

RELATÓRIO ANUAL DO AGENTE FIDUCIÁRIO 2019

MAIO/2020

da 3ª Série da 1ª Emissão de CRI

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE
CREDITOS SA - COBALTO

São Paulo

Rua Joaquim Floriano 466
Conj 1401, Itaim Bibi
(11) 3090-0447



www.simplificpavarini.com.br
fiduciario@simplificpavarini.com.br

Rio de Janeiro

Rua Sete de Setembro 99
24 andar, Centro
(21) 2507-1949

Rio de Janeiro, maio de 2020

Prezados Investidores,

Na qualidade de Agente Fiduciário da da 3ª Série da 1ª Emissão de CRI da CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITOS SA - COBALTO apresentamos a V.Sas. o relatório anual sobre a referida emissão, atendendo o disposto na Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 583/2016, na alínea “b” do parágrafo 1º do artigo 68 da Lei 6.404/76 e na escritura de emissão.

A apreciação sobre a situação da empresa foi realizada com base nas informações fornecidas pela Emissora, demonstrativos contábeis e controles internos deste Agente Fiduciário.

Informamos, também, que este relatório encontra-se à disposição dos investidores na sede da companhia emissora, na Simplific Pavarini DTVM, e na instituição que liderou a colocação dos CRIs.

A versão eletrônica deste relatório foi enviada à companhia emissora, estando também disponível em nosso website www.simplificpavarini.com.br.

Atenciosamente,

Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Agente Fiduciário

EMISSORA

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITOS SA - COBALTO, localizada na Rua Iguatemi 192, Cj152 - itaim bibi, São Paulo SP. Inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 31.468.139/0001-98.

OBJETO SOCIAL

A Companhia tem por objeto social as seguintes atividades: (a) Aquisição de créditos imobiliários e do agronegócio e de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários e do agronegócio; (b) Aquisição e securitização de créditos hipotecários, créditos oriundos de operações e financiamentos imobiliários em geral e/ou créditos do agronegócio; (c) Prestação de serviços referentes a operações no mercado secundário de hipotecas, de créditos oriundos de operações e financiamento imobiliários em geral e/ou créditos do agronegócio; (d) Gestão e administração de carteiras de crédito imobiliário e/ou do agronegócio, próprias ou de terceiros; (e) Emissão de certificados de recebíveis imobiliários e/ou do agronegócio, bem como de outros títulos e valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários e/ou do agronegócio que sejam compatíveis com as suas atividades; (f) Distribuição, recompra, revenda ou resgate de títulos e valores mobiliários de sua própria emissão; (g) Prestação de serviços de estruturação de operações de securitização de créditos imobiliários e/ou do agronegócio, próprios ou de terceiros; (h) Realização de operações de hedge em mercados derivativos, visando a cobertura de riscos na sua carteira de créditos hipotecários, imobiliários e de agronegócios; (i) Realização de negócios e prestação de serviços compatíveis com seu objeto social, incluindo, mas não se limitando, a intermediação de negócios relacionados com o mercado imobiliário e/ou do agronegócio, e prestação de serviços de consultoria; e (j) Consultoria de investimentos para fundos de investimento que tenham como objetivo a aquisição de créditos imobiliários e/ou do agronegócio.

CARACTERÍSTICAS DO CRI

Código CETIP / Código ISIN	19J0030639/BRASPRCRI042
Coordenador Líder	CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Banco Liquidante	Banco Bradesco S.A.
Banco Escriurador	Banco Bradesco S.A.
Status da Emissão	ATIVA
Título	CRI
Emissão / Séries	1/3
Valor Total da Emissão	16.000.000,00
Valor Nominal	1.000,00
Quantidade de Títulos	16000
Forma	ESCRITURAL
Espécie	GARANTIA REAL
Data de Emissão	01/10/2019
Data de Vencimento	20/11/2021

Forma de Subscrição e Integralização
 e Preço de Integralização

5.1. Os CRI serão subscritos dentro do prazo de distribuição na forma do §2º do artigo 7º-A da Instrução CVM 476, no mercado primário, e serão integralizados pelo Preço de Integralização, o qual será pago à vista (ou no prazo indicado no respectivo Boletim de Subscrição dos CRI), em moeda corrente nacional, por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela B3: **(i)** nos termos do respectivo Boletim de Subscrição dos CRI; e **(ii)** para prover recursos a serem destinados pela Emissora conforme as Cláusulas 3.6 e 4.8 deste Termo de Securitização.

5.2. Cada CRI deverá ser integralizado na data a ser informada pela Emissora nos Boletins de Subscrição, observadas as Condições Precedentes, podendo ser admitido ágio ou deságio no momento da subscrição.

Remuneração	IGP-M/FGV + 13,50% a.a.
Data de Integralização	08/10/2019
Repactuação	Não tem Repactuação.

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

4.8. Conforme previsto no Contrato de Cessão, os recursos obtidos com a integralização dos CRI serão utilizados exclusivamente pela Emissora para os pagamentos previstos no Contrato de Cessão, incluindo, mas não se limitando, ao pagamento do Valor de Aquisição. Da mesma forma, o Valor Principal da CCB, será desembolsado pela Emissora, por conta e ordem da Cedente, sendo que os montantes decorrentes da integralização dos CRI, após o desconto dos Custos Flat, conforme definido abaixo, ficarão retidos em um fundo de obras na Conta Centralizadora (“Fundo de Obras”) e serão liberados à Devedora na forma prevista no item 4.2 da Cédula.

POSIÇÃO DO CRI

Data	Emitidas	Adquiridas	Resgatadas	Canceladas	Vencidas	Circulação
01/10/2019	16.000	0	0	0	0	0
31/12/2019	0	0	0	0	0	16.000

GARANTIA

8.1. Os CRI gozarão das Garantias descritas abaixo e não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado da Emissão, não será utilizado para satisfazer as obrigações assumidas no âmbito do presente Termo de Securitização.

Garantia Fidejussória

8.2. Os Avalistas, nos termos da CCB, assumiram a condição de avalistas, de forma solidária, responsáveis pelo fiel, pontual e integral cumprimento de todas as obrigações constantes da Cédula, os quais poderão, a qualquer tempo, vir a serem chamados para honrar as obrigações ora assumidas, na eventualidade da Devedora deixar, por qualquer motivo, de efetuar pontualmente os pagamentos das Obrigações Garantidas.

Cessão Fiduciária

8.3. Adicionalmente, por meio do Contrato de Cessão Fiduciária, em garantia do fiel e cabal pagamento de todo e qualquer montante devido com relação às Obrigações Garantidas, a Devedora constituiu a Cessão Fiduciária, nos termos do artigo 66-B da Lei 4.728/65. O Contrato de Cessão Fiduciária será submetido a registro e esta garantia perdurará até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas.

Promessa de Alienação Fiduciária

8.4. Por meio do Contrato de Promessa de Alienação Fiduciária, a Devedora se comprometeu a constituir Alienação Fiduciária de Imóveis sobre os Imóveis em Dação.

Alienação Fiduciária Unidades em Estoque

8.5. Por meio do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária, em garantia do fiel e cabal pagamento de todo e qualquer montante devido com relação às Obrigações Garantidas, a Devedora constituiu a Alienação Fiduciária Unidades em Estoque, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997. O Instrumento Particular de Alienação Fiduciária será submetido a registro e esta garantia perdurará até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas.

LASTRO

Créditos Imobiliários

Os Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo de Securitização e representados pela CCI, bem como suas características específicas, estão descritos no Anexo I deste Termo de Securitização, nos termos do item 2 do Anexo III da Instrução CVM 414, em adição às características gerais descritas nesta Cláusula III.

A Emissora declara que os Créditos Imobiliários, de valor nominal total de R\$16.000.000,00 (dezesseis milhões de reais) na Data de Emissão, cuja titularidade foi obtida pela Emissora por meio da celebração do Contrato de Cessão, foram vinculados aos CRI da Emissão por via do presente Termo de Securitização.

