os recursos mantidos na Conta Centralizadora poderão ser aplicados; **(b)** “LTV” para “LTV Custos Extras”, em razão da inclusão de nova razão de garantia LTV, conforme item “(x)” acima, de forma que o LTV Custos Extras deixe de produzir efeitos a partir da data da presente Assembleia e as Cláusulas 4.21.4, 4.21.5, 4.21.5.1 e 4.21.6 do Termo de Securitização sejam excluídas; e **(c)** “Períodos de Capitalização”; constantes da Cláusula 1.1 do Termo de Securitização; e

**(xxv)** a alteração do Termo de Securitização, para fins de **(a)** atualização das normas regulamentares aplicáveis às regras gerais aplicáveis à securitização de direitos creditórios e à emissão de Certificados de Recebíveis e companhias securitizadoras de direitos creditórios registradas na CVM, **(b)** atualização dos quóruns de deliberação de matérias de competência da Assembleia Especial de Investidores, inclusive, para fins de deliberação sobre a forma de

administração e/ou liquidação do Patrimônio Separado, e **(c)** atualização dos Fatores de Risco, mediante total alteração das Cláusulas Nona, Dez, Onze, Doze, Treze, Quatorze, Quinze e Dezenove do Termo de Securitização.

Em razão da aprovação das matérias das Ordens do Dia acima, a Securitizadora e a Rock, em conjunto com o Agente Fiduciário, estão automaticamente autorizados a realizar e celebrar todos e quaisquer documentos que se façam necessários para implementar e formalizar o que fora deliberado no item acima, incluindo, mas não se limitando, ao aditamento ao Termo de Securitização, e demais aditamentos aplicáveis, em até 30 (trinta) Dias Úteis contados da data de realização da presente Assembleia.

## **7. DISPOSIÇÕES FINAIS:**

I – O Agente Fiduciário e a Securitizadora verificaram os poderes dos representantes dos Titulares dos CRI e verificaram quórum suficiente para a instalação e deliberações, conforme exigido pelo Termo de Securitização e declararam, juntamente com a Presidente e o(a) Secretário(a), a presente Assembleia devidamente instalada.

II – Das manifestações da Rock:

(a) A Rock manifestou a sua anuência em exercer a administração do Patrimônio Separado e declara que está devidamente habilitada para a atividade perante a CVM, bem como todas as obrigações impostas pela legislação e regulamentação em vigor;  
e

(b) A Rock assume a responsabilidade de: (i) comunicar à CVM a substituição da securitizadora; e (ii) tomar todas as medidas necessárias que sejam de sua responsabilidade e se fizerem necessárias para a transferência dos cadastros, contas, ativos e passivos do Patrimônio Separado perante os órgãos reguladores e autorreguladores.

III – Os Titulares dos CRI declaram estar plenamente de acordo e ciente de que as aprovações ora deliberadas e descritas acima, sempre e quando observados termos das referidas deliberações: (i) não ensejam e/ou ensejarão a declaração de vencimento antecipado de quaisquer Documentos da Operação; (ii) não ocasionam e/ou ocasionarão o resgate antecipado dos CRI e/ou de qualquer obrigação assumida nos termos dos documentos da emissão dos CRI; e (iii) não ensejam e/ou ensejarão a liquidação antecipada do patrimônio separado da emissão dos CRI, sendo certo que os Titulares dos CRI declaram ainda estar plenamente de acordo com tais deliberações e cientes de todos os aspectos envolvidos, inclusive tendo avaliado todos os impactos e riscos decorrentes desta deliberação.

IV – O Agente Fiduciário informa que os Titulares dos CRI são integralmente responsáveis pelos atos realizados e pelas decisões tomadas por eles no âmbito da Assembleia. Assim, reforça que não é responsável por quaisquer despesas, custos ou danos que venha a incorrer em decorrência dos atos praticados, sem culpa ou dolo, em observância às decisões tomadas nesta Assembleia. O Agente Fiduciário permanece responsável pelo cumprimento de todas as obrigações atribuídas a ele no Termo de Securitização e na legislação aplicável.

V – O Agente Fiduciário dos CRI informa aos Titulares dos CRI que as deliberações da presente Assembleia podem ensejar riscos não mensuráveis no presente momento aos CRI, incluindo, mas não se limitando **(a)** ao risco jurídico-operacional em virtude da substituição da Securitizadora e da transmissão dos direitos e obrigações relativas a proteção ao Patrimônio Separado; **(b)** ao risco operacional advindo da substituição do Agente Fiduciário, Banco Liquidante, Custodiante, Servicer e do Auditor do Patrimônio Separado dos CRI; **(c)** ao risco de crédito proveniente da utilização de recursos do Patrimônio Separado para custeio de despesas extraordinárias, como os custos do Estruturador, os custos dos Assessores Legais, os custos de registros dos aditamentos e novos contratos; **(d)** ao risco de crédito, majorado em razão da alteração da *duration* dos CRI, proveniente da alteração do índice de Atualização Monetária, da alteração da Data de Vencimento, da alteração do cronograma de pagamentos, da criação da Subordinação e da Conversão dos CRI; e **(e)** ao risco de crédito, majorado em virtude da eventual diminuição das Garantias ora constituídas para o cumprimento das Obrigações Garantidas dos CRI, tendo em vista o Compartilhamento de Garantias, e que tais Garantias poderão não ser suficientes para quitar as obrigações junto ao Titular dos CRI em caso de vencimento antecipado dos CRI.

VI – Em virtude das deliberações acima e independente de quaisquer outras disposições nos Documentos da Operação de emissão dos CRI, os Titulares dos CRI, neste ato, eximem a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI de quaisquer responsabilidades relacionadas aos itens acima mencionados.

VII – A presente ata poderá ser assinada eletronicamente, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, e do Decreto nº 10.278, de 18 de março de 2020. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade.

VIII – A presente ata de assembleia será encaminhada à Comissão de Valores Mobiliários por sistema eletrônico, sendo dispensada a publicação em jornais em que a Securitizadora divulga suas informações societárias.

IX – Todo e qualquer termo que não fora definido na presente ata, terá o mesmo significado que lhe fora atribuído nos documentos da operação.

X – A Securitizadora informa que a presente assembleia atendeu a todos os requisitos e orientações de procedimento para sua realização, conforme determina a Resolução CVM 60.

**8. ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a se tratar, o(a) Sr(a). Presidente deu a palavra a quem dela quisesse fazer uso e, como ninguém se manifestou, declarou suspensos os trabalhos pelo tempo necessário à lavratura desta ata, a qual, logo após, foi lida, aprovada e assinada pelos presentes.

São Paulo/SP, 21 de novembro de 2024.

