

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 13ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE
CRÉDITO S.A.
REALIZADA EM 16 DE JULHO DE 2025

DATA, HORÁRIO E LOCAL: 16 de julho de 2025, 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. 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 12.2.2 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 13ª Série da 1ª Emissão da Emissora ("Termo de Securitização" e "Emissão").

PRESENÇA: Os representantes (i) da totalidade dos Titulares dos CRI da 13ª Série da 1ª 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"); e (iii) da Emissora, todos relacionados ao final desta ata.

ORDEM DO DIA: Examinar e discutir sobre:

- (i) Aprovar a concessão de carência no pagamento dos Juros Remuneratórios no período de julho de 2025 (inclusive) até dezembro de 2025 (inclusive), com a incorporação dos Juros Remuneratórios apurado neste período ao Saldo Devedor em cada Data de Aniversário, de modo que o Cronograma de Pagamentos constante no Anexo I das CCBs e no Anexo II do Termo de Securitização passará a vigorar conforme novo Cronograma de Pagamentos constante no Anexo B da presente ata;
- (ii) aprovar a concessão *waiver* prévio ao descumprimento do limite máximo LTV (70%) no período de julho de 2025 a dezembro de 2025, após apurações a serem realizadas nos meses de junho de 2025 (inclusive) a novembro de 2025 (inclusive), bem como a concessão de isenção, à Devedora, do pagamento da multa devida no período compreendido entre julho de 2025 (inclusive) até dezembro de 2025 (inclusive), em razão da não realização dos aportes que deveriam ser

realizados nos termos das cláusulas 4.6.1 e 4.6.1.1 das Cédulas; e

(iii) ratificar a contratação, pela Emissora e às 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), conforme proposta descrita no Anexo C da presente ata, para elaboração dos documentos para realização da presente assembleia, bem como elaboração dos aditamentos aos Documentos da Operação, necessários à reflexão do quanto deliberado, em até 30 dias corridos, a contar da data da presente assembleia.

CIENCIA E CONCORDANCIA:

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 6,40% (seis inteiros e quarenta centésimos por cento), 9,96% (nove inteiros e noventa e seis 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 1,33% (um inteiro e trinta e três centésimos por cento) dos CRI em Circulação deliberaram por se abster e os Titulares de CRI representando 98,67% (noventa e oito inteiros e sessenta e sete centésimos por cento) dos CRI em Circulação deliberaram, sem restrições, por **aprovar** sem ressalvas, restando **aprovadas** as matérias da Ordem do Dia, dispensando-se nova transcrição.

Os Titulares dos CRI declaram que leram e anuíram com todos os termos e tem conhecimento total e clareza com relação ao escopo e valores descritos nas Propostas do Assessor Legal descritas no Anexo C da presente ata.

Em razão da aprovação da integralidade das matérias da Ordem do Dia, a Emissora, em conjunto com o Agente Fiduciário, estão automaticamente autorizados a adotarem todas e quaisquer medidas necessárias para efetivação das 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 aos Titulares dos CRI que as deliberações da presente assembleia podem ensejar riscos não mensuráveis no presente momento aos CRI, incluindo, mas não se limitando, ao eventual aumento do risco de crédito em razão da nova concessão de *waiver* ao não pagamento dos Juros Remuneratórios pelo período de 6 meses, bem como a nova concessão de *waiver* prévio ao descumprimento do limite máximo LTV (70%).

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, responsabilizando-se pelos atos praticados na presente assembleia.

A Emissora e o Agente Fiduciário 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, razão pela qual os Titulares dos CRI assumem integralmente a responsabilidade por tais atos e suas consequências, respondendo, integralmente, pela validade, legalidade e eficácia de tais atos, mantendo a Emissora e o Agente Fiduciário integralmente indenidos e a salvos de quaisquer despesas, custos ou danos que esta venha eventualmente a incorrer em decorrência dos atos praticados nos termos desta Assembleia.

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.

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.

