

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.

CNPJ/MF nº 31.468.139/0001-98

NIRE 35.300.539.591

**ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS
IMOBILIÁRIOS DA 1ª e 2ª SÉRIES DA 2ª EMISSÃO (“CRI”)
EDITAL DE CONVOCAÇÃO – 1ª CONVOCAÇÃO.**

Por esse edital, ficam convocados os titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª e 2ª Séries da 2ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S/A., (“Titulares dos CRI” e “Emissão”) para se reunirem em **Assembleia Geral de Titulares dos CRI a ser realizada no dia 18 de Agosto de 2025, às 14:00 horas, de forma exclusivamente digital, por vídeo conferência online, por meio da plataforma Microsoft Teams**, nos termos da Resolução CVM nº 60 de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada (“RCVM 60”) sem a possibilidade de participação de forma presencial. O acesso a videoconferência será disponibilizado individualmente aos Titulares dos CRI, pela Emissora, devidamente habilitados nos termos deste edital, para deliberar sobre:

- (i) Declarar o Vencimento Antecipado do Lastro e, conseqüentemente, o Resgate Antecipado Total dos CRI,
 - a) com fundamento nas Cláusulas 8.1, alínea “vii” do Lastro e 6.1 do Termo de Securitização, em razão do Vencimento Antecipado do Lastro e Resgate Antecipado Total dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 314ª, 315ª, 316ª, 317ª, 318ª e 319ª Séries da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S/A., declarado pelos Titulares na Assembleia Especial realizada em 23 de janeiro de 2025, conforme Fato Relevante publicado em 10 de fevereiro de 2025 no sistema FundosNet CVM e no website da Emissora;
 - b) com fundamento na Cláusula 3.5.1 do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária em Garantia e Outras Avenças, uma vez que foi verificado o recebimento dos recursos decorrentes dos Direitos Creditórios na Conta de Livre Movimentação da Devedora e tais recursos não foram transferidos para a Conta Centralizadora, de acordo com Notificações encaminhadas por e-mail em 04/06/2025 e 26/06/2025;
 - c) com fundamento nas Cláusulas 8.1, alínea “ii” do Lastro e 6.1 do Termo de Securitização, em razão do descumprimento, pela DEVEDORA, da obrigação não pecuniária de envio das Demonstrações Financeiras auditadas da

Devedora e Garantidores, conforme prevista na Cláusula 11.1., “iv” do Termo de Securitização, vencida em 31 de março de 2025;

- d) com fundamento na cláusula 8.1, alínea “xii” do Lastro e cláusula 6.1 do Termo de Securitização, em razão do descumprimento de LTV sem a devida recomposição pela Devedora nos meses base de abril de 2025 e maio de 2025, nos termos da Cláusula 9.3 do Termo de Securitização, sendo certo que eventual rejeição desta matéria não implicará em renúncia à prerrogativa descrita na cláusula 8.1, alínea “xii” do Lastro, tampouco do disposto na cláusula 9.3.3. do Termo de Securitização.

(ii) Caso aprovado o Vencimento Antecipado do Lastro e, conseqüentemente, o Resgate Antecipado Total dos CRI, aprovar a Dação em Pagamento dos ativos que compõem o Lastro e, conseqüente quitação do Devedor, que deverá ser aperfeiçoada, conforme medidas abaixo descritas de forma cumulativa do Plano de Ação para recuperação do crédito devido pelos Titulares dos CRI, observando, para tanto, a provisão de custos e despesas no valor inicial de R\$ 3.500.000,00 (três milhões e quinhentos mil reais), para fins de pagamento dos seguintes custos e ações:

- a. Realização de avaliação das Unidades dos Empreendimentos, quais sejam: Empreendimento Jonathas Nunes e Unidades do Empreendimento Dom Severino, para que sejam apurados a higidez dos imóveis e respectivos valores de mercado (“Avaliação Imóveis”);
- b. Realização de *due diligence* para avaliação da higidez das Unidades dos Empreendimentos, quais sejam: Empreendimento Jonathas Nunes e Unidades do Empreendimento Dom Severino, de modo que sejam apurados quais deles estejam livres e desembaraçados para serem objeto de dação em pagamento e, conseqüentemente, a transferência de titularidade (“Unidades Sem Restrição” e “Auditoria”, respectivamente);
- c. Dentre as Unidades Sem Restrição e observado o valor de avaliação de cada uma delas, a Emissora poderá selecionar todas ou determinadas unidades até que satisfaçam o saldo devedor atualizado do Lastro atualizado na data de registro da Escritura de Dação (“Unidades Selecionadas” e “Preço”, respectivamente);
- d. A celebração da Escritura de Dação em Pagamento entre a Devedora e a Emissora, nos termos da minuta relacionada no Anexo II do Material de Apoio (“Escritura de Dação”), pela qual a Devedora transferirá à Emissora as Unidades Selecionadas, pelo Preço, de modo que a respectiva Escritura de

Dação deverá ser lavrada no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data da Assembleia, prorrogável por igual período caso aprovado pela Securitizadora;

- e. Caso, no âmbito da Auditoria, sejam identificadas outras Unidades que passem a não mais deter restrição e, assim, ser objeto da Dação, a Securitizadora está, desde já, autorizada a celebrar aditamento à Escritura de Dação com intuito de incluir tais Unidades no rol de Unidades Sem Restrição que serão cedidas em Dação;
- f. autorizar a Emissora a efetuar o pagamento dos custos decorrentes da Escritura de Dação, incluindo, mas não se limitando a: emolumentos do Cartório de Notas para a Emissão da Escritura, ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis), emolumentos junto ao Cartório de Registro de Imóveis, despachantes se necessário, e demais custos, se necessários, com recursos do Patrimônio Separado (“Despesas Dação”);
- g. Considerando o recebimento das Unidades Seleccionadas em pagamento, Em caso de aprovação do item ‘vi’ da Ordem do Dia, autorizar a Securitizadora a realizar a contratação de prestadores de serviço, com recursos do patrimônio separado, para a execução das obras necessárias para conclusão dos Empreendimentos, conforme necessário, bem como dos serviços condominiais, gestão, administração, manutenção e comercialização das Unidades Transferidas (“Despesas de Gestão”);

(iii) Em caso de aprovação do item “ii” da Ordem do Dia, aprovar a conversão das Cessões Fiduciárias de Direitos Creditórios, constituídas nos termos dos Contratos de CF, em cessão definitiva dos Direitos Creditórios para a Securitizadora, em benefício dos Titulares dos CRI, os quais serão amortizados do Saldo Devedor para fins da Escritura de Emissão;

(iv) Em caso de aprovação do item “ii” da Ordem do Dia, autorizar que a Emissora empenhe todos os esforços necessários para a venda das Unidades Transferidas, observando, para tanto, o valor mínimo e máximo, conforme Laudo de Avaliação realizado, conforme item “v” da Ordem do Dia. Os recursos decorrentes das vendas das Unidades Transferidas, bem como dos Direitos Creditórios do item “iii” da Ordem do Dia, serão destinados para pagamento conforme o previsto na Cascata de Pagamento, que seguirá conforme deliberado no item “v” abaixo;

(v) Aprovar a alteração da Cascata de Pagamento, a qual vigorará conforme abaixo:

- i. *Pagamento das Despesas da Operação não pagas;*
- ii. *Pagamento de Despesas da Dação;*
- iii. *Pagamento de Despesas de Gestão das Unidades Transferidas;*
- iv. *Pagamento das Despesas da Operação imediatamente vincenda;*
- v. *Recomposição de Fundo de Obra*
- vi. *Devolução dos recursos eventualmente antecipados pelos Investidores, em caso de aporte;*
- vii. *Pagamento do Prêmio da Remuneração, caso aplicável.*