(As assinaturas seguem na próxima página)

(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

*(Página de Assinaturas 1/3 da Ata de Assembleia Especial de Investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 4ª Série da 1ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., realizada em 21 de novembro de 2024.)*

---

**Rodrigo Geraldi Arruy**

*Presidente*

---

**Mara Cristina Lima**

*Secretário(a)*

---

**CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.**

*Securitizadora*

Por: Rodrigo Geraldi Arruy

Cargo: Diretor Presidente

CPF/MF: 250.333.968-97

---

**VX PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

*Agente Fiduciário*

Por: João Matheus Abrahão

Cargo: Procurador

CPF/MF: 036.000.521-79

Por: Rafael Toni

Cargo: Procurador

CPF/MF: 383.115.638-70

*(Página de Assinaturas 2/3 da Ata de Assembleia Especial de Investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 4ª Série da 1ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., realizada em 21 de novembro de 2024.)*

---

**ROCK SECURITIZADORA S.A.**

*Securitizadora Substituta*

Por: Thiago Zanin Mota Corrêa

Cargo: Diretor

CPF/MF: 985.563.550-72

Por: Pedro Henrique Colombo Onzi

Cargo: Diretor

CPF/MF: 024.082.620-54

---

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

*Novo Agente Fiduciário*

Por: João Matheus Abrahão

Cargo: Procurador

CPF/MF: 036.000.521-79

Por: Rafael Toni

Cargo: Procurador

CPF/MF: 383.115.638-70

---

**SPE CIPÓ CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.**

*Devedora*

Por: Pedro Rota Ely

Cargo: Administrador

CPF/MF: 012.457.660-58

*(Página de Assinaturas 3/3 da Ata de Assembleia Especial de Investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 4ª Série da 1ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., realizada em 21 de novembro de 2024.)*

---

**ROTTA ELY CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.**

Nome: Pedro Rota Ely  
CPF: 012.457.660-58

Nome: Tiago Rota Ely  
CPF: 000.299.840-84

---

**PEDRO ROTA ELY**  
CPF: 012.457.660-58

**TIAGO ROTA ELY**  
CPF: 000.299.840-84

---

**MARIA CRISTINA ROTA ELY**  
CPF: 387.542.580-49

**RICARDO ELY**  
CPF: 294.282.700-91

## ANEXO II

Ata de Assembleia Especial de Investidores dos Certificadores de Recebíveis Imobiliários da 4ª Série da 1ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., realizada em 21 de novembro de 2024.

### Remuneração dos Prestadores de Serviço

#### DESPESAS DA OPERAÇÃO

DESPESAS FLAT CRI						
Despesas	Prestador de Serviço	Base de Cálculo	Alíquota / Valor	Gross up	Total com Gross Up	
Estruturação e Originação	ROCK	Fixo	R\$ 570.002,84	0,00%	R\$ 570.002,84	
Assessor Legal	Daló	Fixo	R\$ 65.000,00	16,00%	R\$ 77.380,95	
<b>TOTAL</b>					<b>R\$ 647.383,79</b>	

#### DESPESAS DE MANUTENÇÃO CRI - ANUAIS

Despesas	Prestador de Serviço	Periodicidade	Alíquota / Valor	Gross up	Total com Gross Up	
Agente Fiduciário	Vórtx	Anual	R\$ 20.000,00	16,33%	R\$ 23.903,43	
Agente Liquidante do CRI	Vórtx	Anual	R\$ 5.000,00	16,33%	R\$ 5.975,86	
Agente Escriturador do CRI – Série Sênior	Vórtx	Anual	R\$ 6.000,00	16,33%	R\$ 7.171,03	
Agente Escriturador do CRI – Série Subordinada	Vórtx	Anual	R\$ 6.000,00	16,33%	R\$ 7.171,03	
Custodiante de Lastro – CCB	Vórtx	Anual	R\$ 12.000,00	16,33%	R\$ 14.342,06	
Auditoria das DF (ICVM 600)	Grupo BLB Brasil	Anual	R\$ 2.247,26	13,65%	R\$ 2.602,50	
<b>TOTAL</b>					<b>R\$ 61.165,91</b>	

#### DESPESAS DE MANUTENÇÃO CRI - MENSAIS

Despesas	Prestador de Serviço	Periodicidade	Alíquota / Valor	Gross up	Total com Gross Up	
Taxa de Gestão	ROCK Sec	Fixo	R\$ 3.750,00	11,15%	R\$ 4.220,60	
Service Imobiliário	Citrino	Mensal	R\$ 2.000,00	0,00%	R\$ 2.000,00	
Contabilidade do Patrimônio Separado	Link	Mensal	R\$ 237,00	0,00%	R\$ 237,00	
Taxa de utilização B3   Cetip	B3   CETIP	Mensal	R\$ 400,00	0,00%	R\$ 400,00	
Conta do Patrimônio Separado	Itaú	Mensal	R\$ 70,00	0,00%	R\$ 70,00	
<b>TOTAL</b>					<b>R\$ 6.927,60</b>	

### **ANEXO III**

#### **Ata de Assembleia Especial de Investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 4ª Série da 1ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., realizada em 21 de novembro de 2024.**

#### **Características da CCB, CRI Sêniores e CRI Subordinados**

##### **I. CCB**

(i) Valor Total. R\$ 30.500.000,00 (trinta milhões e quinhentos mil reais) na Data de Emissão dos CRI, cujo saldo devedor da CCB apurado na data de 20 de outubro de 2024 importa em R\$ 25.078.455,28 (vinte e cinco milhões, setenta e oito mil, quatrocentos e cinquenta e cinco reais e vinte e oito centavos), e o saldo devedor dos CRI apurado em 20 de outubro de 2024 importa em R\$ 18.541.528,35 (dezoito milhões, quinhentos e quarenta e um mil, quinhentos e vinte e oito reais e trinta e cinco centavos);

(ii) Prazo. 3.329 (três mil trezentos e vinte e nove) dias, a contar da Data de Emissão da CCB;

(iii) Data de Emissão. 09 de outubro de 2020;

(iv) Data de Vencimento Final. 20 de novembro de 2029, ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado, amortização extraordinária e resgate antecipado da CCB;

(v) Atualização Monetária. Variação positiva acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA”);

(vi) Juros Remuneratórios. 12,68% a.a. (doze inteiros e sessenta e oito centésimos por cento ao ano), com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias corridos decorridos durante o período de vigência da CCB;

(vii) Encargos Moratórios. Sem prejuízo dos Juros Remuneratórios e Atualização Monetária, os débitos em atraso ficarão sujeitos a (a) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, cobrados de forma *pro rata die*, sobre a importância inadimplida, atualizada pela Atualização Monetária apurado na data de pagamento, sem prejuízo da incidência dos Juros Remuneratórios; e (b) multa de mora 2% (dois por cento) sobre o valor total inadimplido, atualizado pela Atualização Monetária apurado na data de pagamento, sem prejuízo da incidência dos Juros Remuneratórios, acrescida da parcela referida nas alínea “(a)” acima;

**(viii)** Periodicidade do Pagamento. De acordo com a tabela constante do Anexo V da presente ata;

**(ix)** Local de Pagamento. Porto Alegre, RS;

**(x)** Garantias. (i) a Cessão Fiduciária; (ii) a Alienação Fiduciária Unidades; (iii) a Promessa de Alienação Fiduciária; (iv) o Aval; (v) o Fundo de Despesas; (vi) a Alienação Fiduciária de Quotas; (vii) a Cessão Fiduciária Rotta Ely; (viii) a Cessão Fiduciária Salvador França, sob condição suspensiva; (ix) a Cessão Fiduciária TOM, sob condição suspensiva; (x) a Alienação Fiduciária Unidades TOM, em caráter superveniente; (xi) a Alienação Fiduciária de Quotas TOM 1, sob condição suspensiva; (xii) a Alienação Fiduciária de Quotas TOM 2, sob condição suspensiva; e (xiii) a Promessa de Alienação Fiduciária TOM, em caráter superveniente.