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, 16 de julho de 2025

(restante da página deixado em branco propositalmente)

(assinaturas nas próximas páginas)

Página de Assinatura da Ata de Assembleia Geral dos Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 13ª Série da 1ª Emissão da Casa De Pedra Securitizadora S.A., realizada em 16 de julho de 2025

MESA:

Rodrigo Geraldi Arruy
Presidente

Mara Cristina Lima
Secretaria

Agente Fiduciário:

VX PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: Litza Flores Sester
CPF/ME: 339.495.078-25
Procuradora

Nome: Fernanda Shimura Perticarari
CPF/ME: 391.316.638-69
Procuradora

Emissora:

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.

Por Rodrigo Geraldi Arruy

ANEXO B

CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS

DAS CCBs E DOS CRI

Período	Data de Aniversário	Data de Pagamento	Paga Juros?	% Tai	Incorpora Juros?
Emissão	08/10/2021				
0	20/10/2021	21/10/2021	S	0,0000%	N
1	20/11/2021	23/11/2021	S	0,0000%	N
2	20/12/2021	21/12/2021	S	0,0000%	N
3	20/01/2022	21/01/2022	S	0,0000%	N
4	20/02/2022	22/02/2022	S	0,0000%	N
5	20/03/2022	22/03/2022	S	0,0000%	N
6	20/04/2022	22/04/2022	S	0,0000%	N
7	20/05/2022	23/05/2022	S	0,0000%	N
8	20/06/2022	21/06/2022	S	0,0000%	N
9	20/07/2022	21/07/2022	S	0,0000%	N
10	20/08/2022	23/08/2022	S	0,0000%	N
11	20/09/2022	21/09/2022	S	0,0000%	N
12	20/10/2022	21/10/2022	S	0,0000%	N
13	20/11/2022	22/11/2022	S	0,0000%	N
14	20/12/2022	21/12/2022	S	0,0000%	N
15	20/01/2023	23/01/2023	S	0,0000%	N
16	20/02/2023	23/02/2023	S	0,0000%	N
17	20/03/2023	21/03/2023	S	0,0000%	N
18	20/04/2023	24/04/2023	S	0,0000%	N
19	20/05/2023	23/05/2023	S	0,0000%	N
20	20/06/2023	21/06/2023	S	0,0000%	N
21	20/07/2023	21/07/2023	S	0,0000%	N
22	20/08/2023	22/08/2023	S	0,0000%	N
23	20/09/2023	21/09/2023	S	0,0000%	N
24	20/10/2023	23/10/2023	S	0,0000%	N
25	20/11/2023	21/11/2023	S	0,0000%	N
26	20/12/2023	21/12/2023	S	0,0000%	N
27	20/01/2024	23/01/2024	S	0,0000%	N
28	20/02/2024	21/02/2024	S	0,0000%	N
29	20/03/2024	21/03/2024	S	0,0000%	N
30	20/04/2024	23/04/2024	S	0,0000%	N
31	20/05/2024	21/05/2024	S	0,0000%	N
32	20/06/2024	21/06/2024	S	0,0000%	N
33	20/07/2024	23/07/2024	S	0,0000%	N
34	20/08/2024	21/08/2024	S	0,0000%	N
35	20/09/2024	23/09/2024	S	0,0000%	N
36	20/10/2024	22/10/2024	S	0,0000%	N
37	20/11/2024	21/11/2024	S	0,0000%	N
38	20/12/2024	23/12/2024	N	0,0000%	S

39	20/01/2025	21/01/2025	N	0,0000%	S
40	20/02/2025	21/02/2025	N	0,0000%	S
41	20/03/2025	21/03/2025	N	0,0000%	S
42	20/04/2025	23/04/2025	N	0,0000%	S
43	20/05/2025	21/05/2025	N	0,0000%	S
44	20/06/2025	23/06/2025	N	0,0000%	S
45	20/07/2025	22/07/2025	N	0,0000%	S
46	20/08/2025	21/08/2025	N	0,0000%	S
47	20/09/2025	23/09/2025	N	0,0000%	S
48	20/10/2025	21/10/2025	N	0,0000%	S
49	20/11/2025	21/11/2025	N	0,0000%	S
50	20/12/2025	23/12/2025	N	0,0000%	S
51	20/01/2026	21/01/2026	S	100,0000%	N

Anexo C



São Paulo, 01 de julho de 2025

À

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.

