

ROCK SECURITIZADORA S.A.
CNPJ/MF Nº 51.319.586/0001-92
NIRE 43300071642

ATA DE ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 6ª EMISSÃO DA ROCK SECURITIZADORA S.A.

REALIZADA EM 31 DE JANEIRO DE 2025

1. DATA, HORA E LOCAL: Aos 31 de janeiro de 2025, às 10h00min, de forma exclusivamente digital, nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 ("Resolução CVM nº 60" e "CVM", respectivamente), coordenada pela **ROCK SECURITIZADORA S.A.** ("Emissora" ou "Securitizedora"), localizada na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Dr. Timóteo, nº 782, Bairro Moinhos de Vento, CEP 90570-040, com a dispensa de videoconferência em razão da presença dos Titulares dos CRI (conforme definidos abaixo) representando 100% (cem por cento) dos CRI (conforme definidos abaixo) em circulação.

2. CONVOCAÇÃO: Dispensada a convocação por edital, tendo em vista que se verificou a presença da totalidade dos titulares da 1ª Série da 6ª Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("Titulares dos CRI", "CRI" e "Emissão", respectivamente), nos termos da Cláusula 11.21 do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários de Certificados de Recebíveis Imobiliários", celebrado em 10 de novembro de 2022, conforme aditado ("Termo de Securitização").

3. PRESENÇA: Presentes os representantes **(i)** dos Titulares dos CRI representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, conforme lista de presença constante no Anexo I à presente ata; **(ii)** da **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário da Emissão ("Agente Fiduciário"); **(iii)** da Emissora; e **(iv)** da **RIRO CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.055.885/0001-30 ("Cedente").

4. MESA: Presidente: Thiago Zanin Mota Corrêa; Secretário: Pedro Henrique Colombo Onzi.

5. ORDEM DO DIA: A presente Assembleia detém como objetivo deliberar sobre as seguintes matérias:

(i) autorizar a Securitizadora a adquirir novos créditos imobiliários, presentes e futuros ("Créditos Imobiliários 2"), de titularidade da Cedente, correspondentes à fração de **63,5%** (sessenta e três inteiros e cinco décimos por cento), dos recursos devidos pelos promitentes compradores das unidades imobiliárias integrantes do empreendimento imobiliário denominado "Allure Beach Condo", localizado em Xangri-Lá/RS, conforme memorial de

incorporação registrado na Matrícula nº 8.499 do Cartório de Registro de Imóveis de Lajeado/RS ("Empreendimento Alvo"), por meio do "*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Promessa de Cessão Fiduciária de Créditos em Garantia e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a Cedente, a Securitizadora e **RICARDO RIETH ALTHAUS**, brasileiro, empresário, solteiro, portador da Cédula de Identidade RG nº 8054995521 SJS/RS, inscrito no CPF/MF sob o nº 717.572.520-53, residente e domiciliado na Cidade de Lajeado, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Ceará, nº 1863, Bairro Carneiros, CEP 95913-446 ("Contrato de Cessão 2" e "Fiador Ricardo", respectivamente), para vincular os Créditos Imobiliários 2 à Emissão dos CRI, em série adicional, qual seja, a 2ª Série ("CRI 2"). As características dos CRI 2 estão previstas nos Anexos II e III da presente ata ("Anexo II" e "Anexo III", respectivamente);

(ii) caso aprovado o item "(i)" acima, autorizar o compartilhamento das garantias de Alienação Fiduciária de Imóvel, Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis, Fiança do Fiador Ricardo e Fundo de Reserva, atualmente vinculadas à cessão dos Créditos Imobiliários, nos termos do "*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Promessa de Cessão Fiduciária de Créditos em Garantia e Outras Avenças*", celebrado entre a Cedente, a Securitizadora e os Fiadores (conforme definidos no Termo de Securitização), em 10 de novembro de 2022, conforme aditado ("Contrato de Cessão"), e conseqüentemente dos CRI, aos Créditos Imobiliários 2 decorrentes do Contrato de Cessão 2 e dos CRI 2, uma vez que ambos são e/ou serão, conforme o caso, vinculados ao mesmo patrimônio separado, sendo o produto da excussão de qualquer das Garantias aplicado na quitação total ou parcial das Obrigações Garantidas, conforme previsto no aditamento ao Termo de Securitização, bem como a alteração da definição de "Obrigações Garantidas" previstas nos Documentos da Operação nesse sentido;

(iii) caso aprovado o item "(i)" acima, autorizar que a Securitizadora adote todas as medidas aplicáveis para aperfeiçoar/efetivar a aquisição dos Créditos Imobiliários 2 e a emissão dos CRI 2, incluindo, mas sem se limitar: (a) a formalização do Contrato de Cessão 2; (b) a emissão de Cédula de Crédito Imobiliário para representar os Créditos Imobiliários 2 ("CCI 2"); (c) a vinculação da CCI 2 à emissão dos CRI 2, de forma que os Créditos Imobiliários 2 decorrentes do Contrato de Cessão 2, representados pela CCI 2, por conseguinte, passem a integrar o Patrimônio Separado dos CRI, por meio da formalização e registro de aditamento ao Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, conforme aplicáveis;

(iv) caso aprovado o item "(i)" acima, autorizar que a Securitizadora retenha o valor correspondente a R\$ 1.800.000,00 (um milhão e oitocentos mil reais) do preço de cessão a ser pago pela aquisição dos Créditos Imobiliários 2, à Cedente, para fins de composição de fundo de obras ("Fundo de Obras");

(v) caso aprovado o item "(i)" acima, instituir a recompra compulsória cruzada dos Créditos Imobiliários e dos Créditos Imobiliários 2 como uma Hipótese de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários constante da Cláusula Sexta do Contrato de Cessão;

