

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 1ª e 2ª SÉRIES DA 5ª EMISSÃO DA CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.
REALIZADA EM 15 DE JANEIRO DE 2024

DATA, HORÁRIO E LOCAL: 15 de janeiro de 2024, às 13:00 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 Rua 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. Flavia Rezende Dias, Secretaria.

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 do CRI”) em circulação, nos termos da Cláusula 15.4.1 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª e 2ª Séries da 5ª Emissão da Emissora (“Termo de Securitização” e “Emissão”).

PRESENÇA: Os representantes (i) da totalidade dos titulares dos CRI da 1ª e 2ª Séries da 5ª Emissão da Emissora, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, conforme lista de presença constante do Anexo I à presente ata; (ii) da VX Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Agente Fiduciário”); (iii) da Emissora e; (iv) da AR18 – Incorporação e Construção Ltda. (“Devedora”) todos relacionados ao final desta ata.

ORDEM DO DIA: Deliberar sobre:

(i) a alteração na forma de precificação do valor geral de vendas (“VGV”), das unidades em estoque do Empreendimento Alvo, que passará a ser calculado com a inclusão das unidades do Empreendimento Alvo dadas em permuta, mantendo-se a exclusão da loja, calculadas com o valor do metro quadrado nominal médio das 10 (dez) últimas Unidades vendidas (com status somente de ativa e quitada, na data do cálculo), líquido de corretagem e prêmio sobre vendas conforme indicado no relatório elaborado pelo Agente de Monitoramento e conforme tipo de venda das Unidades (exemplificativamente, tipo com vaga, tipo sem vaga e serviço de moradia), passando o conceito de VGV Estoque, constante no item 6 do Anexo “Fórmulas” do Lastro do Termo de Securitização a vir da seguinte forma:

“VGV Estoque = Valor total das Unidades em estoque, incluindo-se as dadas em permuta, do Empreendimento Alvo, mas excluindo a loja, calculadas com o valor do metro quadrado nominal médio das 10 (dez) últimas Unidades vendidas (com status somente de ativa e quitada, na data do cálculo), líquido de corretagem e prêmio sobre vendas,

Este documento foi assinado digitalmente por Andrey Attie Abdallah Hallak Gabriel, Juliano Melnick, Vitor Grunpeter Correa, Patricia Oliveira Barbosa, Paulo Henrique Reis, Carlos Eduardo de Oliveira, Douglas de Jesus Passos, Luiz Fernando Marchesi Serrano, Giuseppe Jumare Junior, Andre Marcos Campedelli, Tiago Krall Barreto, Ricardo Ferreira Bolan, Thiago Scher Develly, Lena Pereira Geraldi Lorenzi, Marco Dissenna Campedelli, Marcio Yuji Tasaka, Flavia Rezende Dias, Bruno Dario Werneck, Gabriel Alves Alinsiny, Rodrigo Geraldi Arruy, Rudimar Dall Onder, Alan Ginzberg, Luciana Mader Rodrigues Duarte, Mariana Geraldi Lorenzi Scarparo, Vinicius Ottone Mastorrosa, Mara Cristina Lima, Leonardo Felipe Sanches Silva, Luis Stuhlberger, Valdomiro Valente Remussi, Cristiano De Carvalho Alves Ferreira, Alberto Dayan e Tatiana Geraldi Lorenzi Torres.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://izisign.com.br:443> e utilize o código 2828-A282-2587-DB33.

Caroline Mastorrosa Soares Dos Reis, Ricardo Alberto Rossi, Vitor Grunpeter Correa, Patricia Oliveira Barbosa, Paulo Henrique Reis, Carlos Eduardo de Oliveira, Douglas de Jesus Passos, Luiz Fernando Marchesi Serrano, Giuseppe Jumare Junior, Andre Marcos Campedelli, Tiago Krall Barreto, Ricardo Ferreira Bolan, Thiago Scher Develly, Lena Pereira Geraldi Lorenzi, Marco Dissenna Campedelli, Marcio Yuji Tasaka, Flavia Rezende Dias, Bruno Dario Werneck, Gabriel Alves Alinsiny, Rodrigo Geraldi Arruy, Rudimar Dall Onder, Alan Ginzberg, Luciana Mader Rodrigues Duarte, Mariana Geraldi Lorenzi Scarparo, Vinicius Ottone Mastorrosa, Mara Cristina Lima, Leonardo Felipe Sanches Silva, Luis Stuhlberger, Valdomiro Valente Remussi, Cristiano De Carvalho Alves Ferreira, Alberto Dayan e Tatiana Geraldi Lorenzi Torres.

por cento), 0,18% (dezoito centésimos por cento), 0,16% (dezesesse centésimos por cento), 0,16% (dezesesse centésimo por cento) e 0,09% (nove centésimos por cento) dos CRI 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 1ª do Termo de Securitização, tenham seus votos validados e computados nas deliberações.