Os Créditos Imobiliários são segregados do restante do patrimônio da Emissora mediante instituição de Regime Fiduciário, na forma prevista pela Cláusula IX deste Termo de Securitização.

Até a quitação integral de todas e quaisquer obrigações assumidas no âmbito do presente Termo de Securitização, a Emissora obriga-se a manter os Créditos Imobiliários vinculados aos CRI agrupados em Patrimônio Separado, constituído especialmente para esta finalidade, nos termos da Cláusula IX deste Termo de Securitização.

A titularidade dos Créditos Imobiliários foi adquirida pela Emissora mediante o pagamento do Valor de Aquisição, conforme previsto no Contrato de Cessão, sujeito ao cumprimento cumulativo das Condições Precedentes previstas na CCB.

Os pagamentos recebidos da Devedora em relação aos Créditos Imobiliários serão computados e integrarão o lastro dos CRI até a data da sua liquidação integral. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários à Conta Centralizadora serão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário constituído pela Emissora, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora.

AMORTIZAÇÃO

4.1.10. Periodicidade de Pagamento da Amortização: A amortização do Valor Principal dos CRI será realizada na Data de Vencimento, sem prejuízo das hipóteses de Amortização Extraordinária Facultativa e Amortização Antecipada Obrigatória previstas na CCB.

REMUNERAÇÃO

4.1.9. Periodicidade de Pagamento dos Juros Remuneratórios: Mensal, de acordo com a tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização;

RESGATE ANTECIPADO

7.1. A Emissora deverá promover a amortização parcial dos CRI, proporcionalmente a seu Valor Nominal Unitário Atualizado ("Amortização Antecipada Obrigatória"), ou o resgate antecipado total dos CRI ("Resgate Antecipado"), sempre que houver pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários.

7.1.1. A Amortização Antecipada Obrigatória ou o Resgate Antecipado serão realizados preservando-se a proporção entre o saldo devedor da totalidade dos Créditos Imobiliários e o saldo devedor dos CRI, nos termos dos Documentos da Operação, conforme Ordem dos Pagamentos prevista na Cláusula VIII deste Termo de Securitização.

7.2. O Resgate Antecipado ou a Amortização Antecipada Obrigatória serão feitos por meio do pagamento **(i)** do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI ou do Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado à época, na hipótese de Resgate Antecipado, ou **(ii)** do efetivo valor a ser amortizado pela Emissora, no caso da Amortização Antecipada Obrigatória, em ambos os casos acrescidos dos Juros Remuneratórios dos CRI devida desde a Data da Primeira Integralização ou da Data de Aniversário imediatamente anterior, até a data do Resgate Antecipado ou da Amortização Antecipada Obrigatória, conforme definido abaixo.

7.3. Em qualquer dos casos acima, o Resgate Antecipado dos CRI será realizado sob a ciência do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, todos os CRI integralizados, observada a Ordem dos Pagamentos, proporcionalmente ao seu Valor Nominal Unitário Atualizado ou Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado na data do evento, devendo a Emissora comunicar o Agente Fiduciário, os Investidores e a B3 sobre a realização do evento no prazo de 02 (dois) Dias Úteis de antecedência de seu pagamento.

7.3.2. Os CRI resgatados antecipadamente serão obrigatoriamente cancelados pela Emissora.

PATRIMÔNIO SEPARADO

9.1. Nos termos previstos pela Lei 9.514/97, é instituído regime fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado, sobre as Garantias a eles vinculadas, e sobre a Conta Centralizadora e quaisquer valores lá depositados, os quais deverão ser aplicados em Aplicações Financeiras Permitidas.

9.2. Os Créditos do Patrimônio Separado, sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído, são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir patrimônio distinto, que não se confunde com o da Emissora, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado, e manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI a que estejam afetados, nos termos do artigo 11, da Lei 9.514/97.

9.2.1. Exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os Titulares dos CRI terão o direito de haverem seus créditos contra o patrimônio da Emissora, sendo sua realização limitada à liquidação dos Créditos do Patrimônio Separado.

9.2.2. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, ao Agente Fiduciário convocar Assembleia Geral para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

9.3. Os Créditos do Patrimônio Separado: **(i)** responderão apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos e obrigações fiscais, conforme previsto neste Termo de Securitização; **(ii)** estão isentos de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares de CRI; e **(iii)** não são passíveis de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.

9.4. O presente Termo de Securitização, seus respectivos anexos e eventuais aditamentos serão registrados junto à Instituição Custodiante em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua celebração, devendo a Emissora, portanto, entregar à Instituição Custodiante 1 (uma) via original deste Termo de Securitização e de seus eventuais aditamentos.

Administração do Patrimônio Separado

9.5. Observado o disposto nesta Cláusula IX, a Emissora, em conformidade com a Lei 9.514/97: **(i)** administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão; **(ii)** promoverá as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade; **(iii)** manterá seu registro contábil independente do restante de seu patrimônio próprio e de outros patrimônios separados administrados; e **(iv)** elaborará e publicará suas respectivas demonstrações financeiras.

9.6.1. A Emissora somente responderá pelos prejuízos que causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

9.6.2. A Emissora fará jus ao recebimento da Taxa de Administração, calculada *pro rata die* se necessário, a qual será custeada com recursos do Patrimônio Separado e será paga mensalmente, no mesmo dia de pagamento dos CRI. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, os titulares dos CRI arcarão com a Taxa de Administração.

9.6.3. A Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando em nome dos titulares dos CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, os Titulares dos CRI arcarão com a Taxa de Administração, ressalvado seu direito de, em um segundo momento, se reembolsarem com a Devedora após a realização do Patrimônio Separado.

9.6.4. A Taxa de Administração será acrescida dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços tais como: ISS (Impostos sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSSL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), o IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a Taxa de Administração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento, sendo certo que serão acrescidos aos pagamentos valores adicionais, de modo que a Emissora receba os mesmos valores que seriam recebidos caso nenhum dos impostos elencados neste item fosse incidente.

9.6.5. O Patrimônio Separado ressarcirá a Emissora de todas as despesas incorridas com relação ao exercício de suas funções, tais como, notificações, extração de certidões, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, ou assessoria legal aos titulares dos CRI, publicações em geral, transportes, alimentação, viagens e estadias, voltadas à proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realizar os Créditos do Patrimônio Separado. O ressarcimento a que se refere esta cláusula será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a efetivação da despesa em questão.

9.6.6. Adicionalmente, em caso de inadimplemento dos CRI ou reestruturação de suas características após a Emissão, será devido à Emissora, pelo Patrimônio Separado, remuneração adicional no valor de R\$500,00 (quinhentos reais) por homem-hora de trabalho dedicado à **(i)** execução de garantias dos CRI, e/ou **(ii)** participação em Assembleias Gerais e a consequente implementação das decisões nelas tomadas, paga em 5 (cinco) dias após a comprovação da entrega, pela Emissora, de “relatório de horas” à parte que originou a demanda adicional.

9.6.6.1. Entende-se por “reestruturação” a alteração de condições relacionadas **(i)** às Garantias, **(ii)** às condições essenciais dos CRI, tais como Datas de Pagamento, Juros Remuneratórios dos CRI e Atualização Monetária, Data de Vencimento, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou *covenants* operacionais ou financeiros, e **(iii)** ao vencimento ou Resgate Antecipado dos CRI.

9.6.6.2. O pagamento da remuneração prevista nesta Cláusula 9.6.6 ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Emissora, e será preferencialmente paga pelo Patrimônio Separado.