\* \* \* \* \*

## **II. CRI Sêniores**

**(i)** Emissão. 4ª;

**(ii)** Série. 1ª;

**(iii)** Quantidade. 16.039 (dezesesseis mil e trinta e nove);

**(iv)** Valor Global da Série. R\$ 11.421.455,80 (onze milhões, quatrocentos e vinte e um mil, quatrocentos e cinquenta e cinco reais e oitenta centavos), em 20 de outubro de 2024;

**(v)** Valor Nominal Unitário. R\$ 712,12299063 (setecentos e doze reais e doze centavos), em 20 de outubro de 2024;

**(vi)** Prazo. 1.931 (mil novecentos e trinta e um) dias, a contar da Data de Emissão dos CRI;

**(vii)** Data de Emissão. 09 de outubro de 2020;

**(viii)** Data de Vencimento Final. 22 de janeiro de 2026, ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado, amortização extraordinária e resgate antecipado dos CRI;

**(ix)** Atualização Monetária. Variação positiva acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA”);

**(x)** Juros Remuneratórios. 10,50% a.a. (dez inteiros e cinquenta centésimos por cento ao ano), com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias corridos decorridos durante o período de vigência dos CRI;

**(xi)** Encargos Moratórios. Sem prejuízo dos Juros Remuneratórios e Atualização Monetária, os débitos em atraso ficarão sujeitos a **(a)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, cobrados de forma *pro rata die*, sobre a importância inadimplida, atualizada pela Atualização Monetária apurado na data de pagamento, sem prejuízo da incidência dos Juros Remuneratórios; e **(b)** multa de mora 2% (dois por cento) sobre o valor total inadimplido, atualizado pela Atualização Monetária apurado na data de pagamento, sem prejuízo da incidência dos Juros Remuneratórios, acrescida da parcela referida nas alínea “(a)” acima;

**(xii)** Periodicidade do Pagamento. De acordo com a tabela constante do Anexo V da presente ata;

**(xiii)** Local de Pagamento. Porto Alegre, RS;

**(xiv)** Garantias. Garantias. (i) a Cessão Fiduciária; (ii) a Alienação Fiduciária Unidades; (iii) a Promessa de Alienação Fiduciária; (iv) o Aval; (v) o Fundo de Despesas; (vi) a Alienação Fiduciária de Quotas; (vii) a Cessão Fiduciária Rotta Ely; (viii) a Cessão Fiduciária Salvador França, sob condição suspensiva; (ix) a Cessão Fiduciária TOM, sob condição suspensiva; (x) a Alienação Fiduciária Unidades TOM, em caráter superveniente; (xi) a Alienação Fiduciária de Quotas TOM 1, sob condição suspensiva; (xii) a Alienação Fiduciária de Quotas TOM 2, sob condição suspensiva; e (xiii) a Promessa de Alienação Fiduciária TOM, em caráter superveniente;

**(xv)** Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira. B3;

**(xvi)** Regime Fiduciário. Sim;

**(xvii)** Subordinação. Sim, os CRI Sêniores terão prioridade sobre os CRI Subordinados nos pagamentos de amortização programada, juros remuneratórios, amortização extraordinária e resgate antecipado;

**(xviii)** Coobrigação da Emissora. Não há;

**(xix)** Garantia flutuante. Não;

(xx) Classificação de Risco. Os CRI não contam com classificação de risco;

(xxi) Classificação ANBIMA. As características dos CRI sujeitas a alterações: Categoria: Híbrido; Concentração: Concentrado; Tipo de Segmento: Apartamentos ou casa; Tipo de contrato com lastro: CCB ou valores mobiliários representativos de dívida; Revolvência: Não; Existência de crédito não performado: Não; Informações estatísticas sobre inadimplementos: Não existem informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado.

\* \* \* \* \*

### III. CRI Subordinados

(i) Emissão. 4ª;

(ii) Série. 2ª;

(iii) Quantidade. 10.692 (dez mil, seiscentos e noventa e dois);

(iv) Valor Global da Série. R\$ 7.120.072,55 (sete milhões, cento e vinte mil, setenta e dois reais e cinquenta e cinco centavos), em 20 de outubro de 2024;

(v) Valor Nominal Unitário. R\$ 665,90031727 (seiscentos e sessenta e cinco reais e noventa centavos), em 20 de outubro de 2024;

(vi) Prazo. 3.331 (três mil trezentos e trinta e um) dias, a contar da Data de Emissão dos CRI;

(vii) Data de Emissão. 09 de outubro de 2020;

(viii) Data de Vencimento Final. 22 de novembro de 2029, ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado, amortização extraordinária e resgate antecipado dos CRI;

(ix) Atualização Monetária. Variação positiva acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA");

**(x)** Juros Remuneratórios. 13,00% a.a. (treze por cento ao ano), com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias corridos decorridos durante o período de vigência dos CRI;

**(xi)** Encargos Moratórios. Sem prejuízo dos Juros Remuneratórios e Atualização Monetária, os débitos em atraso ficarão sujeitos a **(a)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, cobrados de forma *pro rata die*, sobre a importância inadimplida, atualizada pela Atualização Monetária apurado na data de pagamento, sem prejuízo da incidência dos Juros Remuneratórios; e **(b)** multa de mora 2% (dois por cento) sobre o valor total inadimplido, atualizado pela Atualização Monetária apurado na data de pagamento, sem prejuízo da incidência dos Juros Remuneratórios, acrescida da parcela referida nas alínea “(a)” acima;

**(xii)** Periodicidade do Pagamento. De acordo com a tabela constante do Anexo V da presente ata;

**(xiii)** Período de Carência. Não aplicável;

**(xiv)** Local de Pagamento. Porto Alegre, RS;

**(xv)** Garantias. Garantias. (i) a Cessão Fiduciária; (ii) a Alienação Fiduciária Unidades; (iii) a Promessa de Alienação Fiduciária; (iv) o Aval; (v) o Fundo de Despesas; (vi) a Alienação Fiduciária de Quotas; (vii) a Cessão Fiduciária Rotta Ely; (viii) a Cessão Fiduciária Salvador França, sob condição suspensiva; (ix) a Cessão Fiduciária TOM, sob condição suspensiva; (x) a Alienação Fiduciária Unidades TOM, em caráter superveniente; (xi) a Alienação Fiduciária de Quotas TOM 1, sob condição suspensiva; (xii) a Alienação Fiduciária de Quotas TOM 2, sob condição suspensiva; e (xiii) a Promessa de Alienação Fiduciária TOM, em caráter superveniente;

**(xvi)** Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira. B3;

**(xvii)** Regime Fiduciário. Sim;

**(xviii)** Subordinação. Sim, os CRI Sêniores terão prioridade sobre os CRI Subordinados nos pagamentos de amortização programada, juros remuneratórios, amortização extraordinária e resgate antecipado;

**(xix)** Coobrigação da Emissora. Não há;

**(xx)** Garantia flutuante. Não;

**(xxi)** Classificação de Risco. Os CRI não contam com classificação de risco;

**(xxii)** Classificação ANBIMA. As características dos CRI sujeitas a alterações: Categoria: Híbrido; Concentração: Concentrado; Tipo de Segmento: Apartamentos ou casa; Tipo de contrato com lastro: CCB ou valores mobiliários representativos de dívida; Revolvência: Não; Existência de crédito não performado: Não; Informações estatísticas sobre inadimplementos: Não existem informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado.

