

RELATÓRIO ANUAL DO AGENTE FIDUCIÁRIO 2020

ABRIL/2021

da 8ª Série da 1ª Emissão de CRI

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE
CREDITO SA

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, Abril de 2021

Senhores Investidores
CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO SA
Comissão de Valores Mobiliários
B3
ANBIMA

Prezados Senhores,

Na qualidade de Agente Fiduciário da da 8ª Série da 1ª Emissão de CRI da CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO SA apresentamos a V.Sas. o relatório anual sobre a referida emissão, atendendo o disposto na Resolução Comissão de Valores Mobiliários nº 17/2021, 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 CREDITO SA, localizada na Rua Iguatemi 192, Cj 152, São Paulo São Paulo. 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	20G0720718/BRASPRCRI075
Instrução CVM	ICVM 476
Coordenador Líder	Terra Investimentos 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	1/8
Valor Total da Emissão	59.000.000,00
Valor Nominal	1.000,00
Quantidade de Títulos	59.000
Forma	ESCRITURAL
Espécie	GARANTIA REAL COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA
Data de Emissão	20/07/2020
Data de Vencimento	21/07/2026
Forma de Subscrição e Integralização e Preço de Integralização	<p>4.1. Subscrição dos CRI: Os CRI serão subscritos por meio da assinatura de Boletim de Subscrição pelo Investidor Profissional.</p> <p>4.2. Integralização dos CRI: A integralização dos CRI será realizada em moeda corrente nacional, conforme estabelecido no Boletim de Subscrição. Os CRI serão integralizados, à vista, pelo seu Valor Nominal Unitário, na Data de Integralização ou pelo Valor Nominal Unitário Atualizado acrescido dos Juros Remuneratórios desde a Data de Integralização. A integralização dos CRI será realizada via B3, podendo ser admitido ágio ou deságio no momento da integralização.</p>
Remuneração	IPCA + 12,00% a.a.
Data de Integralização	06/08/2020

Repactuação

Não há previsão de Repactuação.

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

4.3. Destinação dos Recursos pela Emissora: Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora para o pagamento do Valor de Cessão.

4.4. Destinação dos Recursos pela Devedora: Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Devedora para a construção e desenvolvimento do Empreendimento, conforme cronograma indicativo, previsto no Anexo IX deste Termo de Securitização.

COMPROVAÇÃO DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

A Simplific Pavarini, na qualidade de Agente Fiduciário e, com base nos documentos recebidos e analisados, declara que foi possível constatar a efetiva utilização dos recursos captados com a Emissão para as respectivas finalidades determinadas nos termos dos documentos da Emissão.

[Saiba mais.](#)

POSIÇÃO DO CRI

Custódia	Data	Emitidas	Adquiridas	Resgatadas	Canceladas	Vencidas	Convertidas	Circulação
B3	31/12/2020	0	0	0	0	0	0	59.000

GARANTIA

2.9.1. Aval: Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento da CCB, os Fiaidores/Avalistas assumem, individual e solidariamente entre si e com a Devedora, como avalistas e principais pagadores, a responsabilidade pelo pontual e integral pagamento de todos e quaisquer montantes em decorrência da CCB.

2.9.2 Fiança: Adicionalmente, em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, os Fiaidores assumem, como fiadores e principais pagadores, em caráter solidário e sem qualquer benefício de ordem, a responsabilidade pelo pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Cessão.

2.9.3. Alienação Fiduciária de Imóvel: Sem prejuízo do Aval e da Fiança, em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, serão constituídas pela Devedora, em favor da Emissora, (i) a alienação fiduciária do Imóvel, incluindo as Unidades Autônomas em Estoque, e as futuras unidades autônomas já comercializadas, por meio dos Contratos Imobiliários, as quais deverão estar livres e desembaraçados de quaisquer ônus na data de sua constituição, e (ii) a promessa de alienação fiduciária das unidades imobiliárias integrantes do Empreendimento Imobiliário, que venham a ser objeto da liberação, prevista na cláusula 7.1.6 da CCB, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária Imóvel. Na presente data, referida garantia ainda não se encontra constituída, tendo em vista que Contrato de Alienação Fiduciária Imóvel ainda se encontrar pendente de registro perante o Registro de Imóveis competente, que deverá ser realizado pela Devedora no prazo previsto no Contrato de Alienação Fiduciária Imóvel.

2.9.3.1. Conforme disposto no Contrato de Alienação Fiduciária Imóvel, na hipótese da Devedora pretender, após a conclusão das obras do Empreendimento Imobiliário, (i) vender qualquer unidade autônoma integrante do Empreendimento Imobiliário ou (ii) viabilizar o repasse aos adquirentes, que tenha sido solicitado pelo respectivo comprador, a Devedora deverá encaminhar à Securitizadora, solicitação para a liberação do gravame incidente sobre a respectiva unidade, que somente será concedida, após a confirmação pela Securitizadora do recebimento ou direcionamento, conforme o caso, para a Conta do Patrimônio Separado do valor correspondente a, no mínimo, 100% (cem por cento) do Valor de Avaliação Mínimo, descontados os valores devidos à título de impostos e comissão.

2.9.3.1.1. Considera-se “Valor de Avaliação Mínimo”, o valor mínimo de avaliação da respectiva unidade autônoma integrante do Empreendimento Imobiliário, calculado pelo preço do metro quadrado, no valor de R\$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais) (“PMa”), multiplicado por sua área privativa, atualizado pelo INCC a partir desta data.

2.9.3.2. Caso o valor de venda da unidade seja inferior ao Valor de Avaliação Mínimo, a Devedora deverá aportar, na Conta do Patrimônio Separado, 100% (cem por cento) do Valor de Avaliação Mínimo do respectivo

imóvel.

2.9.3.3. Na hipótese de o valor de venda ser superior ao Valor de Avaliação Mínimo, a totalidade do valor apurado por meio da respectiva venda deverá ser destinado à Conta do Patrimônio Separado.