(vi) caso aprovado o item "(i)" acima, alterar as regras de enquadramento das Razões do Fluxo Mensal e do Saldo Devedor previstas nas Cláusulas 4.5 a 4.9 do Contrato de Cessão e nas Cláusulas 4.5 a 4.9 8.13 a 8.17 do Termo de Securitização, as quais passarão a vigorar na forma constante do Anexo V da presente ata ("Anexo V");

(vii) aprovar a alteração do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, para atendimento das alterações trazidas pela Lei 14.711, de 30 de outubro de 2023;

(viii) aprovar a simplificação dos requisitos de registro em cartório de títulos e documentos, de modo, a refletir alterações legislativas ocorridas desde a Data de Emissão dos CRI;

(ix) aprovar a alteração do Termo de Securitização, para fins de atualização das normas regulamentares aplicáveis às regras gerais de securitização de direitos creditórios, emissão de Certificados de Recebíveis, ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários e companhias securitizadoras de direitos creditórios registradas na CVM;

(x) ratificar a contratação da **CITRINO – REPRESENTAÇÃO E SERVIÇOS DE COBRANÇA LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 960, 7º Andar, Parte B, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 34.432.663/0001-05 ("Servicer"), pela Emissora, em razão de eventual situação de potencial conflito de interesses, dado que o Servicer integra o mesmo grupo econômico da Emissora;

(xi) aprovar a alteração do Foro de Eleição para dirimir qualquer todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente dos Documentos da Operação, com renúncia expressa de qualquer outro por mais privilegiado que seja, passando a ser a Comarca da Capital do Estado do Rio Grande do Sul;

(xii) caso aprovado o item "(i)" acima, autorizar o pagamento da remuneração da **Rock Internet e Processamento de Dados S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 31.922.236/0001-09 ("Estruturador"), na qualidade de originador e estruturador da emissão dos CRI 2, no valor total de R\$ 154.000,00 (cento e cinquenta e quatro mil reais), bruto de impostos, bem como da Securitizadora, pela emissão dos CRI 2, no valor de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), líquido de impostos, na data de celebração dos documentos previstos no item "(iii)" acima, às expensas do Patrimônio Separado; e

(xiii) aprovar a contratação, às expensas do Patrimônio Separado, de Daló e Tognotti Sociedade de Advogados, CNPJ/MF nº 34.712.837/0001-85, para elaborar todos e quaisquer documentos que se façam necessários para implementar e formalizar o que fora deliberado no item acima, conforme proposta anexa ("Anexo VI").

6. DELIBERAÇÕES: O Agente Fiduciário questionou a Emissora e os Titulares dos CRI acerca de qualquer hipótese que poderia ser caracterizada como conflito de interesses em relação às matérias da Ordem do Dia e demais partes da operação, bem como entre partes

relacionadas, conforme definição prevista na Resolução CVM nº 94/2022 - Pronunciamento Técnico CPC 05, bem como no artigo 32 da Resolução CVM nº 60, artigo 115, § 1º, da Lei nº 6.404/76, e outras hipóteses previstas em lei, conforme aplicável, sendo informado por todos os presentes que tais hipóteses inexistem. Examinadas e debatidas as matérias constantes da Ordem do Dia, os Titulares dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem voto contrário ou abstenção, aprovaram:

(i) autorizar a Securitizadora a adquirir os Créditos Imobiliários 2, de titularidade da Cedente, correspondentes à fração de **63,5%** (sessenta e três inteiros e cinco décimos por cento), dos recursos devidos pelos promitentes compradores das unidades imobiliárias integrantes do Empreendimento Alvo, por meio do Contrato de Cessão 2, a ser celebrado entre a Cedente, a Securitizadora e o Fiador Ricardo, para vincular os Créditos Imobiliários 2 à Emissão dos CRI, em série adicional, qual seja, a 2ª Série, de forma que os CRI passarão a corresponder à 1ª Série. As características dos CRI 2 estão previstas nos Anexos II e III da presente ata;

(ii) autorizar o compartilhamento das garantias de Alienação Fiduciária de Imóvel, Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis, Fiança pelo Fiador Ricardo e Fundo de Reserva, atualmente vinculadas à cessão dos Créditos Imobiliários, nos termos do Contrato de Cessão, e consequentemente dos CRI, aos Créditos Imobiliários 2 decorrentes do Contrato de Cessão 2 e dos CRI 2, uma vez que ambos são e/ou serão, conforme o caso, vinculados ao mesmo patrimônio separado, sendo o produto da excussão de qualquer das Garantias aplicado na quitação total ou parcial das Obrigações Garantidas, conforme previsto no aditamento ao Termo de Securitização, bem como a alteração da definição de "Obrigações Garantidas" previstas nos Documentos da Operação nesse sentido;

(iii) autorizar que a Securitizadora adote todas as medidas aplicáveis para aperfeiçoar/efetivar a aquisição dos Créditos Imobiliários 2 e a emissão dos CRI 2, incluindo, mas sem se limitar: (a) a formalização do Contrato de Cessão 2; (b) a emissão da CCI 2 para representar os Créditos Imobiliários 2; (c) a vinculação da CCI 2 à emissão dos CRI 2, de forma que os Créditos Imobiliários 2 decorrentes do Contrato de Cessão 2, representados pela CCI 2, por conseguinte, passem a integrar o Patrimônio Separado dos CRI, por meio da formalização e registro de aditamento ao Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, conforme aplicáveis;

(iv) autorizar que a Securitizadora retenha o valor correspondente a R\$ 1.800.000,00 (um milhão e oitocentos mil reais) do preço de cessão a ser pago pela aquisição dos Créditos Imobiliários 2, à Cedente, para fins de composição de fundo de obras ("Fundo de Obras");

(v) instituir a recompra compulsória cruzada dos Créditos Imobiliários e dos Créditos Imobiliários 2 como uma Hipótese de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários constante da Cláusula Sexta do Contrato de Cessão;

(vi) alterar as regras de enquadramento das Razões do Fluxo Mensal e do Saldo Devedor previstas nas Cláusulas 4.5 a 4.9 do Contrato de Cessão e nas Cláusulas 4.5 a 4.9 8.13 a 8.17 do Termo de Securitização, as quais passarão a vigorar na forma constante do Anexo V da presente ata;

