

INSTRUMENTO PARTICULAR DE EMISSÃO DE CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO INTEGRAIS, SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA, SOB A FORMA ESCRITURAL

Pelo presente instrumento, e na melhor forma de direito:

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A., sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 192, conjunto 152, Itaim Bibi, CEP 01451-010, inscrita no CNPJ sob o nº 31.468.139/0001-98, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35300539591, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora").

Na qualidade de instituição custodiante nomeado pela emissora nos termos da Lei nº 10.931 de 2 de agosto de 2004 ("Lei 10.931"):

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações, com filial na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 1052, 13º andar, sala 132 – parte, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Instituição Custodiante").

Resolvem a Emissora e a Instituição Custodiante celebrar o presente "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural*" ("Escritura de Emissão de CCI"), que se regerá pelas cláusulas e condições a seguir:

I. DEFINIÇÕES

1.1. Definições: Para os fins desta Escritura de Emissão de CCI, são adotadas as seguintes definições:

" <u>B3</u> ":	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – B3, sociedade anônima de capital aberto, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, nº 48, Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25.
" <u>CCI</u> " ou " <u>CCIs</u> ":	As Cédulas de Crédito Imobiliário emitidas pela Emissora sob a forma escritural, representando a totalidade dos Créditos Imobiliários, na forma do <u>Anexo I</u> da presente Escritura de Emissão de CCI.

<u>“Companhia” ou “Devedora”:</u>	LBC INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade limitada unipessoal, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Av. Doutor Nilo Peçanha nº 2825, conjunto 1008, CEP 91.330-001, bairro Chácara das Pedras, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 30.969.302/0001-33
<u>“Créditos Imobiliários”:</u>	São os Créditos Imobiliários Primeira Série e os Créditos Imobiliários Segunda Série, quando referidos em conjunto.
<u>“Créditos Imobiliários Primeira Série”:</u>	São todos e quaisquer direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, devidos pela Devedora por força das Notas Comerciais Primeira Série e previstos na Escritura de Emissão de Notas Comerciais.
<u>“Créditos Imobiliários Segunda Série”:</u>	São todos e quaisquer direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, devidos pela Devedora por força das Notas Comerciais Segunda Série e previstos na Escritura de Emissão de Notas Comerciais.
<u>“CVM”:</u>	Comissão de Valores Mobiliários.
<u>“Data de Emissão das CCIs”:</u>	20 de julho de 2022, exclusivamente para fins de cálculo.
<u>“Notas Comerciais”:</u>	As Notas Comerciais Primeira Série e as Notas Comerciais Segunda Série, em conjunto.
<u>“Notas Comerciais Primeira Série”:</u>	63.101 (sessenta e três mil, e cento e um) notas comerciais da primeira série da 1ª (primeira) emissão emitidas pela Companhia por meio da Escritura de Emissão de Notas Comerciais, subscritas pela Emissora.
<u>“Notas Comerciais Segunda Série”:</u>	61.735 (sessenta e um mil, setecentos e trinta e cinco) notas comerciais da segunda série da 1ª (primeira) emissão emitidas pela Companhia por meio da Escritura de Emissão de Notas Comerciais, subscritas pela Emissora.
<u>“Dia(s) Útil(eis)”:</u>	Todo e qualquer dia, exceto (i) sábado, domingo ou feriados declarados nacionais na República Federativa do Brasil; e (ii) aqueles sem expediente na B3;
<u>“Escritura de Emissão de Notas Comerciais”:</u>	Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, não Conversíveis, em Duas Séries, com Garantia Fidejussória e Real para Colocação Privada da LBC Investimentos e Participações LTDA., celebrado em 20 de julho de 2022, entre a Devedora, Emissora e LUCIANO BOCORNY CORREA, brasileiro, casado pelo regime da separação total de bens, empresário, inscrito no CPF/MFME sob o n.º 747.883.700-00, portador da Carteira de Identidade RG n.º 1018725349,

	expedida pela SSP-RS, residente e domiciliado na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, Av. Doutor Nilo Peçanha nº 2825, conjunto 1008, CEP 91.330-001, bairro Chácara das Pedras.
<u>“Juros Remuneratórios”</u>	A partir da Primeira Data de Integralização, sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI incidirão juros remuneratórios correspondentes a 12,0% (doze por cento) ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, desde a Primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, e observado período de carência, conforme termos previstos na Escritura de Emissão de Notas Comerciais.
<u>“Sistema de Negociação”</u> :	A B3 ou em qualquer outra câmara que mantenha sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados, que seja autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e que venha a ser contratada pela Instituição Custodiante para a negociação das CCI.
<u>“Termo de Securitização”</u> :	Termo de Securitização de Créditos Imobiliários em Duas Séries da 3ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., celebrado entre a Emissora e a SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , sociedade empresária limitada, atuando por sua filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, bloco B, nº 466, conj. 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01 em 20 de julho de 2022.
<u>“Titular da CCI”</u> :	O titular de qualquer das CCIs, pleno ou fiduciário, a qualquer tempo.

II. OBJETO DA ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI

2.1. Representação dos Créditos Imobiliários: O objeto da presente Escritura de Emissão de CCI é a emissão das CCIs representativas da totalidade dos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais, em caráter irrevogável e irretratável.

III. CARACTERÍSTICAS DAS CCIS

3.1. Valor da Emissão: O valor nominal total de emissão das CCIs é de R\$ 124.836.000,00 (cento e vinte quatro milhões, oitocentos e trinta e seis mil reais), na Data de Emissão das

CCIs, sendo (a) R\$63.101.000,00 (sessenta e três milhões, cento e um mil reais) o valor da CCI correspondente ao valor total da emissão das Notas Comerciais Primeira Série; e (b) R\$61.735.000,00 (sessenta e um milhões, setecentos e trinta e cinco mil reais) o valor da CCI correspondente ao valor total de emissão das Notas Comerciais Segunda Série, na Data de Emissão das CCIs.

3.2. Quantidade: 2 (duas) CCIs integrais, conforme descritas no Anexo I à presente Escritura de Emissão de CCI.

3.3. Prazos e Datas de Vencimento: Os prazos e as datas de vencimento das CCIs estão indicados no Anexo I desta Escritura de Emissão de CCI.

3.4. Condição da Emissão e Custódia: As CCIs são emitidas sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, sendo a presente Escritura de Emissão de CCI custodiada junto à Instituição Custodiante.

3.5. Séries e Números: As CCIs possuem as séries e os números identificados no Anexo I à presente Escritura de Emissão de CCI.

3.6. Sistema de Negociação: Para fins de negociação, as CCIs serão registradas na B3 ou em qualquer outra câmara que mantenha sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados, que seja autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e que venha a ser contratada pela Instituição Custodiante para a negociação das CCIs, conforme orientação dos respectivos Titulares da CCI.

3.6.1. Toda e qualquer transferência das CCIs deverá, necessariamente, sob pena de nulidade do negócio, ser efetuada através do Sistema de Negociação.

