



**Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.  
(CNPJ: 31.468.139/0001-98)**

**Demonstrações financeiras  
30 de setembro de 2019  
Com relatório de revisão dos auditores independentes  
sobre as Informações Trimestrais - ITR**

**CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.**  
**(CNPJ: 31.468.139/0001-98)**

**Demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2019**

**Conteúdo**

Relatório da administração .....	3
Relatório de revisão de informações trimestrais .....	4
<b>Demonstrações financeiras</b>	
Balanço patrimonial ativo .....	6
Balanço patrimonial passivo .....	7
Demonstração do resultado .....	8
Demonstração do resultado abrangente .....	9
Demonstração das mutações do patrimônio líquido de 01/01/2019 a 30/09/2019.....	10
Demonstração das mutações do patrimônio líquido de 01/01/2018 a 30/09/2018.....	11
Demonstração dos fluxos de caixa .....	12
Demonstração do valor adicionado .....	13
Notas explicativas às demonstrações financeiras .....	14
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras .....	23
Declaração dos Diretores sobre o Relatório dos Auditores Independentes .....	24

## RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Em cumprimento às determinações legais, submetemos à apreciação de V.Sas. as Informações Trimestrais da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A. (“Companhia”), anteriormente denominada AGB Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., relativas ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2019, acompanhadas das notas explicativas e do relatório de revisão do auditor independente.

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\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais).

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 09 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 30 de setembro de 2019 a Companhia apurou um lucro de R\$ 256 mil (prejuízo de R\$ (26) mil em 30 de setembro de 2018). O patrimônio líquido da Companhia em 30 de setembro de 2019 é de R\$ 235 mil.

São Paulo, 6 de novembro de 2019.

A ADMINISTRAÇÃO

\*\*\*\*

## RELATÓRIO DE REVISÃO DE INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS - ITR

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

### Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A. (“Companhia”), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2019, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findos nessa data, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo nessa data, incluindo as notas explicativas.

A administração da Companhia é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) – Demonstração Intermediária, assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

### Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 – Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 – “Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity”, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis, e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance da revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

### Conclusão sobre as informações intermediárias

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o CPC 21 (R1) – Demonstração Intermediária aplicável à elaboração de Informações Trimestrais – ITR e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

## **Outros assuntos**

### **Demonstrações intermediárias do valor adicionado**

Revisamos, também, as demonstrações intermediárias do valor adicionado (DVA), referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2019, preparados sob a responsabilidade da administração da Companhia, cuja apresentação nas informações intermediárias é requerida de acordo com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais – ITR e considerada informação suplementar pelas IFRS, que não requerem a apresentação da DVA. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de revisão descritos anteriormente e, com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que não foram adequadamente elaboradas, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às informações contábeis intermediárias tomadas em conjunto.

São Paulo, 6 de novembro de 2019.

### **Crowe Macro Auditores Independentes**

CRC 2SP033508/O-1



**Fábio Debiaze Pino**

Contador – CRC1SP251.154/O-9



**Sérgio Ricardo de Oliveira**

Contador – CRC1SP186.070/O-8

**CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A****(CNPJ: 31.468.139/0001-98)****Balanco patrimonial ativo****(Valores expressos em milhares de reais)**

Código da conta	Descrição da conta	Notas	Exercício atual	Exercício anterior
			30/09/2019	31/12/2018
	<b>Ativo</b>			
<b>1</b>	<b>Ativo total</b>		<b>403</b>	<b>35</b>
<b>1.01</b>	<b>Ativo circulante</b>		<b>396</b>	<b>35</b>
1.01.01	Caixa e equivalente de caixa	<b>4</b>	2	33
1.01.02	Aplicações Financeiras	<b>4</b>	245	-
<b>1.01.03</b>	<b>Contas a receber</b>		<b>4</b>	-
<b>1.01.03.02</b>	<b>Outras contas a receber</b>		<b>4</b>	-
1.01.03.02.01	Adiantamentos a fornecedor	<b>6</b>	4	-
<b>1.01.06</b>	<b>Tributos a recuperar</b>		<b>145</b>	<b>2</b>
1.01.06.01	Tributos correntes a recuperar	<b>5</b>	145	2
<b>1.02</b>	<b>Ativo não circulante</b>		<b>7</b>	-
<b>1.02.03</b>	<b>Imobilizado</b>		<b>7</b>	-
1.02.03.01	Imobilizado em operação		7	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A****(CNPJ: 31.468.139/0001-98)****Balanco patrimonial passivo****(Valores expressos em milhares de reais)**