(vii) a alteração do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, para atendimento das alterações trazidas pela Lei 14.711, de 30 de outubro de 2023;

(viii) a simplificação dos requisitos de registro em cartório de títulos e documentos, de modo, a refletir alterações legislativas ocorridas desde a Data de Emissão dos CRI;

(ix) a alteração do Termo de Securitização, para fins de atualização das normas regulamentares aplicáveis às regras gerais aplicáveis à securitização de direitos creditórios e à emissão de Certificados de Recebíveis, ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários e companhias securitizadoras de direitos creditórios registradas na CVM;

(x) ratificar a contratação do Servicer, pela Emissora, em razão de eventual situação de potencial conflito de interesses, dado que o Servicer integra o mesmo grupo econômico da Emissora;

(xi) a alteração do Foro de Eleição para dirimir qualquer todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente dos Documentos da Operação, com renúncia expressa de qualquer outro por mais privilegiado que seja, passando a ser a Comarca da Capital do Estado do Rio Grande do Sul;

(xii) autorizar o pagamento da remuneração do Estruturador, no valor total de R\$ 154.000,00 (cento e cinquenta e quatro mil reais), bruto de impostos, bem como da Securitizadora, pela emissão dos CRI 2, no valor de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), líquido de impostos, na data de celebração dos documentos previstos no item "(iii)" acima, às expensas do Patrimônio Separado; e

(xiii) a contratação, às expensas do Patrimônio Separado, de Daló e Tognotti Sociedade de Advogados, CNPJ/MF nº 34.712.837/0001-85, para elaborar todos e quaisquer documentos que se façam necessários para implementar e formalizar o que fora deliberado no item acima, conforme proposta anexa.

7. DISPOSIÇÕES FINAIS:

I- Em virtude das deliberações acima, fica autorizado o Agente Fiduciário dos CRI para, em conjunto com a Securitizadora, realizar e celebrar todos e quaisquer documentos que se façam necessários para implementar e formalizar o que fora deliberado nos itens acima.

II- Os Titulares dos CRI declaram estar plenamente de acordo e ciente de que as aprovações ora deliberadas e descritas acima, sempre e quando observados termos das

referidas deliberações: (i) não ensejam e/ou ensejarão a declaração de vencimento antecipado de quaisquer Documentos da Operação; (ii) não ocasionam e/ou ocasionarão o resgate antecipado dos CRI e/ou de qualquer obrigação assumida nos termos dos documentos da emissão dos CRI; e (iii) não ensejam e/ou ensejarão a liquidação antecipada do patrimônio separado da emissão dos CRI, sendo certo que os Titulares dos CRI declaram ainda estar plenamente de acordo com tais deliberações e cientes de todos os aspectos envolvidos, inclusive tendo avaliado todos os impactos e riscos decorrentes desta deliberação.

III- O Agente Fiduciário e a Securitizadora informam aos Titulares dos CRI que as deliberações da presente Assembleia podem ensejar riscos mensuráveis e não mensuráveis no presente momento aos CRI, incluindo, mas não se limitando, a riscos operacionais decorrentes do processo de transição entre as securitizadoras bem como a mudança de emissora pode gerar desconfiança nos investidores quanto à estabilidade e transparência da operação, afetando a liquidez do ativo no mercado secundário, bem como em relação a ausência de auditoria jurídica sobre os Créditos Imobiliários 2. Consignam, ainda, que não são responsáveis por verificar se o gestor ou procurador dos Titulares dos CRI, ao tomar a decisão no âmbito desta Assembleia, age de acordo com as instruções de seu investidor final, observando seu regulamento, conforme aplicável.

IV- O Agente Fiduciário e a Securitizadora informam que os Titulares dos CRI são integralmente responsáveis pelos atos realizados e pelas decisões tomadas por eles no âmbito da Assembleia. Assim, reforçam que não são responsáveis por quaisquer despesas, custos ou danos que venham a incorrer em decorrência dos atos praticados, sem culpa ou dolo, em observância às decisões tomadas nesta Assembleia. O Agente Fiduciário e a Securitizadora permanecem responsáveis pelo cumprimento de todas as obrigações atribuídas a eles no instrumento de emissão e na legislação aplicável.

V- A presente ata poderá ser assinada eletronicamente, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, e do Decreto nº 10.278, de 18 de março de 2020. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade.

VI- A presente ata de assembleia será encaminhada à Comissão de Valores Mobiliários por sistema eletrônico, sendo dispensada a publicação em jornais em que a Securitizadora divulga suas informações societárias.

VII- Todo e qualquer termo que não fora definido na presente ata, terá o mesmo significado que lhe fora atribuído nos Documentos da Operação.

VIII- A Securitizadora informa que a presente Assembleia atendeu a todos os requisitos e orientações de procedimento para sua realização, conforme determina a Resolução CVM nº 60.

8. ENCERRAMENTO: Oferecida a palavra a quem dela quisesse fazer uso, não houve qualquer manifestação, assim sendo, nada mais havendo a ser tratado, foi encerrada a sessão e lavrada a presente ata, que lida e achada conforme, foi assinada eletronicamente pelos presentes.

Porto Alegre/RS, 31 de janeiro de 2025.

(As assinaturas seguem na próxima página.)

(Este espaço foi intencionalmente deixado em branco.)

(Página de assinaturas da Ata da Assembleia Especial de Investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 6ª Emissão da Rock Securitizadora S.A., realizada em 31 de janeiro de 2025.)