## **ANEXO IV**

***Ata de Assembleia Especial de Investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 4ª Série da 1ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., realizada em 21 de novembro de 2024.***

### ***Ordem de Destinação de Recurso***

- (a)** Despesas relativas à 4ª Emissão da Rock Securitizadora;
- (b)** Despesas do Patrimônio Separado em aberto;
- (c)** Recomposição do Fundo de Despesas, se aplicável;
- (d)** Pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI Sêniores vencida em mês(es) anterior(es) e não paga, e multa e juros de mora, caso existam;
- (e)** Pagamento da Amortização Programada dos CRI Sêniores vencida em mês(es) anterior(es) e não paga, e multa e juros de mora, caso existam;
- (f)** Pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI Sêniores;
- (g)** Pagamento da Amortização Programada dos CRI Sêniores;
- (h)** Havendo excedente, caso a Devedora esteja adimplente com as Obrigações Garantidas, liberação, em favor da Devedora, do montante de 4,00% (quatro por cento) dos direitos creditórios decorrentes do Empreendimento Alvo, relativos aos tributos devidos pela Devedora dentro do Regime Especial de Tributação – RET, nos termos da Lei nº 10.931/04, que tenham sido comprovada e efetivamente recebidos na Conta do Patrimônio Separado;
- (i)** Havendo excedente, Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI Sêniores até a sua quitação;
- (j)** Pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI Subordinados vencida em mês(es) anterior(es) e não paga, e multa e juros de mora, caso existam;
- (k)** Pagamento da Amortização Programada dos CRI Subordinados vencida em mês(es) anterior(es) e não paga, e multa e juros de mora, caso existam;
- (l)** Pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI Subordinados;

**(m)** Pagamento da Amortização Programada dos CRI Subordinados;

**(n)** Havendo excedente, Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI Subordinados até a sua quitação.

## **ANEXO V**

**Ata de Assembleia Especial de Investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 4ª Série da 1ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., realizada em 21 de novembro de 2024.**

### **Cronograma de Pagamentos da CCB**

<b>Período</b>	<b>Data de Aniversário Cálculo</b>	<b>Data de Pagamento do CRI</b>	<b>Taxa de Amortização (Tai)</b>	<b>Pagamento de Juros?</b>	<b>Incorpora Juros?</b>
1	20/11/2024	22/11/2024	0,0000%	Não	Sim
2	20/12/2024	24/12/2024	0,0000%	Não	Sim
3	20/01/2025	22/01/2025	0,0000%	Não	Sim
4	20/02/2025	24/02/2025	0,0000%	Não	Sim
5	20/03/2025	24/03/2025	0,0000%	Não	Sim
6	20/04/2025	23/04/2025	0,0000%	Não	Sim
7	20/05/2025	22/05/2025	0,0000%	Não	Sim
8	20/06/2025	24/06/2025	0,0000%	Não	Sim
9	20/07/2025	22/07/2025	0,0000%	Não	Sim
10	20/08/2025	22/08/2025	0,0000%	Não	Sim
11	20/09/2025	23/09/2025	0,0000%	Não	Sim
12	20/10/2025	22/10/2025	0,0000%	Não	Sim
13	20/11/2025	24/11/2025	0,0000%	Não	Sim
14	20/12/2025	23/12/2025	0,0000%	Não	Sim
15	20/01/2026	22/01/2026	0,0000%	Não	Sim
16	20/02/2026	24/02/2026	0,0000%	Não	Sim
17	20/03/2026	24/03/2026	0,0000%	Não	Sim
18	20/04/2026	23/04/2026	0,0000%	Não	Sim
19	20/05/2026	22/05/2026	0,0000%	Não	Sim
20	20/06/2026	23/06/2026	0,0000%	Não	Sim
21	20/07/2026	22/07/2026	0,0000%	Não	Sim
22	20/08/2026	24/08/2026	0,0000%	Não	Sim
23	20/09/2026	22/09/2026	0,0000%	Não	Sim
24	20/10/2026	22/10/2026	0,0000%	Não	Sim
25	20/11/2026	24/11/2026	0,0000%	Não	Sim
26	20/12/2026	22/12/2026	0,0000%	Não	Sim
27	20/01/2027	22/01/2027	0,0000%	Não	Sim
28	20/02/2027	23/02/2027	0,0000%	Não	Sim
29	20/03/2027	23/03/2027	0,0000%	Não	Sim
30	20/04/2027	23/04/2027	0,0000%	Não	Sim
31	20/05/2027	24/05/2027	0,0000%	Não	Sim
32	20/06/2027	22/06/2027	0,0000%	Não	Sim
33	20/07/2027	22/07/2027	0,0000%	Não	Sim
34	20/08/2027	24/08/2027	0,0000%	Não	Sim
35	20/09/2027	22/09/2027	0,0000%	Não	Sim

36	20/10/2027	22/10/2027	0,0000%	Não	Sim
37	20/11/2027	23/11/2027	0,0000%	Não	Sim
38	20/12/2027	22/12/2027	0,0000%	Não	Sim
39	20/01/2028	24/01/2028	0,0000%	Não	Sim
40	20/02/2028	22/02/2028	0,0000%	Não	Sim
41	20/03/2028	22/03/2028	0,0000%	Não	Sim
42	20/04/2028	25/04/2028	0,0000%	Não	Sim
43	20/05/2028	23/05/2028	0,0000%	Não	Sim
44	20/06/2028	22/06/2028	0,0000%	Não	Sim
45	20/07/2028	24/07/2028	0,0000%	Não	Sim
46	20/08/2028	22/08/2028	0,0000%	Não	Sim
47	20/09/2028	22/09/2028	0,0000%	Não	Sim
48	20/10/2028	24/10/2028	0,0000%	Não	Sim
49	20/11/2028	22/11/2028	0,0000%	Não	Sim
50	20/12/2028	22/12/2028	0,0000%	Não	Sim
51	20/01/2029	23/01/2029	0,0000%	Não	Sim
52	20/02/2029	22/02/2029	0,0000%	Não	Sim
53	20/03/2029	22/03/2029	0,0000%	Não	Sim
54	20/04/2029	24/04/2029	0,0000%	Não	Sim
55	20/05/2029	22/05/2029	0,0000%	Não	Sim
56	20/06/2029	22/06/2029	0,0000%	Não	Sim
57	20/07/2029	24/07/2029	0,0000%	Não	Sim
58	20/08/2029	22/08/2029	0,0000%	Não	Sim
59	20/09/2029	24/09/2029	0,0000%	Não	Sim
60	20/10/2029	23/10/2029	0,0000%	Não	Sim
61	20/11/2029	22/11/2029	100,0000%	Sim	Não