3.6.2. Sempre que houver troca de titularidade das CCIs, o Titular da CCI, na qualidade de cedente, deverá comunicar à Instituição Custodiante a negociação realizada, informando, inclusive, os dados cadastrais do novo Titular da CCI, enquanto cessionário.

3.7. Local de Pagamento: Os Créditos Imobiliários representados pelas CCIs serão pagos por meio de depósito bancário pela Devedora em conta corrente de titularidade da Emissora, qual seja, conta corrente nº 39631-6, agência nº 8145, mantida junto ao Banco Itaú S/A (341) ("Conta Centralizadora").

3.7.1. Todos os pagamentos dos Créditos Imobiliários e, por conseguinte, das CCIs, serão realizados sem liquidação financeira na B3, por meio de Transferência Eletrônica Disponível

– TED para o Titular da CCI, não cabendo à Instituição Custodiante qualquer responsabilidade com relação à adimplência ou regularidade dos referidos pagamentos.

3.8. Encargos Moratórios: Os encargos moratórios dos Créditos Imobiliários e, por consequência, das CCIs, são aqueles discriminados na Escritura de Emissão de Notas Comerciais, conforme descritos no Anexo I desta Escritura de Emissão de CCI.

3.9. Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, ou seu saldo, será atualizado monetariamente mensalmente, pela variação mensal positiva do Índice Nacional de Construção – Disponibilidade Interna, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (“INCC”) num ano base de 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, (em cada Data de Aniversário, conforme definida abaixo), desde a primeira Data de Integralização (conforme abaixo definida) (inclusive) de cada série, ou a Data de Aniversário imediatamente anterior de cada série, conforme o caso, até a próxima Data de Aniversário (exclusive) de cada série.

3.10. Juros Remuneratórios: A partir da data de integralização de cada série das Notas Comerciais (“Data de Integralização”), sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 12,0% (doze inteiros por cento) ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, desde a primeira Data de Integralização de cada série ou a Data de Aniversário (conforme definido abaixo) imediatamente anterior de cada série, conforme o caso, até a próxima Data de Aniversário, e observado período de carência, conforme termos previstos na Escritura de Emissão de Notas Comerciais.

3.11. Multas e penalidades: São as multas e penalidades previstas na Escritura de Emissão de Notas Comerciais.

3.12. Guarda dos Documentos Comprobatórios: A Emissora será responsável pela guarda de 1 (uma) via emitida eletronicamente desta Escritura de Emissão de CCI e seus eventuais aditamentos, ao passo que a Instituição Custodiante será responsável pela guarda de 1 (uma) via emitida eletronicamente desta Escritura de Emissão de CCI e seus eventuais aditamentos.

IV. GARANTIAS

4.1. Garantias: As CCI são emitidas neste ato sem garantia real imobiliária. Não obstante, os créditos imobiliários contam com as garantias constituídas ou a serem constituídas no âmbito da Escritura de Emissão de Notas Comerciais.

V. DECLARAÇÕES

5.1. A Emissora declara e garante expressamente neste ato que:

- (i) os Créditos Imobiliários e a Escritura de Emissão de Notas Comerciais existem e são válidos, eficazes, exequíveis e de legítima e exclusiva titularidade da Emissora, estando livres e desembaraçados de quaisquer ônus;
- (ii) não existe, nesta data, qualquer inadimplência em relação aos Créditos Imobiliários, não havendo, inclusive, qualquer evento pendente neste sentido;
- (iii) desconhece a existência de quaisquer ônus, encargos, dúvidas, débitos, restrições, tributos ou dívidas de quaisquer naturezas não pagas, de quaisquer ônus reais, tais como, sem limitação, alienação ou cessão fiduciária, penhoras, arrestos, sequestros, bem como de quaisquer reclamações, ações, processos, procedimentos, de natureza reipersecutória ou não, que possam afetar os Créditos Imobiliários;
- (iv) até a presente data, desconhece que haja, contra si, qualquer medida judicial, extrajudicial ou arbitral que possa trazer implicações às Notas Comerciais, ou aos Créditos Imobiliários, incluindo, mas não se limitando, em que fosse pleiteada (a) a revisão das condições de pagamento estabelecidas na Escritura de Emissão de Notas Comerciais; (b) o depósito judicial dos Créditos Imobiliários; (c) o término antecipado, a rescisão, anulação ou nulidade da Escritura de Emissão de Notas Comerciais; ou (d) qualquer outro pedido que possa inviabilizar o pleno exercício, pela Emissora, dos direitos e prerrogativas relativos aos Créditos Imobiliários e às Notas Comerciais;
- (v) nenhum valor relacionado no Anexo I desta Escritura de Emissão de CCI foi pago antecipadamente pela Devedora, não havendo, inclusive, qualquer proposta pendente neste sentido;
- (vi) está legitimamente autorizada a firmar a presente Escritura de Emissão de CCI; e
- (vii) responsabiliza-se na forma da legislação aplicável em caso de imprecisão ou falsidade das declarações ora prestadas.

VI. CUSTÓDIA

6.1. Lançamento de informações e guarda de documentos: A Instituição Custodiante será responsável pelo lançamento dos dados e informações das CCIs no Sistema de Negociação, considerando as informações constantes da presente Escritura de Emissão de CCI e disponibilizadas pela Emissora, em planilha, no formato *Excel* e no *layout* informado pela

Instituição Custodiante, bem como pela guarda (custódia eletrônica) de 1 (uma) via emitida eletronicamente da presente Escritura de Emissão de CCI e de seus eventuais aditamentos.

6.2. Identificação do Titular da CCI: Além das obrigações previstas na Cláusula 6.1 acima, a Instituição Custodiante se obriga a identificar o Titular da CCI, mediante recebimento de declaração de titularidade emitida pela B3 e enviada pelo credor à Instituição Custodiante, durante a vigência das CCIs ora emitidas.

6.3. Alteração dos Créditos Imobiliários: A Emissora deverá, na hipótese de qualquer alteração dos Créditos Imobiliários que impacte as CCIs ora emitidas, inclusive aquelas decorrentes de modificações de seu fluxo de pagamentos resultante de amortização antecipada parcial dos Créditos Imobiliários, enviar à Instituição Custodiante, o aditamento à presente Escritura de Emissão para fins de alteração do registro das CCIs no Sistema de Negociação, após a celebração do respectivo aditamento à Escritura de Emissão de CCI.

6.4. Acompanhamento: A Instituição Custodiante não será responsável pela realização dos pagamentos devidos ao Titular da CCI em decorrência dos Créditos Imobiliários, assumindo apenas a obrigação de meio de acompanhar a titularidade das CCIs ora emitidas, mediante recebimento da declaração de titularidade emitida pela B3 e enviada pelo credor à Instituição Custodiante. Qualquer imprecisão na informação ora mencionada em virtude de atrasos na disponibilização de dados pela câmara de liquidação e custódia onde as CCIs estiverem depositadas não gerará qualquer ônus ou responsabilidade adicional para a Instituição Custodiante.