FUNDO DE FIANÇA

4.8. Conforme previsto no Contrato de Cessão, os recursos obtidos com a integralização dos CRI serão utilizados exclusivamente pela Emissora para os pagamentos previstos no Contrato de Cessão, incluindo, mas não se limitando, ao pagamento do Valor de Aquisição. Da mesma forma, o Valor Principal da CCB, será desembolsado pela Emissora, por conta e ordem da Cedente, sendo que os montantes decorrentes da integralização dos CRI, após o desconto dos Custos Flat, conforme definido abaixo, ficarão retidos em um fundo de obras na Conta Centralizadora (“Fundo de Obras”) e serão liberados à Devedora na forma prevista no item 4.2 da Cédula.

DECLARAÇÃO DA EMISSORA



São Paulo, 30 de março de 2020

À

Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda
Rua Sete de Setembro, 99, Sala 2401, Centro
CEP 20050-55 – Rio de Janeiro – RJ

DECLARAÇÃO

Vimos pela presente declarar que, a **CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S/A** está em dia com o cumprimento de todas as suas obrigações previstas no Termo de Securitização da **183ª Serie** de sua **1ª Emissão** de Certificados de Recebíveis Imobiliários, celebrado em 14 de Setembro de 2018, e transferido para a Casa de Pedra conforme Ata de Assembleia Geral de Titulares de CRI datada de 20 de Março de 2019, em bem como declarar a não ocorrência de eventos de vencimento antecipado.

Atenciosamente



Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S/A

COVENANTS

Esta emissão não possui covenants.

PAGAMENTOS PROGRAMADOS E EFETUADOS

Data do Evento	Data da Liquidação	Evento	Percentual/Taxa	Status	Valor Pago	Obs
21/10/2019	21/10/2019	Incorporação		Liquidado	R\$ 6,68713600	
20/11/2019	20/11/2019	Incorporação		Liquidado	R\$ 10,67953813	
20/12/2019	20/12/2019	Incorporação		Liquidado	R\$ 10,79283304	
20/01/2020	20/01/2020	Incorporação		Liquidado	R\$ 10,90732986	
20/02/2020	20/02/2020	Juros		Liquidado	R\$ 11,02304133	
20/03/2020	20/03/2020	Juros		Liquidado	R\$ 11,02304133	
20/04/2020	20/04/2020	Juros		Liquidado	R\$ 11,02304133	
20/05/2020	-	Juros		Agendado	-	
22/06/2020	-	Juros		Agendado	-	
20/07/2020	-	Juros		Agendado	-	
20/08/2020	-	Juros		Agendado	-	
21/09/2020	-	Juros		Agendado	-	
20/10/2020	-	Juros		Agendado	-	
20/11/2020	-	Juros		Agendado	-	
21/12/2020	-	Juros		Agendado	-	
20/01/2021	-	Juros		Agendado	-	
22/02/2021	-	Juros		Agendado	-	
22/03/2021	-	Juros		Agendado	-	
20/04/2021	-	Juros		Agendado	-	
20/05/2021	-	Juros		Agendado	-	
21/06/2021	-	Juros		Agendado	-	
20/07/2021	-	Juros		Agendado	-	
20/08/2021	-	Juros		Agendado	-	
20/09/2021	-	Juros		Agendado	-	
20/10/2021	-	Juros		Agendado	-	
22/11/2021	-	Amortização Constante	100,0000%	Agendado	-	
22/11/2021	-	Juros		Agendado	-	

RATING

Esta emissão não possui classificação de risco.

ASSEMBLEIAS DE INVESTIDORES

Não ocorreram assembleias de investidores no ano de 2019.

ADITAMENTOS

Até o momento não ocorreram aditamentos aos instrumentos legais da Emissão.

PREÇOS UNITÁRIOS AO PAR - PU S

Os valores refletem nossa interpretação da escritura de emissão, não implicando em aceitação de compromisso legal ou financeiro. Os PU's apresentados foram calculados ao par, isto é, na curva de atualização e remuneração estabelecida na escritura de emissão. Outros agentes do mercado financeiro poderão apresentar valores diferentes, dependendo da metodologia de cálculo aplicada. Em caso de dúvida de como os aqui apresentados foram apurados, solicitamos entrar em contato para maiores esclarecimentos.

DATA	PU 19J0030639 R\$	IGP-M VAR PERC	IGP-M FATOR ACUM (C)	VALOR NOMINAL ATUAL (VNa) R\$	VALOR AMORT ATUAL (AMI) R\$	JUROS TAXA ANUAL	JUROS FATOR ACUMULADO (FatorJuros)	VALOR JUROS R\$
08/10/19	1,000.000000	-0.67%	1.00000000	1,000.00000000	0.00000000	0.135	1.00000000	0.00000000
09/10/19	1,000.555561	-0.67%	1.00000000	1,000.00000000	0.00000000	0.135	1.00055556	0.55556100
10/10/19	1,001.111430	-0.67%	1.00000000	1,000.00000000	0.00000000	0.135	1.00111143	1.11142999
11/10/19	1,001.667608	-0.67%	1.00000000	1,000.00000000	0.00000000	0.135	1.00166761	1.66760799
12/10/19	1,002.224095	-0.67%	1.00000000	1,000.00000000	0.00000000	0.135	1.00222410	2.22409500
13/10/19	1,002.780891	-0.67%	1.00000000	1,000.00000000	0.00000000	0.135	1.00278089	2.78089100
14/10/19	1,003.337997	-0.67%	1.00000000	1,000.00000000	0.00000000	0.135	1.00333800	3.33799700
15/10/19	1,003.895412	-0.67%	1.00000000	1,000.00000000	0.00000000	0.135	1.00389541	3.89541200
16/10/19	1,004.453137	-0.67%	1.00000000	1,000.00000000	0.00000000	0.135	1.00445314	4.45313700
17/10/19	1,005.011171	-0.67%	1.00000000	1,000.00000000	0.00000000	0.135	1.00501117	5.01117100
18/10/19	1,005.569516	-0.67%	1.00000000	1,000.00000000	0.00000000	0.135	1.00556952	5.56951600
19/10/19	1,006.128171	-0.67%	1.00000000	1,000.00000000	0.00000000	0.135	1.00612817	6.12817100
20/10/19	1,006.687136	-0.67%	1.00000000	1,000.00000000	0.00000000	0.135	1.00668714	6.68713600
21/10/19	1,007.029881	-0.01%	1.00000000	1,006.68713600	0.00000000	0.135	1.00034047	0.34274475
22/10/19	1,007.372743	-0.01%	1.00000000	1,006.68713600	0.00000000	0.135	1.00068105	0.68560729
23/10/19	1,007.715722	-0.01%	1.00000000	1,006.68713600	0.00000000	0.135	1.00102175	1.02858560
24/10/19	1,008.058817	-0.01%	1.00000000	1,006.68713600	0.00000000	0.135	1.00136257	1.37168068
25/10/19	1,008.402029	-0.01%	1.00000000	1,006.68713600	0.00000000	0.135	1.00170350	1.71489254
26/10/19	1,008.745357	-0.01%	1.00000000	1,006.68713600	0.00000000	0.135	1.00204455	2.05822117
27/10/19	1,009.088804	-0.01%	1.00000000	1,006.68713600	0.00000000	0.135	1.00238571	2.40166759
28/10/19	1,009.432366	-0.01%	1.00000000	1,006.68713600	0.00000000	0.135	1.00272699	2.74522977
29/10/19	1,009.776046	-0.01%	1.00000000	1,006.68713600	0.00000000	0.135	1.00306839	3.08890974
30/10/19	1,010.119842	-0.01%	1.00000000	1,006.68713600	0.00000000	0.135	1.00340990	3.43270649
31/10/19	1,010.463756	-0.01%	1.00000000	1,006.68713600	0.00000000	0.135	1.00375153	3.77662001

