CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.
CNPJ/MF nº 31.468.139/0001-98
NIRE 35.300.539.591

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS
IMOBILIÁRIOS DA 5ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE
CRÉDITO S.A.

REALIZADA EM 08 DE JULHO DE 2024

DATA, HORÁRIO E LOCAL: 08 de julho de 2024, às 16:00 horas, de forma exclusivamente digital, conforme Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 (“Resolução CVM 60”), coordenada pela Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A. (“Emissora”), com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3144, conjunto 122, Sala CP – Jardim Paulistano – CEP 01451-000, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com dispensa da videoconferência em razão da presença de 100% (cem por cento) dos Titulares dos CRI.

MESA: Sr. Rodrigo Geraldi Arruy, Presidente, e Sra. Mara Cristina Lima, Secretária.

CONVOCAÇÃO: Dispensada a convocação em razão da presença da totalidade dos representantes dos detentores de 100% (cem por cento) dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI” e “Titulares dos CRI”), nos termos da Cláusula 12.2.2 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 5ª Série da 1ª Emissão da Emissora (“Termo de Securitização” e “Emissão”).

PRESENÇA: Os representantes (i) da totalidade dos Titulares dos CRI da 5ª Série da 1ª Emissão da Emissora, representando 100% (cem por cento) dos CRI, conforme lista constante do Anexo I da presente ata; (ii) da VX Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Agente Fiduciário”); (iii) da Emissora e; (iv) da Salas Incorporações Ltda. (“Devedora”), todos relacionados ao final desta ata.

ORDEM DO DIA: Deliberar sobre:

- (i) aprovação da **não** declaração do vencimento antecipado da Cédula de Crédito Bancário nº 13/2020 e da Cédula de Crédito Bancário nº 12/2020 (“CCBs”), nos termos das cláusulas 5.1, alínea “c” das CCBs e, consequentemente, dos CRI, nos termos da cláusula 7.1 do Termo de Securitização, frente ao descumprimento pecuniário de não pagamento do evento do dia 23 de junho de 2024;

(ii) em caso de aprovação do item “i” da Ordem do Dia, aprovar a prorrogação do Vencimento da Emissão por mais 12 (doze) meses, alterando, como consequência, a Data de Vencimento de 23 de junho de 2024 para 25 de junho de 2025, sob as seguintes condições:

a) serão cobrados, a partir de 23 de junho de 2024, sobre o saldo devedor apurado nesta data, no importe de R\$10.282.282,90 (dez milhões duzentos e oitenta e dois mil, duzentos e oitenta e dois reais e noventa centavos), a multa moratória de 2% (dois por cento), no importe de R\$205.645,66 (duzentos e cinco mil, seiscentos e quarenta e cinco reais e sessenta e seis centavos), que será incorporada no saldo devedor apurado em 23 de junho de 2024 e será paga na Liquidação Total das Obrigações Garantidas e, a título de prêmio pela prorrogação da Data de Vencimento, o valor equivalente ao que seriam os juros moratórios de 1% (um inteiro por cento) ao mês, calculados pro-rata dia, a serem apurados desde a inadimplência do evento de 23 de junho de 2024 até a nova Data de Vencimento em 25 de junho de 2025, sendo certo que deverão ser pagos em cada Data de Pagamento ou na Liquidação Total das Obrigações Garantidas, o que primeiro ocorrer; e

b) a Devedora ficará obrigada a realizar o aporte mensal na Conta Centralizadora com recursos próprios, no valor correspondente aos Juros Remuneratórios, Prêmio por Descumprimento do LTV, Amortização do CRI, Despesas e prêmio pela prorrogação da Data de Vencimento, mencionado no item “a” acima, observados os termos e condições das Cédulas e do Termo de Securitização.

