

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 3ª EMISSÃO DA CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.

REALIZADA EM 21 DE AGOSTO DE 2023

DATA, HORÁRIO E LOCAL: 21 de agosto de 2023, às 17:00 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 13.9 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª e 2ª Séries da 3ª Emissão da Emissora (“Termo de Securitização” e “Emissão”).

PRESENÇA: Os representantes (i) da totalidade dos Titulares dos CRI da 1ª e 2ª Série da 3ª 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 LBC Investimentos e Participações Ltda. (“Devedora”), todos relacionados ao final desta ata.

ORDEM DO DIA: Deliberar sobre:

- (i) a aprovação, ou não, das Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado referentes ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022, emitidas sem ressalvas e sem opinião modificada, acompanhadas do relatório da Crowe Macro Auditores Independentes SS, 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”);
- (ii) a aprovação, ou não, da alteração do Termo de Securitização para que as convocações de Assembleias possam ocorrer por meio de edital, encaminhado pela Emissora a cada investidor e publicado no sítio eletrônico da Emissora, na página que contém as informações do patrimônio separado, com antecedência mínima de 20 (vinte) dias, sem prejuízo do quanto previsto na Resolução CVM 60 a respeito da convocação de Assembleias;

- (iii) aprovar ou não o desmembramento do Terceiro Desembolso, conforme definido no Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, não Conversíveis, em Duas Séries, com Garantia Fidejussória e Real para Colocação Privada da LBC Investimentos e Participações Ltda. (“Termo de Emissão”), previsto no item 2.1.3 do Termo de Emissão, incluindo na operação, como consequência desse desmembramento, um quarto desembolso no valor de R\$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões) (“Quarto Desembolso”), que deverá ocorrer até 31/12/2023, somente após o cumprimento das seguintes condições: **(a)** Atendimento integral das Condições Precedentes Primeiro Desembolso, Condições Precedentes Segundo Desembolso e Condições Precedentes Terceiro Desembolso; **(b)** Verificação que os Covenants, conforme definido no Termo de Emissão, recalculado, considerando-se como aportado no capital social da CFL o valor do Quarto Desembolso, fiquem enquadrados, considerando o saldo devedor atualizado da Primeira Série, somado à Segunda Série; e **(c)** emissão, subscrição e integralização de CRI, conforme abaixo definido, no montante de R\$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões) (“Condições Precedentes Quarto Desembolso”)
- (iv) em caso de aprovação do item “iii” acima, aprovar o novo valor do Terceiro Desembolso, que passará a ser de R\$36.735.000,00 (trinta e seis milhões, setecentos e trinta e cinco mil reais), e que deverá ocorrer até 31/08/2023, alterando, como consequência, o valor de subscrição e integralização de CRI, mencionado na alínea “v” do item 2.1.3 do Termo de Emissão, necessários ao pagamento do Terceiro Desembolso, mantendo-se as demais Condições Precedentes Terceiro Desembolso, conforme definida;
- (v) aprovar ou não o cancelamento da possibilidade de prorrogação do Período de Carência, conforme definido, previsto na cláusula 4.1 do Termo de Emissão; e
- (vi) a autorização, ou não, para a Emissora e o Agente Fiduciário 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 bem como dos demais instrumentos necessários à reflexão do quanto deliberado, 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 **1,43% (um inteiro e quarenta e três centésimos)**, **0,04%** (quatro centésimos por cento), **0,04%** (quatro centésimos por cento), **2,70%** (dois inteiros e setenta 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 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, qual seja, aprovar as Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado referentes ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022, emitidas sem ressalvas e sem opinião modificada, acompanhadas do relatório da Crowe Macro Auditores Independentes SS, 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”);

(ii) aprovar o item “ii” da Ordem do Dia, autorizando a realização de alteração no Termo de Securitização para que as convocações de Assembleias possam ocorrer por meio de edital, encaminhado pela Emissora a cada investidor e publicado no sítio eletrônico da Emissora, na página que contém as informações do patrimônio separado, com antecedência mínima de 20 (vinte) dias, sem prejuízo do quanto previsto na Resolução CVM 60 a respeito da convocação de Assembleias;

(iii) aprovar o item “iii” da Ordem do Dia, autorizando o desmembramento do Terceiro Desembolso, previsto no item 2.1.3 do Termo de Emissão, incluindo na operação, como consequência desse desmembramento, o Quarto Desembolso, que deverá ocorrer até 31/12/2023, somente após o cumprimento das Condições Precedentes Quarto Desembolso;

(iv) aprovar o item “iv” da Ordem do Dia, para prever que o Terceiro Desembolso passa a ser de R\$36.735.000,00 (trinta e seis milhões, setecentos e trinta e cinco mil reais), e que deverá ocorrer até 31/08/2023, autorizando a alteração do valor de subscrição e integralização de CRI, mencionado na alínea “v” do item 2.1.3 do Termo de Emissão, necessários ao pagamento do Terceiro Desembolso, mantendo-se as demais Condições Precedentes Terceiro Desembolso, conforme definida;

(v) aprovar o item “v” da Ordem do Dia, autorizando o cancelamento da possibilidade de prorrogação do Período de Carência, previsto na cláusula 4.1 do Termo de Emissão;

4.1 Período de Carência de Remuneração e Amortização. As Notas Comerciais contarão com período de carência até 20 de Dezembro de 2023 (“*Período de Carência*”), durante o qual não haverá amortização de principal das Notas Comerciais e não haverá pagamento da Remuneração, sendo certo que não haverá prorrogação deste período de carência, cumprindo-se assim o Fluxo de Pagamentos das Notas Comerciais constante no Anexo I do Termo de

Emissão.

(vi) aprovar o item “vi” da Ordem do Dia, autorizando a Emissora e o Agente Fiduciário 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, para elaboração dos aditamentos necessários aos Documentos da Operação, bem como dos demais instrumentos necessários à reflexão do quanto deliberado, em até 30 dias corridos, a contar da data da presente assembleia.

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 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 e os riscos decorrentes das deliberações, razão pela qual os Titulares dos CRI assumem integralmente a responsabilidade por tais atos e suas consequências, respondendo pela validade e legalidade 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 nos termos desta assembleia, exceto no que tange as obrigações e ações assumidas pelo Agente Fiduciário e pela Emissora nos termos da Emissão e da legislação, e desde que não sejam prejuízos causados por culpa ou dolo exclusivo do Agente Fiduciário e/ou da Emissora no âmbito da sua respectiva atuação.

O Agente Fiduciário informa aos Titulares dos CRI que as deliberações da presente Assembleia podem ensejar riscos não mensuráveis às Debêntures, incluindo, mas não se limitando, ao eventual aumento na exposição ao risco de crédito aos Titulares dos CRI em razão da não prorrogação do Período de Carência, além da alteração do LTV da Operação e das condições do Terceiro Desembolso e do Quarto Desembolso.

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.

As Partes reconhecem a forma de contratação por meios eletrônicos, digitais e informáticos como válida e eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito, ainda que seja estabelecida com assinatura eletrônica ou certificação fora dos padrões ICP-BRASIL, conforme disposto pelo art. 10 da Medida Provisória no 2.200/2001 em vigor no Brasil.

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, 21 de agosto de 2023.

MESA:

Rodrigo Geraldi Arruy
Presidente

Mara Cristina Lima
Secretaria

Agente Fiduciário:

VX PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Por Ana Eugenia de Jesus Souza e Carlos Alberto Bacha

Emissora:

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.
Por Rodrigo Geraldi Arruy

Devedora:

LBC INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA
Por Luciano Bocorny Correa