VII. DESPESAS E TRIBUTOS

7.1. Despesas Relacionadas à Emissão da CCI: Todas as despesas referentes à emissão das CCI, incluindo, mas não se limitando, ao registro no Sistema de Negociação, à taxa de custódia, registro, implantação, aditamento e utilização mensal do Sistema de Negociação, e aos honorários da Instituição Custodiante, serão pagas pela Emissora, por meio dos recursos integrantes do Patrimônio Separado, mantido às expensas da Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Notas Comerciais.

7.2. Tributos: Os tributos incidentes, bem como quaisquer outros encargos que incidam ou que venham a incidir sobre as CCIs ou sobre os Créditos Imobiliários, inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, com base em norma legal ou regulamentar, serão arcados pela Parte que, de acordo com a legislação vigente à época, seja contribuinte ou responsável por tais tributos.

7.3. Remuneração da Instituição Custodiante: Para o registro e implantação das CCI's no Sistema de Negociação, e para a custódia da Escritura de Emissão de CCI pela Instituição Custodiante, a remuneração devida à Instituição Custodiante será a seguinte:

(i) Registro e Implantação da CCI: Pela implantação e registro das CCI's, será devida parcela única no valor total de R\$ 7.000,00 (sete mil reais) por até 2 (duas) CCI a serem registradas, a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a data de assinatura desta Escritura de Emissão de CCI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração da presente Escritura de Emissão, o que ocorrer primeiro;

(ii) Custódia da Escritura de Emissão de CCI: Pela custódia da Escritura de Emissão de CCI, será devida parcela trimestral de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), sendo que a primeira parcela será paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a data de assinatura desta Escritura de Emissão de CCI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração da presente Escritura de Emissão, o que ocorrer primeiro, e as demais parcelas deverão ser pagas no mesmo dia dos trimestres subsequentes.

(iii) Por eventual aditamento da CCI: Será devido o valor indicado no item "i" acima.

7.3.1. Os valores do item (ii) acima, serão atualizados anualmente pela variação positiva acumulada do IGP-M, e na sua falta, pelo índice que vier substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, calculado pro rata die, se necessário.

7.3.2. A primeira parcela de honorários será devida ainda que a operação não seja integralizada, a título de estruturação e implantação.

7.3.3. A remuneração será devida mesmo após o vencimento final das CCI's, caso a Instituição Custodiante ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*.

7.3.4. O pagamento dos valores devidos no âmbito da Cláusula acima serão acrescidos dos seguintes tributos: Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, Imposto de Renda Retido na Fonte– IRRF e a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL e quaisquer outros que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

7.3.5 Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida à Instituição Custodiante, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor

do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IGPM/FGV, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

7.3.6 A remuneração da Instituição Custodiante prevista nesta Cláusula não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de instituição custodiante, registradora e negociadora das CCIs durante a implantação e vigência de tais serviços, as quais serão arcadas pela Devedora, mediante pagamento das respectivas faturas, acompanhadas das cópias dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Emissora ou mediante reembolso à Instituição Custodiante de despesas que deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas pela Emissora. As despesas aqui mencionadas incluem publicações em geral, as custas e despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, avisos e notificações, envio de documentos, viagens, transporte, alimentação, estadias, extração de certidões, despesas com *conference call* e contatos telefônicos, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal ao(s) titular(es) do(s) CRI e das CCIs.

7.3.7 Todas as despesas decorrentes de procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que a Instituição Custodiante venha a incorrer para resguardar os interesses do(s) titular(es) do(s) das CCIs e do CRI e deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas pelo(s) titular(es) do(s) CRI, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pela Emissora e posteriormente reembolsadas pela Devedora. Tais despesas a serem adiantadas pelo(s) titular(es) do(s) CRI, correspondem a depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pela Instituição Custodiante. Os honorários de sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportados pelos (s) titular(es) do(s) CRI, bem como a remuneração da Instituição Custodiante na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo a Instituição Custodiante solicitar garantia do(s) titular(es) do(s) CRI para cobertura do risco de sucumbência.

VIII. DISPOSIÇÕES GERAIS

8.1. **Novação:** A eventual tolerância ou concessão pela Emissora e pela Instituição Custodiante e/ou do Titular da CCI no exercício de qualquer direito que lhes for conferido não importará alteração contratual ou novação, nem os impedirá de exercer, a qualquer momento, todos os direitos que lhes são assegurados nesta Escritura de Emissão de CCI ou na lei.

8.2. **Nulidade, Invalidade ou Ineficácia:** A nulidade, invalidade ou ineficácia de qualquer disposição contida nesta Escritura de Emissão de CCI não prejudicará a validade e eficácia

das demais, que serão integralmente cumpridas, obrigando-se a Emissora e a Instituição Custodiante a envidar os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada, anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

8.3. Caráter Irrevogável e Irretratável: A presente Escritura de Emissão de CCI é firmada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Emissora e a Instituição Custodiante e seus sucessores a qualquer título ao seu integral cumprimento.

8.4. Título Executivo: Para fins de execução dos Créditos Imobiliários, bem como das obrigações deles oriundas, as CCIs são consideradas como títulos executivos extrajudicial, de acordo com o artigo 784 do Código de Processo Civil e artigo 20 da Lei nº 10.931/2004, exigível pelo valor apurado de acordo com os termos dessa Escritura de Emissão de CCI.

8.5. Aditamento da Escritura de CCI: Fica desde já ajustado que o Titular da CCI, junto com a Instituição Custodiante, serão legitimados para aditar esta Escritura de Emissão de CCI, mesmo que o Titular da CCI não seja seu emissor inicial.

8.5.1. A presente Escritura poderá ser alterada ou aditada independentemente de assembleia geral de titulares dos CRI, sempre que tal alteração decorra exclusivamente (i) de modificações já permitidas expressamente nos Documentos da Operação; (ii) da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares ou exigências da CVM, da ANBIMA, da B3 ou da junta comercial ou cartórios competentes; (iii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; ou, ainda, (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora e da Instituição Custodiante, tais como alteração na razão social, endereço e telefone; desde que tais alterações (a) não gerem novos custos ou despesas aos Titulares de CRI; e (b) não prejudiquem a validade, eficácia ou exequibilidade desta Escritura.

8.6. Atuação Instituição Custodiante: A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados às obrigações supra estabelecidas, nos termos da legislação aplicável. A Instituição Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações desta Escritura de Emissão de CCI e dos demais documentos da operação.

8.7. Verificação de Veracidade: A Instituição Custodiante não será obrigada a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração da Emissora ou, ainda, em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe

tenha sido encaminhado pela Emissora ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração destes documentos, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável. Adicionalmente, não será também obrigação da Instituição Custodiante a verificação da regular constituição e formalização do crédito, nem, tampouco, qualquer responsabilidade pela sua adimplência, nos termos da legislação aplicável vigente.

IX. FORO E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

9.1. Foro: Fica eleito o foro da Comarca da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer dúvidas que se originarem desta Escritura de Emissão de CCI.