(iii) em caso de aprovação do item “ii” da Ordem do Dia, aprovar o novo cronograma de pagamento dos CRI, constante no Anexo II desta ata, o qual substituirá o Anexo II do Termo de Securitização e que resultará na atualização do Anexo I das Cédulas, bem como alterar a deliberação constante na alínea “c” do item “iv” da Ordem do Dia da assembleia geral realizada em 24 de julho de 2023, alterando a alínea “b” da cláusula 6.1 das Cédulas e alínea “b” da cláusula 8.1 e cláusula 8.1.2 do Termo de Securitização, que passarão a vigorar com as seguintes redações:

“(…)

(b) Para recursos depositados na Conta Tivoli e na Conta Villa Barão posteriormente à expedição do Habite-se do Empreendimento Tivoli e Villa Barão, sejam tais valores provenientes de financiamento bancário contratado pelo respectivo adquirente da Unidade correspondente, sejam eles objeto de pagamento com recursos próprios deste último, consubstanciada na operação usualmente conhecida no mercado imobiliário como “repasso”:

í. Recomposição da LTV, se for o caso; e

ii. *Amortização obrigatória do Valor Principal (“Amortização Antecipada Compulsória”) da Cédula e conseqüentemente dos CRI.*

“8.1.2. A Devedora é obrigada a realizar o aporte mensal na Conta Centralizadora com recursos próprios, no valor correspondente aos Juros Remuneratórios, Prêmio por Descumprimento do LTV, Amortização do CRI, Despesas e prêmio pela prorrogação da Data de Vencimento, conforme estabelecido na assembleia geral realizada em 24 de julho de 2023, observados os termos e condições das Cédulas e do Termo de Securitização, para a realização da amortização mensal do CRI, nos termos do cronograma de pagamento..”.

- (iv) aprovar as Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado referentes ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023, emitidas sem ressalvas e sem opinião modificada, acompanhadas do relatório da UHY BENDORAYTES & CIA Auditores Independentes, na qualidade de auditor independente, elaboradas conforme a Resolução CVM 60, a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, e demais normas contábeis, legais e regulatórias aplicáveis (“Demonstrações Financeiras”); e

Em razão das deliberações acima, ficam a Emissora e o Agente Fiduciário autorizados a praticarem todos os atos necessários, bem como celebrarem todos os documentos necessários para efetivar as deliberações, inclusive a contratação, pela Emissora, as custas do Patrimônio Separado, por conta e ordem da Devedora, do assessor legal Oliveira Sivelli Sociedade Individual de Advogados (CNPJ: 40.356.649/0001-64), para elaboração dos aditamentos necessários aos Documentos da Operação, em até 30 dias corridos, a contar da data da presente assembleia.

CIÊNCIA E CONCORDÂNCIA:

Agente Fiduciário questionou à Emissora e aos Titulares dos 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 da CVM nº 94, de 20 de maio de 2022 – Pronunciamento Técnico CPC 05, ao artigo 115 § 1º da Lei das S.A., e outras hipóteses previstas em lei, conforme aplicável. Nesse sentido, a Emissora declarou a existência de Titulares dos CRI representando 1,66% (um inteiro e sessenta e seis centésimos por cento), e 0,66 % (sessenta e seis centésimos por cento) sendo partes relacionadas com a Emissora, que atestaram a declaração e, por consequência, estão em situação de conflito de interesses.

Isto posto, os demais Titulares dos CRI em Circulação declararam que, para fins de quórum, manifestam ciência e concordância para que, nesta assembleia, as partes relacionadas à Emissora que se encontram em situação de conflito de interesse, conforme definição de “CRI

em Circulação” prevista na Cláusula 1.1 do Termo de Securitização, tenham seus votos validados e computados nas deliberações.

INSTALAÇÃO DA ASSEMBLEIA: Abertos os trabalhos, a mesa, em conjunto com o representante do Agente Fiduciário, verificou o quórum de 100% (cem por cento) e instalou a assembleia.

