

**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 26 DE OUTUBRO DE 2023

**DATA, HORÁRIO E LOCAL:** 26 de outubro de 2023, às 15:00 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, da inclusão de nova garantia, consubstanciada na alienação fiduciária da totalidade das ações da **CFL – INC PAR S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Av. Dr. Nilo Peçanha, 2825, Conj. 1008, Bairro Chácara das Pedras, CEP 91.330-001, inscrita no CNPJ sob o nº 08.117.803/0001-32 (“Sociedade”), detidas pela **LT INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade unipessoal limitada, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Dr Nilo Peçanha, nº 2825, Bairro Chácara Pedras, Aptº 1008, Cep: 91.330-001, inscrita no CNPJ sob nº 48.907.386/0001-46 (“Fiduciante” ou “LT Investimentos”), detém junto a, em favor da Emissora, para garantir, em conjunto com as demais Garantias, as Obrigações Garantidas da Emissão;

- (ii) em caso de aprovação do item “i” acima, aprovar a elaboração do “**Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças**”, a ser celebrado entre a LT Investimentos, a Emissora e a Sociedade, o qual deverá seguir os mesmos moldes do Contratos de Alienação Fiduciária de Ações, conforme definido no Termo de Securitização, já existente na Emissão;
- (iii) aprovar, ou não, a concessão de perdão pelo descumprimento, a suspensão dos efeitos de vencimento antecipado e a liberação da obrigação de cumprir, pelo período correspondente ao fechamento de 31 de agosto de 2023 até o fechamento de 31 de janeiro de 2024, do LTV igual ou menor a 65% (sessenta e cinco por cento), conforme definido na cláusula 6.1.1, item XXVII, alínea “(i)” da Escritura de Emissão de Notas Comerciais, não sendo devido nesta hipótese o vencimento antecipado e o prêmio previsto na alínea “(b)” do item XXVII da cláusula 6.1.1 da Escritura de Emissão de Notas Comerciais; e
- (iv) 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 0,04% (quatro centésimos por cento), 0,05% (cinco centésimos por cento), 0,06% (seis centésimos por cento), 0,08% (oito centésimos por cento), 1,11% (um inteiro e onze centésimos por cento) e 6,07% (seis inteiros e 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, 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, a inclusão de nova garantia, consubstanciada na alienação fiduciária de 100% (cem por cento) das ações da Sociedade, todas detidas pela LT Investimentos, em favor da Emissora, para garantir, em conjunto com as demais Garantias, as Obrigações Garantidas da Emissão;

Adicionalmente, os Titulares dos CRI declaram ciência acerca da não realização de *due diligence* sobre a nova garantia objeto de deliberação neste item “(i)”, assim como declaram ciência dos possíveis riscos em que incorrem pela não realização de *due diligence*.

(ii) aprovar o item “ii” da Ordem do Dia, autorizando a elaboração do “**Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças**”, a ser celebrado entre a LT Investimentos, a Emissora e a Sociedade, o qual deverá seguir os mesmos moldes do Contratos de Alienação Fiduciária de Ações, conforme definido no Termo de Securitização, já existente na Emissão;

(iii) aprovar o item “iii” da Ordem do Dia, autorizando concessão de perdão pelo descumprimento, a suspensão dos efeitos de vencimento antecipado e a liberação da obrigação de cumprir, para que no período correspondente ao fechamento de 31 de agosto de 2023 até o fechamento de 31 de janeiro de 2024, para que seja desconsiderada a medação do LTV, conforme definido na cláusula 6.1.1, item XXVII, alínea i da Escritura de Emissão de Notas Comerciais, não sendo devido, nesta hipótese, o vencimento antecipado e o prêmio previsto na alínea “b” do item XXVII da cláusula 6.1.1 da Escritura de Emissão de Notas Comerciais;

(iv) aprovar o item “iv” 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, às custas do Patrimônio Separado, por conta e ordem da Devedora, do assessor legal Oliveira Sivelli Sociedade Individual de Advogados, no valor de R\$ 6.880,00 (seis mil e oitocentos e oitenta reais), 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 informa aos Titulares dos CRI que as deliberações da presente Assembleia podem ensejar riscos não mensuráveis aos CRI, incluindo, mas não se limitando, ao eventual (i) aumento na exposição ao risco de crédito aos Titulares dos CRI em razão do descumprimento do LTV e em razão da sua não medição pelo período aprovado; e (ii) aumento na exposição ao risco de formalização e possibilidade jurídica em função da não realização de due diligence sobre a nova garantia objeto da Ordem do Dia “(i)”.

O Agente Fiduciário informa que os Investidores 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 Investidores. Assim, reforça que os Investidores 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 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 às 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, incluindo, mas não se limitando, ao eventual aumento na exposição ao risco de crédito aos Titulares dos CRI em razão da alteração do LTV da Operação.

Este documento foi assinado digitalmente por Lucas Comparato Ferreira De Sa, Amadeu Almeida Borda Neto, Luciano Bocorny Correa, Bruna Vasconcelos Monteiro, Marco Dissenha Campedelli, Andrey Atie Abdallah Hallak Gabriel, Rodrigo Geraldi Arruy, Gelson Luis Rostirolla, Flavia Rezende Dias, Tatiana Geraldi Lorenzi Torres, Vinicius Ottone Mastrorosa, Gabriel Ayabe Ninomiya e Mara Cristina Lima. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 8334-238C-64F2-EB8A.

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, 26 de outubro de 2023.

**MESA:**

**Rodrigo Geraldi Arruy**  
Presidente

**Mara Cristina Lima**  
Secretaria

**Agente Fiduciário:**

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

Por : Bruna Vasconcelos Monteiro e Andrey Atie Abdallah Hallak Gabriel

**Emissora:**

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

Por Rodrigo Geraldi Arruy

**Devedora:**

**LBC INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**

Por Luciano Bocorny Correa

Este documento foi assinado digitalmente por Lucas Comparato Ferreira De Sa, Amadeu Almeida Borda Neto, Luciano Bocorny Correa, Bruna Vasconcelos Monteiro, Marco Dissenha Campedelli, Andrey Atie Abdallah Hallak Gabriel, Rodrigo Geraldi Arruy, Gelson Luis Rostirolla, Flavia Rezende Dias, Tatiana Geraldi Lorenzi Torres, Vinicius Ottone Mastrorosa, Gabriel Ayabe Ninomiya e Mara Cristina Lima.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 8334-238C-64F2-EB8A.

Este documento foi assinado digitalmente por Lucas Comparato Ferreira De Sa, Amadeu Almeida Borda Neto, Luciano Bocorny Correa, Bruna Vasconcelos Monteiro, Marco Dissenha Campedelli, Andrey Atie Abdallah Hallak Gabriel, Rodrigo Geraldi Arruy, Gelson Luis Rostirolla, Flavia Rezende Dias, Tatiana Geraldi Lorenzi Torres, Vinicius Ottone Mastrorosa, Gabriel Ayabe Ninomiya e Mara Cristina Lima. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 8334-238C-64F2-EB8A.