9.2. Esta Escritura de Emissão de CCI é regida, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

9.3. Assinatura Digital: Para todos os fins e efeitos legais, a Emissora e a Instituição Custodiante concordam e convencionam que (i) esta Escritura poderá ser assinada digitalmente, nos termos e para os fins da Medida Provisória nº 2.200, de 24 de agosto de 2001 e da Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, mediante a utilização de certificados emitidos pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil), desde que todos os seus signatários, incluindo as testemunhas, utilizem a mesma plataforma; (ii) o local de celebração desta Escritura é a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme abaixo indicado, ainda que a Emissora e a Instituição Custodiante venha a assinar digitalmente esta Escritura em local diverso; e (iii) a data de assinatura desta Escritura é a data indicada abaixo, não obstante a data em que a última das assinaturas digitais for realizada. Para os fins da presente Cláusula, deverão ser utilizadas plataformas de assinatura digital que possibilitem a segurança, validade jurídica, autenticidade e integridade da assinatura digital por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento. A Emissora e a Instituição Custodiante concordam e convencionam, ainda, que a assinatura física desta Escritura, bem como sua existência física (impressa), não serão exigidas para fins de cumprimento das obrigações aqui previstas, tampouco para sua plena eficácia, validade e exequibilidade, exceto se outra forma for exigido pelos órgãos competentes, o que em qualquer caso não afetará a existência, validade e eficácia do negócio jurídico praticado por meio de assinatura digital. A Emissora e a Instituição Custodiante declaram, ainda, que as assinaturas digitais contidas na presente Escritura são unas e indivisíveis, independentemente de aposição de rubrica ou observância de campos específicos de assinaturas e garantem a autenticidade e integridade do conteúdo

do documento assinado digitalmente por seus representantes legais, garantindo que estes têm autorização e poderes para assim agir.

A presente Escritura de Emissão de CCI é firmada eletronicamente, juntamente com 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 20 de julho de 2022.

(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco. Segue página de assinaturas.)

(Página 1/1 de assinaturas do Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural)

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.

Nome: Rodrigo Geraldi Arruy

Cargo: Diretor

CPF N.º: 250.333.968-97

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
S.A.**

Nome: Ricardo Lucas Dara da Silva

Cargo: Procurador

CPF n.º: 394.911.448-39

Nome: Rafael Casemiro Pinto

Cargo: Procurador

CPF n.º: 112.901.697-80

Testemunhas:

Nome: Flávia Rezende Dias

CPF/ME: 370.616.918-59

Nome: Mara Cristina Lima

CPF/ME: 148.236.208-28

ANEXO I

Descrição das CCI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	DATA DE EMISSÃO: 20.7.2022
--------------------------------------	-----------------------------------

SÉRIE	1	NÚMERAÇÃO	1	TIPO DE CCI	Integral
--------------	---	------------------	---	--------------------	----------

1. EMISSORA: CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A., sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 192, conjunto 152, Itaim Bibi, CEP 01451-010, inscrita no CNPJ sob o nº 31.468.139/0001-98, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo (“**JUCESP**”) sob o NIRE 35300539591

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações, com filial na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 1052, 13º andar, sala 132 – parte, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34

3. DEVEDORA: LBC INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade limitada unipessoal, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Av. Doutor Nilo Peçanha nº 2825, conjunto 1008, CEP 91.330-001, bairro Chácara das Pedras, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 30.969.302/0001-33

4. TÍTULO: Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, não Conversíveis, em Duas Séries, com Garantia Fidejussória e Real para Colocação Privada da LBC Investimentos e Participações LTDA., celebrado na presente data.

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS REPRESENTADOS PELA CCI: R\$ 63.101.000,00 (sessenta e três milhões, cento e um mil reais).

6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS OBJETO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS: Conforme indicados no Anexo II da presente Escritura de Emissão de CCI

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI:

7.1. PRAZO	1.826 (mil oitocentos e vinte e seis) dias contados da Data de Emissão
7.2. DATA DE EMISSÃO	20 de julho de 2022
7.3. DATA DE VENCIMENTO:	20 de julho de 2027
7.4. CARÊNCIA	Conforme item 7.10 abaixo.
7.5. VALOR TOTAL	R\$ 63.101.000,00 (sessenta e três milhões e cento e um mil reais)
7.6. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	O valor nominal unitário da CCI, será atualizado monetariamente mensalmente, a cada período de capitalização, pela variação mensal positiva do INCC num ano base de 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, (em cada Data de Aniversário, conforme definida no Termo de Securitização), desde a primeira data de integralização (inclusive), ou a data de aniversário imediatamente anterior, conforme o caso, até a próxima data de aniversário (exclusive), calculado na forma indicada na Cláusula 3.13 da Escritura de Emissão de Notas Comerciais
7.7. JUROS REMUNERATÓRIOS	12,0% (doze inteiros por cento) ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, desde a Data de Integralização Segunda Série ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, e observado período de carência, conforme termos previstos na Escritura de Emissão de Notas Comerciais.
7.8. ENCARGOS MORATÓRIOS	Juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> , incidente desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como multa não compensatória de 5% (cinco por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso,

	notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.																																																																																																				
7.9. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DE PRINCIPAL	Conforme item 9 abaixo.																																																																																																				
7.10. PERÍODO DE CARÊNCIA	Até 20 de dezembro de 2023, para pagamento da amortização e dos Juros Remuneratórios, sendo que, tal período poderá ser prorrogado por mais 12 (doze) meses, a livre critério da Devedora, caso todos os <i>covenants</i> financeiros de todos os Documentos da Operação estejam sendo cumpridos e cumprido o rito descrito na Cláusula 4.1. da Escritura de Emissão de Notas Comerciais.																																																																																																				
7.10. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS	Conforme item 9 abaixo.																																																																																																				
8. GARANTIAS: sem garantia real																																																																																																					
9. FLUXO DE PAGAMENTO DA CCI:																																																																																																					
	<table><tr><td>Periodo</td><td>Data de Aniversário</td><td>Paga Juros?</td><td>% Tai série 1</td></tr><tr><td>Emissão</td><td>20/07/2022</td><td></td><td></td></tr><tr><td>1</td><td>20/08/2022</td><td>N</td><td>0,0000%</td></tr><tr><td>2</td><td>20/09/2022</td><td>N</td><td>0,0000%</td></tr><tr><td>3</td><td>20/10/2022</td><td>N</td><td>0,0000%</td></tr><tr><td>4</td><td>20/11/2022</td><td>N</td><td>0,0000%</td></tr><tr><td>5</td><td>20/12/2022</td><td>N</td><td>0,0000%</td></tr><tr><td>6</td><td>20/01/2023</td><td>N</td><td>0,0000%</td></tr><tr><td>7</td><td>20/02/2023</td><td>N</td><td>0,0000%</td></tr><tr><td>8</td><td>20/03/2023</td><td>N</td><td>0,0000%</td></tr><tr><td>9</td><td>20/04/2023</td><td>N</td><td>0,0000%</td></tr><tr><td>10</td><td>20/05/2023</td><td>N</td><td>0,0000%</td></tr><tr><td>11</td><td>20/06/2023</td><td>N</td><td>0,0000%</td></tr><tr><td>12</td><td>20/07/2023</td><td>N</td><td>0,0000%</td></tr><tr><td>13</td><td>20/08/2023</td><td>N</td><td>0,0000%</td></tr><tr><td>14</td><td>20/09/2023</td><td>N</td><td>0,0000%</td></tr><tr><td>15</td><td>20/10/2023</td><td>N</td><td>0,0000%</td></tr><tr><td>16</td><td>20/11/2023</td><td>N</td><td>0,0000%</td></tr><tr><td>17</td><td>20/12/2023</td><td>N</td><td>0,0000%</td></tr><tr><td>18</td><td>20/01/2024</td><td>S</td><td>0,5000%</td></tr><tr><td>19</td><td>20/02/2024</td><td>S</td><td>0,5000%</td></tr><tr><td>20</td><td>20/03/2024</td><td>S</td><td>0,5000%</td></tr><tr><td>21</td><td>20/04/2024</td><td>S</td><td>0,5000%</td></tr><tr><td>22</td><td>20/05/2024</td><td>S</td><td>0,5000%</td></tr><tr><td>23</td><td>20/06/2024</td><td>S</td><td>0,5000%</td></tr></table>	Periodo	Data de Aniversário	Paga Juros?	% Tai série 1	Emissão	20/07/2022			1	20/08/2022	N	0,0000%	2	20/09/2022	N	0,0000%	3	20/10/2022	N	0,0000%	4	20/11/2022	N	0,0000%	5	20/12/2022	N	0,0000%	6	20/01/2023	N	0,0000%	7	20/02/2023	N	0,0000%	8	20/03/2023	N	0,0000%	9	20/04/2023	N	0,0000%	10	20/05/2023	N	0,0000%	11	20/06/2023	N	0,0000%	12	20/07/2023	N	0,0000%	13	20/08/2023	N	0,0000%	14	20/09/2023	N	0,0000%	15	20/10/2023	N	0,0000%	16	20/11/2023	N	0,0000%	17	20/12/2023	N	0,0000%	18	20/01/2024	S	0,5000%	19	20/02/2024	S	0,5000%	20	20/03/2024	S	0,5000%	21	20/04/2024	S	0,5000%	22	20/05/2024	S	0,5000%	23	20/06/2024	S	0,5000%
Periodo	Data de Aniversário	Paga Juros?	% Tai série 1																																																																																																		
Emissão	20/07/2022																																																																																																				
1	20/08/2022	N	0,0000%																																																																																																		
2	20/09/2022	N	0,0000%																																																																																																		
3	20/10/2022	N	0,0000%																																																																																																		
4	20/11/2022	N	0,0000%																																																																																																		
5	20/12/2022	N	0,0000%																																																																																																		
6	20/01/2023	N	0,0000%																																																																																																		
7	20/02/2023	N	0,0000%																																																																																																		
8	20/03/2023	N	0,0000%																																																																																																		
9	20/04/2023	N	0,0000%																																																																																																		
10	20/05/2023	N	0,0000%																																																																																																		
11	20/06/2023	N	0,0000%																																																																																																		
12	20/07/2023	N	0,0000%																																																																																																		
13	20/08/2023	N	0,0000%																																																																																																		
14	20/09/2023	N	0,0000%																																																																																																		
15	20/10/2023	N	0,0000%																																																																																																		
16	20/11/2023	N	0,0000%																																																																																																		
17	20/12/2023	N	0,0000%																																																																																																		
18	20/01/2024	S	0,5000%																																																																																																		
19	20/02/2024	S	0,5000%																																																																																																		
20	20/03/2024	S	0,5000%																																																																																																		
21	20/04/2024	S	0,5000%																																																																																																		
22	20/05/2024	S	0,5000%																																																																																																		
23	20/06/2024	S	0,5000%																																																																																																		

24	20/07/2024	S	0,5000%
25	20/08/2024	S	0,5000%
26	20/09/2024	S	0,5000%
27	20/10/2024	S	0,5000%
28	20/11/2024	S	0,5000%
29	20/12/2024	S	0,5000%
30	20/01/2025	S	0,5000%
31	20/02/2025	S	0,5000%
32	20/03/2025	S	0,5000%
33	20/04/2025	S	0,5000%
34	20/05/2025	S	0,5000%
35	20/06/2025	S	0,5000%
36	20/07/2025	S	0,5000%
37	20/08/2025	S	0,5000%
38	20/09/2025	S	0,5000%
39	20/10/2025	S	0,5000%
40	20/11/2025	S	0,5000%
41	20/12/2025	S	0,5000%
42	20/01/2026	S	0,5000%
43	20/02/2026	S	0,5000%
44	20/03/2026	S	0,5000%
45	20/04/2026	S	0,5000%
46	20/05/2026	S	0,5000%
47	20/06/2026	S	0,5000%
48	20/07/2026	S	0,5000%
49	20/08/2026	S	0,5000%
50	20/09/2026	S	0,5000%
51	20/10/2026	S	0,5000%
52	20/11/2026	S	0,5000%
53	20/12/2026	S	0,5000%
54	20/01/2027	S	0,5000%
55	20/02/2027	S	0,5000%
56	20/03/2027	S	0,5000%
57	20/04/2027	S	0,5000%
58	20/05/2027	S	0,5000%
59	20/06/2027	S	0,5000%
60	20/07/2027	S	100,0000%

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	DATA DE EMISSÃO: 20.7.2022
--------------------------------------	-----------------------------------

SÉRIE	2	NÚMERAÇÃO	2	TIPO DE CCI	Integral
--------------	---	------------------	---	--------------------	----------

1. EMISSORA: CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A., sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 192, conjunto 152, Itaim Bibi, CEP 01451-010, inscrita no CNPJ sob o nº 31.468.139/0001-98, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob o NIRE 35300539591

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações, com filial na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 1052, 13º andar, sala 132 – parte, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34.

3. DEVEDORA: LBC INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade limitada unipessoal, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Av. Doutor Nilo Peçanha nº 2825, conjunto 1008, CEP 91.330-001, bairro Chácara das Pedras, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 30.969.302/0001-33

4. TÍTULO: Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, não Conversíveis, em Duas Séries, com Garantia Fidejussória e Real para Colocação Privada da LBC Investimentos e Participações LTDA., celebrado na presente data.

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS REPRESENTADOS PELA CCI:
R\$ 61.735.000,00 (sessenta e um milhões, setecentos e trinta e cinco mil reais).