\* \* \* \* \*

### ***Cronograma de Pagamentos dos CRI Sêniores***

<b>Período</b>	<b>Data de Aniversário Cálculo</b>	<b>Data de Pagamento do CRI</b>	<b>Taxa de Amortização (Tai)</b>	<b>Pagamento de Juros?</b>	<b>Incorpora Juros?</b>
1	20/11/2024	22/11/2024	0,0000%	Não	Sim
2	20/12/2024	24/12/2024	0,0000%	Não	Sim
3	20/01/2025	22/01/2025	0,0000%	Não	Sim
4	20/02/2025	24/02/2025	0,0000%	Não	Sim
5	20/03/2025	24/03/2025	0,0000%	Não	Sim
6	20/04/2025	23/04/2025	0,0000%	Não	Sim
7	20/05/2025	22/05/2025	0,0000%	Não	Sim
8	20/06/2025	24/06/2025	0,0000%	Não	Sim
9	20/07/2025	22/07/2025	0,0000%	Não	Sim
10	20/08/2025	22/08/2025	0,0000%	Não	Sim
11	20/09/2025	23/09/2025	0,0000%	Não	Sim

12	20/10/2025	22/10/2025	0,0000%	Não	Sim
13	20/11/2025	24/11/2025	0,0000%	Não	Sim
14	20/12/2025	23/12/2025	0,0000%	Não	Sim
15	20/01/2026	22/01/2026	100,0000%	Sim	Não

\* \* \* \* \*

### **Cronograma de Pagamentos dos CRI Subordinados**

<b>Período</b>	<b>Data de Aniversário Cálculo</b>	<b>Data de Pagamento do CRI</b>	<b>Taxa de Amortização (Tai)</b>	<b>Pagamento de Juros?</b>	<b>Incorpora Juros?</b>
1	20/11/2024	22/11/2024	0,0000%	Não	Sim
2	20/12/2024	24/12/2024	0,0000%	Não	Sim
3	20/01/2025	22/01/2025	0,0000%	Não	Sim
4	20/02/2025	24/02/2025	0,0000%	Não	Sim
5	20/03/2025	24/03/2025	0,0000%	Não	Sim
6	20/04/2025	23/04/2025	0,0000%	Não	Sim
7	20/05/2025	22/05/2025	0,0000%	Não	Sim
8	20/06/2025	24/06/2025	0,0000%	Não	Sim
9	20/07/2025	22/07/2025	0,0000%	Não	Sim
10	20/08/2025	22/08/2025	0,0000%	Não	Sim
11	20/09/2025	23/09/2025	0,0000%	Não	Sim
12	20/10/2025	22/10/2025	0,0000%	Não	Sim
13	20/11/2025	24/11/2025	0,0000%	Não	Sim
14	20/12/2025	23/12/2025	0,0000%	Não	Sim
15	20/01/2026	22/01/2026	0,0000%	Não	Sim
16	20/02/2026	24/02/2026	0,0000%	Não	Sim
17	20/03/2026	24/03/2026	0,0000%	Não	Sim
18	20/04/2026	23/04/2026	0,0000%	Não	Sim
19	20/05/2026	22/05/2026	0,0000%	Não	Sim
20	20/06/2026	23/06/2026	0,0000%	Não	Sim
21	20/07/2026	22/07/2026	0,0000%	Não	Sim
22	20/08/2026	24/08/2026	0,0000%	Não	Sim
23	20/09/2026	22/09/2026	0,0000%	Não	Sim
24	20/10/2026	22/10/2026	0,0000%	Não	Sim
25	20/11/2026	24/11/2026	0,0000%	Não	Sim
26	20/12/2026	22/12/2026	0,0000%	Não	Sim
27	20/01/2027	22/01/2027	0,0000%	Não	Sim
28	20/02/2027	23/02/2027	0,0000%	Não	Sim
29	20/03/2027	23/03/2027	0,0000%	Não	Sim
30	20/04/2027	23/04/2027	0,0000%	Não	Sim
31	20/05/2027	24/05/2027	0,0000%	Não	Sim
32	20/06/2027	22/06/2027	0,0000%	Não	Sim
33	20/07/2027	22/07/2027	0,0000%	Não	Sim

34	20/08/2027	24/08/2027	0,0000%	Não	Sim
35	20/09/2027	22/09/2027	0,0000%	Não	Sim
36	20/10/2027	22/10/2027	0,0000%	Não	Sim
37	20/11/2027	23/11/2027	0,0000%	Não	Sim
38	20/12/2027	22/12/2027	0,0000%	Não	Sim
39	20/01/2028	24/01/2028	0,0000%	Não	Sim
40	20/02/2028	22/02/2028	0,0000%	Não	Sim
41	20/03/2028	22/03/2028	0,0000%	Não	Sim
42	20/04/2028	25/04/2028	0,0000%	Não	Sim
43	20/05/2028	23/05/2028	0,0000%	Não	Sim
44	20/06/2028	22/06/2028	0,0000%	Não	Sim
45	20/07/2028	24/07/2028	0,0000%	Não	Sim
46	20/08/2028	22/08/2028	0,0000%	Não	Sim
47	20/09/2028	22/09/2028	0,0000%	Não	Sim
48	20/10/2028	24/10/2028	0,0000%	Não	Sim
49	20/11/2028	22/11/2028	0,0000%	Não	Sim
50	20/12/2028	22/12/2028	0,0000%	Não	Sim
51	20/01/2029	23/01/2029	0,0000%	Não	Sim
52	20/02/2029	22/02/2029	0,0000%	Não	Sim
53	20/03/2029	22/03/2029	0,0000%	Não	Sim
54	20/04/2029	24/04/2029	0,0000%	Não	Sim
55	20/05/2029	22/05/2029	0,0000%	Não	Sim
56	20/06/2029	22/06/2029	0,0000%	Não	Sim
57	20/07/2029	24/07/2029	0,0000%	Não	Sim
58	20/08/2029	22/08/2029	0,0000%	Não	Sim
59	20/09/2029	24/09/2029	0,0000%	Não	Sim
60	20/10/2029	23/10/2029	0,0000%	Não	Sim
61	20/11/2029	22/11/2029	100,0000%	Sim	Não

## **ANEXO VI**

**Ata de Assembleia Especial de Investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 4ª Série da 1ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., realizada em 21 de novembro de 2024.**

### **Nova Fórmula de LTV**

#### **LTV - SÉRIE SÊNIOR**

$$LTV \text{ Sênior} = \frac{\text{Saldo Devedor Atualizado Sênior} - \text{Caixa}}{\text{VGV a Receber} + \text{VGV do Estoque} + (60\% \times \text{VGV Estoque Dações}) + \text{Resultado da Permuta SF} - \text{Impostos} + \text{Fundo de Despesas}}$$