DATA	PU 19J0030639 R\$	IGP-M VAR PERC	IGP-M FATOR ACUM (C)	VALOR NOMINAL ATUAL (VNa) R\$	VALOR AMORT ATUAL (AMI) R\$	JUROS TAXA ANUAL	JUROS FATOR ACUMULADO (FatorJuros)	VALOR JUROS R\$
01/11/19	1,010.807787	-0.01%	1.00000000	1,006.68713600	0.00000000	0.135	1.00409328	4.12065131
02/11/19	1,011.151935	-0.01%	1.00000000	1,006.68713600	0.00000000	0.135	1.00443514	4.46479939
03/11/19	1,011.496200	-0.01%	1.00000000	1,006.68713600	0.00000000	0.135	1.00477712	4.80906424
04/11/19	1,011.840583	-0.01%	1.00000000	1,006.68713600	0.00000000	0.135	1.00511921	5.15344688
05/11/19	1,012.185082	-0.01%	1.00000000	1,006.68713600	0.00000000	0.135	1.00546143	5.49794629
06/11/19	1,012.529699	-0.01%	1.00000000	1,006.68713600	0.00000000	0.135	1.00580375	5.84256348
07/11/19	1,012.874433	-0.01%	1.00000000	1,006.68713600	0.00000000	0.135	1.00614620	6.18729745
08/11/19	1,013.219285	-0.01%	1.00000000	1,006.68713600	0.00000000	0.135	1.00648876	6.53214920
09/11/19	1,013.564255	-0.01%	1.00000000	1,006.68713600	0.00000000	0.135	1.00683144	6.87711874
10/11/19	1,013.909341	-0.01%	1.00000000	1,006.68713600	0.00000000	0.135	1.00717423	7.22220505
11/11/19	1,014.254545	-0.01%	1.00000000	1,006.68713600	0.00000000	0.135	1.00751714	7.56740914
12/11/19	1,014.599866	-0.01%	1.00000000	1,006.68713600	0.00000000	0.135	1.00786017	7.91273001
13/11/19	1,014.945306	-0.01%	1.00000000	1,006.68713600	0.00000000	0.135	1.00820331	8.25816966
14/11/19	1,015.290862	-0.01%	1.00000000	1,006.68713600	0.00000000	0.135	1.00854657	8.60372610
15/11/19	1,015.636536	-0.01%	1.00000000	1,006.68713600	0.00000000	0.135	1.00888995	8.94940031
16/11/19	1,015.982328	-0.01%	1.00000000	1,006.68713600	0.00000000	0.135	1.00923345	9.29519231
17/11/19	1,016.328238	-0.01%	1.00000000	1,006.68713600	0.00000000	0.135	1.00957706	9.64110209
18/11/19	1,016.674266	-0.01%	1.00000000	1,006.68713600	0.00000000	0.135	1.00992079	9.98712965
19/11/19	1,017.020411	-0.01%	1.00000000	1,006.68713600	0.00000000	0.135	1.01026463	10.33327500
20/11/19	1,017.366674	-0.01%	1.00000000	1,006.68713600	0.00000000	0.135	1.01060860	10.67953813
21/11/19	1,017.952869	0.68%	1.00000000	1,017.36667413	0.00000000	0.135	1.00035182	0.35800920
22/11/19	1,018.539401	0.68%	1.00000000	1,017.36667413	0.00000000	0.135	1.00070376	0.71630521
23/11/19	1,019.126281	0.68%	1.00000000	1,017.36667413	0.00000000	0.135	1.00105583	1.07488818
24/11/19	1,019.713488	0.68%	1.00000000	1,017.36667413	0.00000000	0.135	1.00140802	1.43375822
25/11/19	1,020.301043	0.68%	1.00000000	1,017.36667413	0.00000000	0.135	1.00176033	1.79291448
26/11/19	1,020.888938	0.68%	1.00000000	1,017.36667413	0.00000000	0.135	1.00211277	2.15235913
27/11/19	1,021.477160	0.68%	1.00000000	1,017.36667413	0.00000000	0.135	1.00246534	2.51209126
28/11/19	1,022.065731	0.68%	1.00000000	1,017.36667413	0.00000000	0.135	1.00281802	2.87211004
29/11/19	1,022.654630	0.68%	1.00000000	1,017.36667413	0.00000000	0.135	1.00317083	3.23241759
30/11/19	1,023.243879	0.68%	1.00000000	1,017.36667413	0.00000000	0.135	1.00352377	3.59301309

DATA	PU 19J0030639 R\$	IGP-M VAR PERC	IGP-M FATOR ACUM (C)	VALOR NOMINAL ATUAL (VNa) R\$	VALOR AMORT ATUAL (AMI) R\$	JUROS TAXA ANUAL	JUROS FATOR ACUMULADO (FatorJuros)	VALOR JUROS R\$
01/12/19	1,023.833466	0.68%	1.00000000	1,017.36667413	0.00000000	0.135	1.00387683	3.95389665
02/12/19	1,024.423393	0.68%	1.00000000	1,017.36667413	0.00000000	0.135	1.00423001	4.31506841
03/12/19	1,025.013659	0.68%	1.00000000	1,017.36667413	0.00000000	0.135	1.00458332	4.67652851
04/12/19	1,025.604265	0.68%	1.00000000	1,017.36667413	0.00000000	0.135	1.00493675	5.03827811
05/12/19	1,026.195211	0.68%	1.00000000	1,017.36667413	0.00000000	0.135	1.00529030	5.40031633
06/12/19	1,026.786496	0.68%	1.00000000	1,017.36667413	0.00000000	0.135	1.00564399	5.76264331
07/12/19	1,027.378122	0.68%	1.00000000	1,017.36667413	0.00000000	0.135	1.00599779	6.12526020
08/12/19	1,027.970089	0.68%	1.00000000	1,017.36667413	0.00000000	0.135	1.00635172	6.48816715
09/12/19	1,028.562397	0.68%	1.00000000	1,017.36667413	0.00000000	0.135	1.00670577	6.85136328
10/12/19	1,029.155044	0.68%	1.00000000	1,017.36667413	0.00000000	0.135	1.00705995	7.21484872
11/12/19	1,029.748032	0.68%	1.00000000	1,017.36667413	0.00000000	0.135	1.00741426	7.57862464
12/12/19	1,030.341373	0.68%	1.00000000	1,017.36667413	0.00000000	0.135	1.00776868	7.94269125
13/12/19	1,030.935044	0.68%	1.00000000	1,017.36667413	0.00000000	0.135	1.00812324	8.30704752
14/12/19	1,031.529056	0.68%	1.00000000	1,017.36667413	0.00000000	0.135	1.00847791	8.67169469
15/12/19	1,032.123421	0.68%	1.00000000	1,017.36667413	0.00000000	0.135	1.00883271	9.03663299
16/12/19	1,032.718117	0.68%	1.00000000	1,017.36667413	0.00000000	0.135	1.00918764	9.40186237
17/12/19	1,033.313166	0.68%	1.00000000	1,017.36667413	0.00000000	0.135	1.00954269	9.76738317
18/12/19	1,033.908556	0.68%	1.00000000	1,017.36667413	0.00000000	0.135	1.00989787	10.13319441
19/12/19	1,034.504280	0.68%	1.00000000	1,017.36667413	0.00000000	0.135	1.01025317	10.49929818
20/12/19	1,035.100355	0.68%	1.00000000	1,017.36667413	0.00000000	0.135	1.01060860	10.86569276
21/12/19	1,035.552868	0.30%	1.00000000	1,028.15950717	0.00000000	0.135	1.00034047	0.35245261
22/12/19	1,036.005591	0.30%	1.00000000	1,028.15950717	0.00000000	0.135	1.00068105	0.70509450
23/12/19	1,036.458511	0.30%	1.00000000	1,028.15950717	0.00000000	0.135	1.00102175	1.05792365
24/12/19	1,036.911631	0.30%	1.00000000	1,028.15950717	0.00000000	0.135	1.00136257	1.41094113
25/12/19	1,037.364948	0.30%	1.00000000	1,028.15950717	0.00000000	0.135	1.00170350	1.76414700
26/12/19	1,037.818454	0.30%	1.00000000	1,028.15950717	0.00000000	0.135	1.00204455	2.11754126
27/12/19	1,038.272160	0.30%	1.00000000	1,028.15950717	0.00000000	0.135	1.00238571	2.47112503
28/12/19	1,038.726085	0.30%	1.00000000	1,028.15950717	0.00000000	0.135	1.00272699	2.82489632
29/12/19	1,039.180188	0.30%	1.00000000	1,028.15950717	0.00000000	0.135	1.00306839	3.17885716
30/12/19	1,039.634491	0.30%	1.00000000	1,028.15950717	0.00000000	0.135	1.00340990	3.53300659