DELIBERAÇÕES: Os Titulares de CRI representando 100% (cem por cento) dos CRI deliberaram, por unanimidade e sem restrições:

(i) aprovar o item “i” da Ordem do Dia, para **não** declarar do vencimento antecipado da Cédula de Crédito Bancário nº 13/2020 e da Cédula de Crédito Bancário nº 12/2020 (“**CCBs**”), nos termos das cláusulas 5.1, alínea “c” das CCBs e, conseqüentemente, dos CRI, nos termos da cláusula 7.1 do Termo de Securitização, frente ao descumprimento pecuniário de não pagamento do evento do dia 23 de junho de 2024;

(ii) aprovar o item “ii” da Ordem do Dia, para prorrogar o Vencimento da Emissão por mais 12 (doze) meses, alterando, como consequência, a Data de Vencimento de 23 de junho de 2024 para 25 de junho de 2025, sob as seguintes condições:

a) a partir de 23 de junho de 2024, sobre o saldo devedor apurado nesta data, no importe de R\$10.282.282,90 (dez milhões duzentos e oitenta e dois mil, duzentos e oitenta e dois reais e noventa centavos), a multa moratória de 2% (dois por cento), no importe de R\$205.645,66 (duzentos e cinco mil, seiscentos e quarenta e cinco reais e sessenta e seis centavos), que será incorporada no saldo devedor apurado em 23 de junho de 2024 e será paga na Liquidação Total das Obrigações Garantidas e, a título de prêmio pela prorrogação da Data de Vencimento, o valor equivalente ao que seriam os juros moratórios de 1% (um inteiro por cento) ao mês, calculados pro-rata dia, a serem apurados desde a inadimplência do evento de 23 de junho de 2024 até a nova Data de Vencimento em 25 de junho de 2025, sendo certo que deverão ser pagos em cada Data de Pagamento ou na Liquidação Total das Obrigações Garantidas, o que primeiro ocorrer;

b) obrigação da Devedora em realizar aporte mensal na Conta Centralizadora com recursos próprios, do valor correspondente aos Juros Remuneratórios, Prêmio por Descumprimento do LTV, Amortização do CRI, Despesas e prêmio pela prorrogação da Data de Vencimento, mencionado no item “a” acima, observados os termos e condições das Cédulas e do Termo de Securitização.

(iii) aprovar o item “iii” da Ordem do Dia, aprovando o novo cronograma de pagamento

dos CRI, constante no Anexo II desta ata, o qual substituirá o Anexo II do Termo de Securitização e que resultará na atualização do Anexo I das Cédulas, bem como alterar a deliberação constante na alínea “c” do item “iv” da Ordem do Dia da assembleia geral realizada em 24 de julho de 2023, alterando a alínea “b” da cláusula 6.1 das Cédulas e alínea “b” da cláusula 8.1 e cláusula 8.1.2 do Termo de Securitização, que passarão a vigorar com as seguintes redações:

“(…)

(b) Para recursos depositados na Conta Tivoli e na Conta Villa Barão posteriormente à expedição do Habite-se do Empreendimento Tivoli e Villa Barão, sejam tais valores provenientes de financiamento bancário contratado pelo respectivo adquirente da Unidade correspondente, sejam eles objeto de pagamento com recursos próprios deste último, consubstanciada na operação usualmente conhecida no mercado imobiliário como “repasso”:

- i. *Recomposição da LTV, se for o caso; e*
- ii. *Amortização obrigatória do Valor Principal (“Amortização Antecipada Compulsória”) da Cédula e conseqüentemente dos CRI.*

“8.1.2. A Devedora é obrigada a realizar o aporte mensal na Conta Centralizadora com recursos próprios, no valor correspondente aos Juros Remuneratórios, Prêmio por Descumprimento do LTV, Amortização do CRI, Despesas e prêmio pela prorrogação da Data de Vencimento, conforme estabelecido na assembleia geral realizada em 24 de julho de 2023, observados os termos e condições das Cédulas e do Termo de Securitização, para a realização da amortização mensal do CRI, nos termos do cronograma de pagamento.”;

(iv) aprovar o item “iv” da Ordem do Dia para aprovar as Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado referentes ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023.