**Onde:**

**Saldo Devedor Atualizado Sênior:** Saldo do Valor Nominal Atualizado dos CRI Sêniores no último dia do mês antecedente à Data de Apuração;

**Caixa:** Somatória dos valores disponíveis na Conta do Patrimônio Separado, descontados os valores referentes ao Fundo de Despesas;

**VGV a Receber:** Receita a receber das Unidades vendidas do Empreendimento Alvo, considerando a soma das parcelas vincendas líquidas de corretagem, sem considerar a projeção de inflação para os períodos seguintes ao primeiro dia do mês da data de cálculo. Serão descontados do VGV a Receber as despesas flats previstas no **ANEXO VI** da CCB até que sejam efetivamente pagas;

**VGV do Estoque:** Valor total das Unidades em estoque do Empreendimento Alvo, calculado com o valor líquido do metro quadrado nominal de R\$ 8.930,00 (oito mil e novecentos e trinta reais), conforme abaixo definido;

$$VGV \text{ do Estoque: } \text{área em estoque (m}^2\text{)} \times R\$ 8.930,00$$

**VGV do Estoque Dações:** Valor total bruto das Unidades de Dação em estoque, conforme valor atribuído nos contratos de compra e venda por meio do qual a respectiva Unidade de Dação foi entregue como dação em pagamento. A título de comissão, será aplicado um desconto de 6,00% (seis por cento) no valor total bruto das Unidades de Dação em estoque;

**Resultado da Permuta SF:** Projeção de resultado da permuta do Empreendimento SF descontados a valor presente pela taxa de remuneração dos CRI Subordinados, líquido de corretagem, comissões, prêmio sobre vendas e demais taxas que venham a ser aplicadas.

Para fins de cálculo, nesta data o valor do Resultado da Permuta SF é de R\$ 10.328.115,60 (dez milhões, trezentos e vinte e oito mil, cento e quinze reais e sessenta centavos).

$$\text{Resultado Permuta SF} = ((R\$ 12.317.528,19 \times 82,61\%) \times ((1 + \text{Juros Remuneratórios})^n))$$

Juros Remuneratórios: Juros remuneratórios atribuídos aos CRI Subordinados;

n: número de meses entre a Data de Transferência e a Data de Apuração;

Após o lançamento comercial do Empreendimento SF, o Resultado da Permuta SF será o fluxo financeiro projetado a receber, considerando a soma dos valores líquidos de corretagem, impostos, comissões, eventuais taxas de desconto atribuídas no contrato de permuta e das obrigações serem firmadas futuramente, sem considerar a projeção de inflação para os períodos seguintes ao primeiro dia do mês da data de cálculo a receber, descontados a valor presente pela taxa de remuneração dos CRI Subordinados.

Impostos: Regime Especial de Tributação – RET (4%), aplicado somente sobre os Recebíveis e o VGV do Estoque.

Fundo de Despesas: Valor aferido no Fundo de Despesas da Operação no último dia do Mês de Competência.

## LTV SÉRIE SUBORDINADA

### *LTV Subordinado*

$$= \frac{\text{Saldo Devedor Atualizado Subordinado} + \text{Saldo Devedor Atualizado Sênior} - \text{Caixa}}{\text{VGV a Receber} + \text{VGV do Estoque} + (60\% \times \text{VGV Estoque Dações}) + \text{Resultado da Permuta SF} - \text{Impostos} + \text{Fundo de Despesas}}$$

Onde:

Saldo Devedor Atualizado Sênior: Saldo do Valor Nominal Atualizado dos CRI Sêniore no último dia do mês antecedente à Data de Apuração;

Saldo Devedor Atualizado Subordinado: Saldo do Valor Nominal Atualizado dos CRI Subordinados no último dia do mês antecedente à Data de Apuração;

Caixa: Somatória dos valores disponíveis na Conta do Patrimônio Separado, descontados os valores referentes ao Fundo de Despesas;

VGV a Receber: Receita a receber das Unidades vendidas do Empreendimento Alvo, considerando a soma das parcelas vincendas líquidas de corretagem, sem considerar a projeção de inflação para os períodos seguintes ao primeiro dia do mês da data de cálculo;

VGV do Estoque: Valor total das Unidades em estoque do Empreendimento Alvo, calculado com o valor líquido do metro quadrado nominal de R\$ 8.930,00 (oito mil e novecentos e trinta reais), conforme abaixo definido;

$$VGV \text{ do Estoque: } \text{área em estoque (m}^2\text{)} \times R\$ 8.930,00$$

VGV do Estoque Dações: Valor total bruto das Unidades de Dação em estoque, conforme valor atribuído nos contratos de compra e venda por meio do qual a respectiva Unidade de Dação foi entregue como dação em pagamento. A título de comissão, será aplicado um desconto de 6,00% (seis por cento) no valor total bruto das Unidades de Dação em estoque;

Resultado da Permuta SF: Projeção de resultado da permuta do Empreendimento SF descontados a valor presente pela taxa de remuneração dos CRI Subordinados, líquido de corretagem, comissões, prêmio sobre vendas e demais taxas que venham a ser aplicadas. Para fins de cálculo, nesta data o valor do Resultado da Permuta SF é de R\$ 10.328.115,60 (dez milhões, trezentos e vinte e oito mil, cento e quinze reais e sessenta centavos).

$$\text{Resultado Permuta SF} = ((R\$ 12.317.528,19 \times 82,61\%) \times ((1 + \text{Juros Remuneratórios})^n))$$

Juros Remuneratórios: Juros remuneratórios atribuídos aos CRI Subordinados;

n: número de meses entre a Data de Transferência e Data de Apuração.

Após o lançamento comercial do Empreendimento SF, o Resultado da Permuta SF será o fluxo financeiro projetado a receber, considerando a soma dos valores líquidos de corretagem, impostos, comissões, eventuais taxas de desconto atribuídas no contrato de permuta e das obrigações serem firmadas futuramente, sem considerar a projeção de inflação para os períodos seguintes ao primeiro dia do mês da data de cálculo a receber, descontados a valor presente pela taxa de remuneração dos CRI Subordinados.

Impostos: Regime Especial de Tributação – RET (4%), aplicado somente sobre os Recebíveis e o VGV do Estoque.

Fundo de Despesas: Valor aferido no Fundo de Despesas da Operação no último dia do Mês de Competência.

## **ANEXO VII**

***Ata de Assembleia Especial de Investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 4ª Série da 1ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., realizada em 21 de novembro de 2024.***

### ***Fórmulas de Cálculo do Saldo Devedor da CCB e CRI***

A Atualização Monetária, a Remuneração e a Amortização Programada da CCB serão pagas conforme o cronograma de pagamentos constante do **ANEXO I** ao presente instrumento, a ser calculado da seguinte forma:

#### **Atualização Monetária**

A atualização monetária, desde a primeira data de integralização da CCB (inclusive) até a data de seu efetivo pagamento, de acordo com a variação positiva acumulada do INCC-M até Novembro/2024 (inclusive) e do IPCA a partir de Dezembro/2024 (inclusive), sendo o produto da Atualização Monetária automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário da CCB ou, se for o caso, ao saldo do Valor Nominal Unitário da CCB ("Valor Nominal Atualizado").