Thiago Zanin Mota Corrêa
Presidente

Pedro Henrique Colombo Onzi
Secretário

ROCK SECURITIZADORA S.A.
Emissora

Nome: Thiago Zanin Mota Corrêa
Cargo: Diretor
CPF: 985.563.550-72

Nome: Pedro Henrique Colombo Onzi
Cargo: Diretor
CPF: 024.082.620-54

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Agente Fiduciário

Nome: Rafael Toni
Cargo: Procurador
CPF: 383.115.638-70

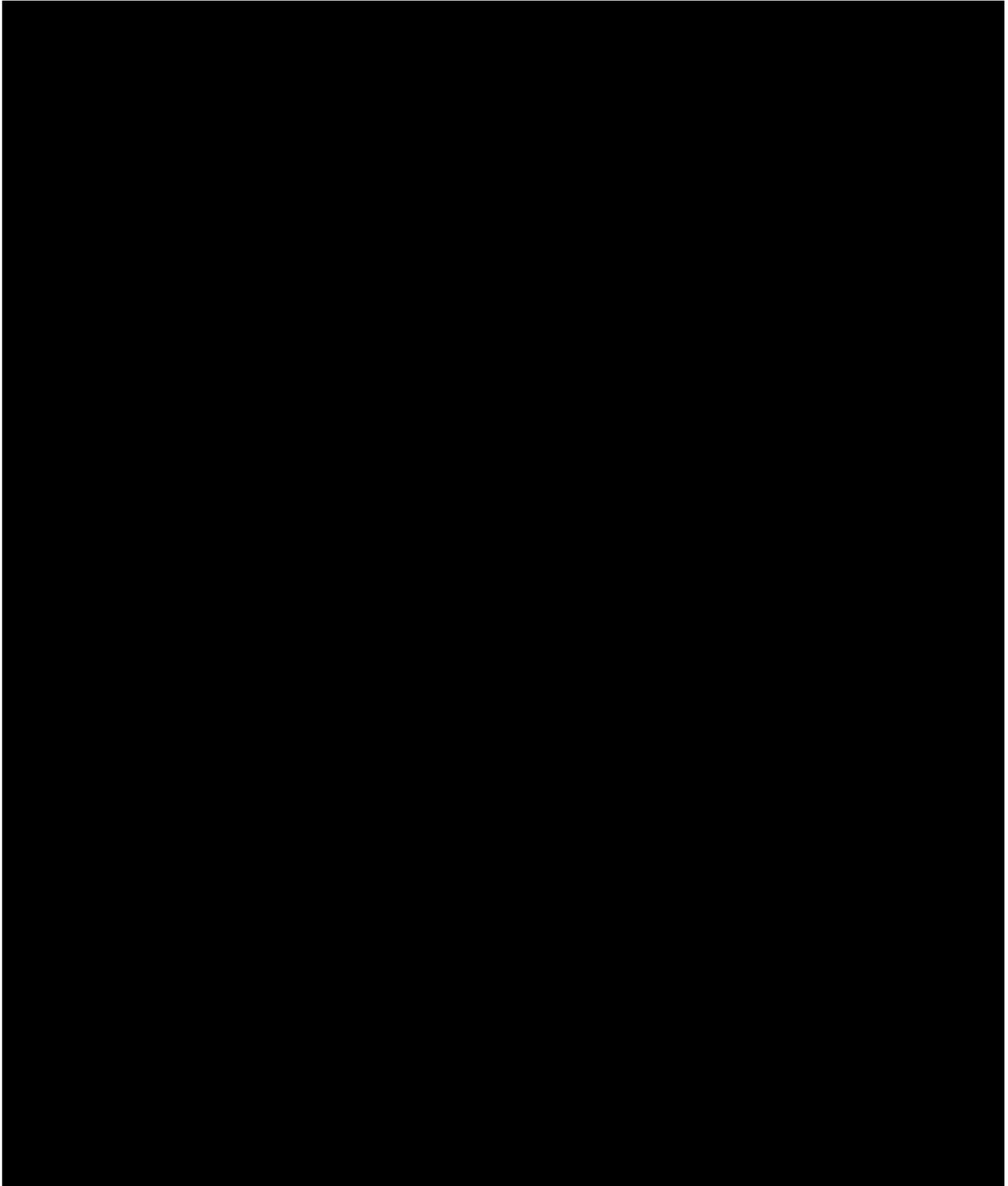
Nome: Litza Flores Sester
Cargo: Procuradora
CPF: 339.495.078-25

RIRO CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.
Cedente

Nome: Ricardo Rieth Althaus
Cargo: Sócio Administrador
CPF: 717.572.520-53

(Anexo I da Ata da Assembleia Especial de Investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 6ª Emissão da Rock Securitizadora S.A., realizada em 31 de janeiro de 2025.)

LISTA DE PRESENÇA



(Anexo II da Ata da Assembleia Especial de Investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 6ª Emissão da Rock Securitizadora S.A., realizada em 31 de janeiro de 2025.)

CARACTERÍSTICAS DOS CRI 2

Emissão: 6ª;
Série: 2ª;
Quantidade de CRI 2: 7.700 (sete mil e setecentos);
Valor Global: R\$ 7.700.000,00 (sete milhões e setecentos mil reais);
Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
Atualização Monetária: IPCA/IBGE;
Juros Remuneratórios: 11,50% a.a. (onze inteiros e cinquenta centésimos por cento ao ano), com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por dias decorridos durante o período de vigência dos CRI;
Encargos Moratórios: Sem prejuízo da Atualização Monetária e Juros Remuneratórios, incidentes sobre o valor total inadimplido apurado na data de pagamento, os valores inadimplidos estarão sujeitos a: (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, cobrados de forma <i>pro rata die</i> , sobre a importância inadimplida; e (ii) multa de mora 2% (dois por cento) sobre o valor total inadimplido ;
Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização: Nas datas indicadas no Anexo II do Termo de Securitização;
Periodicidade e Forma de Pagamento de Juros Remuneratórios: Nas datas indicadas no Anexo II do Termo de Securitização;
Regime Fiduciário: Sim;
Ambiente de Depósito Eletrônico, Distribuição e Negociação: B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3;
Data de Emissão: 31 de janeiro de 2025;
Local de Emissão: Porto Alegre/RS;
Data de Vencimento Final: 22 de fevereiro de 2028;
Prazo de Vencimento: 1.117 (um mil, cento e dezessete) dias;
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI 2, além das garantias constituídas ou a serem constituídas no âmbito do Contrato de Cessão 2, quais sejam: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Fiança do Fiador Ricardo; e (iv) Fundo de Reserva;
Coobrigação da Emissora: Não há;
Subordinação: Os CRI 2 receberão juros remuneratórios, principal e encargos moratórios eventualmente incorridos somente após o pagamento dos CRI;
Forma: Escritural e nominativa;
Garantia Flutuante: Não há.