INSTALAÇÃO DA ASSEMBLEIA: Abertos os trabalhos, o presidente, juntamente com o representante do Agente Fiduciário verificaram o quórum de 100% (cem por cento) dos Titulares do CRI em circulação, instalando-se a assembleia.

DELIBERAÇÕES: Os titulares de CRI representando 0,81% (oitenta e um décimos por cento) se abstiveram em deliberar sobre todos os item, enquanto os titulares de CRI representando 99,19% (noventa e nove inteiros e dezenove décimos por cento) deliberaram, sem ressalvas,:

(i) aprovar o item “i” da Ordem do Dia para alterar a forma de precificação do VGV das unidades em estoque do Empreendimento Alvo, que passará a ser calculado com a inclusão das unidades dadas em permuta, mantendo-se a exclusão da loja, , calculadas com o valor do metro quadrado nominal médio das 10 (dez) últimas Unidades vendidas (com status somente de ativa e quitada, na data do cálculo), líquido de corretagem e prêmio sobre vendas, conforme indicado no relatório elaborado pelo Agente de Monitoramento e conforme tipologia das Unidades (exemplificativamente, tipo com vaga, tipo sem vaga e serviço de moradia), e a consequente alteração do conceito de VGV Estoque, constante no item 6 do Anexo “Fórmulas” do Lastro do Termo de Securitização, que passa a vigor com a seguinte redação:

“VGV Estoque = Valor total das Unidades em estoque, incluindo-se as dadas em permuta do Empreendimento Alvo, mas excluindo a loja, calculadas com o valor do metro quadrado nominal médio das 10 (dez) últimas Unidades vendidas (com status somente de ativa e quitada, na data do cálculo), líquido de corretagem e prêmio sobre vendas, conforme indicado no relatório elaborado pelo Agente de Monitoramento e conforme tipologia das Unidades (exemplificativamente, tipo com vaga, tipo sem vaga e serviço de moradia);

(ii) aprovar o item “ii” da Ordem do Dia para incluir no Lastro o conceito de VMD que passará a ser:

<p>“VMD”</p>	<p><i>O valor mínimo de desligamento de determinada Unidade, para que seja liberada a AFI nos termos da Cláusula 6.1.3 do presente instrumento, que deverá ser maior ou igual ao maior valor entre: (i) saldo devedor atualizado dividido pela área privativa das Unidades em garantia do Empreendimento, e (ii) a 80% (oitenta por cento) da média ponderada do valor do</i></p>
---------------------	---

	metro quadrado praticado entre as últimas 5 (cinco) vendas conforme a tipologia do Empreendimento.
--	--

(iii) Aprovar o item “iii” da Ordem do Dia para autorizar o ajuste na redação da cláusula 6.1.3 do Lastro, para incluir a possibilidade da Devedora requerer à Securitizadora a liberação da respectiva AFI que recai sobre uma determinada Unidade, sendo certo que, para que o procedimento de liberação aqui previsto seja realizado, a Devedora deverá enviar à Securitizadora requerimento solicitando a respectiva da liberação, acompanhado de comprovação (i) de que a comercialização de determinada Unidade seja maior ou igual ao VMD; e (ii) do recebimento da totalidade dos recursos oriundos da comercialização da respectiva Unidade na Conta da Operação, passando a cláusula 6.1.3 a vigorar com a seguinte redação:

“6.1.3. A Devedora poderá requerer à Securitizadora a liberação da respectiva AFI que recai sobre uma determinada Unidade, sendo certo que, para que o procedimento de liberação aqui previsto seja realizado, a Devedora deverá enviar à Securitizadora requerimento solicitando a respectiva da liberação, acompanhado de comprovação (i) de que a comercialização de determinada Unidade seja maior ou igual ao VMD; e (ii) do recebimento da totalidade dos recursos oriundos da comercialização da respectiva Unidade na Conta da Operação”

(iv) Aprovar o item “iv” da Ordem do Dia para autorizar a Emissora, Agente Fiduciário e demais partes envolvidas, a celebrarem os aditamentos necessários aos documentos da Emissão para refletir as deliberações tomadas na assembleia.