Código da conta	Descrição da conta	Exercício atual			Exercício anterior		
		Notas	30/09/2019	31/12/2018			
	<b>Passivo</b>						
<b>2</b>	<b>Passivo total</b>		<b>403</b>	<b>35</b>			
<b>2.01</b>	<b>Passivo circulante</b>		<b>168</b>	<b>16</b>			
<b>2.01.01</b>	<b>Obrigações Sociais e Trabalhistas</b>		<b>76</b>	<b>15</b>			
2.01.01.02	Obrigações trabalhistas	<b>7</b>	76	15			
<b>2.01.02</b>	<b>Fornecedores</b>		<b>7</b>	<b>1</b>			
2.01.02.01	Fornecedores nacionais		7	1			
2.01.03	Obrigações Fiscais	<b>8</b>	85	-			
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais		85	-			
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar		84	-			
2.01.03.01.03	Imposto sobre Receita		1	-			
<b>2.02</b>	<b>Passivo Não Circulante</b>		<b>-</b>	<b>40</b>			
<b>2.02.02</b>	<b>Outras Obrigações</b>		<b>-</b>	<b>40</b>			
<b>2.02.02.01</b>	<b>Passivos com Partes Relacionadas</b>		<b>-</b>	<b>40</b>			
2.02.02.01.03	Débitos com Controladores	<b>9</b>	-	40			
<b>2.03</b>	<b>Patrimônio líquido</b>		<b>235</b>	<b>(21)</b>			
2.03.01	Capital social realizado	<b>10</b>	20	20			
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados		215	(41)			

**As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.**

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

(CNPJ: 31.468.139/0001-98)

Demonstração do resultado do período de três e nove meses findo em 30 de setembro

(Valores expressos em milhares de reais)

Código da conta	Descrição da conta	Notas	Trimestre do exercício atual	Acumulado do exercício atual	Trimestre do exercício anterior	Acumulado do exercício anterior
			01/07/2019 a 30/09/2019	01/01/2019 a 30/09/2019	01/07/2018 a 30/09/2018	01/01/2018 a 30/09/2018
	<b>Resultado</b>					
3.01	Receita de venda de bens e/ou serviços	11	416	897	-	-
<b>3.03</b>	<b>Resultado bruto</b>		<b>416</b>	<b>897</b>	-	-
<b>3.04</b>	<b>Receitas (despesas) operacionais</b>		<b>(260)</b>	<b>(690)</b>	<b>(25)</b>	<b>(25)</b>
<b>3.04.02</b>	<b>Despesas gerais e administrativas</b>		<b>(260)</b>	<b>(690)</b>	<b>(25)</b>	<b>(25)</b>
3.04.02.01	Despesas com pessoal	14	(115)	(262)	(25)	(25)
3.04.02.02	Demais com serviços prestados	12	(41)	(165)	-	-
3.04.02.03	Despesas gerais e administrativas	13	(54)	(145)	-	-
3.04.02.04	Despesas tributárias		(50)	(118)	-	-
<b>3.05</b>	<b>Resultado antes do resultado financeiro e impostos</b>		<b>156</b>	<b>207</b>	<b>(25)</b>	<b>(25)</b>
<b>3.06</b>	<b>Resultado financeiro</b>	15	<b>116</b>	<b>133</b>	-	-
3.06.01	Receitas financeiras		203	515	-	-
3.06.02	Despesas financeiras		(87)	(382)	-	-
<b>3.07</b>	<b>Resultado antes dos tributos sobre o lucro</b>		<b>272</b>	<b>340</b>	<b>(25)</b>	<b>(25)</b>
3.08	Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro		(67)	(84)	-	-
3.08.01	Corrente		(67)	(84)	-	-
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas		205	256	(25)	(25)
<b>3.11</b>	<b>Lucro (prejuízo) do período</b>		<b>205</b>	<b>256</b>	<b>(25)</b>	<b>(25)</b>
	Lucro (prejuízo) por ação		10,25	12,80	(1,25)	(1,25)
	Nº ações		20	20	20	20