2.9.3.4. Na hipótese da Devedora pretender, antes da conclusão das obras do Empreendimento Imobiliário, realizar a venda de qualquer das Unidades Autônomas em Estoque, a garantia de alienação fiduciária sobre a respectiva unidade permanecerá vigente, sendo certo que, nesta hipótese, a Devedora deverá fazer com que no Contrato Imobiliário, a ser formalizado, conste menção expressa (i) à alienação fiduciária e (ii) à cessão fiduciária existentes sobre o imóvel e os créditos decorrentes do referido contrato, respectivamente, à Securitizadora.

2.9.3.5. Caso qualquer Adquirente seja impedido de realizar o registro de seu Contrato Imobiliário perante o Registro de Imóveis em razão da Alienação Fiduciária Imóvel existente, a Securitizadora deverá, após ser comunicada pela Devedora, neste sentido, providenciar a liberação do gravame incidente sobre a respectiva unidade, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação, acompanhada da nota de exigência emitida pela Registro de Imóveis.

2.9.3.5.1. Na hipótese acima, a Devedora deverá providenciar, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data da respectiva liberação, nova constituição (incluindo os registros necessários) da alienação fiduciária sobre a referida unidade em favor da Securitizadora, sob pena de vencimento antecipado da CCB.

2.9.4. Alienação Fiduciária Terreno: Ainda, em garantia do pontual adimplemento das Obrigações Garantidas decorrentes desta CCB, a Fiduciante constituirá, em favor da Securitizadora, a alienação fiduciária do Terreno, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária Terreno. Na presente data, referida garantia ainda não se encontra constituída, tendo em vista que Contrato de Alienação Fiduciária Terreno ainda se encontrar pendente de registro perante o Registro de Imóveis competente, que deverá ser realizado pela Devedora no prazo previsto no Contrato de Alienação Fiduciária Terreno

2.9.5. Alienação Fiduciária de Quotas: Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, será constituída pela Vifran e pela Madreal a alienação fiduciária da totalidade das quotas de emissão da Devedora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária Quotas. Na presente data, referida garantia não se encontra constituída, em razão da ausência de comprovação de seu registro perante os cartórios e a Junta Comercial competente, que deverá ser realizado no prazo previsto no Contrato de Alienação Fiduciária Quotas.

2.9.6. Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Sem prejuízo das demais garantias previstas acima, em garantia das Obrigações Garantidas, a Devedora constituirá, em favor da Securitizadora, (i) a cessão fiduciária da totalidade dos créditos imobiliários decorrentes da comercialização das unidades autônomas integrantes do Empreendimento Imobiliário comercializadas até a presente data e formalizadas por meio de cada Contrato Imobiliário celebrado entre a Devedora e o respectivo Adquirente; e (ii) a promessa de cessão fiduciária dos créditos decorrentes da alienação das Unidades Autônomas em Estoque, a ser constituída nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, que deverá ser realizado no prazo previsto no referido contrato.

AMORTIZAÇÃO

5.3. Cálculo da Amortização: O Saldo Devedor Atualizado será pago conforme Anexo II, de acordo com a aplicação da seguinte fórmula:

REMUNERAÇÃO

5.2. Juros Remuneratórios: serão pagos mensalmente, em cada Data de Aniversário, conforme descritas no Anexo II deste Termo de Securitização, com base na seguinte fórmula:

RESGATE ANTECIPADO

6.1. Os CRI poderão ser amortizados extraordinariamente de forma parcial ou resgatados antecipadamente de forma total, conforme o caso, nas seguintes hipóteses:

- (i) vencimento antecipado da CCB;
- (ii) em caso de Amortização Extraordinária Facultativa (conforme definida a seguir); e/ou
- (iii) caso sejam verificados quaisquer dos eventos de Amortização Antecipada Obrigatória, previstos na cláusula 6.1.2 abaixo.

PATRIMÔNIO SEPARADO

8.1. Regime Fiduciário: Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, a Conta do Patrimônio Separado e as Garantias, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para os CRI. O Regime Fiduciário, mediante entrega deste Termo de Securitização na Instituição Custodiante, será registrado conforme previsto no artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931/04.

8.2. Conta do Patrimônio Separado: A arrecadação dos Créditos Imobiliários ocorrerá diretamente na Conta do Patrimônio Separado para fins de pagamento dos CRI e permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI.

8.2.1. O Valor do Fundo de Reserva, os valores relacionados à Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e àqueles decorrentes do pagamento do Valor de Cessão, enquanto retidos na Conta do Patrimônio Separado, serão aplicados automaticamente, independentemente de notificação e/ou instrução das Partes, em títulos, valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa, de liquidez diária, do Banco Bradesco S.A., ou títulos públicos emitidos pelo Tesouro Nacional (“Investimentos Permitidos”). Todos os Investimentos Permitidos realizados nos termos desta cláusula deverão ser resgatados de maneira que estejam imediatamente disponíveis na Conta do Patrimônio Separado para a realização de qualquer pagamento devido. Eventuais retenções de impostos decorrentes dos rendimentos das Aplicações Financeiras pertencerão com exclusividade à Emissora. Sendo esses rendimentos, líquidos de impostos e quaisquer outros encargos que forem deduzidos, acrescidos aos valores devidos à Devedora.

8.3. Isenção de Ação ou Execução: Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514/97, os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, as Garantias e os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de Garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória n.º 2.158-35/2001.

8.4. Patrimônio Separado: Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, as Garantias e os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até o vencimento e pagamento integral dos CRI.

8.5. Administração do Patrimônio Separado: A Emissora administrará, por si ou por seus prepostos, ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários e de pagamento da amortização do principal, juros e demais encargos acessórios dos CRI.

8.6. Declarações da Emissora: Para fins do disposto nos itens 9 e 12 do Anexo III à Instrução CVM nº 414, a Emissora declara que:

(a) com relação à CCI, a custódia da Escritura de Emissão de CCI será realizada pela Instituição Custodiante; e

(b) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades da Emissora, da seguinte forma: à Emissora caberá: (i) o controle da evolução dos Créditos Imobiliários; (ii) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pela Conta do Patrimônio Separado; e (iii) a emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas, dos respectivos termos de liberação de garantias.