O cálculo do Valor Nominal Atualizado da CCB será realizado da seguinte forma:

$$\mathbf{VNa = VNe \times C}$$

Onde:

**VNa:** Valor Nominal Atualizado ou o Saldo do Valor Nominal Atualizado, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

**VNe:** Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário (valor nominal remanescente após amortização de principal, incorporação de juros, e atualização monetária a cada período, ou pagamento da atualização monetária, se houver), informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

**C:** Fator acumulado das variações positivas mensais do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \left( \frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dcp}{dct}}$$

Onde:

**NI<sub>k</sub>**: Valor do número-índice do IPCA referente ao segundo mês anterior ao mês da respectiva Data de Pagamento;

**NI<sub>k-1</sub>**: Valor do número-índice do IPCA referente ao mês anterior ao mês “k”;

**dcp**: Número de dias corridos entre a primeira data de integralização da CCB, ou a Data de Pagamento imediatamente anterior, para os demais períodos, inclusive e conforme aplicável, e a data de cálculo, exclusive, e limitado ao número total de dias corridos de vigência do número-índice utilizado, sendo “dcp” um número inteiro; e

**dct**: Número de dias entre a Data de Pagamento anterior e a próxima Data de Pagamento, limitado ao número total de dias corridos de vigência do número-índice, sendo “dct” um número inteiro, sendo que para o cálculo da primeira Atualização Monetária, o “dct” será igual a 31 (trinta e um) dias corridos.

O fator resultante da expressão  $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dcp}{dct}}$  é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

O fator resultante da expressão  $\frac{NI_k}{NI_{k-1}}$  é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

O número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo.

Considera-se data de pagamento todo dia 20 (vinte) de cada mês ou o Dia Útil imediatamente subsequente, caso dia 20 (vinte) não seja um Dia Útil, a partir do mês subsequente ao da Data de Integralização.

Caso o número-índice do IPCA ainda não esteja disponível até 5 (cinco) dias antes da referida data de pagamento, utilizar-se-á a última variação mensal positiva do IPCA divulgado. A variação positiva será utilizada provisoriamente para fins de cálculo. Caso haja efetivo pagamento com a utilização da variação positiva, o saldo devedor não será ajustado no momento da divulgação do número índice e nem haverá compensações entre as partes.

A Atualização Monetária será aplicável desde que a variação acumulada seja positiva, devendo a variação acumulada negativa ser desconsiderada. Não serão devidas quaisquer compensações entre a Devedora e a Securitizadora, ou entre a Securitizadora e os Titulares dos CRI, em razão do critério adotado.

No caso de extinção do IPCA ou impossibilidade de sua aplicação por imposição legal ou determinação judicial, deverá ser aplicada taxa em sua substituição (“Taxa Substitutiva”), devendo a Securitizadora convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que esta tomar conhecimento de quaisquer dos eventos referidos acima, Assembleia Especial de Investidores, a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares dos CRI, de comum acordo com a Emitente, sobre o novo parâmetro de Atualização Monetária, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis da Atualização Monetária, conforme o caso.

### **Remuneração**

A remuneração da CCB compreenderá os juros remuneratórios, calculados a partir de um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, a partir da primeira data de integralização da CCB (inclusive), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* sobre o respectivo Valor Nominal Atualizado, ou o respectivo saldo do Valor Nominal Atualizado, conforme o caso, de acordo com a seguinte fórmula:

$$\mathbf{J = VNa \times (Fator\ de\ Juros - 1)}$$

Onde:

**J:** Valor unitário da remuneração calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

**Vna:** Conforme definido acima;

**Fator de Juros:** Fator de juros fixos calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorJuros = \left\{ \left[ (i/100 + 1)^{\frac{30}{360}} \right]^{\frac{dcp}{dct}} \right\}$$

Onde:

**i:** 12,6800;

**dcp:** Conforme definido acima;

**dct:** Conforme definido acima.

Observação:

Para fins da presente CCB, a expressão “Período de Capitalização” significa o intervalo de tempo que se inicia: **(i)** na primeira Data de Integralização (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou **(ii)** na última data de pagamento (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na data de pagamento imediatamente subsequente (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento ou data de Vencimento Antecipado, conforme o caso, previstos nesta CCB.

### **Amortização**

As Amortizações da dívida advinda da CCB ocorrerão conforme o cálculo previsto na fórmula abaixo e serão realizadas nas datas indicadas no **ANEXO I**.

O Cálculo da Amortização do saldo do Valor Nominal Unitário da CCB será realizado por meio da seguinte fórmula:

$$AM_i = Vna \times TA$$

Onde:

**AM<sub>i</sub>**: Valor unitário da i-ésima parcela de amortização. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

**Vna**: Conforme definido acima;

**TA**: Taxa de amortização da CCB, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, conforme indicada na tabela do **ANEXO I**.

**ANEXO VIII**

***Ata de Assembleia Especial de Investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 4ª Série da 1ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., realizada em 21 de novembro de 2024.***

***Proposta de Honorários do Assessor Legal  
(próxima página)***

São Paulo/SP, 21 de novembro de 2024

À

**ROCK SECURITIZADORA S.A.**

Rua Dr. Timóteo, nº 782, Moinhos de Vento  
CEP 90570-040, Porto Alegre/RS

At. Srs. Pedro Onzi e Thiago Zanin – E-mail: [pedro@rocksec.com.br](mailto:pedro@rocksec.com.br) e [thiago@rocksec.com.br](mailto:thiago@rocksec.com.br)

POR E-MAIL

**Ref.: PROPOSTA DE TRABALHO – CERTIFICADOS DE  
RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – CRI**

Prezados Senhores,

Servimo-nos da presente para apresentar os termos da nossa proposta de trabalho para a prestação dos serviços de assessoria e consultoria jurídica, conforme contato anteriormente mantido.

**1. ESCOPO DE CONTRATAÇÃO**

**1.1.** A presente Proposta tem por objetivo a prestação dos serviços de consultoria jurídica relacionados à elaboração de aditamentos aos documentos dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 4ª Série da 1ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.

**1.1.1.** No que tange a emissão dos CRI serão desenvolvidas as seguintes atividades:

- a) Elaboração e revisão da ata de Assembleia Especial dos Titulares do CRI;
- b) Elaboração e revisão dos aditamentos que se fizerem necessários de acordo com as deliberações da assembleia especial.

**1.2.** O escritório não será responsável pelo acompanhamento dos registros dos aditamentos junto aos cartórios de registros públicos e/ou de imóveis competentes. Ainda, qualquer outro trabalho prestado pelo escritório que não esteja relacionado ao escopo de contratação descrito no item 1.1 estará sujeito à proposta de trabalho específica a ser definida oportunamente.