(Anexo III da Ata da Assembleia Especial de Investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 6ª Emissão da Rock Securitizadora S.A., realizada em 31 de janeiro de 2025.)

CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS DOS CRI 2

Período	Data de Cálculo	Datas de Pagamento do CRI	Taxa de Amortização do Valor Nominal Atualizado (Tai)	Pagamento de Juros?	Incorpora Juros?
Emissão	31/01/2025	-	0,0000%	-	-
1	20/02/2025	24/02/2025	1,6599%	Sim	Não
2	20/03/2025	24/03/2025	1,6697%	Sim	Não
3	20/04/2025	23/04/2025	1,7141%	Sim	Não
4	20/05/2025	22/05/2025	2,2837%	Sim	Não
5	20/06/2025	24/06/2025	11,0336%	Sim	Não
6	20/07/2025	22/07/2025	16,0958%	Sim	Não
7	20/08/2025	22/08/2025	20,4162%	Sim	Não
8	20/09/2025	23/09/2025	3,7157%	Sim	Não
9	20/10/2025	22/10/2025	3,8955%	Sim	Não
10	20/11/2025	24/11/2025	4,0778%	Sim	Não
11	20/12/2025	23/12/2025	4,5022%	Sim	Não
12	20/01/2026	22/01/2026	4,2741%	Sim	Não
13	20/02/2026	24/02/2026	4,7417%	Sim	Não
14	20/03/2026	24/03/2026	5,0248%	Sim	Não
15	20/04/2026	23/04/2026	5,2953%	Sim	Não
16	20/05/2026	22/05/2026	6,1841%	Sim	Não
17	20/06/2026	23/06/2026	29,9299%	Sim	Não
18	20/07/2026	22/07/2026	54,6632%	Sim	Não
19	20/08/2026	24/08/2026	99,9000%	Sim	Não
20	20/09/2026	22/09/2026	0,0059%	Sim	Não
21	20/10/2026	22/10/2026	0,0059%	Sim	Não
22	20/11/2026	24/11/2026	0,0059%	Sim	Não
23	20/12/2026	22/12/2026	0,0059%	Sim	Não
24	20/01/2027	22/01/2027	0,0059%	Sim	Não
25	20/02/2027	23/02/2027	0,0059%	Sim	Não
26	20/03/2027	23/03/2027	0,0059%	Sim	Não
27	20/04/2027	23/04/2027	0,0059%	Sim	Não
28	20/05/2027	24/05/2027	0,0059%	Sim	Não
29	20/06/2027	22/06/2027	0,0059%	Sim	Não
30	20/07/2027	22/07/2027	0,0059%	Sim	Não
31	20/08/2027	24/08/2027	0,0059%	Sim	Não
32	20/09/2027	22/09/2027	0,0059%	Sim	Não
33	20/10/2027	22/10/2027	0,0059%	Sim	Não
34	20/11/2027	23/11/2027	0,0059%	Sim	Não
35	20/12/2027	22/12/2027	0,0059%	Sim	Não
36	20/01/2028	24/01/2028	0,0059%	Sim	Não
37	20/02/2028	22/02/2028	100,0000%	Sim	Não

(Anexo IV da Ata da Assembleia Especial de Investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 6ª Emissão da Rock Securitizadora S.A., realizada em 31 de janeiro de 2025.)

DESPESAS DA EMISSÃO E OFERTA DOS CRI 2

DESPESAS FLAT CRI					
Despesas	Prestador de Serviço	Base de Cálculo	Alíquota / Valor	Gross up	Total com Gross Up
Distribuição	Terra	Fixo	R\$ 25.000,00	6,50%	R\$ 26.737,97
Registro Debêntures, CRI, CRA, LF, CDCA, Cotas de Fundo Fechado, Nota Comercial	B3 CETIP	% do CRI com piso	0,03%	0,00%	R\$ 5.775,64
Registro CCI - Reembolso de Custas com a B3	B3 CETIP	% da CCI	0,00%	0,00%	R\$ 77,00
Taxa de Comprovação de Titularidade	B3 CETIP	Valor/CCI	R\$ 97,37	0,00%	R\$ 97,37
Agente Registrador CCI – 2ª Série	Oxy	Fixo	R\$ 21.190,00	9,65%	R\$ 23.453,24
Taxa de Fiscalização CVM	CVM	% da Operação/Distribuído	0,03%	0,00%	R\$ 2.310,00
TOTAL					R\$ 58.451,22

DESPESAS DE MANUTENÇÃO CRI - ANUAIS					
Despesas	Prestador de Serviço	Periodicidade	Alíquota / Valor	Gross up	Total com Gross Up
Agente Fiduciário	Vórtx	Anual	R\$ 20.000,00	16,33%	R\$ 23.903,43
Agente Liquidante do CRI	Vórtx	Anual	R\$ 5.000,00	16,33%	R\$ 5.975,86
Agente Escriturador do CRI – 1ª Série	Vórtx	Anual	R\$ 5.000,00	16,33%	R\$ 5.975,86
Agente Escriturador do CRI – 2ª Série	Vórtx	Anual	R\$ 5.000,00	16,33%	R\$ 5.975,86
Custodiante de Lastro – CCI's	Oxy	Anual	R\$ 9.000,00	9,65%	R\$ 9.961,26
Auditoria das DF (ICVM 600)	Grupo BLB Brasil	Anual	R\$ 2.247,26	13,65%	R\$ 2.602,50
TOTAL					R\$ 54.394,77