8.7. Tributos: Todos os tributos e/ou taxas que incidam sobre os pagamentos da remuneração da Emissora serão suportados pela Devedora, com os recursos decorrentes do pagamento da CCB, inclusive os tributos incidentes na fonte que devam ser retidos pela Devedora sobre tais pagamentos, que deverão ser ajustados para que a Emissora receba o valor devido livre de quaisquer tributos (*gross-up*).

8.7.1 A Taxa de Administração será devida pela Devedora, com recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado, e paga a partir do 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à integralização dos CRI e, a partir de então, mensalmente, no 2º (segundo) Dia Útil de cada mês, até o resgate total dos CRI.

8.7.1.1. 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), acrescidos dos impostos que incidem sobre esta prestação de serviços, 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. Esses valores serão corrigidos a partir da Data de Emissão e reajustados pelo IPCA/IBGE.

8.7.2. Sobre os valores em atraso devidos pela Devedora à Emissora, incidirão multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculado *pro rata temporis*, até o dia do efetivo pagamento.

8.8. Guarda da CCB: A Emissora será responsável pela guarda da via original negociável da CCB e dos demais Documentos da Operação, recebendo a Instituição Custodiante uma via original da Escritura de Emissão da CCI e uma cópia simples da CCB.

8.9. Ordem de Prioridade de Pagamentos. Os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, incluindo qualquer recurso oriundo de amortizações extraordinárias, liquidação antecipada ou realização das Garantias, deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago, caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

- (a) Despesas do Patrimônio Separado
- (b) Comissão de venda
- (c) Impostos diretos (RET)
- (d) Juros remuneratórios dos CRIs
- (e) Amortização dos CRI
- (f) Despesas Extraordinárias, se for o caso
- (g) Despesas de marketing limitadas a R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) por mês, se o ILG (abaixo definido) for > ou igual a 130% (cento e trinta por cento)
- (i) Amortização extraordinária, prevista na alínea 6.1.2, se houver

8.9.1 Caso os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado sejam insuficientes para cumprimento das obrigações do CRI previstas acima em seu vencimento, a Emissora notificará a Devedora para que em até 2 (dois) Dias Úteis deposite recursos necessários para cumprimento de todas as obrigações em mora.

8.10. Prejuízos ou Insuficiência do Patrimônio Separado: A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de comprovado descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária reconhecidos por sentença condenatória transitada em julgado ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

FUNDO DE RESERVA

2.9.7. Fundo de Reserva: Adicionalmente às garantias acima, será retido do Valor de Cessão o montante de R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais) para a composição do fundo de reserva, cujos recursos poderão ser utilizados para pagamento das obrigações pecuniárias inadimplidas decorrentes dos CRI (“Fundo de Reserva”). Caso o Fundo de Reserva fique, a qualquer tempo, abaixo de R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais), o mesmo deverá ser recomposto, até que atinja novamente o valor de R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais): (i) com recursos decorrentes da arrecadação dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, desde que o Percentual Mínimo de Garantido esteja atendido; ou (ii) pela Devedora, em até 3 (três) Dias Úteis da data da referida verificação, com recursos próprios, obrigatoriamente mediante TED (Transferência Eletrônica Disponível) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes, na Conta do Patrimônio

Separado ou em outra conta que lhe vier a ser informada pela Securitizadora, sob pena de vencimento antecipado da CCB.

2.9.8. Até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, deverá ser assegurado pela Devedora a manutenção de percentual mínimo de garantia ("Percentual Mínimo de Garantia"), que corresponda a, no mínimo, 130% (cento e trinta por cento) do saldo devedor da CCB, a ser verificado até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês ("Data de Verificação") pelo Agente de Verificação, de acordo com a seguinte fórmula ("Índice de Liquidez e Garantia - ILG"):

$$ILG \geq 130\%$$

$$ILG = \frac{VPL \text{ recebíveis elegíveis} + \text{Valor de Estoque} \times 60\% + \text{valor de venda forçada do Terreno}}{\text{Saldo Devedor atualizado} + \text{Integralizações previstas}}$$

Onde:

VPL Recebíveis Elegíveis = Valor Presente Líquido do Fluxo de recebíveis, calculado na mesma taxa da operação, excluindo as unidades com inadimplência superior a 90 (noventa) dias.

Como consequência, as unidades inadimplidas serão consideradas no valor de estoque, conforme sua respectiva avaliação deduzindo os valores já pagos pelos respectivos adquirentes.

Valor de Estoque = o valor das Unidades Autônomas em Estoque, calculado com o valor do metro quadrado médio das 10 (dez) últimas Unidades Vendidas, líquido de corretagem e prêmio sobre vendas * área privativa disponível para venda.

2.9.8.1. Caso, a qualquer tempo, o Percentual Mínimo de Garantia seja desatendido, a CCB deverá ser amortizada extraordinariamente, pela Devedora, com recursos próprios, em até 10 (dez) dias contados da verificação do não atendimento ao Percentual Mínimo de Garantia, até o reestabelecimento de referido percentual, sendo certo que caso não seja constatado o reenquadramento do Percentual Mínimo de Garantia, no prazo acima, a Devedora ficará obrigada a realizar a comercialização das Unidades Autônomas em Estoque conforme preço e equipe de comercialização e ou imobiliária indicados pela Securitizadora de modo que o reenquadramento do Percentual Mínimo de Garantia deva ocorrer no prazo de 30 (trinta) dias contados da data em que se constatou o desenquadramento, sob pena de vencimento antecipado da CCB.

DECLARAÇÃO DA EMISSORACASA DE PEDRA
SECURITIZADORA

São Paulo, 26 de Janeiro de 2021

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 **8ª Série** de sua **1ª Emissão** de Certificados de Recebíveis Imobiliários, celebrado em **20 de Julho de 2020**, bem como declarar a não ocorrência de eventos de vencimento antecipado e inexistência de descumprimentos de obrigações da Emissora perante os titulares de CRI e o Agente Fiduciário.

