

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 4ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE
CRÉDITO S.A.**
REALIZADA EM 18 DE JANEIRO DE 2024

DATA, HORÁRIO E LOCAL: 18 de janeiro de 2024, às 10:00 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. 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 12.2.2 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 4ª Série da 1ª Emissão da Emissora (“Termo de Securitização” e “Emissão”).

PRESENÇA: Os representantes (i) da totalidade dos titulares dos CRI da 4ª Série da 1ª Emissão da Emissora, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, conforme lista de presença constante do Anexo II à presente ata; (ii) da VX Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Agente Fiduciário”); (iii) da Emissora e; (iv) da SPE Cipó Construções E Empreendimentos Ltda. (“Devedora”) todos relacionados ao final desta ata.

ORDEM DO DIA: Deliberar sobre:

- i) autorização para que a Devedora não realize o pagamento do Saldo Devedor da CCB na Data de Vencimento de 20/12/2023 e, conseqüentemente, dos CRI na Data de Vencimento de 21/12/2023, no valor total de R\$22.940.580,22 (vinte e dois milhões, novecentos e quarenta mil, quinhentos e oitenta reais e vinte e dois centavos), equivalente ao Valor Nominal Unitário Atualizado do CRI de R\$ R\$ 858,20134760, sem que o não pagamento se caracterize como uma hipótese de Vencimento Antecipado da CCB e, conseqüentemente, dos CRI, conforme previsto na cláusula 5.1, alínea “c” da CCB;
- ii) em caso de aprovação do item (i) da Ordem do Dia, aprovar a prorrogação da Data de Vencimento do Saldo Devedor da CCB para 20/12/2024 e, dos CRI, para 23/12/2024;
- iii) em caso de aprovação do item (ii) da Ordem do Dia, aprovar incidência de prêmio pecuniário equivalente a 3% (três por cento) do Saldo Devedor apurado em 20/12/2023, a ser pago pela Devedora e/ou Fiadores em 23/01/2024, em razão da prorrogação da Data de

Vencimento;

iv) em caso de aprovação do item (ii) da Ordem do Dia, aprovar incidência de prêmio pecuniário mensal equivalente a 1% (hum por cento) do Saldo Devedor apurado em cada Data de Pagamento, em razão da prorrogação das Datas de Vencimento, a ser pago mensalmente a partir de 21/02/2024;

v) em caso de aprovação do item (ii) da Ordem do Dia, aprovar o cronograma de pagamentos nos termos do Anexo I à presente ata;

vi) autorização para a Emissora contratar, as custas do Patrimônio Separado, por conta e ordem da Devedora, assessor legal Oliveira Sivelli Sociedade Individual de Advocacia (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:

O 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, individualmente, 1,87% (um inteiro e oitenta e sete centésimos por cento); 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento); 0,19% (dezenove centésimos por cento) e 0,07% (sete 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, 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 dos CRI deliberaram, por unanimidade, e sem quaisquer ressalvas:

(i) aprovar o item “i” da Ordem do Dia para autorizar a Devedora a não realizar o pagamento do Saldo Devedor da CCB na Data de Vencimento de 20/12/2023 e, conseqüentemente, dos CRI

na Data de Vencimento de 21/12/2023, no valor total de R\$22.940.580,22 (vinte e dois milhões, novecentos e quarenta mil, quinhentos e oitenta reais e vinte e dois centavos), equivalente ao Valor Nominal Unitário Atualizado do CRI de R\$ R\$ 858,20134760, sem que o não pagamento se caracterize como uma hipótese de Vencimento Antecipado da CCB e, conseqüentemente, dos CRI, conforme previsto na cláusula 5.1, alínea “c” da CCB:

(ii) aprovar o item “ii” da Ordem do Dia para autorizar a prorrogação da Data de Vencimento do Saldo Devedor da CCB para 20/12/2024 e, dos CRI, para 23/12/2024;

(iii) aprovar o item “iii” da Ordem do Dia para autorizar a incidência de prêmio pecuniário equivalente a 3% (três por cento) do Saldo Devedor, apurado em 20/12/2023, a ser pago pela Devedora e/ou Fiadores em 23/01/2024, em razão da prorrogação das Datas de Vencimento;

(iv) aprovar o item “iv” da Ordem do Dia para autorizar a incidência de prêmio pecuniário equivalente a 1% (hum por cento) do Saldo Devedor, equivalente ao somatório do Valor Nominal Unitário Atualizado e da Remuneração, apurado em cada data de pagamento estabelecida no cronograma de pagamentos nos termos no Anexo I à presente ata;

(v) Aprovar o item “v” da Ordem do Dia para autorizar a Emissora a seguir com a contratação, as custas do Patrimonio Separado, por conta e ordem da Devedora, do assessor legal Oliveira Sivelli Sociedade Individual de Advocacia (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.

Consigna-se que a Emissora, em conjunto com o Agente Fiduciário, praticará todos os atos necessários, bem como celebrará todos os documentos necessários, para efetivar as aprovações deliberadas na 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 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, 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 em estrita observação às decisões tomadas pela comunhão dos Titulares dos CRI. Assim, reforça que estes são responsáveis integralmente por quaisquer despesas, custos ou danos que o Agente Fiduciário, sem culpa grave ou dolo, venha a incorrer em razão desse processo decisório, exceto no que tange às obrigações decorrentes do Termo de Securitização e da 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 em virtude da prorrogação da Data de Vencimento dos CRI.

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. Adicionalmente, os representantes do Titular dos CRI aqui presentes declaram, para todos os fins e efeitos de direito, que os contratos de administração/gestão ou procurações, celebrados com ou outorgados pelo Titular dos CRI, conforme o caso, encontram-se vigentes e não foram rescindidos ou revogados pelo respectivo Titular dos CRI.

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.

As Partes reconhecem a forma de celebração da presente ata 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.

São Paulo, 18 de janeiro de 2024.

MESA:

Rodrigo Geraldi Arruy

Flavia Rezende Dias

Presidente

Secretaria

VX PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Por: Bruna Vasconcelos Monteiro e Jessica Scanavaque de Castro

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO S.A.

Por: Rodrigo Geraldi Arruy

SPE CIPÓ CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.

Por: Pedro Rota Ely

ANEXO I À ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 4ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.

REALIZADA EM 18 DE JANEIRO DE 2024

CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS

Período	Data Aniversario	Pagamento CRI	Paga Juros?	Paga Prêmio?	% Tai
40	20/01/2024	23/01/2024	Sim	Sim 3%	0,0000%
41	20/02/2024	21/02/2024	Sim	Sim 1%	0,0000%
42	20/03/2024	21/03/2024	Sim	Sim 1%	0,0000%
43	20/04/2024	23/04/2024	Sim	Sim 1%	0,0000%
44	20/05/2024	21/05/2024	Sim	Sim 1%	0,0000%
45	20/06/2024	21/06/2024	Sim	Sim 1%	0,0000%
46	20/07/2024	23/07/2024	Sim	Sim 1%	0,0000%
47	20/08/2024	21/08/2024	Sim	Sim 1%	0,0000%
48	20/09/2024	23/09/2024	Sim	Sim 1%	0,0000%
49	20/10/2024	22/10/2024	Sim	Sim 1%	0,0000%
50	20/11/2024	22/11/2024	Sim	Sim 1%	0,0000%
51	20/12/2024	23/12/2024	Sim	Sim 1%	100,0000%