DESPESAS DE MANUTENÇÃO CRI - MENSAIS					
Despesas	Prestador de Serviço	Periodicidade	Alíquota / Valor	Gross up	Total com Gross Up
Taxa de Gestão – 2ª Série	ROCK Sec	Mensal	R\$ 1.000,00	11,15%	R\$ 1.125,49
Taxa de Gestão – 1ª Série	ROCK Sec	Mensal	R\$ 3.875,00	11,15%	R\$ 4.361,28

Serviceer Imobiliário	Citrino	Mensal	R\$ 1.000,00	0,00%	R\$ 1.000,00
Medição de Obras	Sarkis Engenharia	Mensal	R\$ 1.850,00	0,00%	R\$ 1.850,00
Conta do Patrimônio Separado	Itaú	Mensal	R\$ 70,00	0,00%	R\$ 70,00
Contabilidade do Patrimônio Separado	Link	Mensal	R\$ 237,00	0,00%	R\$ 237,00
Taxa de utilização B3 Cetip	B3 CETIP	Mensal	R\$ 400,00	0,00%	R\$ 400,00
Custódia de Ativos	B3 CETIP	Mensal	R\$ 84,70	0,00%	R\$ 84,70
Custódia de Valores mobiliários	B3 CETIP	Mensal	R\$ 134,75	0,00%	R\$ 134,75
TOTAL					R\$ 9.263,23

(Anexo V da Ata da Assembleia Especial de Investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 6ª Emissão da Rock Securitizadora S.A., realizada em 31 de janeiro de 2025.)

RAZÕES DO FLUXO MENSAL E DO SALDO DEVEDOR

*“4.5. Até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas, a Cedente deverá mensalmente assegurar que os valores referentes aos **(i)** Créditos Imobiliários e Créditos Cedidos Fiduciariamente recebidos na Conta do Patrimônio Separado ao longo de um Mês de Competência seja equivalente a, pelo menos, 150% (cento e cinquenta por cento) das Obrigações Garantidas relacionadas aos Créditos Imobiliários 1 referentes à QMM do Mês de Apuração, nos termos do Contrato de Cessão (“RFM 1”); e **(ii)** Créditos Imobiliários e Créditos Cedidos Fiduciariamente excedentes após o cumprimento das Obrigações Garantidas referentes à QMM CRI 1, recebidos na Conta do Patrimônio Separado ao longo de um Mês de Competência seja equivalente a, pelo menos, 120% (cento e vinte por cento) das Obrigações Garantidas relacionadas aos Créditos Imobiliários 2 referentes à QMM do Mês de Apuração (“RFM 2”).*

*4.6. Em complemento à RFM 1 e à RFM 2, até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas, a Cedente deverá mensalmente assegurar que **(i)** o valor presente do saldo devedor da totalidade dos Créditos Imobiliários e Créditos Cedidos Fiduciariamente de um Mês de Competência, consideradas somente suas parcelas com vencimento dentro do prazo de amortização dos CRI 1, descontado à taxa de juros dos CRI 1, seja equivalente a, pelo menos, 250% (duzentos e cinquenta por cento) do saldo devedor atualizado dos CRI 1 integralizados até então, calculado conforme o Termo de Securitização e posicionado no último dia do Mês de Competência, nos termos do Contrato de Cessão (“RSD 1” e, em conjunto com a RFM 1, “Razões de Garantia 1”); e **(ii)** o valor presente do saldo devedor da totalidade dos Créditos Imobiliários e Créditos Cedidos Fiduciariamente de um Mês de Competência, consideradas somente suas parcelas com vencimento dentro do prazo de amortização dos CRI 2, descontado à taxa de juros dos CRI 2, seja equivalente a, pelo menos, 150% (cento e cinquenta por cento) do saldo devedor atualizado dos CRI 1 e CRI 2 integralizados até então, calculado conforme o Termo de Securitização e posicionado no último dia do Mês de Competência (“RSD 2” e, em conjunto com a RFM 2, “Razões de Garantia 2”).*

4.6.1. O cálculo das Razões de Garantia 1 e Razões de Garantia 2 considerará apenas os Créditos Imobiliários e Créditos Cedidos Fiduciariamente que preencherem os seguintes requisitos (“Critérios de Elegibilidade”):

- a) não ter 4 (quatro) ou mais parcelas vencidas e não pagas;*
- b) nenhuma parcela em atraso por mais de 90 (noventa) dias;*
- c) ser oriundo do Empreendimento Alvo e ter o respectivo Contrato Imobiliário celebrado nos termos da Lei nº 4.591/64;*

- d) os 10 (dez) maiores Devedores individuais não poderão ser responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) do volume total dos Créditos Imobiliários e Créditos Cedidos Fiduciariamente;
- e) os Créditos Imobiliários e Créditos Cedidos Fiduciariamente não poderão ter concentração superior a 10% (dez por cento) em pessoas físicas (natural) ou jurídicas pertencentes ao grupo econômico da Cedente; e
- f) uma única pessoa física (natural) não poderá ser Devedor de volume superior a 5% (cinco por cento) do saldo devedor dos Créditos Imobiliários e Créditos Cedidos Fiduciariamente.

4.7. As Razões de Garantia 1 e Razões de Garantia 2 serão apuradas na respectiva Data de Apuração, conforme previsto no Contrato de Cessão e neste Contrato. Quando da verificação de desenquadramento da RFM 1, RFM 2, RSD 1 e/ou RSD 2, conforme aplicável, a Securitizadora indicará o montante necessário a seu reenquadramento e notificará a Cedente e os Fiadores (para fins das Razões de Garantia 1) e/ou a Cedente e o Fiador Ricardo (para fins das Razões de Garantia 2) para que, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da notificação, depositem os valores necessários a seu reenquadramento acrescidos do Prêmio, na Conta do Patrimônio Separado, nos termos previstos na Cláusula 4.4.2 acima, sendo referidos valores destinados à amortização extraordinária dos CRI 1 e/ou CRI 2, conforme aplicável, na forma da Cascata de Pagamentos.

4.7.1. O montante necessário para reenquadramento da RFM 1 e RFM 2 observará os percentuais mínimos previstos na Cláusula 4.5 acima. O montante necessário para reenquadramento da RSD 1 e RSD 2 observará os percentuais mínimos previstos na Cláusula 4.6 acima.

4.7.2. Independentemente da tomada das medidas acima para reenquadramento da RFM 1 e/ou RFM 2, conforme aplicável, a Securitizadora poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, visando garantir a adequada estrutura de pagamentos dos CRI 1 e CRI 2 e desde que a RSD 1 e/ou RSD 2, conforme aplicável, esteja enquadrada, alterar a Tabela Vigente de modo a acomodar os pagamentos futuros previstos.

4.7.3. Sem prejuízo das disposições acima, caso em qualquer Data de Apuração a RSD 1 esteja maior ou igual a 250% (duzentos e cinquenta por cento) e a RSD 2 esteja maior ou igual a 100% (cem por cento) e menor que 150% (cento e cinquenta por cento), a Cedente tem obrigação de reenquadrar a RSD 2 para o patamar mínimo de 150% (cento e cinquenta por cento). Até que a RSD 2 seja reenquadrada, a Cedente incorrerá no pagamento do Prêmio, nos termos previstos na Cláusula 4.4.2 acima, e referida hipótese não corresponderá a uma Hipótese de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários.

4.8. Tanto para fins de verificação das Razões de Garantia 1 e Razões de Garantia 2 e apuração dos recebimentos e pagamentos previstos nesta Cláusula Quarta, quanto para o controle e monitoramento por parte da Securitizadora, a Cedente compromete-se a prestar

todas as informações necessárias para que o Servicer possa validar e apurar a soma do saldo devedor atualizado dos Créditos Imobiliários 1, Créditos Cedidos Fiduciariamente 1, Créditos Imobiliários 2 e Créditos Cedidos Fiduciariamente 2 e seu recebimento, devendo inclusive, mas não se limitando a, informar à Securitizadora e ao Servicer sobre eventuais pagamentos de Créditos Imobiliários 1, Créditos Cedidos Fiduciariamente 1, Créditos Imobiliários 2 e Créditos Cedidos Fiduciariamente 2 recebidos em outras contas bancárias de sua titularidade, observar o Prazo de Repasse e auxiliar na identificação de antecipação de Créditos Imobiliários 1, Créditos Cedidos Fiduciariamente 1, Créditos Imobiliários 2 e Créditos Cedidos Fiduciariamente 2. Caso, a qualquer tempo, não seja possível realizar tais validações e apurações em decorrência de atraso ou omissão, por parte da Cedente, no envio das informações necessárias, ficará prorrogada a Data de Apuração para o 2º (segundo) Dia Útil após o recebimento das informações, ficando igualmente prorrogados os prazos dos pagamentos devidos, sem que qualquer ônus possa ser imputado à Securitizadora.

4.9. O não cumprimento de quaisquer dos prazos previstos nesta Cláusula poderá ensejar a convocação de uma Assembleia dos Titulares dos CRI da respectiva série para deliberar sobre o vencimento antecipado das obrigações dos CRI da respectiva série e, conseqüentemente, uma Hipótese de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários 1 ou 2, conforme aplicável, observadas as condições previstas no Termo de Securitização, no Contrato de Cessão e neste Contrato.”



(Anexo VI da Ata da Assembleia Especial de Investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 6ª Emissão da Rock Securitizadora S.A., realizada em 31 de janeiro de 2025.)

PROPOSTA DE HONORÁRIOS DO ASSESSOR LEGAL

(próxima página)

São Paulo/SP, 29 de janeiro de 2025

À

ROCK SECURITIZADORA S.A.

Rua Dr. Timóteo, nº 782, Moinhos de Vento
CEP 90570-040, Porto Alegre/RS

At. Srs. Pedro Onzi e Thiago Zanin – E-mail: pedro@rocksec.com.br e thiago@rocksec.com.br

POR E-MAIL

**Ref.: PROPOSTA DE TRABALHO – CERTIFICADOS DE
RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – CRI**

Prezados Senhores,

Servimo-nos da presente para apresentar os termos da nossa proposta de trabalho para a prestação dos serviços de assessoria e consultoria jurídica, conforme contato anteriormente mantido.

1. ESCOPO DE CONTRATAÇÃO

1.1. A presente Proposta tem por objetivo a prestação dos serviços de consultoria jurídica relacionados à elaboração de aditamentos aos documentos dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 16ª Emissão da Canal Companhia de Securitização ("CRI"), para fins de refletir **(i)** a transferência do Patrimônio Separado dos CRI para a Rock Securitizadora S.A. ("Rock Sec"), de forma que os Créditos Imobiliários passam a ser vinculados aos CRI da 1ª (primeira) série da 6ª (sexta) emissão da Rock Sec, bem como **(ii)** a aquisição de novos créditos imobiliários pela Rock Sec, os quais lastrearão os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 2ª (segunda) série da 6ª (sexta) emissão da Rock Sec.

1.1.1. No que tange ao escopo dos serviços descritos acima serão desenvolvidas as seguintes atividades:

- a) Elaboração e revisão das atas de Assembleias Especiais de Investidores ("AEI");
- b) Elaboração e revisão dos aditamentos que se fizerem necessários de acordo com as deliberações das AEI; e
- c) Emissão de opinião legal da Oferta dos CRI da 2ª (segunda) série, direcionada à Securitizadora e ao Coordenador Líder, assinada com reconhecimento de firma ou

Página 1 de 4

Daló e Tognotti Advogados

Rua Urussuí, 300 • 1º andar – CJ. 11 | Itaim Bibi • São Paulo • SP • 04542-903

Praia de Botafogo, 501 • 1º Andar • Botafogo • Rio de Janeiro • 22250-040

contato@dtadvs.com.br – Fone: +55 11 4304-9010

eletronicamente com processo de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil.

1.2. O escritório não será responsável pelo acompanhamento dos registros dos aditamentos junto aos cartórios de registros públicos e/ou de imóveis competentes. Ainda, qualquer outro trabalho prestado pelo escritório que não esteja relacionado ao escopo de contratação descrito no item 1.1 estará sujeito à proposta de trabalho específica a ser definida oportunamente.

2. HONORÁRIOS

2.1. Para a execução dos trabalhos descritos no item 1 acima, propomos a cobrança de honorários fixos no valor total de **R\$ 55.000,00** (cinquenta e cinco mil reais), líquidos de impostos, devidos quando da primeira liquidação dos CRI da 2ª (segunda) série ou no prazo de 60 (sessenta) dias contados do início dos trabalhos, o que ocorrer primeiro.

2.1.1. O pagamento dos honorários será devido pelo devedor dos créditos imobiliários, podendo ainda V.Sas. indicarem o patrimônio separado dos CRI para recebimento das faturas e notas fiscais e consequente pagamento dos honorários relativos ao escopo.

2.2. Esclarecemos que as despesas incorridas na realização dos trabalhos, tais como cópias eventualmente necessárias, despachantes ou correspondentes, deslocamentos, transportes, dentre outros, não estão inclusas no valor supramencionado e serão cobradas em bases mensais contra emissão de nota de reembolso de despesas detalhada. Qualquer despesa será previamente comunicada e autorizada por V.Sas.

3. COBRANÇAS

3.1. Sem prejuízo do disposto no item 2 acima, nossas faturas referentes a eventuais reembolsos são apresentadas até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao da ocorrência e buscam incluir, de forma detalhada as cobranças de reembolso de despesas incorridas até a data de sua emissão.

3.2. Anteriormente ao lançamento de despesa extraordinárias (assim entendidas como aquelas que não componham diretamente as atividades abrangidas por esta proposta), V.Sas. serão prévia e expressamente consultadas, sendo certo que, em determinados casos, V.Sas. poderão ser solicitadas a antecipar o pagamento de tais valores e/ou efetuar os eventuais recolhimentos pertinentes diretamente a terceiros indicados.

3.3. As faturas e as solicitações de reembolso de despesas serão encaminhadas com prazo de 5 (cinco) dias úteis antecedente à respectiva data de vencimento. Havendo inadimplemento no pagamento dos honorários e despesas devidas a este escritório nos termos aqui previstos, a tais valores serão acrescidos juros de mora de 1% ao mês, multa de 2% sobre o valor não adimplido e correção monetária ("IGP-M"), desde a data do inadimplemento até o efetivo pagamento.

4. CONFIDENCIALIDADE E CONFLITO DE INTERESSES

4.1. Todas as informações obtidas durante o andamento de nossos trabalhos serão tratadas de maneira inteiramente confidencial, conforme previsão legal. Tais informações não serão disponibilizadas a nenhum outro cliente sem o prévio consentimento de sua parte.

4.2. O escritório está autorizado a divulgar que V.Sas. são clientes de Daló e Tognotti Advogados, e que o representamos em matérias de conhecimento público, nas demais matérias, tal divulgação só será feita com seu prévio consentimento.

4.3. Ademais, em atenção a regras de atuação profissional, estamos proibidos de atuar em qualquer matéria que suscite conflito de interesses.

4.4. Sem prejuízo do parágrafo anterior, fica acertado que este escritório permanecerá livre para atuar em nome de outros clientes acerca de qualquer matéria que envolva V.Sas., sem o prévio consentimento de sua parte, exceto em relação a assuntos para os quais já tivermos assessorado o cliente ou possuímos informações confidenciais que considerarmos relevantes.

4.5. Por fim, materiais produzidos para nossos clientes são protegidos por direitos autorais que pertencem a Daló e Tognotti Advogados. V.Sas. poderão utilizar tais documentos com os propósitos para os quais foram produzidos e todos os outros razoavelmente associados. Conservaremos, em nossos arquivos, documentos relacionados a cada matéria de acordo com a política corrente de armazenamento de dados, que prevê a destruição de todos os documentos que estiverem armazenados por mais de cinco anos.

5. COMUNICAÇÕES

5.1. Comunicações realizadas por meio da Internet não podem ser consideradas seguras ou livres de erro visto poderem ser interceptadas, corrompidas, perdidas ou entregues com atraso ou vírus. Assim, não assumiremos a responsabilidade por qualquer erro ou omissão no contexto de mensagens transmitidas eletronicamente. Se recebermos um pedido de V.Sas. via e-mail, consideraremos que a resposta deve ser enviada da mesma maneira.

6. LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

6.1. Os termos desta contratação são regidos e interpretados de acordo com as leis brasileiras. Quaisquer disputas que possam surgir acerca de tais termos serão de jurisdição exclusiva dos tribunais da Capital do Estado de São Paulo.

Estamos à vossa disposição para esclarecer qualquer questão que eventualmente nos seja apresentada acerca do conteúdo desta proposta. Esta proposta somente gerará efeitos quando

da devolução de 01 (uma) via assinada por V.Sas., podendo inclusive se dar de forma eletrônica, nos termos do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200/2001.

Atenciosamente,

DALÓ E TOGNOTTI ADVOGADOS

De acordo,

ROCK SECURITIZADORA S.A.

Página 4 de 4

Daló e Tognotti Advogados

Rua Urussuí, 300 • 1º andar – CJ. 11 | Itaim Bibi • São Paulo • SP • 04542-903

Praia de Botafogo, 501 • 1º Andar • Botafogo • Rio de Janeiro • 22250-040

contato@dtadvs.com.br – Fone: +55 11 4304-9010