Atenciosamente

Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S/A

Rodrigo Gerald Arruy
Diretor
RG: 18.890.147-4
CPF: 250.333.968-47

COVENANTS

Esta emissão não possui covenants.

PAGAMENTOS PROGRAMADOS E EFETUADOS

Data do Evento	Data da Liquidação	Evento	Percentual/Taxa	Status	Valor Pago	Obs
20/08/2020	21/08/2020	Juros		Liquidado	R\$ 4,27918100	
20/09/2020	22/09/2020	Juros		Liquidado	R\$ 9,53412318	
20/10/2020	21/10/2020	Juros		Liquidado	R\$ 9,55701022	
20/11/2020	23/11/2020	Juros	PAGAMENTO 23/11	Liquidado	R\$ 9,61817910	
20/12/2020	22/12/2020	Juros		Liquidado	R\$ 9,70089707	
22/12/2020	22/12/2020	Amortização Extraordinária		Liquidado	R\$ 28,64406779	
20/01/2021	21/01/2021	Juros		Liquidado	R\$ 9,51301966	
21/01/2021	21/01/2021	Amortização Extraordinária		Liquidado	R\$ 2,79193220	
20/02/2021	20/02/2021	Juros		Liquidado	R\$ 9,61459913	
23/02/2021	23/02/2021	Amortização Extraordinária		Liquidado	R\$ 2,36516949	
20/03/2021	20/03/2021	Juros		Liquidado	R\$ 9,61613432	
23/03/2021	23/03/2021	Amortização Extraordinária		Liquidado	R\$ 17,00169491	
20/04/2021	-	Juros		Não Liquidado	-	
20/05/2021	-	Juros		Agendado	-	
20/06/2021	-	Juros		Agendado	-	
20/07/2021	-	Juros		Agendado	-	
20/08/2021	-	Juros		Agendado	-	
20/09/2021	-	Juros		Agendado	-	
20/09/2021	-	Amortização Variável	1,6900%	Agendado	-	
20/10/2021	-	Juros		Agendado	-	
20/10/2021	-	Amortização Variável	1,7200%	Agendado	-	
20/11/2021	-	Juros		Agendado	-	
20/11/2021	-	Amortização Variável	1,7500%	Agendado	-	
20/12/2021	-	Juros		Agendado	-	
20/12/2021	-	Amortização Variável	1,7900%	Agendado	-	
20/01/2022	-	Juros		Agendado	-	
20/01/2022	-	Amortização Variável	1,8200%	Agendado	-	
20/02/2022	-	Juros		Agendado	-	
20/02/2022	-	Amortização Variável	1,8500%	Agendado	-	
20/03/2022	-	Juros		Agendado	-	
20/03/2022	-	Amortização Variável	1,8900%	Agendado	-	
20/04/2022	-	Juros		Agendado	-	
20/04/2022	-	Amortização Variável	1,9200%	Agendado	-	
20/05/2022	-	Juros		Agendado	-	
20/05/2022	-	Amortização Variável	1,9600%	Agendado	-	
20/06/2022	-	Juros		Agendado	-	
20/06/2022	-	Amortização Variável	2,0000%	Agendado	-	
20/07/2022	-	Juros		Agendado	-	
20/07/2022	-	Amortização Variável	2,0400%	Agendado	-	
20/08/2022	-	Juros		Agendado	-	
20/08/2022	-	Amortização Variável	2,0800%	Agendado	-	
20/09/2022	-	Juros		Agendado	-	
20/09/2022	-	Amortização Variável	2,1300%	Agendado	-	
20/10/2022	-	Juros		Agendado	-	
20/10/2022	-	Amortização Variável	2,1700%	Agendado	-	
20/11/2022	-	Juros		Agendado	-	

Data do Evento	Data da Liquidação	Evento	Percentual/Taxa	Status	Valor Pago	Obs
20/11/2022	-	Amortização Variável	2,2200%	Agendado	-	
20/12/2022	-	Juros		Agendado	-	
20/12/2022	-	Amortização Variável	2,2700%	Agendado	-	
20/01/2023	-	Juros		Agendado	-	
20/01/2023	-	Amortização Variável	2,3300%	Agendado	-	
20/02/2023	-	Juros		Agendado	-	
20/02/2023	-	Amortização Variável	2,3800%	Agendado	-	
20/03/2023	-	Juros		Agendado	-	
20/03/2023	-	Amortização Variável	2,4400%	Agendado	-	
20/04/2023	-	Juros		Agendado	-	
20/04/2023	-	Amortização Variável	2,5000%	Agendado	-	
20/05/2023	-	Juros		Agendado	-	
20/05/2023	-	Amortização Variável	2,5600%	Agendado	-	
20/06/2023	-	Juros		Agendado	-	
20/06/2023	-	Amortização Variável	2,6300%	Agendado	-	
20/07/2023	-	Juros		Agendado	-	
20/07/2023	-	Amortização Variável	2,7000%	Agendado	-	
20/08/2023	-	Juros		Agendado	-	
20/08/2023	-	Amortização Variável	2,7800%	Agendado	-	
20/09/2023	-	Juros		Agendado	-	
20/09/2023	-	Amortização Variável	2,8600%	Agendado	-	
20/10/2023	-	Juros		Agendado	-	
20/10/2023	-	Amortização Variável	2,9400%	Agendado	-	
20/11/2023	-	Juros		Agendado	-	
20/11/2023	-	Amortização Variável	3,0300%	Agendado	-	
20/12/2023	-	Juros		Agendado	-	
20/12/2023	-	Amortização Variável	3,1300%	Agendado	-	
20/01/2024	-	Juros		Agendado	-	
20/01/2024	-	Amortização Variável	3,2300%	Agendado	-	
20/02/2024	-	Juros		Agendado	-	
20/02/2024	-	Amortização Variável	3,3300%	Agendado	-	
20/03/2024	-	Juros		Agendado	-	
20/03/2024	-	Amortização Variável	3,4500%	Agendado	-	
20/04/2024	-	Juros		Agendado	-	
20/04/2024	-	Amortização Variável	3,5700%	Agendado	-	
20/05/2024	-	Juros		Agendado	-	
20/05/2024	-	Amortização Variável	3,7000%	Agendado	-	
20/06/2024	-	Juros		Agendado	-	
20/06/2024	-	Amortização Variável	3,8500%	Agendado	-	
20/07/2024	-	Juros		Agendado	-	
20/07/2024	-	Amortização Variável	4,0000%	Agendado	-	
20/08/2024	-	Juros		Agendado	-	
20/08/2024	-	Amortização Variável	4,1700%	Agendado	-	
20/09/2024	-	Juros		Agendado	-	
20/09/2024	-	Amortização Variável	4,3500%	Agendado	-	
20/10/2024	-	Juros		Agendado	-	
20/10/2024	-	Amortização Variável	4,5500%	Agendado	-	
20/11/2024	-	Juros		Agendado	-	
20/11/2024	-	Amortização Variável	4,7600%	Agendado	-	
20/12/2024	-	Juros		Agendado	-	
20/12/2024	-	Amortização Variável	5,0000%	Agendado	-	
20/01/2025	-	Juros		Agendado	-	