DISPOSIÇÕES GERAIS:

As deliberações desta assembleia se restringem à Ordem do Dia, sendo tomadas por plena 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 que os Titulares dos CRI são integralmente responsáveis pela validade e efeitos dos atos realizados e das decisões tomadas por eles no âmbito da Assembleia, em razão pela qual reitera que não é responsável por quaisquer despesas, custos ou danos que venha eventualmente incorrer em decorrência dos atos praticados nos termos desta Assembleia desde que em estrita observação às decisões tomadas pela comunhão dos Titulares dos CRI. Assim, reforça que os Titulares dos CRI são responsáveis integralmente por quaisquer despesas, custos ou danos que o Agente Fiduciário, sem culpa ou dolo, venha a incorrer em razão de seu processo decisório. O Agente Fiduciário permanece responsável pelo cumprimento de todas as obrigações atribuídas a ele no Termo de Securitização e na legislação aplicável.

O Agente Fiduciário informa aos Titulares dos CRI que as deliberações da presente assembleia podem ensejar riscos mensuráveis e não mensuráveis no presente momento aos CRI, incluindo o risco de crédito e insuficiência de garantias, em virtude da alteração na forma de cálculo de VMD, e também em virtude da deliberação de criação de possibilidade de excussão das AFI desde que comprovadas determinadas situações.

A Emissora consigna que a tomada de decisão do gestor, administrador ou procurador dos Titulares 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.

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 é e achada conforme, foi assinada pelos presentes, e, após, será levada para publicação devidos registros nos órgãos e repartições públicas competentes, nos termos dos artigos 134 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 de forma virtual e remota para a emissão de CRI.

São Paulo, 15 de janeiro de 2024.

MESA:

Rodrigo Geraldi Arruy
Presidente

Flavia Rezende Dias
Secretaria

VX PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Por: Cristiano de Carvalho Alves Ferreira e Andrey Atie Abdallah Hallak Gabriel

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO S.A.

Por: Rodrigo Geraldi Arruy

AR18 – INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA

Por: Marcelo Ginzberg e Alan Ginzberg

Este documento foi assinado digitalmente por Andrey Atie Abdallah Hallak Gabriel, Juliano Marinho, Vitor Grunpeter Correa, Patricia Oliveira Barbosa, Caroline Mastrososa Ramires Dos Reis, Ricardo Alberto Rossi Campedel, Marcelo Dzik, Antonio Francisco Dos Passos, Luiz Fernando Marchesi Serrano, Giuseppe Campedel, Marco Dissenha Campedelli, Marcio Yuji Tashiro, Flavia Rezende Dias, Leila Pereira Geraldi Lorenzi, Bruno Dario Werneck, Gabriel Ayabe Ninomiya, Rodrigo Geraldi Arruy, Rudimar Dall Onder, Alan Ginzberg, Marcelo Ginzberg, Luciana Mader Rodrigues Duarte, Mariana Geraldi Lorenzi Scarparo, Vinicius Ottone Mastrososa, Mara Cristina Lima, Leonardo Felipe Sanches Silva, Luis Stuhlberger, Valdomiro Valente Remussi, Cristiano De Carvalho Alves Ferreira, Alberto Dayan e Tatiana Geraldi Lorenzi Torres.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://izisign.com.br:443> e utilize o código 2828-A282-2587-DB33.

Este documento foi assinado digitalmente por Andrey Atie Abdallah Hallak Gabriel, Juliano Marinho, Vitor Grunpeter Correa, Patricia Oliveira Barbosa, Caroline Mastrososa Ramires Dos Reis, Ricardo Alberto Rossi Campedel, Marcelo Dzik, Antonio Francisco Dos Passos, Luiz Fernando Marchesi Serrano, Giuseppe Campedel, Marco Dissenha Campedelli, Marcio Yuji Tashiro, Flavia Rezende Dias, Leila Pereira Geraldi Lorenzi, Bruno Dario Werneck, Gabriel Ayabe Ninomiya, Rodrigo Geraldi Arruy, Rudimar Dall Onder, Alan Ginzberg, Marcelo Ginzberg, Luciana Mader Rodrigues Duarte, Mariana Geraldi Lorenzi Scarparo, Vinicius Ottone Mastrososa, Mara Cristina Lima, Leonardo Felipe Sanches Silva, Luis Stuhlberger, Valdomiro Valente Remussi, Cristiano De Carvalho Alves Ferreira, Alberto Dayan e Tatiana Geraldi Lorenzi Torres.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://izisign.com.br:443> e utilize o código 2828-A282-2587-DB33.