6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS OBJETO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS:
Conforme indicados no Anexo II da presente Escritura de Emissão de CCI

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI:

7.1. PRAZO	2.192 (dois mil cento e noventa e dois) dias contados da Data de Emissão
7.2. DATA DE EMISSÃO	20 de julho de 2022

7.3. DATA DE VENCIMENTO:	20 de julho de 2028
7.4. CARÊNCIA	Conforme item 7.10 abaixo.
7.5. VALOR TOTAL	R\$ 61.735.000,00 (sessenta e um milhões, setecentos e trinta e cinco mil reais)
7.6. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	O valor nominal unitário da CCI, será atualizado monetariamente mensalmente, a cada período de capitalização, pela variação mensal positiva do INCC num ano base de 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, (em cada Data de Aniversário, conforme definida no Termo de Securitização), desde a primeira data de integralização (inclusive), ou a data de aniversário imediatamente anterior, conforme o caso, até a próxima data de aniversário (exclusive), calculado na forma indicada na Cláusula 3.13 da Escritura de Emissão de Notas Comerciais
7.7. JUROS REMUNERATÓRIOS	correspondentes a 12,0% (doze por cento) ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, desde a Primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, e observado período de carência, conforme termos previstos na Escritura de Emissão de Notas Comerciais..
7.8. ENCARGOS MORATÓRIOS	Juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> , incidente desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como multa não compensatória de 5% (cinco por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.
7.9. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DE PRINCIPAL	Conforme item 9 abaixo.
7.10. PERÍODO DE CARÊNCIA	Até 20 de dezembro de 2023, para pagamento da amortização e dos Juros Remuneratórios, sendo que, tal período poderá ser prorrogado por mais 12 (doze) meses, caso todos os <i>covenants</i>

Este documento foi assinado digitalmente por Flavia Rezende Dias, Rodrigo Geraldi Arruy, Rafael Casemiro Pinto, Ricardo Lucas Dara Da Silva e Mara Cristina Lima. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 39C9-474D-6569-2232.

	financeiros de todos os Documentos da Operação estejam sendo cumpridos e cumprido o rito descrito na Cláusula 4.1. da Escritura de Emissão de Notas Comerciais.			
7.10. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS	Conforme item 9 abaixo.			
8. GARANTIAS: sem garantia real.				
9. FLUXO DE PAGAMENTO DA CCI:				
	Periodo	Data de Aniversário	Paga Juros?	% Tai série 2
	Emissão	20/07/2022		
	1	20/08/2022	N	0,0000%
	2	20/09/2022	N	0,0000%
	3	20/10/2022	N	0,0000%
	4	20/11/2022	N	0,0000%
	5	20/12/2022	N	0,0000%
	6	20/01/2023	N	0,0000%
	7	20/02/2023	N	0,0000%
	8	20/03/2023	N	0,0000%
	9	20/04/2023	N	0,0000%
	10	20/05/2023	N	0,0000%
	11	20/06/2023	N	0,0000%
	12	20/07/2023	N	0,0000%
	13	20/08/2023	N	0,0000%
	14	20/09/2023	N	0,0000%
	15	20/10/2023	N	0,0000%
	16	20/11/2023	N	0,0000%
	17	20/12/2023	N	0,0000%
	18	20/01/2024	S	0,5000%
	19	20/02/2024	S	0,5000%
	20	20/03/2024	S	0,5000%
	21	20/04/2024	S	0,5000%
	22	20/05/2024	S	0,5000%
	23	20/06/2024	S	0,5000%
	24	20/07/2024	S	0,5000%
	25	20/08/2024	S	0,5000%
	26	20/09/2024	S	0,5000%
	27	20/10/2024	S	0,5000%
	28	20/11/2024	S	0,5000%
	29	20/12/2024	S	0,5000%
	30	20/01/2025	S	0,5000%
	31	20/02/2025	S	0,5000%
	32	20/03/2025	S	0,5000%
	33	20/04/2025	S	0,5000%
	34	20/05/2025	S	0,5000%

35	20/06/2025	S	0,5000%
36	20/07/2025	S	0,5000%
37	20/08/2025	S	0,5000%
38	20/09/2025	S	0,5000%
39	20/10/2025	S	0,5000%
40	20/11/2025	S	0,5000%
41	20/12/2025	S	0,5000%
42	20/01/2026	S	0,5000%
43	20/02/2026	S	0,5000%
44	20/03/2026	S	0,5000%
45	20/04/2026	S	0,5000%
46	20/05/2026	S	0,5000%
47	20/06/2026	S	0,5000%
48	20/07/2026	S	0,5000%
49	20/08/2026	S	0,5000%
50	20/09/2026	S	0,5000%
51	20/10/2026	S	0,5000%
52	20/11/2026	S	0,5000%
53	20/12/2026	S	0,5000%
54	20/01/2027	S	0,5000%
55	20/02/2027	S	0,5000%
56	20/03/2027	S	0,5000%
57	20/04/2027	S	0,5000%
58	20/05/2027	S	0,5000%
59	20/06/2027	S	0,5000%
60	20/07/2027	S	0,5000%
61	20/08/2027	S	0,5000%
62	20/09/2027	S	0,5000%
63	20/10/2027	S	0,5000%
64	20/11/2027	S	0,5000%
65	20/12/2027	S	0,5000%
66	20/01/2028	S	0,5000%
67	20/02/2028	S	0,5000%
68	20/03/2028	S	0,5000%
69	20/04/2028	S	0,5000%
70	20/05/2028	S	0,5000%
71	20/06/2028	S	0,5000%
72	20/07/2028	S	100,0000%

ANEXO II

Imóveis Destinação

Identificação dos Imóveis objeto da Destinação dos Recursos e proporção dos recursos captados por meio da emissão a ser destinada para cada um dos empreendimentos imobiliários.

CARTÓRIO	MATRÍCULA	Imóvel Lastro (RGI/Endereço)	Proprietário	Possui Habite-se?	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Imóvel Lastro	Montante de recursos destinados ao Empreendimento o decorrentes de outras fontes de recursos	Empreendimento o objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	CEP	Segmento
1ª Zona do Registro de Imóveis de POA	210.739	Rua Pedro Chaves Barcelos nº 854, Bairro Bela Vista, na cidade de Porto Alegre, RS.	P CHAVES BARCELOS - INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA,	Não	R\$ 8.000.000,00	6%	R\$ 15.000.000,00	Não	90450-010	Residencial
1ª Zona do Registro de Imóveis de POA	212.100	Rua Dona Leonor nº 447, Bairro Rio Branco, na cidade de Porto Alegre, RS.	SPE CBL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA	Não	R\$ 3.535.051,06	3%	R\$ 15.000.000,00	Não	90420-180	Residencial