Data do Evento	Data da Liquidação	Evento	Percentual/Taxa	Status	Valor Pago	Obs
20/01/2025	-	Amortização Variável	5,2600%	Agendado	-	
20/02/2025	-	Juros		Agendado	-	
20/02/2025	-	Amortização Variável	5,5600%	Agendado	-	
20/03/2025	-	Juros		Agendado	-	
20/03/2025	-	Amortização Variável	5,8800%	Agendado	-	
20/04/2025	-	Juros		Agendado	-	
20/04/2025	-	Amortização Variável	6,2500%	Agendado	-	
20/05/2025	-	Juros		Agendado	-	
20/05/2025	-	Amortização Variável	6,6700%	Agendado	-	
20/06/2025	-	Juros		Agendado	-	
20/06/2025	-	Amortização Variável	7,1400%	Agendado	-	
20/07/2025	-	Juros		Agendado	-	
20/07/2025	-	Amortização Variável	7,6900%	Agendado	-	
20/08/2025	-	Juros		Agendado	-	
20/08/2025	-	Amortização Variável	8,3300%	Agendado	-	
20/09/2025	-	Juros		Agendado	-	
20/09/2025	-	Amortização Variável	9,0900%	Agendado	-	
20/10/2025	-	Juros		Agendado	-	
20/10/2025	-	Amortização Variável	10,0000%	Agendado	-	
20/11/2025	-	Juros		Agendado	-	
20/11/2025	-	Amortização Variável	11,1100%	Agendado	-	
20/12/2025	-	Juros		Agendado	-	
20/12/2025	-	Amortização Variável	12,5000%	Agendado	-	
20/01/2026	-	Juros		Agendado	-	
20/01/2026	-	Amortização Variável	14,2900%	Agendado	-	
20/02/2026	-	Juros		Agendado	-	
20/02/2026	-	Amortização Variável	16,6700%	Agendado	-	
20/03/2026	-	Juros		Agendado	-	
20/03/2026	-	Amortização Variável	20,0000%	Agendado	-	
20/04/2026	-	Juros		Agendado	-	
20/04/2026	-	Amortização Variável	25,0000%	Agendado	-	
20/05/2026	-	Juros		Agendado	-	
20/05/2026	-	Amortização Variável	33,3300%	Agendado	-	
20/06/2026	-	Juros		Agendado	-	
20/06/2026	-	Amortização Variável	50,0000%	Agendado	-	
20/07/2026	-	Juros		Agendado	-	
20/07/2026	-	Amortização Variável	100,0000%	Agendado	-	

RATING

Esta emissão não possui classificação de risco.

ASSEMBLEIAS DE INVESTIDORES

Não ocorreram assembleias de investidores no ano de 2020.

ADITAMENTOS

CEDULA DE CREDITO BANCARIO Nº 41500712-7 Realizado em 22/07/2020

Formalização	Estado	Cidade	Data	Visualizar
RTD	RIO GRANDE DO SUL	PORTO ALEGRE	22/07/2020	Visualizar

RTD	SAO PAULO	VALINHOS	30/07/2020	Visualizar
-----	-----------	----------	------------	----------------------------

PREÇOS UNITÁRIOS AO PAR - PU'S

Os valores disponíveis nos links abaixo refletem nossa interpretação da documentação da emissão, não implicando em aceitação de compromisso legal ou financeiro. Os PU's disponíveis nos links abaixo foram calculados ao par, isto é, na curva de atualização e remuneração estabelecida nos documentos da operação. 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 com o spvalores@simplificpavarini.com.br.

Planilha

Planilha de Pu da 8ª Série

Baixar

[Baixar](#)

EVENTOS SOCIETÁRIOS E ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS

AGOE Realizada em 04/06/2020 | [Visualizar](#)

RCA Realizada em 04/06/2020 | [Visualizar](#)

FATOS RELEVANTES

Não ocorreram Fatos Relevantes no ano de 2020.

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

(Fonte: CVM-DFP 31/12/2020)

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") relativas ao período findo em 31 de dezembro de 2020, 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 31 de dezembro de 2020 a Companhia possui os seguintes Certificados de Recebíveis Imobiliários ativos, de sua 1ª Emissão e adquiridos de terceiros:

Série	Data da Emissão	Quantidade	Valor da Operação	Data do Vencimento	Observação
105ª	09/02/2018	37.028	37.028.000,00	10/04/2023	Adquirida da Habitasec Securitizadora
183ª	14/09/2018	25.000	25.000.000,00	20/04/2023	Adquirida da Forte Securitizadora
3ª	01/10/2019	16.000	16.000.000,00	20/11/2021	
4ª	09/10/2020	30.500	30.500.000,00	21/12/2023	
5ª	14/05/2020	44.600	44.600.000,00	23/06/2023	
6ª	31/07/2020	1	12.955.000,00	05/09/2025	
7ª	15/11/2020	45.200	45.200.000,00	21/02/2025	
8ª	20/07/2020	59.000	59.000.000,00	21/07/2026	

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 a Companhia apurou um lucro de R\$ 203 mil (R\$ 99 mil em 31 de dezembro de 2019). O patrimônio líquido da Companhia em 31 de dezembro de 2020 é de R\$ 217 mil (R\$ 64 mil em 31 de dezembro de 2019).