DATA	PU 19J0030639 R\$	IGP-M VAR PERC	IGP-M FATOR ACUM (C)	VALOR NOMINAL ATUAL (VNa) R\$	VALOR AMORT ATUAL (AMI) R\$	JUROS TAXA ANUAL	JUROS FATOR ACUMULADO (FatorJuros)	VALOR JUROS R\$
31/12/19	1,040.089002	0.30%	1.00000000	1,028.15950717	0.00000000	0.135	1.00375153	3.88734471

EVENTOS SOCIETÁRIOS E ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS

RCA Realizada em 21/03/2019 | [Visualizar](#)

AGO Realizada em 18/03/2019 | [Visualizar](#)

AGE Realizada em 27/05/2019 | [Visualizar](#)

FATOS RELEVANTES

Não ocorreram Fatos Relevantes no ano de 2019.

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

(Fonte: CVM-DFP 31/12/2019)

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Em cumprimento às determinações legais, submetemos à apreciação de V.Sas. o relatório da Administração e as Demonstrações Financeiras da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A. (“Companhia”), anteriormente denominada AGB Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., relativas ao período findo em 31 de dezembro de 2019, acompanhadas das notas explicativas e do relatório dos auditores independentes.

A Companhia obteve em 13 de fevereiro de 2019 o registro de Companhia Aberta Categoria “B” junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM) cuja sede social está localizada na cidade de São Paulo – SP.

Em 21 de março de 2019 a Companhia adquiriu da Forte Securitizadora S.A a totalidade dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 183ª Série de sua 1ª Emissão, por meio do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários firmado em 14 de setembro de 2018, bem como da totalidade das Cédulas de Créditos Imobiliários CCI que estão vinculadas nos Certificados de Recebíveis Imobiliários. O valor da operação foi de R\$ 25.000 mil

Em 5 de junho de 2019 a Companhia, em sua primeira emissão, emitiu a 1ª série de Certificados de Recebíveis imobiliários, no montante de 87.000 mil certificados a um preço unitário de R\$ 1,00 cada um, totalizando a operação do valor de R\$ 87.000 mil. A série foi liquidada antecipadamente em julho de 2019.

Em 07 de junho de 2019 a Companhia adquiriu da Habitasec Securitizadora S.A. a totalidade dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 105ª Série de sua 1ª Emissão, por meio do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários firmado em 9 de fevereiro de 2018, bem como da totalidade das Cédulas de Créditos Imobiliários – CCI que estão vinculadas nos Certificados de Recebíveis Imobiliários. O valor da operação foi de R\$ 34.739 mil.

Em 17 de junho de 2019 a Companhia adquiriu da Habitasec Securitizadora S.A. a totalidade dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 48ª Série de sua 1ª Emissão, por meio do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários firmado em 20 de fevereiro de 2015, bem como da totalidade das Cédulas de Créditos Imobiliários – CCI que estão vinculadas nos Certificados de Recebíveis Imobiliários. O valor da operação foi de R\$ 863 mil, efetivamente transferida em 1 de agosto de 2019.

No período findo em 31 de dezembro de 2019 a Companhia apurou um lucro de R\$ 99 mil (prejuízo de R\$ 41 mil em 31 de dezembro de 2018). O patrimônio líquido da Companhia em 31 de dezembro de 2019 é de R\$ 78 mil (R\$ 21 mil negativo em 31 de dezembro de 2018).

São Paulo, 21 de fevereiro de 2020.

A ADMINISTRAÇÃO

O Relatório da Administração, na íntegra, pode ser acessado e impresso através do link: [Visualizar](#)

NOTAS EXPLICATIVAS

(Fonte: CVM-DFP 31/12/2019)

Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A
(Anteriormente denominada AGB Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.)
CNPJ: 31.468.139/0001-98
Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e de 2018
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Informações gerais e contexto operacional

A Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A. ("Companhia"), anteriormente denominada AGB Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., obteve em 13 de fevereiro de 2019 o registro de Companhia Aberta Categoria "B" junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM) cuja sede social está localizada na cidade de São Paulo – SP.

A Companhia tem como principais atividades: (i) a aquisição e securitização de quaisquer direitos de crédito imobiliário e de títulos e valores mobiliários lastreados em direitos de crédito imobiliário; (ii) a aquisição e securitização de quaisquer direitos creditórios do agronegócio e de títulos e valores mobiliários lastreados em direitos de crédito do agronegócio; (iii) a emissão e a colocação, no mercado financeiro, de capitais e de forma privada, de Certificados de Recebíveis Imobiliários e outros títulos e valores mobiliários lastreados em direitos de crédito imobiliário que sejam compatíveis com as suas atividades; (iv) a emissão e a colocação de forma pública ou privada, no mercado financeiro e de capitais, de Certificados de Recebíveis do Agronegócio e outros títulos e valores mobiliários lastreados em direitos creditórios do agronegócio que sejam compatíveis com as suas atividades; (v) a realização de negócios e a prestação de serviços compatíveis com a atividade de securitização de direitos creditórios do agronegócio ou de direitos de crédito imobiliário e emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, Certificados de Recebíveis do Agronegócio, ou outros títulos e valores mobiliários lastreados em direitos de crédito imobiliário ou em direitos creditórios do agronegócio, incluindo, mas não se limitando a, digitação de títulos em sistema de mercado de balcão; e administração, recuperação e alienação de direitos de crédito; e (vi) a realização de operações em mercados de derivativos, com a função de proteção de riscos de sua carteira de créditos.

As Notas Explicativas, na íntegra, podem ser acessadas e impressas através do link: [Visualizar](#)

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

CONTROLADORA

	Casa de Pedra Securitizadora de Créditos S.A R\$ - MIL	31/12/2019	AV	31/12/2018	AV	31/12/2017	AV
Controladora	ATIVO						
1	Ativo Total	296	100.00%	35	100.00%	0	0.00%
1.01	Ativo Circulante	286	96.62%	35	100.00%	0	0.00%
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	51	17.23%	33	94.29%	0	0.00%
1.01.02	Aplicações Financeiras	93	31.42%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.02.02	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através de Outros Resultados Abrangentes	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.02.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.03	Contas a Receber	6	2.03%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.03.01	Clientes	4	1.35%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	2	0.68%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.03.02.01	Adiantamento a Fornecedor	2	0.68%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.04	Estoques	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.05	Ativos Biológicos	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.06	Tributos a Recuperar	136	45.95%	2	5.71%	0	0.00%
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	136	45.95%	2	5.71%	0	0.00%
1.01.07	Despesas Antecipadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.08.01	Ativos Não-Correntes a Venda	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.08.02	Ativos de Operações Descontinuadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.08.03	Outros	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02	Ativo Não Circulante	10	3.38%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.01.01	Títulos Designados a Valor Justo	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.02	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através de Outros Resultados Abrangentes	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.04	Contas a Receber	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.04.01	Clientes	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.04.02	Outras Contas a Receber	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.05	Estoques	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.06	Ativos Biológicos	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.07	Tributos Diferidos	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.07.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.08	Despesas Antecipadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.09.01	Créditos com Coligadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.09.02	Créditos com Controladas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.09.03	Créditos com Controladores	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.10.01	Ativos Não-Correntes a Venda	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.10.02	Ativos de Operações Descontinuadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.02	Investimentos	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.02.01	Participações Societárias	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.02.01.03	Participações em Controladas em Conjunto	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.02.01.04	Outros Investimentos	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.03	Imobilizado	10	3.38%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	10	3.38%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%