**2. HONORÁRIOS**

**2.1.** Para a execução dos trabalhos descritos no item 1 acima, propomos a cobrança de honorários fixos no valor total de **R\$ 65.000,00** (sessenta e cinco mil reais), líquidos de impostos, devidos quando da assinatura dos aditamentos ou no prazo de 60 (sessenta) dias contados do início dos trabalhos, o que ocorrer primeiro, desde que o escritório tenha elaborado

Página 1 de 3

**Daló e Tognotti Advogados**

Rua Urussuí, 300 • 1º andar – CJ. 11 | Itaim Bibi • São Paulo • SP • 04542-903

Praia de Botafogo, 501 • 1º Andar • Botafogo • Rio de Janeiro • 22250-040

[contato@dtadvs.com.br](mailto:contato@dtadvs.com.br) – Fone: +55 11 4304-9010

os instrumentos da transação, caso contrário serão devidos honorários tão somente pelas horas até então trabalhadas.

**2.1.1.** O pagamento dos honorários será devido pelo devedor dos créditos imobiliários, podendo ainda V.Sas. indicarem o patrimônio separado dos CRI para recebimento das faturas e notas fiscais e consequente pagamento dos honorários relativos ao escopo.

**2.2.** Esclarecemos que as despesas incorridas na realização dos trabalhos, tais como cópias eventualmente necessárias, despachantes ou correspondentes, deslocamentos, transportes, dentre outros, não estão inclusas no valor supramencionado e serão cobradas em bases mensais contra emissão de nota de reembolso de despesas detalhada. Qualquer despesa será previamente comunicada e autorizada por V.Sas.

### **3. COBRANÇAS**

**3.1.** Sem prejuízo do disposto no item 2 acima, nossas faturas referentes a eventuais reembolsos são apresentadas até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao da ocorrência e buscam incluir, de forma detalhada as cobranças de reembolso de despesas incorridas até a data de sua emissão.

**3.2.** Anteriormente ao lançamento de despesa extraordinárias (assim entendidas como aquelas que não componham diretamente as atividades abrangidas por esta proposta), V.Sas. serão prévia e expressamente consultadas, sendo certo que, em determinados casos, V.Sas. poderão ser solicitadas a antecipar o pagamento de tais valores e/ou efetuar os eventuais recolhimentos pertinentes diretamente a terceiros indicados.

**3.3.** As faturas e as solicitações de reembolso de despesas serão encaminhadas com prazo de 5 (cinco) dias úteis antecedente à respectiva data de vencimento. Havendo inadimplemento no pagamento dos honorários e despesas devidas a este escritório nos termos aqui previstos, a tais valores serão acrescidos juros de mora de 1% ao mês, multa de 2% sobre o valor não adimplido e correção monetária ("IGP-M"), desde a data do inadimplemento até o efetivo pagamento.

### **4. CONFIDENCIALIDADE E CONFLITO DE INTERESSES**

**4.1.** Todas as informações obtidas durante o andamento de nossos trabalhos serão tratadas de maneira inteiramente confidencial, conforme previsão legal. Tais informações não serão disponibilizadas a nenhum outro cliente sem o prévio consentimento de sua parte.

**4.2.** O escritório está autorizado a divulgar que V.Sas. são clientes de Daló e Tognotti Advogados, e que o representamos em matérias de conhecimento público, nas demais matérias, tal divulgação só será feita com seu prévio consentimento.

**4.3.** Ademais, em atenção a regras de atuação profissional, estamos proibidos de atuar em qualquer matéria que suscite conflito de interesses.

**4.4.** Sem prejuízo do parágrafo anterior, fica acertado que este escritório permanecerá livre para atuar em nome de outros clientes acerca de qualquer matéria que envolva V.Sas., sem o prévio consentimento de sua parte, exceto em relação a assuntos para os quais já tivermos assessorado o cliente ou possuímos informações confidenciais que considerarmos relevantes.

**4.5.** Por fim, materiais produzidos para nossos clientes são protegidos por direitos autorais que pertencem a Daló e Tognotti Advogados. V.Sas. poderão utilizar tais documentos com os propósitos para os quais foram produzidos e todos os outros razoavelmente associados. Conservaremos, em nossos arquivos, documentos relacionados a cada matéria de acordo com a política corrente de armazenamento de dados, que prevê a destruição de todos os documentos que estiverem armazenados por mais de cinco anos.

## **5. COMUNICAÇÕES**

**5.1.** Comunicações realizadas por meio da Internet não podem ser consideradas seguras ou livres de erro visto poderem ser interceptadas, corrompidas, perdidas ou entregues com atraso ou vírus. Assim, não assumiremos a responsabilidade por qualquer erro ou omissão no contexto de mensagens transmitidas eletronicamente. Se recebermos um pedido de V.Sas. via e-mail, consideraremos que a resposta deve ser enviada da mesma maneira.

## **6. LEGISLAÇÃO APLICÁVEL**

**6.1.** Os termos desta contratação são regidos e interpretados de acordo com as leis brasileiras. Quaisquer disputas que possam surgir acerca de tais termos serão de jurisdição exclusiva dos tribunais da Capital do Estado de São Paulo.

Estamos à vossa disposição para esclarecer qualquer questão que eventualmente nos seja apresentada acerca do conteúdo desta proposta. Esta proposta somente gerará efeitos quando da devolução de 01 (uma) via assinada por V.Sas., podendo inclusive se dar de forma eletrônica, nos termos do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200/2001.

Atenciosamente,

**DALÓ E TOGNOTTI ADVOGADOS**

De acordo em,

**ROCK SECURITIZADORA S.A.**

Página 3 de 3

**Daló e Tognotti Advogados**

Rua Urussuí, 300 • 1º andar – CJ. 11 | Itaim Bibi • São Paulo • SP • 04542-903

Praia de Botafogo, 501 • 1º Andar • Botafogo • Rio de Janeiro • 22250-040

[contato@dtadvs.com.br](mailto:contato@dtadvs.com.br) – Fone: +55 11 4304-9010



## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: EBE2S-7UH3Q-YTCJV-RUVTH

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Rodrigo Geraldi Arruy (CPF \*\*\*.333.968-\*\*)

Mara Cristina Lima (CPF \*\*\*.236.208-\*\*)

João Matheus Abrahão (CPF \*\*\*.000.521-\*\*)

Rafael Toni (CPF \*\*\*.115.638-\*\*)

Thiago Zanin Mota Correa (CPF \*\*\*.563.550-\*\*)

Pedro Henrique Colombo Onzi (CPF \*\*\*.082.620-\*\*)

Pedro Rota Ely (CPF \*\*\*.457.660-\*\*)

Tiago Rota Ely (CPF \*\*\*.299.840-\*\*)

Maria Cristina Rota Ely (CPF \*\*\*.542.580-\*\*)

Ricardo Ely (CPF \*\*\*.282.700-\*\*)

Gelson Luis Rostirolla (CPF \*\*\*.411.429-\*\*)

Flavia Rezende Dias (CPF \*\*\*.616.918-\*\*)

Vinicius Ottone Mastrorosa (CPF \*\*\*.159.988-\*\*)

Sergio Cristovao Pretto (CPF \*\*\*.408.980-\*\*)

Gustavo Bianchini (CPF \*\*\*.722.480-\*\*)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/EBE2S-7UH3Q-YTCJV-RUVTH>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>