Rua Iguatemi, nº 192, conjunto 152, Bairro Itaim Bibi
01451-010, São Paulo – SP

Ref.: Proposta de honorários para elaboração de termos de liberações de garantias da 13ª Série da 01ª Emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Casa de Pedra Securitizadora.

Prezados,

Agradecemos a solicitação de proposta de trabalho que apresento a seguir para apreciação:

1. PROPOSTA DE SERVIÇOS JURÍDICOS

1.1. Conforme solicitado por V. Sas., apresentamos nossa proposta de trabalho para assessoria jurídica, de acordo com o escopo de trabalho abaixo delimitado, observadas as demais condições identificadas na presente proposta de serviços jurídicos ("Assessoria Jurídica")

2. ESCOPO DOS TRABALHOS

2.1. Nossos serviços profissionais compreendem a Assessoria Jurídica necessária a elaboração de minuta de ata de assembleia geral de investidores, bem como os respectivos aditamentos aos documentos da operação, os quais deverão prever: (i) waiver no pagamento da multa devida pelo descumprimento do LTV de julho/25 a dezembro/25 e; (ii) carência na remuneração de julho/25 a dezembro/25 – com incorporação no saldo devedor.

São Paulo | SP | Rua Inácio Pereira da Rocha, nº 142 | Cj nº 506 | Pinheiros | 05432-010
55 (11) 9.9496-9850
www.oliveirasivelli.com.br

3. LIMITAÇÃO DE ESCOPO:

3.1. Eventuais serviços não englobados no escopo acima serão objeto de proposta específica a ser enviada para V. Sas. oportunamente. Em especial, destacamos que **NÃO** estão inseridos dentro do escopo desta proposta os trabalhos relacionados a: **(i)** realização de quaisquer cálculos, inclusive tributários; **(ii)** realização de estudos específicos e planejamentos de natureza regulatória, tributária e/ou societária; **(iii)** serviços jurídicos eventualmente necessários depois dos trabalhos relacionados a presente proposta; e **(v)** realização de análise e aditamentos em documentos adicionais que superem a limitação de escopo acima.

4. HONORÁRIOS

4.1. Tendo em vista a natureza dos trabalhos, sugerimos a contratação na modalidade de honorários por preço fixo, no importe de **R\$4.000,00 (quatro mil reais)**, já acrescidos de impostos, a serem faturados na data do início dos trabalhos.

5. DESPESAS

5.1. Não estão incluídas no valor acima as despesas incorridas para a realização dos trabalhos, tais como, sem prejuízo de outras: **(a)** despesas relacionadas a emolumentos cartorários ou de junta comercial; **(b)** despesas de telefonia, cópias reprográficas, hospedagem, viagens, alimentação em caso de trabalho fora do horário comercial, locomoção e estacionamento; **(c)** custos e/ou honorários com advogados locais correspondentes eventualmente contratados e; **(d)** outras despesas eventualmente necessárias à defesa dos interesses do solicitante, que deverão ser reembolsadas e/ou adiantadas por V.Sa..

5.2. As cobranças de reembolso de despesas incorridas serão feitas de acordo com os respectivos gastos e serão detalhadas ponto a ponto, sendo enviadas juntamente com o respectivo comprovante.

6. VIGÊNCIA



6.1. A presente proposta vigora pelo prazo de 30 (trinta) dias. Uma vez aceita por V. Sa. passará a ter eficácia de contrato de honorários que vigorará pelo tempo necessário ao cumprimento do seu objeto.

Permaneço à disposição para prestar os esclarecimentos adicionais julgados necessários e aguardo o de acordo de V. Sa. aos termos desta proposta para o início dos trabalhos.

Reinaldo Oliveira Sivelli
OAB/SP nº 276.606

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

De acordo ____, ____, 2025