4ª Zona do Registro de Imóveis de POA	201.171	Avenida Doutor Nilo Peçanha nº 2.800, Bairro Chácara das Pedras, na cidade de Porto Alegre, RS.	NILO COUNTRY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	Não	R\$ 5.000.000,00	4%	R\$ 63.000.000,00	Não	91330-001	Residencial/ Comercial
1º Registro de Imóveis de Florianópolis	94.384	Rua Almirante Lamego nº 261, na cidade de Florianópolis, SC	PHL INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA	Não	R\$ 2.500.000,00	2%	R\$ 10.000.000,00	Não	88015-600	Residencial
1ª Zona do Registro de Imóveis de POA	211.344	Rua Guaporé nº 50, Bairro Petrópolis, na cidade de Porto Alegre, RS.	SPE IGA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA	Não	R\$ 7.000.000,00	6%	R\$ 20.000.000,00	Não	90470-230	Residencial
2º Registro de Imóveis de Florianópolis	163.228	Rua Laurindo Januário da Silveira, nº 2.977 e 3.005, Bairro Canto da Lagoa, na cidade de Florianópolis, SC	JOSÉ PEDRO PACHECO SIROTSKY	Não	R\$ 5.634.000,00	5%	R\$ 10.000.000,00	Não	88062-201	Residencial
4ª Zona do Registro de Imóveis de POA	182.681	Rua Marechal Andrea nº 350, Bairro Boa Vista, na	COUNTRY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA	Não	R\$ 10.000.000,00	8%	R\$ 45.000.000,00	Não	91340-400	Residencial/ Comercial

		cidade de Porto Alegre, RS.								
1ª Zona do Registro de Imóveis de POA	36.499, 41.534, 77.864, 77.865	Rua Dr Tauphick Saadi nºs 430, 440, 450 e Rua Pedro Ivo nº 1045, Bairro Bela Vista, na cidade de Porto Alegre, Rs	1) THOR GESTORA DE ATIVOS EIRELI; 2) SPE THS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA; 3) MZZ INCORPORADORA LTDA	Não	R\$ 9.000.000,00	7%	R\$ 20.000.000,00	Não	90470-040	Residencial
2º Registro de Imóveis de Florianópolis	103.272	Avenida Campeche, no Bairro Campeche, em Florianópolis, SC	AK2 – Empreendimentos e Participações LTDA	Não	R\$ 5.000.000,00	4%	R\$ 40.000.000,00	Não	88063-300	Residencial
1º Registro de Imóveis de Florianópolis	39.819	Rua Bocaiuva nº 2013, na cidade de Florianópolis, SC	JUNCKES CONSTRUTORA E INCORPORADORA	Não	R\$ 4.721.000,00	4%	R\$ 40.000.000,00	Não	88015-530	Residencial
2º Registro de Imóveis de Florianópolis	29.594	Alameda 1, nº 200, Bairro Jurerê, na cidade de Florianópolis, SC	1) AL MARE INCORPORAÇÃO IMOBILIARIA SPE LTDA; 2) SZ PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA; 3) MARCELO SCHIAVON 4) MZZ INCORPORADORA	Não	R\$ 12.000.000,00	10%	R\$ 80.000.000,00	Não	88053-300	Residencial/ Comercial

			LTDA; 5) BELMONDO EMPREENDE E PART LTDA; 6) GSZ ADMINISTRADORA DE BENS LTDA							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Descrição das Despesas Reembolsáveis

Matrícula do Imóvel	Empreendimento	Valor do Terreno
29.594 do 2º Ofício De Registro De Imóveis De Florianópolis	Al Mare Incorporacao Imobiliaria Spe Ltda	R\$43.772.727,00
94.384 do 1º Ofício De Registro De Imóveis De Florianópolis	PHL Incorporação Imobiliária SPE Ltda.	R\$3.074.500,00
94.384 do 1º Ofício De Registro De Imóveis De Florianópolis	PHL Incorporação Imobiliária SPE Ltda.	R\$1.527.750,00
41.534 do 1º Ofício De Registro De Imóveis De Porto Alegre	SPE THS Empreendimento Imobiliário Ltda.	R\$762.775,75
41.534 do 1º Ofício De Registro De Imóveis De Porto Alegre	SPE THS Empreendimento Imobiliário Ltda.	R\$1.126.638,48
41.534 do 1º Ofício De Registro De Imóveis De Porto Alegre	SPE THS Empreendimento Imobiliário Ltda.	R\$762.778,85

41.534 do 1º Ofício De Registro De Imóveis De Porto Alegre	SPE THS Empreendimento Imobiliário Ltda.	R\$762.778,85
77.864 do 1º Ofício De Registro De Imóveis De Porto Alegre	SPE THS Empreendimento Imobiliário Ltda.	R\$656.000,00
TOTAL		R\$ 52.445.948,93

Cronograma Tentativo e Indicativo de Utilização dos Recursos nos Imóveis Destinação (Semestral)

CRONOGRAMA INDICATIVO DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS							
Período da utilização dos recursos (semestral)	Dados dos Empreendimentos				Valor Total do Lastro	Valor Total a ser Utilizado por Período	Percentual a ser utilizado no referido Período, com relação ao valor total captado da série
	Proprietário	Empreendimento	Matrícula	Cartório de Registro de Imóveis			
2S22	P CHAVES BARCELOS - INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA,	DOM	210739	1ª Zona do Registro de Imóveis de POA	R\$ 8.000.000,00	R\$ 3.200.000,00	40%

1S23	P CHAVES BARCELOS - INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA,	DOM	210739	1ª Zona do Registro de Imóveis de POA	R\$ 8.000.000,00	R\$ 2.400.000,00	30%
2S23	P CHAVES BARCELOS - INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA,	DOM	210739	1ª Zona do Registro de Imóveis de POA	R\$ 8.000.000,00	R\$ 2.400.000,00	30%
2S22	SPE CBL EMPREENHIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA	CASA CABRAL	212100	1ª Zona do Registro de Imóveis de POA	R\$ 3.535.051,06	R\$ 1.060.515,32	30%
1S23	SPE CBL EMPREENHIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA	CASA CABRAL	212100	1ª Zona do Registro de Imóveis de POA	R\$ 3.535.051,06	R\$ 1.060.515,32	30%
2S23	SPE CBL EMPREENHIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA	CASA CABRAL	212100	1ª Zona do Registro de Imóveis de POA	R\$ 3.535.051,06	R\$ 1.060.515,32	30%
1S24	SPE CBL EMPREENHIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA	CASA CABRAL	212100	1ª Zona do Registro de Imóveis de POA	R\$ 3.535.051,06	R\$ 353.505,11	10%
2S22	NILO COUNTRY EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	NILO COUNTRY	201171	4ª Zona do Registro de Imóveis de POA	R\$ 5.000.000,00	R\$ 1.000.000,00	20%
1S23	NILO COUNTRY EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	NILO COUNTRY	201171	4ª Zona do Registro de Imóveis de POA	R\$ 5.000.000,00	R\$ 1.000.000,00	20%
2S23	NILO COUNTRY EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	NILO COUNTRY	201171	4ª Zona do Registro de Imóveis de POA	R\$ 5.000.000,00	R\$ 1.000.000,00	20%