Casa de Pedra Securitizadora de Créditos S.A R\$ - MIL							
1.02.03.03	Imobilizado em Andamento	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.04	Intangível	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.04.01	Intangíveis	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.04.01.01	Contrato de Concessão	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
Controladora	PASSIVO	31/12/2019	AV	31/12/2018	AV	31/12/2017	AV
2	Passivo Total	296	100.00%	35	100.00%		0.00%
2.01	Passivo Circulante	218	73.65%	16	45.71%		0.00%
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	67	22.64%	15	42.86%		0.00%
2.01.01.01	Obrigações Sociais	0	0.00%	0	0.00%		0.00%
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	67	22.64%	15	42.86%		0.00%
2.01.02	Fornecedores	150	50.68%	1	2.86%		0.00%
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	150	50.68%	1	2.86%		0.00%
2.01.02.01.01	Contas a pagar	8	2.70%	0	0.00%		0.00%
2.01.02.01.02	Recursos de terceiros	142	47.97%	0	0.00%		0.00%
2.01.02.02	Fornecedores Estrangeiros	0	0.00%	0	0.00%		0.00%
2.01.03	Obrigações Fiscais	1	0.34%	0	0.00%		0.00%
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	1	0.34%	0	0.00%		0.00%
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	0	0.00%	0	0.00%		0.00%
2.01.03.01.02	Impostos sobre receita a recolher	1	0.34%	0	0.00%		0.00%
2.01.03.02	Obrigações Fiscais Estaduais	0	0.00%	0	0.00%		0.00%
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	0	0.00%	0	0.00%		0.00%
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	0	0.00%	0	0.00%		0.00%
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	0	0.00%	0	0.00%		0.00%
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	0	0.00%	0	0.00%		0.00%
2.01.04.01.02	Em Moeda Estrangeira	0	0.00%	0	0.00%		0.00%
2.01.04.02	Debêntures	0	0.00%	0	0.00%		0.00%
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	0	0.00%	0	0.00%		0.00%
2.01.05	Outras Obrigações	0	0.00%	0	0.00%		0.00%
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	0	0.00%	0	0.00%		0.00%
2.01.05.01.01	Débitos com Coligadas	0	0.00%	0	0.00%		0.00%
2.01.05.01.02	Débitos com Controladas	0	0.00%	0	0.00%		0.00%
2.01.05.01.03	Débitos com Controladores	0	0.00%	0	0.00%		0.00%
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	0	0.00%	0	0.00%		0.00%
2.01.05.02	Outros	0	0.00%	0	0.00%		0.00%
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	0	0.00%	0	0.00%		0.00%
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	0	0.00%	0	0.00%		0.00%
2.01.05.02.03	Obrigações por Pagamentos Baseados em Ações	0	0.00%	0	0.00%		0.00%
2.01.06	Provisões	0	0.00%	0	0.00%		0.00%
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	0	0.00%	0	0.00%		0.00%
2.01.06.01.01	Provisões Fiscais	0	0.00%	0	0.00%		0.00%
2.01.06.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	0	0.00%	0	0.00%		0.00%
2.01.06.01.03	Provisões para Benefícios a Empregados	0	0.00%	0	0.00%		0.00%
2.01.06.01.04	Provisões Cíveis	0	0.00%	0	0.00%		0.00%
2.01.06.02	Outras Provisões	0	0.00%	0	0.00%		0.00%
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	0	0.00%	0	0.00%		0.00%
2.01.06.02.02	Provisões para Reestruturação	0	0.00%	0	0.00%		0.00%
2.01.06.02.03	Provisões para Passivos Ambientais e de Desativação	0	0.00%	0	0.00%		0.00%
2.01.07	Passivos sobre Ativos Não-Correntes a Venda e Descontinuados	0	0.00%	0	0.00%		0.00%
2.01.07.01	Passivos sobre Ativos Não-Correntes a Venda	0	0.00%	0	0.00%		0.00%
2.01.07.02	Passivos sobre Ativos de Operações Descontinuadas	0	0.00%	0	0.00%		0.00%
2.02	Passivo Não Circulante	0	0.00%	40	114.29%		0.00%
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	0	0.00%	0	0.00%		0.00%
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	0	0.00%	0	0.00%		0.00%
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	0	0.00%	0	0.00%		0.00%
2.02.01.01.02	Em Moeda Estrangeira	0	0.00%	0	0.00%		0.00%
2.02.01.02	Debêntures	0	0.00%	0	0.00%		0.00%
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	0	0.00%	0	0.00%		0.00%
2.02.02	Outras Obrigações	0	0.00%	40	114.29%		0.00%
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	0	0.00%	40	114.29%		0.00%
2.02.02.01.01	Débitos com Coligadas	0	0.00%	0	0.00%		0.00%
2.02.02.01.02	Débitos com Controladas	0	0.00%	0	0.00%		0.00%