São Paulo, 21 de março de 2021.

A ADMINISTRAÇÃO

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

NOTAS EXPLICATIVAS

(Fonte: CVM-DFP 31/12/2020)

Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A

CNPJ: 31.468.130/0001-98

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em 31 de julho de 2020 a Companhia, emitiu a 6ª série de sua 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, no montante de 1 certificado a um preço unitário de R\$ 12.955.000,00, totalizando a operação no valor de R\$ 12.955.000,00.

Em 9 de outubro de 2020 a Companhia, emitiu a 4ª série de sua 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, no montante de 30.500 mil certificados a um preço unitário de R\$ 1.000,00 cada um, totalizando a operação no valor de R\$ 30.500.000,00.

Em 13 de novembro de 2020 a Companhia, emitiu a 7ª série de sua 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, no montante de 45.200 mil certificados a um preço unitário de R\$ 1.000,00 cada um, totalizando a operação no valor de R\$ 45.200.000,00.

Impactos da pandemia

Desde o início de janeiro de 2020, o surto de coronavírus, que é uma situação em rápida evolução, impactou adversamente as atividades comerciais globais. O rápido desenvolvimento e fluidez dessa situação impedem qualquer previsão como seu impacto final, o que pode ter um impacto adverso contínuo nas condições econômicas e de mercado e desencadear um período de desaceleração econômica global. Os diretores informam que não houveram impactos nas demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2020 como resultado deste evento. A administração da Companhia está monitorando os desenvolvimentos relacionados ao coronavírus e coordenando sua resposta operacional com base nos planos de continuidade de negócios existentes e nas orientações de organizações globais de saúde, governos relevantes e melhores práticas gerais de resposta a pandemia.

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

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

CONSOLIDADA

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO SA R\$ - MIL							
Consolidado	ATIVO	31/12/2020	AV	31/12/2019	AV	31/12/2018	AV
1	Ativo Total	968	100.00%	296	100.00%	35	100.00%
1.01	Ativo Circulante	751	77.58%	286	96.62%	35	100.00%
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	284	29.34%	51	17.23%	33	94.29%
1.01.02	Aplicações Financeiras	63	6.51%	93	31.42%	0	0.00%
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	63	6.51%	93	31.42%	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	63	6.51%	93	31.42%	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	174	17.98%	6	2.03%	0	0.00%
1.01.03.01	Clientes	172	17.77%	4	1.35%	0	0.00%
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	2	0.21%	2	0.68%	0	0.00%
1.01.03.02.01	Adiantamento a Fornecedor	2	0.21%	2	0.68%	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	230	23.76%	136	45.95%	2	5.71%
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	230	23.76%	136	45.95%	2	5.71%
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	217	22.42%	10	3.38%	0	0.00%
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	60	6.20%	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	60	6.20%	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%
1.02.01.04.03	Empréstimo	60	6.20%	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	18	1.86%	10	3.38%	0	0.00%