1S24	NILO COUNTRY EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	NILO COUNTRY	201171	4ª Zona do Registro de Imóveis de POA	R\$ 5.000.000,00	R\$ 1.000.000,00	20%
2S24	NILO COUNTRY EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	NILO COUNTRY	201171	4ª Zona do Registro de Imóveis de POA	R\$ 5.000.000,00	R\$ 1.000.000,00	20%
2S22	PHL INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA	VARANDA	94384	1º Registro de Imóveis de Florianópolis	R\$ 2.500.000,00	R\$ 1.250.000,00	50%
1S23	PHL INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA	VARANDA	94384	1º Registro de Imóveis de Florianópolis	R\$ 2.500.000,00	R\$ 1.250.000,00	50%
2S22	SPE IGA EMPREENDEIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA	ÍCARO	211344	1ª Zona do Registro de Imóveis de POA	R\$ 7.000.000,00	R\$ 1.750.000,00	25%
1S23	SPE IGA EMPREENDEIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA	ÍCARO	211344	1ª Zona do Registro de Imóveis de POA	R\$ 7.000.000,00	R\$ 1.750.000,00	25%
2S23	SPE IGA EMPREENDEIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA	ÍCARO	211344	1ª Zona do Registro de Imóveis de POA	R\$ 7.000.000,00	R\$ 1.400.000,00	20%
1S24	SPE IGA EMPREENDEIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA	ÍCARO	211344	1ª Zona do Registro de Imóveis de POA	R\$ 7.000.000,00	R\$ 2.100.000,00	30%
2S23	CANTO DA LAGOA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA	MORADAS DO CANTO	163228	2º Registro de Imóveis de Florianópolis	R\$ 5.634.000,00	R\$ 1.408.500,00	25%
1S24	CANTO DA LAGOA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA	MORADAS DO CANTO	163228	2º Registro de Imóveis de Florianópolis	R\$ 5.634.000,00	R\$ 1.408.500,00	25%

2S24	CANTO DA LAGOA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA	MORADAS DO CANTO	163228	2º Registro de Imóveis de Florianópolis	R\$ 5.634.000,00	R\$ 1.408.500,00	25%
1S25	CANTO DA LAGOA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA	MORADAS DO CANTO	163228	2º Registro de Imóveis de Florianópolis	R\$ 5.634.000,00	R\$ 1.408.500,00	25%
1S23	COUNTRY EMPREENDEMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA	MARECHAL ANDREA	182681	4ª Zona do Registro de Imóveis de POA	R\$ 10.000.000,00	R\$ 3.000.000,00	30%
2S23	COUNTRY EMPREENDEMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA	MARECHAL ANDREA	182681	4ª Zona do Registro de Imóveis de POA	R\$ 10.000.000,00	R\$ 2.500.000,00	25%
1S24	COUNTRY EMPREENDEMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA	MARECHAL ANDREA	182681	4ª Zona do Registro de Imóveis de POA	R\$ 10.000.000,00	R\$ 4.500.000,00	45%
1S23	SPE THS EMPREENDEMENTO IMOBILIÁRIO LTDA	TAUPHICK	36.499, 41.534, 77.864, 77.865	1ª Zona do Registro de Imóveis de POA	R\$ 9.000.000,00	R\$ 2.700.000,00	30%
2S23	SPE THS EMPREENDEMENTO IMOBILIÁRIO LTDA	TAUPHICK	36.499, 41.534, 77.864, 77.865	1ª Zona do Registro de Imóveis de POA	R\$ 9.000.000,00	R\$ 2.700.000,00	30%
1S24	SPE THS EMPREENDEMENTO IMOBILIÁRIO LTDA	TAUPHICK	36.499, 41.534, 77.864, 77.865	1ª Zona do Registro de Imóveis de POA	R\$ 9.000.000,00	R\$ 3.600.000,00	40%
2S23	AK2 – Empreendimentos e Participações LTDA	CAMPECHE (terreno em negociação)	103272	2º Registro de Imóveis de Florianópolis	R\$ 5.000.000,00	R\$ 1.250.000,00	25%
1S24	AK2 – Empreendimentos e Participações LTDA	CAMPECHE (terreno em negociação)	103272	2º Registro de Imóveis de Florianópolis	R\$ 5.000.000,00	R\$ 1.250.000,00	25%

2S24	AK2 – Empreendimentos e Participações LTDA	CAMPECHE (terreno em negociação)	103272	2º Registro de Imóveis de Florianópolis	R\$ 5.000.000,00	R\$ 1.250.000,00	25%
1S25	AK2 – Empreendimentos e Participações LTDA	CAMPECHE (terreno em negociação)	103272	2º Registro de Imóveis de Florianópolis	R\$ 5.000.000,00	R\$ 1.250.000,00	25%
2S23	JUNCKES CONSTRUTORA E INCORPORADORA	BOCAIUVA (terreno em negociação)	39819	1º Registro de Imóveis de Florianópolis	R\$ 4.721.000,00	R\$ 1.180.250,00	25%
1S24	JUNCKES CONSTRUTORA E INCORPORADORA	BOCAIUVA (terreno em negociação)	39819	1º Registro de Imóveis de Florianópolis	R\$ 4.721.000,00	R\$ 1.180.250,00	25%
2S24	JUNCKES CONSTRUTORA E INCORPORADORA	BOCAIUVA (terreno em negociação)	39819	1º Registro de Imóveis de Florianópolis	R\$ 4.721.000,00	R\$ 1.180.250,00	25%
1S25	JUNCKES CONSTRUTORA E INCORPORADORA	BOCAIUVA (terreno em negociação)	39819	1º Registro de Imóveis de Florianópolis	R\$ 4.721.000,00	R\$ 1.180.250,00	25%
2S23	AL MARE INCORPORAÇÃO IMOBILIARIA SPE LTDA	JPH	29594	2º Registro de Imóveis de Florianópolis	R\$ 12.000.000,00	R\$ 4.200.000,00	35%
1S24	AL MARE INCORPORAÇÃO IMOBILIARIA SPE LTDA	JPH	29594	2º Registro de Imóveis de Florianópolis	R\$ 12.000.000,00	R\$ 3.600.000,00	30%
2S24	AL MARE INCORPORAÇÃO IMOBILIARIA SPE LTDA	JPH	29594	2º Registro de Imóveis de Florianópolis	R\$ 12.000.000,00	R\$ 4.200.000,00	35%

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Portal de Assinaturas Certisign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/39C9-474D-6569-2232> ou vá até o site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 39C9-474D-6569-2232



Hash do Documento

FFA2D00B66B3716EA2E28EBD2EC19A6FD6BDB2E5B5ED814CEA83426D1207AE30

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 26/07/2022 é(são) :

- ☒ Flavia Rezende Dias (Testemunha) - 370.616.918-59 em
26/07/2022 08:33 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- ☒ Rodrigo Geraldi Arruy (Signatário) - 250.333.968-97 em
26/07/2022 02:52 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- ☒ Rafael Casemiro Pinto (Signatário) - 112.901.697-80 em
25/07/2022 19:46 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- ☒ Ricardo Lucas Dara da Silva (Signatário) - 394.911.448-39 em
25/07/2022 19:25 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- ☒ Mara Cristina Lima (Testemunha) - 148.236.208-28 em
25/07/2022 18:54 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital