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



**CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A****(CNPJ: 31.468.139/0001-98)****Demonstração do resultado abrangente do período de três e nove meses findo em 30 de setembro****(Valores expressos em milhares de reais)**

Código da conta	Descrição da conta	Trimestre do exercício atual	Acumulado do exercício atual	Trimestre do exercício anterior	Acumulado do exercício anterior
		01/07/2019 a 30/09/2019	01/01/2019 a 30/09/2019	01/07/2018 a 30/09/2018	01/01/2018 a 30/09/2018
4.01	Resultado do exercício	205	256	(25)	(25)
-	Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
4.03	<b>Total dos resultados abrangentes</b>	<b>205</b>	<b>256</b>	<b>(25)</b>	<b>(25)</b>

**As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.**

**CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A****(CNPJ: 31.468.139/0001-98)****Demonstração das mutações do patrimônio líquido 01/01/2019 a 30/09/2019****(Valores expressos em milhares de reais)**

<b>Código da conta</b>	<b>Descrição da conta</b>	<b>Capital social integralizado</b>	<b>Lucros ou prejuízos acumulados</b>	<b>Patrimônio líquido</b>
<b>5.01</b>	<b>Saldos Iniciais</b>	<b>20</b>	<b>(41)</b>	<b>(21)</b>
<b>5.03</b>	<b>Saldos Iniciais Ajustados</b>	<b>20</b>	<b>(41)</b>	<b>(21)</b>
<b>5.05</b>	<b>Resultado abrangente total</b>	<b>-</b>	<b>256</b>	<b>256</b>
5.05.01	Lucro Líquido do Período	-	256	256
<b>5.07</b>	<b>Saldos finais</b>	<b>20</b>	<b>215</b>	<b>235</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A****(CNPJ: 31.468.139/0001-98)****Demonstração das mutações do patrimônio líquido 01/01/2018 a 30/09/2018****(Valores expressos em milhares de reais)**

---

<b>Código da conta</b>	<b>Descrição da conta</b>	<b>Capital social integralizado</b>	<b>Lucros ou prejuízos acumulados</b>	<b>Patrimônio líquido</b>
<b>5.04</b>	<b>Transações de capital com os sócios</b>	<b>2</b>	<b>-</b>	<b>2</b>
5.04.08	Integralização de capital	2	-	2
<b>5.05</b>	<b>Resultado abrangente total</b>	<b>-</b>	<b>(25)</b>	<b>(25)</b>
5.05.02	Outros resultados abrangentes	-	(25)	(25)
<b>5.07</b>	<b>Saldos finais</b>	<b>2</b>	<b>(25)</b>	<b>(23)</b>

---

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A****(CNPJ: 31.468.139/0001-98)****Demonstração do fluxo de caixa do período de nove meses findo em 30 de setembro****(Valores expressos em milhares de reais)**

Código da conta	Descrição da conta	Acumulado do	Acumulado do
		exercício atual	exercício anterior
		01/01/2019 a	01/01/2018 a
		30/09/2019	30/09/2018
<b>6.01</b>	<b>Caixa líquido atividades operacionais</b>	<b>261</b>	-
<b>6.01.01</b>	<b>Caixa gerado nas operações</b>	<b>256</b>	<b>(25)</b>
6.01.01.01	Lucro do período	256	(25)
<b>6.01.02</b>	<b>Variações nos ativos e passivos</b>	<b>5</b>	<b>25</b>
6.01.02.01	Contas a Pagar	6	25
6.01.02.02	Impostos a Recuperar	(143)	-
6.01.02.03	Outros Créditos	(4)	-
6.01.02.04	Obrigações Trabalhistas	61	-
6.01.02.05	Obrigações Tributárias	85	-
<b>6.02</b>	<b>Caixa líquido atividades de investimento</b>	<b>(7)</b>	-
6.02.01	Aquisição Imobilizado	(7)	-
<b>6.03</b>	<b>Caixa líquido atividades de financiamento</b>	<b>(40)</b>	<b>2</b>
6.03.01	Integralização de capital	-	2
6.03.02	Partes relacionadas	(40)	-
<b>6.05</b>	<b>Aumento (redução) de caixa e equivalentes</b>	<b>214</b>	<b>2</b>
6.05.01	Saldo inicial de caixa e equivalentes	33	-
6.05.02	Saldo final de caixa e equivalentes	247	2

**As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.**

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

(CNPJ: 31.468.139/0001-98)

Demonstração do valor adicionado do período de nove meses findo em 30 de setembro

(Valores expressos em milhares de reais)

Código da conta	Descrição da conta	Acumulado do	Acumulado do
		exercício atual	exercício anterior
		01/01/2019 a	01/01/2018 a
		30/09/2019	30/09/2018
<b>7.01</b>	<b>Receitas</b>	<b>897</b>	
7.01.01	Venda de mercadorias, produtos e serviços	897	-
<b>7.02</b>	<b>Insumos adquiridos de terceiros</b>	<b>(310)</b>	<b>(25)</b>
7.02.02	Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(310)	(25)
<b>7.03</b>	<b>Valor adicionado bruto</b>	<b>587</b>	<b>(25)</b>
<b>7.05</b>	<b>Valor adicionado líquido produzido</b>	<b>587</b>	<b>(25)</b>
<b>7.06</b>	<b>Valor adicionado recebido em transferência</b>	<b>133</b>	-
7.06.02	Receitas financeiras	133	-
<b>7.07</b>	<b>Valor adicionado total a distribuir</b>	<b>720</b>	<b>(25)</b>
<b>7.08</b>	<b>Distribuição do valor adicionado</b>	<b>720</b>	<b>(25)</b>
<b>7.08.01</b>	<b>Pessoal</b>	<b>262</b>	-
<b>7.08.02</b>	<b>Impostos, taxas e contribuições</b>	<b>202</b>	-
7.08.02.01	Federais	146	-
7.08.02.03	Municipais	56	-
<b>7.08.04</b>	<b>Remuneração de capitais próprios</b>	<b>256</b>	<b>(25)</b>
7.08.04.03	Lucros retidos / prejuízo do período	256	(25)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

**(CNPJ: 31.468.139/0001-98)**

**Notas explicativas às informações financeiras em 30 de setembro de 2019**

**(Valores expressos em milhares de reais)**

---

## **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.

Em 20 de março de 2019 a Forte Securitizadora S/A cedeu à Companhia todos os direitos e obrigações a 1ª emissão da Série 183ª de CRI, estabelecidos em Termo de Securitização.

## **2. Bases de preparação das informações contábeis**

### **2.1. Bases de apresentação**

As informações financeiras da Companhia, relativas ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2019 foram concluídas e aprovadas pela Administração em 6 de novembro de 2019.

As informações financeiras estão sendo apresentadas para o período de 1 de janeiro a 30 de setembro de 2019, comparadas com período de 01 de agosto de 2018, data da sua constituição, a 31 de dezembro de 2018.

### **2.2. Declaração de conformidade**

As informações financeiras foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e nos Pronunciamentos, nas Orientações e nas Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovados pela CVM.

A Administração da Companhia declara e confirma que todas as informações relevantes próprias contidas nas informações financeiras estão sendo evidenciadas e que correspondem às utilizadas pela Administração da Companhia na sua gestão.

# CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A

(CNPJ: 31.468.139/0001-98)

Notas explicativas às informações financeiras em 30 de setembro de 2019

(Valores expressos em milhares de reais)

---

## 2.3. Moeda funcional e moeda de apresentação

As informações financeiras são apresentadas em reais (R\$), que é a moeda funcional e de apresentação da Companhia. Todas as informações financeiras apresentadas estão em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

## 3. Principais práticas contábeis

### 3.1 Instrumentos financeiros

#### Classificação e mensuração de ativos e passivos financeiros

Conforme o IFRS 9 / NBC TG 48, no reconhecimento inicial, um ativo financeiro é classificado em: a custo amortizado; valor justo por meio dos outros resultados abrangentes (“VJORA”) – instrumento de dívida; VJORA – instrumento patrimonial; e valor justo por meio de resultado (“VJR”). A classificação dos ativos financeiros segundo o IFRS 9 / NBC TG 48 é substancialmente estabelecida conforme o modelo de negócios no qual um ativo financeiro é gerenciado e em suas características de fluxos de caixa contratuais. As novas políticas contábeis significativas estão descritas a seguir:

Ativos financeiros a custo amortizado - Estes ativos são mensurados de forma subsequente ao custo amortizado utilizando o método dos juros efetivos. O custo amortizado é reduzido por perdas por redução ao valor recuperável. A receita de juros, ganhos e perdas cambiais e perdas são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento é reconhecido no resultado.

Um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado a VJR:

- é mantido dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja manter ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais; e
- seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são relativos ao pagamento de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

Um instrumento de dívida é mensurado a VJORA se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado a VJR:

- é mantido dentro de um modelo de negócio cujo objetivo é atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros; e
- seus termos contratuais geram em datas específicas, fluxos de caixa que são apenas pagamentos de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

Os ativos financeiros da Companhia são substancialmente representados por Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4) classificadas ao valor justo por meio do resultado.

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

**(CNPJ: 31.468.139/0001-98)**

**Notas explicativas às informações financeiras em 30 de setembro de 2019**

**(Valores expressos em milhares de reais)**

---

Conforme o IFRS 9 / NBC TG 48, no reconhecimento inicial, os passivos financeiros foram classificados como mensurados ao custo amortizado ou ao VJR. Um passivo financeiro é classificado como mensurado ao valor justo por meio do resultado caso for classificado como mantido para negociação, for um derivativo ou for designado como tal no reconhecimento inicial. Passivos financeiros mensurados ao VJR são mensurados ao valor justo e o resultado líquido, incluindo juros, é reconhecido no resultado. Outros passivos financeiros são subsequentemente mensurados pelo custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. A despesa de juros, ganhos e perdas cambiais são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento também é reconhecido no resultado.

Os passivos financeiros da Empresa estão substancialmente representados por Contas a pagar e Partes relacionadas (Nota 9), ambos classificados como mensurados subsequentemente ao custo amortizado.

## **3.2. Apuração do resultado**

O resultado é apurado pelo regime de competência dos exercícios.

## **3.3. Caixa e equivalentes de caixa**

Caixa e equivalentes de caixa incluem os montantes de caixa e aplicações financeiras com prazo para resgate de até 90 dias da data da aplicação. As aplicações financeiras são registradas ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até as datas de encerramento dos balanços e não superando o valor de mercado.

## **3.4. Outros ativos e passivos**

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

## **3.5. Reconhecimento da receita**

A receita da administração dos CRI's é reconhecida mensalmente com base na competência da prestação dos serviços e quando há resgates. Está apresentada líquida dos impostos e dos descontos.

## **3.6. Créditos vinculados e valores mobiliários emitidos (patrimônio separado)**

A Companhia atuou somente com operações vinculadas ao regime fiduciário pleno. Pela fidúcia, tais créditos ficam excluídos do patrimônio comum da Companhia, passando a constituir direitos patrimoniais separados, com o propósito específico e exclusivo de responder pela realização dos direitos dos investidores. As operações sujeitas ao regime fiduciário que não contam com coobrigação da Companhia foram apartadas das suas informações financeiras.



# CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A

(CNPJ: 31.468.139/0001-98)

Notas explicativas às informações financeiras em 30 de setembro de 2019

(Valores expressos em milhares de reais)

Uma vez que a Companhia transfere substancialmente todos os riscos e benefícios a terceiros - venda incondicional de ativos financeiros, a securitização de ativos na qual a Companhia não retém uma dívida subordinada ou concede uma melhoria de crédito ou garantia aos novos titulares, e outras hipóteses similares, o ativo financeiro transferido é baixado e quaisquer direitos ou obrigações retidos ou criados na transferência são reconhecidos simultaneamente. São registrados pelo seu valor de aquisição e captação, respectivamente, acrescidos dos rendimentos e/ou encargos auferidos até a data de encerramento do balanço, os quais não são incorporados ao resultado e ao patrimônio da Companhia, por se constituírem em patrimônio em separado nos termos da Lei nº 9.514/97, conforme demonstrado na Nota 19.

## 3.7. Novos pronunciamentos técnicos, revisões e interpretações

NBC TG 06 (R3) - "Operações de arrendamento mercantil" (vigente a partir de 1º de janeiro de 2019), substitui a norma existente sobre arrendamento mercantil, e estabelece os princípios para o reconhecimento, mensuração, apresentação e divulgação de arrendamento mercantil para ambas as partes de um contrato. A administração da Companhia avaliou a nova norma e, considerando as suas transações atuais, não identificou mudanças que pudessem ter impacto sobre as suas informações financeiras.

## 4. Caixa e equivalentes de caixa

	30/09/2019	31/12/2018
Banco conta movimento	2	33
Aplicações financeiras	245	-
	<b>247</b>	<b>33</b>

## 5. Impostos a recuperar

	30/09/2019	31/12/2018
Antecipação de Imposto de renda e contribuição social	84	-
IRRF no resgate de aplicações financeiras	59	-
IRRF e CSLL – Serviços prestados	1	2
Saldo negativo IRPJ e CSLL a compensar	1	-
	<b>145</b>	<b>2</b>

## 6. Outros créditos

	30/09/2019	31/12/2018
Adiantamento a fornecedores	4	-
	<b>4</b>	<b>-</b>

## 7. Obrigações trabalhistas

	30/09/2019	31/12/2018
Salários a pagar	18	8
Encargos sociais a recolher	16	5
Provisão de férias e 13º salário	42	2
	<b>76</b>	<b>15</b>

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

(CNPJ: 31.468.139/0001-98)

Notas explicativas às informações financeiras em 30 de setembro de 2019

(Valores expressos em milhares de reais)

**8. Obrigações tributárias**

	<b>30/09/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Provisão para Imposto de Renda e Contribuição Social	84	-
ISS a recolher	1	-
	<b>85</b>	<b>-</b>

**9. Partes relacionadas**

	<b>30/09/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Mútuo - Alexandre Grendene Bartelle	-	40
	<b>-</b>	<b>40</b>

Os saldos de partes relacionadas referem-se a mútuos realizados com os acionistas. Os mútuos foram liquidados no trimestre, sem remuneração.

**10. Patrimônio líquido****10.1. Capital social**

Em 30 de setembro de 2019 e em 31 de dezembro de 2018, o capital social subscrito da Companhia era de R\$ 20, representando 20.000 (vinte mil) ações ordinárias, totalmente integralizado.

**10.2. Lucro (prejuízo) básico e diluído por ação**

	<b>30/09/2019</b>	<b>30/09/2018</b>
Lucro atribuível aos acionistas da Companhia	256	(26)
Quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas	20	20
<b>Lucro (prejuízo) básico e diluído por mil ações – em reais</b>	<b>12,8</b>	<b>(1,30)</b>

**11. Receita líquida de serviços prestados**

	<b>30/09/2019</b>	<b>30/09/2018</b>
Receita de prestação de serviços	897	-
(-) Contribuição ao Cofins	(36)	-
(-) Contribuição ao Pis	(6)	-
(-) Imposto sobre serviços – ISS	(45)	-
	<b>810</b>	<b>-</b>

**CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A****(CNPJ: 31.468.139/0001-98)****Notas explicativas às informações financeiras em 30 de setembro de 2019****(Valores expressos em milhares de reais)****12. Despesas com serviços prestados**

	<b>30/09/2019</b>	<b>30/09/2018</b>
Serviços de publicação	(37)	(25)
Serviços de contabilidade	(8)	-
Serviços de auditoria	(13)	-
Serviços de escrituração de CRI	(20)	-
Serviços de apoio administrativo	(81)	-
Serviços do CETIP	(4)	-
Outros serviços prestados	(22)	(1)
	<b>(165)</b>	<b>(26)</b>

**13. Despesas gerais e administrativas**

	<b>30/09/2019</b>	<b>30/09/2018</b>
Aluguel e condomínio	(74)	-
Locação de softwares	(34)	-
Material de escritório	(11)	-
Cartórios	(9)	-
Água e luz	(5)	-
Bens não imobilizado	(6)	-
Outras despesas administrativas	(6)	-
	<b>(145)</b>	<b>-</b>

**14. Despesas com pessoal**

	<b>30/09/2019</b>	<b>30/09/2018</b>
Salários	(151)	-
Provisões	(29)	-
Encargos sociais	(66)	-
Benefícios	(16)	-
	<b>(262)</b>	<b>-</b>

**15. Resultado financeiro líquido**

	<b>30/09/2019</b>	<b>30/09/2018</b>
Receitas de aplicações financeiras	485	-
Receitas de Spread	30	-
Repasse de receitas de aplicações financeiras	(381)	-
Despesas com tarifas bancárias	(1)	-
	<b>133</b>	<b>-</b>

## CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A

(CNPJ: 31.468.139/0001-98)

Notas explicativas às informações financeiras em 30 de setembro de 2019

(Valores expressos em milhares de reais)

### 16. Imposto de renda e contribuição social

	30/09/2019	
	IRPJ	CSLL
Resultado antes do IRPJ e CSLL	340	340
Adições/Exclusões	-	-
(=) Resultado antes da compensação do prejuízo fiscal	340	340
(-) Compensação de prejuízo fiscal	(41)	(41)
(=) Resultado tributado	299	299
Imp. de renda – Alíquota 15%	(45)	-
Imp. de renda – Adicional 10%	(12)	-
Contribuição social – alíquota 9%	-	(27)
	<b>(57)</b>	<b>(27)</b>

### 17. Demandas judiciais

A Companhia não é parte envolvida em nenhum processo judicial e/ou administrativo nas esferas cível, trabalhista ou tributária, conseqüentemente, não existe provisão para cobrir eventuais riscos.

### 18. Gestão de riscos

Alguns riscos, inerentes à atividade de securitização não são identificados nas operações da Companhia e outros são minimizados pela adoção de mecanismos de proteção e controle, conforme exposto a seguir:

#### Risco de mercado

Relacionado com a possibilidade de perda por oscilação de taxas, descasamento de prazos ou moedas nas carteiras ativas e passivas. Esse risco será minimizado na Companhia pela compatibilidade entre os títulos a serem emitidos e os recebíveis que lhes darão lastro. No que diz respeito à atividade de tesouraria, as disponibilidades financeiras estão concentradas em aplicações de renda fixa e, quando aplicável, têm os seus saldos ajustados a valor de mercado.

#### Risco de crédito

Considerado como a possibilidade de a Companhia incorrer em perdas resultantes de problemas financeiros com seus clientes, que os levem a não honrar os compromissos assumidos com a Companhia. Para minimizar esse risco, já na fase de aquisição dos recebíveis, todos os créditos ofertados são submetidos a rigorosa análise qualitativa. Adicionalmente, quando aplicável, os créditos adquiridos estão garantidos por coobrigação dos cedentes, ou garantia real, assegurando a integridade do fluxo de caixa, prevista mesmo na hipótese de inadimplência dos devedores.

#### Risco de liquidez

O risco de liquidez é definido pela possibilidade de escassez de caixa, o que pode acarretar incapacidade de a Companhia honrar seus compromissos de curto prazo. A Companhia realizará constante acompanhamento do grau de descasamento entre os fatores de riscos primário, taxas e prazo entre os ativos e passivos da carteira.

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

**(CNPJ: 31.468.139/0001-98)**

**Notas explicativas às informações financeiras em 30 de setembro de 2019**

**(Valores expressos em milhares de reais)**

---

A Companhia manterá níveis de liquidez adequados, resultante da qualidade dos seus ativos, e do controle do risco, adotados como instrumentos de gestão, projeções de liquidez de curto, médio e longo prazo; limites de risco e plano de contingência de liquidez.

## **Risco operacional**

Entendido como relacionado à possibilidade de perdas não previstas decorrentes da inadequação dos sistemas, das práticas e medidas de controle em resistir e preservar a situação esperada por ocasião da ocorrência de falhas na modelagem de operações e na infraestrutura de apoio, de erros humanos, de variações no ambiente empresarial e de mercado e/ou das outras situações adversas que atentem contra o fluxo normal das operações. Com o objetivo de minimizar esses efeitos, a Companhia estabeleceu rotinas de verificação, realizada por profissionais diferentes e/ou de área diversa daquela em que o procedimento se originou, as quais serão aplicadas apenas quando a Companhia iniciar suas operações.

## **19. Informações sobre Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários**

Com a publicação da Instrução CVM nº 600, datada de 1 de agosto de 2018, foram instituídas novas disposições envolvendo os Certificados de Recebíveis do Agronegócio e Certificados de Recebíveis Imobiliários e alterados determinados dispositivos contidos em outras instruções normativas publicadas pela Comissão de Valores Mobiliários. Nesse contexto, destacamos o art. 34 dessa ICVM nº 600 que acrescentou à Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, o art. 25-A que, por sua vez, passou a requerer o tratamento, em se tratando de companhia securitizadora, de cada patrimônio separado como entidade que reporta informação para fins de elaboração de demonstrações financeiras individuais, desde que a companhia securitizadora não tenha que consolidá-lo em suas demonstrações conforme as regras contábeis aplicáveis a sociedades anônimas.

Em atendimento a essa disposição, a partir do período de nove meses findo em 30 de setembro de 2019, a Companhia deixou de divulgar nas suas notas explicativas, as informações financeiras vinculadas aos patrimônios separados por ela instituídos, passando a disponibilizá-las em sua página na rede mundial de computadores, em até 03 (três) meses após o encerramento do exercício social, o qual foi estabelecido como sendo 31 de dezembro de cada ano, para todos os patrimônios separados ativos naquela data.

## **20. Independência do auditor**

Em atendimento à Instrução nº 414/2004 da CVM, registre-se que a Companhia, no período, não contratou nem teve serviço prestado pela Crowe Macro Auditores Independentes S.S que não aos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

\*\*\*\*\*

**Pareceres e Declarações / Declaração dos diretores sobre as demonstrações financeiras**

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

**Período de nove meses findo em 30 de setembro de 2019**

**DECLARAÇÃO DOS DIRETORES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

Em cumprimento à instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que discutiu, reviu e concordou com as demonstrações financeiras referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2019.

São Paulo, 6 de novembro de 2019.

**Gelson Luis Rostirolla**  
Diretor Presidente

**Pareceres e Declarações / Declaração dos diretores sobre as demonstrações financeiras**

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

**Período de nove meses findo em 30 de setembro de 2019**

**RELACIONAMENTO COM OS AUDITORES INDEPENDENTES**

Informamos que a companhia não contraiu outros serviços junto ao auditor independente responsável pelo exame das informações financeiras que não sejam relativos a trabalhos de auditoria. Em cumprimento à instrução CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que discutiu, reviu e concordou com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2019.

São Paulo, 6 de novembro de 2019.

**Gelson Luis Rostirolla**  
Diretor Presidente

\*\*\*\*\*