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO SA R\$ - MIL							
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	18	1.86%	10	3.38%	0	0.00%
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.03.03	Imobilizado em Andamento	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.04	Intangível	139	14.36%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.04.01	Intangíveis	139	14.36%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.04.01.01	Contrato de Concessão	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.04.01.02	Direito de uso - imóvel	139	14.36%	0	0.00%	0	0.00%
Consolidado	PASSIVO	31/12/2020	AV	31/12/2019	AV	31/12/2018	AV
2	Passivo Total	968	100.00%	296	100.00%	35	100.00%
2.01	Passivo Circulante	565	58.37%	232	78.38%	16	45.71%
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	192	19.83%	81	27.36%	15	42.86%
2.01.01.01	Obrigações Sociais	64	6.61%	14	4.73%	0	0.00%
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	128	13.22%	67	22.64%	15	42.86%
2.01.02	Fornecedores	298	30.79%	150	50.68%	1	2.86%
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	298	30.79%	150	50.68%	1	2.86%
2.01.02.01.01	Contas a pagar	22	2.27%	8	2.70%	1	2.86%
2.01.02.01.02	Recursos de terceiros	276	28.51%	142	47.97%	0	0.00%
2.01.02.02	Fornecedores Estrangeiros	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.03	Obrigações Fiscais	22	2.27%	1	0.34%	0	0.00%
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	22	2.27%	1	0.34%	0	0.00%
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	8	0.83%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.03.01.02	Impostos sobre receita a recolher	14	1.45%	1	0.34%	0	0.00%
2.01.03.02	Obrigações Fiscais Estaduais	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	53	5.48%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.04.01.02	Em Moeda Estrangeira	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.04.02	Debêntures	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	53	5.48%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.04.03.01	Contas a pagar de arrendamento	53	5.48%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.05	Outras Obrigações	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.05.01.01	Débitos com Coligadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.05.01.02	Débitos com Controladas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.05.01.03	Débitos com Controladores	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.05.02	Outros	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.05.02.03	Obrigações por Pagamentos Baseados em Ações	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.06	Provisões	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.06.01.01	Provisões Fiscais	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.06.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.06.01.03	Provisões para Benefícios a Empregados	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.06.01.04	Provisões Cíveis	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.06.02	Outras Provisões	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.06.02.02	Provisões para Reestruturação	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.06.02.03	Provisões para Passivos Ambientais e de Desativação	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.07	Passivos sobre Ativos Não-Correntes a Venda e Descontinuados	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.07.01	Passivos sobre Ativos Não-Correntes a Venda	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.07.02	Passivos sobre Ativos de Operações Descontinuadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02	Passivo Não Circulante	186	19.21%	0	0.00%	40	114.29%
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	86	8.88%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.01.01.02	Em Moeda Estrangeira	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.01.02	Debêntures	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO SA R\$ - MIL							
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	86	8.88%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.01.03.01	Contas a pagar de arrendamento	86	8.88%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.02	Outras Obrigações	100	10.33%	0	0.00%	40	114.29%
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	100	10.33%	0	0.00%	40	114.29%
2.02.02.01.01	Débitos com Coligadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.02.01.02	Débitos com Controladas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.02.01.03	Débitos com Controladores	100	10.33%	0	0.00%	40	114.29%
2.02.02.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.02.02	Outros	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.02.02.01	Obrigações por Pagamentos Baseados em Ações	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.02.02.02	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.03	Tributos Diferidos	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.04	Provisões	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.04.01.03	Provisões para Benefícios a Empregados	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.04.02	Outras Provisões	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.04.02.02	Provisões para Reestruturação	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.04.02.03	Provisões para Passivos Ambientais e de Desativação	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.05	Passivos sobre Ativos Não-Correntes a Venda e Descontinuados	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.05.01	Passivos sobre Ativos Não-Correntes a Venda	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.05.02	Passivos sobre Ativos de Operações Descontinuadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.06	Lucros e Receitas a Apropriar	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.06.01	Lucros a Apropriar	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.06.02	Receitas a Apropriar	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.06.03	Subvenções de Investimento a Apropriar	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03	Patrimônio Líquido	217	22.42%	64	21.62%	-21	-60.00%
2.03.01	Capital Social Realizado	20	2.07%	20	6.76%	20	57.14%
2.03.02	Reservas de Capital	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.02.01	Ágio na Emissão de Ações	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.02.02	Reserva Especial de Ágio na Incorporação	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.02.03	Alienação de Bônus de Subscrição	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.02.04	Opções Outorgadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.02.06	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.03	Reservas de Reavaliação	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.04	Reservas de Lucros	197	20.35%	44	14.86%	0	0.00%
2.03.04.01	Reserva Legal	4	0.41%	3	1.01%	0	0.00%
2.03.04.02	Reserva Estatutária	193	19.94%	41	13.85%	0	0.00%
2.03.04.03	Reserva para Contingências	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.04.06	Reserva Especial para Dividendos Não Distribuídos	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.04.07	Reserva de Incentivos Fiscais	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.04.08	Dividendo Adicional Proposto	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.04.09	Ações em Tesouraria	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	0	0.00%	0	0.00%	-41	-117.14%
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.07	Ajustes Acumulados de Conversão	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
Consolidado	DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS	31/12/2020	AV	31/12/2019	AV	31/12/2018	AV
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	1,403	100.00%	959	100.00%	60	100.00%
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
3.03	Resultado Bruto	1,403	100.00%	959	100.00%	60	100.00%
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-1,322	-94.23%	-993	-103.55%	-101	-168.33%
3.04.01	Despesas com Vendas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO SA R\$ - MIL							
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-1,323	-94.30%	-993	-103.55%	-101	-168.33%
3.04.02.01	Despesas com pessoal	-907	-64.65%	-378	-39.42%	0	0.00%
3.04.02.02	Despesas com serviços prestados	-204	-14.54%	-283	-29.51%	-38	-63.33%
3.04.02.03	Demais despesas administrativas	-175	-12.47%	-190	-19.81%	-55	-91.67%
3.04.02.04	Despesas tributárias	-37	-2.64%	-142	-14.81%	-8	-13.33%
3.04.03	Perdas pela Não Recuperabilidade de Ativos	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	1	0.07%	0	0.00%	0	0.00%
3.04.04.01	Outras receitas operacionais	1	0.07%	0	0.00%	0	0.00%
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	81	5.77%	-34	-3.55%	-41	-68.33%
3.06	Resultado Financeiro	188	13.40%	0	0.00%	0	0.00%
3.06.01	Receitas Financeiras	652	46.47%	0	0.00%	0	0.00%
3.06.01.01	Receita Financeira	652	46.47%	0	0.00%	0	0.00%
3.06.02	Despesas Financeiras	-464	-33.07%	0	0.00%	0	0.00%
3.06.02.01	Despesas Financeiras	-464	-33.07%	0	0.00%	0	0.00%
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	269	19.17%	-34	-3.55%	-41	-68.33%
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-66	-4.70%	-20	-2.09%	0	0.00%
3.08.01	Corrente	-66	-4.70%	-20	-2.09%	0	0.00%
3.08.02	Diferido	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	203	14.47%	-54	-5.63%	-41	-68.33%
3.1	Resultado Líquido de Operações Descontinuadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
3.10.01	Lucro/Prejuízo Líquido das Operações Descontinuadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
3.10.02	Ganhos/Perdas Líquidas sobre Ativos de Operações Descontinuadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	203	14.47%	-54	-5.63%	-41	-68.33%
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
3.99.01	Lucro Básico por Ação	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
3.99.01.01	ON	10,15	0.72%	4,95	0.52%	2,05	3.42%
3.99.02	Lucro Diluído por Ação	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
Consolidado	FLUXO DE CAIXA	31/12/2019	AV	31/12/2018	AV	31/12/2017	AV
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	164		161		-27	
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	256		99		-41	
6.01.01.01	Prejuízo do período	0		0		-41	
6.01.01.02	Lucro do período	203		99		0	
6.01.01.03	Depreciação imobilizado	2		0		0	
6.01.01.04	Amortização de direito de uso	51		0		0	
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-92		62		14	
6.01.02.01	Contas a pagar	14		7		1	
6.01.02.02	Impostos a Recuperar	-94		-134		-2	
6.01.02.03	Outros Créditos	-168		-6		0	
6.01.02.04	Obrigações Trabalhistas	61		52		15	
6.01.02.05	Obrigações Tributárias	20		1		0	
6.01.02.06	Recursos de terceiros	135		142		0	
6.01.02.07	Outras Obrigações	0		0		0	
6.01.02.08	Empréstimos a funcionários	-60		0		0	
6.01.03	Outros	0		0		0	
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-10		-10		0	
6.02.01	Aquisição Imobilizado	-10		-10		0	
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	49		-40		60	
6.03.01	Integralização de capital	0		0		20	
6.03.02	Partes Relacionadas	100		-40		40	
6.03.03	Contas a pagar - arrendamento	-61		0		0	
6.03.04	Juros pagos - arrendamento	10		0		0	
6.04	Varição Cambial s/ Caixa e Equivalentes	0		0		0	
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	203		111		33	
Consolidado	INDICADORES ECONÔMICO-FINANCEIROS		31/12/2020		31/12/2019		31/12/2018
	Liquidez Geral		107.99%		123.28%		62.50%
	Liquidez Corrente		132.92%		123.28%		218.75%
	Endividamento Total		346.08%		362.50%		-266.67%
	Endividamento Oneroso		64.06%		0.00%		0.00%

	CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO SA R\$ - MIL					
Margem Bruta		100.00%		100.00%		100.00%
Margem Líquida		14.47%		-5.63%		-68.33%
Rentabilidade do Capital Próprio		1450.00%		-45.76%		-205.00%

PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES

(Fonte: CVM-DFP 31/12/2020)

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. 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 2020, 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 2020, 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 (PAA) 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 explicativa nº 20 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 financeiras fiduciárias de cada patrimônio, existindo risco de, se não adequadamente controlados, serem apresentados e valorizados de forma inadequada nas demonstrações financeiras 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 financeiras fiduciárias, com o objetivo de verificar se as informações relevantes de cada patrimônio separado foram adequadamente capturadas, processadas e apresentadas nas demonstrações financeiras 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 financeiras

fiduciárias, em atendimento ao art. 34 da ICVM nº 600 de 1º de agosto de 2018 que acrescentou o art. 25-A à ICVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, foram preparadas de forma adequada, no contexto das demonstrações financeiras 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 2020, 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.
- Concluimos 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 março de 2021. Crowe Macro Auditores Independentes CRC 2SP033508/O-1 Danilo dos Santos Lopes Contador - CRC1SP294.551/O-7 Fabio Debiaze Pino Contador - CRC1SP251.154/O-9

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 Resolução Comissão de Valores Mobiliários nº 17/2021, 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:	9
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 21.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	11.000
Forma:	ESCRITURAL
Espécie:	GARANTIA REAL COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA
Garantia envolvidas:	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Fidejussória, Cessão Fiduciária de Direitos de Crédito
Data de emissão:	04/01/2021
Data de vencimento:	23/01/2024
Taxa de Juros:	INCC-DI + 16,61% 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:	10
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 21.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	10.000
Forma:	ESCRITURAL
Espécie:	GARANTIA REAL COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA
Garantia envolvidas:	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Fidejussória, Cessão Fiduciária de Direitos de Crédito

Data de emissão:	04/01/2021
Data de vencimento:	23/01/2024
Taxa de Juros:	INCC-DI + 8,50% 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:	7
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 45.200.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	45.200
Forma:	ESCRITURAL
Espécie:	GARANTIA REAL COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA
Garantia envolvidas:	Alienação Fiduciária de Imóvel,Aval,Fidejussória,Cessão Fiduciária de recebíveis
Data de emissão:	13/11/2020
Data de vencimento:	21/02/2025
Taxa de Juros:	INCC-DI + 12,68% 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:	4
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 30.500.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	30.500
Forma:	ESCRITURAL
Espécie:	GARANTIA REAL COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA
Garantia envolvidas:	Alienação Fiduciária de Imóvel,Fidejussória,Cessão Fiduciária de Direitos de Crédito
Data de emissão:	09/10/2020
Data de vencimento:	21/12/2023
Taxa de Juros:	INCC-M + + 11,68% 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:	6
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 13.157.300,73
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	1
Forma:	ESCRITURAL
Espécie:	GARANTIA REAL COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA
Garantia envolvidas:	Coobrigação, Fundo de Reserva
Data de emissão:	31/07/2020
Data de vencimento:	05/09/2025
Taxa de Juros:	IGPM + 8,7311% 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:	5
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 44.600.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	44.600
Forma:	ESCRITURAL
Espécie:	GARANTIA REAL COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA
Garantia envolvidas:	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fidejussória, Cessão Fiduciária de recebíveis
Data de emissão:	13/05/2020
Data de vencimento:	23/06/2023
Taxa de Juros:	INCC-DI + 11,68% 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 CREDITOS SA - COBALTO
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	1
Número da série:	3
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 16.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	16.000
Forma:	ESCRITURAL
Espécie:	GARANTIA REAL COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA
Garantia envolvidas:	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de recebíveis
Data de emissão:	01/10/2019
Data de vencimento:	20/11/2021
Taxa de Juros:	IGPM + 13,50% 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:	1
Status:	RESGATADA
Data do Resgate:	29/07/2019
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
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:	%DI 100,00% + 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
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
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
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 37.028.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	37.028
Forma:	ESCRITURAL
Espécie:	GARANTIA REAL COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA
Garantia envolvidas:	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de quotas, Cessão Fiduciária de contratos, Hipoteca
Data de emissão:	09/02/2018
Data de vencimento:	10/04/2023
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:	48
Status:	RESGATADA
Data do Resgate:	17/06/2020
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 23.206.042,74
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	69
Forma:	ESCRITURAL
Espécie:	GARANTIA REAL COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA
Garantia envolvidas:	Alienação Fiduciária de quotas
Data de emissão:	20/02/2015
Data de vencimento:	22/01/2021
Taxa de Juros:	INCC-M / IGPM + 12,6825%
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 dos Instrumentos da operação, incluindo documentação fornecida pela Emissora.

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, Abril de 2021

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