(vi) Em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, aprovar a realização aporte pelos Investidores para fazer frente às Despesas da Operação até que ocorra a liquidação total dos bens dados em Dação em Pagamento, incluindo mas não se limitando às despesas, custos de manutenção, conforme Mecanismo de Aporte relacionado no Anexo I do Material de Apoio;

(vii) em caso de aprovação do item “ii” da Ordem do Dia, aprovar que, havendo recursos excedentes decorrentes dos Direitos Creditórios ou da venda das Unidades Transferidas na Conta do Patrimônio Separado, conforme disposto na Cascata de Pagamentos prevista no item “xi” da Ordem do Dia, após o Resgate Total dos CRI até que ocorra a liquidação total dos bens dados em Dação em Pagamento, haverá, ainda, o pagamento de *Prêmio da Remuneração*, da seguinte forma:

- a)** Série 1: equivalente a 12,68% (doze inteiros e sessenta e oito centésimos por cento) ao ano, correspondente à redução do percentual dos Juros Remuneratórios da 1ª Série do CRI; e
- b)** Série 2: equivalente a 11,00% (onze inteiros por cento) ao ano, correspondente à redução do percentual dos Juros Remuneratórios da 2ª Série do CRI.

(viii) Aprovar a ratificação da contratação, por conta e ordem da Devedora, e às expensas do Patrimônio Separado, do assessor legal Pinheiro Neto Advogados (CNPJ: 60.613.478/0001-19), no valor líquido de R\$ 60.000,00 (sessenta mil de reais), para elaboração dos documentos necessários a realização da presente assembleia, bem como da Escritura de Dação, em conformidade com o contrato de honorários disponibilizado previamente pela Emissora no Anexo II do Material de Apoio aos Titulares dos CRI; e

(ix) Aprovar a abertura de Conta *Escrow*, em nome da Devedora, movimentada apenas via autorização da Securitizadora, que será utilizada para pagamento de despesas trabalhistas dos Empreendimentos, os quais estão integradas nas Despesas de Gestão das Unidades Transferidas, sendo claro que, os recursos depositados em referida Conta *Escrow* são decorrentes do Patrimônio Separado do CRI, ou seja, dos Titulares dos CRI, e só serão

depositados em conta corrente em nome da Devedora, mesmo que em modalidade *Escrow*, para fins de pagamento de encargos trabalhistas.

A assembleia será realizada por meio de plataforma a ser disponibilizada pela Emissora àqueles que enviarem para o correio eletrônico **fdias@cpsec.com.br**, **psantos@cpsec.com.br** e **claims@vortex.com.br** com cópia para **agentefiduciario@vortex.com.br** os documentos de identidade e, caso aplicável, os documentos que comprovem os poderes daqueles que participarão em representação ao investidor, até o horário de início da assembleia.

Os instrumentos de mandato com poderes para representação na assembleia a que se refere esse edital de convocação deverão ser encaminhados, também, por e-mail com, no mínimo, 48 (quarenta e oito) horas de antecedência.

Para os fins acima, serão aceitos como documentos de representação: *(a) participante pessoa física* – cópia digitalizada de documento de identidade do titular do CRI; ou, caso representado por procurador, cópia digitalizada da respectiva procuração, com firma reconhecida ou assinatura eletrônica com certificado digital ICP-Brasil, acompanhada de cópia digitalizada do documento de identidade do titular do CRI; e *(b) demais participantes* – cópia digitalizada do estatuto ou contrato social (ou documento equivalente), acompanhado de documento societário que comprove a representação legal do titular de CRI, e cópia digitalizada de documento de identidade do representante legal; ou, caso representado por procurador, cópia digitalizada da respectiva procuração (i) com firma reconhecida ou assinatura eletrônica com certificado digital ICP-Brasil e acompanhada de cópia digitalizada dos documentos do titular do CRI.

A manifestação de voto deverá estar devidamente preenchida e assinada pelo Titular dos CRI ou por seu representante legal, com cópia digital dos documentos de identificação e de representação, se for o caso.

São Paulo, 28 de julho de 2025.