DISPOSIÇÕES GERAIS:

As deliberações desta assembleia se restringem à Ordem do Dia, sendo tomadas por mera liberalidade dos Titulares dos CRI e não devem ser consideradas como novação, precedente ou renúncia de quaisquer outros direitos dos investidores previstos nos Documentos da Operação, sendo sua aplicação exclusiva e restrita para o aprovado nesta assembleia.

O Agente Fiduciário 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 modificação do prazo de vencimento dos CRI, que poderá alterar a *duration* da Emissão, bem como, ensejar, eventualmente, aumento do risco de crédito, uma vez que, a falta de pagamento do evento do dia 23 de junho de 2024 demonstra uma possível

incapacidade da Devedora em arcar com as obrigações pecuniárias devidas ao longo da vigência da Emissão

A Emissora encaminhará à B3, especificamente para o endereço "emissores.rendafixa@b3.com.br" a presente ata, para que a instituição possa efetivar, operacionalmente, as deliberações de alterações de características dos valores mobiliários, aprovados nesta assembleia, nos termos do artigo 188 do Regulamento do Balcão B3.

O Agente Fiduciário e a Emissora consignam que a tomada de decisão do gestor, administrador ou procurador do Titular de CRI deve atender os objetivos de seu investidor final e de sua política de investimento. O Agente Fiduciário e a Emissora não são responsáveis por verificar se o gestor, administrador ou procurador dos Titulares dos CRI age com diligência ao tomar a decisão no âmbito dessa assembleia, observando as respectivas orientações de seu investidor final e de acordo com o seu regulamento.

Os Titulares dos CRI por seus representantes aqui presentes, declaram para todos os fins e efeitos de direito reconhecer todos os atos aqui deliberados, razão pela qual os Titulares dos CRI assumem integralmente a responsabilidade por tais atos e suas consequências, respondendo, integralmente, pela validade, legalidade e eficácia de tais atos, mantendo a Emissora e o Agente Fiduciário integralmente indenizados e salvos de quaisquer despesas, custos ou danos que estes venham eventualmente a incorrer em decorrência dos atos praticados e decisões tomadas no âmbito desta assembleia.

Ficam ratificados todos os demais termos e condições previstos nos Documentos da Operação não alterados pela presente assembleia, até o integral cumprimento da totalidade das obrigações ali previstas.

ENCERRAMENTO: Oferecida a palavra a quem dela quisesse fazer uso, não houve qualquer manifestação. Os Titulares dos CRI, neste ato, eximem a Emissora e o Agente Fiduciário de qualquer responsabilidade em relação às deliberações e autorizações ora concedidas. Assim sendo, nada mais havendo a ser tratado, foi encerrada a sessão e lavrada a presente ata, que lida e achada conforme, foi assinada pelos presentes, e, após, será levada para publicação e aos devidos registros nos órgãos e repartições públicas competentes, nos termos dos artigos 134 §5º e 289 da Lei das Sociedades por Ações.

Os termos que não estejam expressamente definidos neste documento terão o significado a eles atribuídos nos Documentos da Operação.

A presente Assembleia é lavrada nos termos da Resolução CVM 60, no que tange à troca de informações e documentos entre os prestadores de serviço e a realização de assembleias gerais de forma virtual e remota para a emissão de CRI.

São Paulo, 08 de julho de 2024.

MESA:

Rodrigo Geraldi Arruy
Presidente

Mara Cristina Lima
Secretaria

Agente Fiduciário:

VX PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Por: Rafael Toni Silva e Andrey Atie Abdallah Hallak Gabriel

Emissora:

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.

Por Rodrigo Geraldi Arruy

Devedora:

SALAS INCORPORADORA LTDA.

Por Marco Aurelio Fuentes Hollatz e Gleyson Fuentes Hollatz