Casa de Pedra Securitizadora de Créditos S.A R\$ - MIL							
2.02.02.01.03	Débitos com Controladores	0	0.00%	40	114.29%		0.00%
2.02.02.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	0	0.00%	0	0.00%		0.00%
2.02.02.02	Outros	0	0.00%	0	0.00%		0.00%
2.02.02.02.01	Obrigações por Pagamentos Baseados em Ações	0	0.00%	0	0.00%		0.00%
2.02.02.02.02	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	0	0.00%	0	0.00%		0.00%
2.02.03	Tributos Diferidos	0	0.00%	0	0.00%		0.00%
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	0	0.00%	0	0.00%		0.00%
2.02.04	Provisões	0	0.00%	0	0.00%		0.00%
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	0	0.00%	0	0.00%		0.00%
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	0	0.00%	0	0.00%		0.00%
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	0	0.00%	0	0.00%		0.00%
2.02.04.01.03	Provisões para Benefícios a Empregados	0	0.00%	0	0.00%		0.00%
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	0	0.00%	0	0.00%		0.00%
2.02.04.02	Outras Provisões	0	0.00%	0	0.00%		0.00%
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	0	0.00%	0	0.00%		0.00%
2.02.04.02.02	Provisões para Reestruturação	0	0.00%	0	0.00%		0.00%
2.02.04.02.03	Provisões para Passivos Ambientais e de Desativação	0	0.00%	0	0.00%		0.00%
2.02.05	Passivos sobre Ativos Não-Correntes a Venda e Descontinuados	0	0.00%	0	0.00%		0.00%
2.02.05.01	Passivos sobre Ativos Não-Correntes a Venda	0	0.00%	0	0.00%		0.00%
2.02.05.02	Passivos sobre Ativos de Operações Descontinuadas	0	0.00%	0	0.00%		0.00%
2.02.06	Lucros e Receitas a Apropriar	0	0.00%	0	0.00%		0.00%
2.02.06.01	Lucros a Apropriar	0	0.00%	0	0.00%		0.00%
2.02.06.02	Receitas a Apropriar	0	0.00%	0	0.00%		0.00%
2.02.06.03	Subvenções de Investimento a Apropriar	0	0.00%	0	0.00%		0.00%
2.03	Patrimônio Líquido	78	26.35%	-21	-60.00%		0.00%
2.03.01	Capital Social Realizado	20	6.76%	20	57.14%		0.00%
2.03.02	Reservas de Capital	0	0.00%	0	0.00%		0.00%
2.03.02.01	Ágio na Emissão de Ações	0	0.00%	0	0.00%		0.00%
2.03.02.02	Reserva Especial de Ágio na Incorporação	0	0.00%	0	0.00%		0.00%
2.03.02.03	Alienação de Bônus de Subscrição	0	0.00%	0	0.00%		0.00%
2.03.02.04	Opções Outorgadas	0	0.00%	0	0.00%		0.00%
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	0	0.00%	0	0.00%		0.00%
2.03.02.06	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	0	0.00%	0	0.00%		0.00%
2.03.03	Reservas de Reavaliação	0	0.00%	0	0.00%		0.00%
2.03.04	Reservas de Lucros	0	0.00%	0	0.00%		0.00%
2.03.04.01	Reserva Legal	0	0.00%	0	0.00%		0.00%
2.03.04.02	Reserva Estatutária	0	0.00%	0	0.00%		0.00%
2.03.04.03	Reserva para Contingências	0	0.00%	0	0.00%		0.00%
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	0	0.00%	0	0.00%		0.00%
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	0	0.00%	0	0.00%		0.00%
2.03.04.06	Reserva Especial para Dividendos Não Distribuídos	0	0.00%	0	0.00%		0.00%
2.03.04.07	Reserva de Incentivos Fiscais	0	0.00%	0	0.00%		0.00%
2.03.04.08	Dividendo Adicional Proposto	0	0.00%	0	0.00%		0.00%
2.03.04.09	Ações em Tesouraria	0	0.00%	0	0.00%		0.00%
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	58	19.59%	-41	-117.14%		0.00%
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	0	0.00%	0	0.00%		0.00%
2.03.07	Ajustes Acumulados de Conversão	0	0.00%	0	0.00%		0.00%
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	0	0.00%	0	0.00%		0.00%
Controladora	DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS	31/12/2019	AV	31/12/2018	AV	31/12/2017	AV
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	959	100.00%	60	100.00%		0.00%
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	0	0.00%	0	0.00%		0.00%
3.03	Resultado Bruto	959	100.00%	60	100.00%		0.00%
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-993	-103.55%	-101	-168.33%		0.00%
3.04.01	Despesas com Vendas	0	0.00%	0	0.00%		0.00%
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-993	-103.55%	-101	-168.33%		0.00%
3.04.02.01	Despesas com pessoal	-378	-39.42%	0	0.00%		0.00%
3.04.02.02	Despesas com serviços prestados	-283	-29.51%	-38	-63.33%		0.00%
3.04.02.03	Demais despesas administrativas	-190	-19.81%	-55	-91.67%		0.00%
3.04.02.04	Despesas tributárias	-142	-14.81%	-8	-13.33%		0.00%
3.04.03	Perdas pela Não Recuperabilidade de Ativos	0	0.00%	0	0.00%		0.00%
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	0	0.00%	0	0.00%		0.00%

Casa de Pedra Securitizadora de Créditos S.A R\$ - MIL							
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	0	0.00%	0	0.00%		0.00%
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	0	0.00%	0	0.00%		0.00%
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-34	-3.55%	-41	-68.33%		0.00%
3.06	Resultado Financeiro	153	15.95%	0	0.00%		0.00%
3.06.01	Receitas Financeiras	691	72.05%	0	0.00%		0.00%
3.06.02	Despesas Financeiras	-538	-56.10%	0	0.00%		0.00%
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	119	12.41%	-41	-68.33%		0.00%
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-20	-2.09%	0	0.00%		0.00%
3.08.01	Corrente	-20	-2.09%	0	0.00%		0.00%
3.08.02	Diferido	0	0.00%	0	0.00%		0.00%
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	99	10.32%	-41	-68.33%		0.00%
3.1	Resultado Líquido de Operações Descontinuadas	0	0.00%	0	0.00%		0.00%
3.10.01	Lucro/Prejuízo Líquido das Operações Descontinuadas	0	0.00%	0	0.00%		0.00%
3.10.02	Ganhos/Perdas Líquidas sobre Ativos de Operações Descontinuadas	0	0.00%	0	0.00%		0.00%
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	99	10.32%	-41	-68.33%		0.00%
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)	0	0.00%	0	0.00%		0.00%
3.99.01	Lucro Básico por Ação	0	0.00%	0	0.00%		0.00%
3.99.01.01	ON	4,95	0.52%	2,05	3.42%		0.00%
3.99.02	Lucro Diluído por Ação	0	0.00%	0	0.00%		0.00%
Controladora	FLUXO DE CAIXA	31/12/2019	AV	31/12/2018	AV	31/12/2017	AV
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	161		-27			
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	99		-41			
6.01.01.01	Prejuízo do período	0		-41			
6.01.01.02	Lucro do período	99		0			
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	62		14			
6.01.02.01	Contas a pagar	7		1			
6.01.02.02	Impostos a Recuperar	-134		-2			
6.01.02.03	Outros Créditos	-6		0			
6.01.02.04	Obrigações Trabalhistas	53		15			
6.01.02.05	Obrigações Tributárias	1		0			
6.01.02.06	Recursos de terceiros	6		0			
6.01.02.07	Outras Obrigações	135		0			
6.01.03	Outros	0		0			
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-10		0			
6.02.01	Aquisição Imobilizado	-10		0			
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-40		60			
6.03.01	Integralização de capital	0		20			
6.03.02	Partes Relacionadas	-40		40			
6.04	Varição Cambial s/ Caixa e Equivalentes	0		0			
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	111		33			
Controladora	INDICADORES ECONÔMICO-FINANCEIROS		31/12/2019		31/12/2018		31/12/2017
	Liquidez Geral		131.19%		62.50%		
	Liquidez Corrente		131.19%		218.75%		
	Endividamento Total		279.49%		-266.67%		
	Endividamento Oneroso		0.00%		0.00%		
	Margem Bruta		100.00%		100.00%		0.00%
	Margem Líquida		10.32%		-68.33%		0.00%
	Rentabilidade do Capital Próprio		-471.43%		-205.00%		

PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES

(Fonte: CVM-DFP 31/12/2019)

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE - SEM RESSALVA

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras Aos administradores e acionistas da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A. (anteriormente denominada AGB Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.) São Paulo - SP Opinião Examinamos as demonstrações financeiras da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A. ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019, as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis. Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A. em 31 de dezembro de 2019, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. Base para opinião Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação à Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião. Principais assuntos de auditoria Os principais assuntos de auditoria (PPA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Balanço Fiduciário - Nota 19 A Companhia é requerida a divulgar informações contábeis e manter controle individual, e independente de cada um dos patrimônios separados por emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) em que foram instituídos o regime fiduciário. Adicionalmente, a Companhia também efetua a administração dos recebimentos destes ativos, bem como os pagamentos dos CRIs, em observância às suas obrigações. Esse tema foi considerado como uma área crítica e, portanto, de risco em nossa abordagem de auditoria, devido a quantidade elevada de patrimônios separados que são administrados pela Companhia, resultando em grande volume de registros contábeis utilizados para elaboração das demonstrações contábeis fiduciárias de cada patrimônio, existindo risco de, se não adequadamente controlados, serem apresentados e valorizados de forma inadequada nas demonstrações contábeis fiduciárias, bem como podendo afetar a totalidade do patrimônio da Companhia, uma vez que a mesma responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do patrimônio separado. Como foi conduzido em nossa auditoria Nossos procedimentos de auditoria incluíram a realização de teste de integridade dos registros contábeis independentes de cada um dos patrimônios separados administrados pela Companhia, e comparação dessas informações sumarizadas com os saldos de "ativos" e "passivos", apresentados nas demonstrações contábeis fiduciárias, com o objetivo de verificar se as informações relevantes de cada patrimônio separado foram adequadamente capturadas, processadas e apresentadas nas demonstrações contábeis fiduciárias. Efetuamos o procedimento de confirmação (circularização) dos saldos bancários junto às instituições financeiras e confirmamos se os saldos contábeis individualizados registrados nos patrimônios separados, estavam de acordo com os saldos informados nas confirmações recebidas. Examinamos os contratos de emissão de certificado de recebíveis imobiliários realizado durante o exercício corrente, de forma a verificar se o mesmo continha a cláusula que instituiu o regime fiduciário. Adicionalmente, examinamos a liquidação financeira dessa operação, através dos extratos bancários, e comparamos os dados contratuais de taxa de juros, índice de atualização e prazos de recebimento e/ou pagamento com as informações utilizadas na memória de cálculo do contas a receber e do contas a pagar e confronto com o valor do preço unitário registrado no agente fiduciário. Com base nos procedimentos de auditoria efetuados e nas evidências de auditoria obtidas que suportam os nossos testes, consideramos que as demonstrações contábeis fiduciárias, apresentadas como informação suplementar às demonstrações contábeis da Companhia, conforme requerido pela Instrução CVM no 480, de 7 de dezembro de 2009,

e na Lei no 9.514, de 20 de novembro de 1997, foram preparadas e divulgadas de forma adequada, no contexto das demonstrações contábeis tomadas como um todo. Outros assuntos – Demonstração do valor adicionado A demonstração do valor adicionado (DVA) referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019, elaborada sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essa demonstração está conciliada com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na norma NBC TG 09 – Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essa demonstração do valor adicionado foi adequadamente elaborada, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa norma e é consistente em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto. Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras e o relatório dos auditores A Administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração. Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório. Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório de Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido de auditoria, ou de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a esse respeito. Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro. Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade da Companhia em continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações. Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras. Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não, uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras. Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.
- Avaliamos a adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a

apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada. Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos. Fornecemos também aos responsáveis pela Administração declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos e assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas. Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aquele que foi considerado como mais significativo na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constitui os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que a lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinamos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público. São Paulo, 21 de fevereiro de 2020. Crowe Macro Auditores Independentes CRC 2SP033508/O-1 Fabio Debiaze Pino Contador - CRC1SP251.154/O-9 Sérgio Ricardo de Oliveira Contador - CRC-1SP186070/O-8

VENCIMENTO ANTECIPADO

Com base nas informações fornecidas ao Agente Fiduciário nos termos do Instrumento Legal da Emissão, bem como aquelas informações que sejam de conhecimento do Agente Fiduciário, sem que este tenha realizado qualquer investigação independente, não foi verificada a ocorrência de qualquer evento mencionado no Instrumento Legal da Emissão que pudesse ensejar o vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações das Assembleias Gerais.

DECLARAÇÃO

A Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. declara que (i) se encontra plenamente apta a continuar exercendo a função de Agente Fiduciário da emissão a que se refere este relatório e que inexistem situações de conflito de interesses que impeçam a continuidade do exercício da função; (ii) a emissora manteve atualizadas as informações periódicas junto ao agente fiduciário durante o período a que se refere este relatório e não tem conhecimento de eventual omissão ou inconsistência contida nas informações divulgadas pela companhia ou, ainda, de inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações pela companhia, dentro dos parâmetros estabelecidos na documentação da emissão; (iii) não foram entregues bens e valores à sua administração; (iv) não foram identificadas alterações estatutárias ocorridas no exercício social com efeitos relevantes para os titulares dos valores mobiliários objeto deste relatório; e (v) para fins do disposto na Instrução CVM 583, na data de elaboração do presente relatório, a Simplific Pavarini, com base no organograma societário enviado pela emissora, identificou que presta/prestou serviços de agente fiduciário na(s) emissão(ões) descrita(s) abaixo:

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO SA
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	1
Número da série:	1
Status:	RESGATADA
Data do Resgate:	29/07/2019
Valor da emissão:	R\$ 87.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	87000
Forma:	ESCRITURAL
Espécie:	GARANTIA SUBORDINADAS
Garantia envolvidas:	Cessão Fiduciária de recebíveis
Data de emissão:	27/05/2019
Data de vencimento:	28/01/2026
Taxa de Juros:	100% DI + 4,00% a.a.
Vencimento Antecipado:	Com base nas informações fornecidas ao Agente Fiduciário nos termos do Instrumento Legal da Emissão, bem como aquelas informações que sejam de conhecimento do Agente Fiduciário, sem que este tenha realizado qualquer investigação independente, não foi verificada a ocorrência de qualquer evento mencionado no Instrumento Legal da Emissão que pudesse ensejar o vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações das Assembleias Gerais.
Nota:	

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO SA
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	1
Número da série:	183
Status:	ATIVA
Valor da emissão:	R\$ 25.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	25.000
Forma:	ESCRITURAL
Espécie:	QUIROGRAFÁRIA
Garantia envolvidas:	Sem Garantia
Data de emissão:	14/09/2018
Data de vencimento:	20/04/2023
Taxa de Juros:	DI + 4,75% a.a.

Vencimento Antecipado:	Com base nas informações fornecidas ao Agente Fiduciário nos termos do Instrumento Legal da Emissão, bem como aquelas informações que sejam de conhecimento do Agente Fiduciário, sem que este tenha realizado qualquer investigação independente, não foi verificada a ocorrência de qualquer evento mencionado no Instrumento Legal da Emissão que pudesse ensejar o vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações das Assembleias Gerais.
Nota:	

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO SA
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	1
Número da série:	105
Status:	ATIVA
Valor da emissão:	R\$ 77.040.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	77040
Forma:	ESCRITURAL
Espécie:	-
Garantia envolvidas:	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de quotas, Cessão Fiduciária de contratos, Hipoteca
Data de emissão:	09/02/2018
Data de vencimento:	13/02/2023
Taxa de Juros:	DI + 4,75% a.a.
Vencimento Antecipado:	Com base nas informações fornecidas ao Agente Fiduciário nos termos do Instrumento Legal da Emissão, bem como aquelas informações que sejam de conhecimento do Agente Fiduciário, sem que este tenha realizado qualquer investigação independente, não foi verificada a ocorrência de qualquer evento mencionado no Instrumento Legal da Emissão que pudesse ensejar o vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações das Assembleias Gerais.
Nota:	

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO SA
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	1
Número da série:	48
Status:	ATIVA
Valor da emissão:	R\$ 23.206.042,74
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	69
Forma:	ESCRITURAL
Espécie:	-
Garantia envolvidas:	Alienação Fiduciária de quotas
Data de emissão:	20/02/2015
Data de vencimento:	22/01/2021
Taxa de Juros:	INCC-M + IGP-M + 12,6825% a.a.

Vencimento Antecipado:	Com base nas informações fornecidas ao Agente Fiduciário nos termos do Instrumento Legal da Emissão, bem como aquelas informações que sejam de conhecimento do Agente Fiduciário, sem que este tenha realizado qualquer investigação independente, não foi verificada a ocorrência de qualquer evento mencionado no Instrumento Legal da Emissão que pudesse ensejar o vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações das Assembleias Gerais.
Nota:	

As informações contidas no presente relatório estão baseadas exclusivamente na documentação recebida pelo Agente Fiduciário nos termos da escritura de emissão, incluindo documentação fornecida pela Emissora, não havendo o Agente Fiduciário efetuado nenhuma diligência ou verificação quanto à autenticidade das informações apresentadas. O Agente Fiduciário não realizou nenhuma investigação independente para verificação da autenticidade ou completude das informações por ele recebidas nos termos da escritura de emissão.

As informações contidas neste relatório não representam uma recomendação de investimento, uma análise de crédito ou da situação econômica ou financeira da Emissora, nem tampouco garantia, explícita ou implícita, acerca do pontual pagamento das obrigações relativas aos títulos emitidos.

Rio de Janeiro, Maio de 2020

Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Agente Fiduciário