



**Patrimônio Separado da Série 48 da Primeira Emissão
Código IF N° 15B0564479
(Administrado pela Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.)**

**Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2019
Com relatório dos auditores independentes**

PATRIMÔNIO SEPARADO DA SÉRIE 48 DA PRIMEIRA EMISSÃO
CÓDIGO IF N° 15B0564479
(Administrado pela Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.)

Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras 3

Demonstrações financeiras

Balanço patrimonial	7
Demonstração do resultado	9
Demonstração dos fluxos de caixa	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras	11

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

À administradora e aos investidores do
Patrimônio Separado da Série 48 da primeira emissão – Código IF N° 15B0564479
(Administrado pela Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.)
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado da Série 48 da primeira emissão – Código IF N° 15B0564479 (“Patrimônio Separado”), administrado pela Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A. (“Securitizadora”) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019, as respectivas demonstrações do resultado 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 do Patrimônio Separado da Série 48 da primeira emissão – Código IF N° 15B0564479 em 31 de dezembro de 2019, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados regidos pela Lei 9.514/97, e também consideram as disposições previstas na ICVM 480/2018 para elaboração dessas demonstrações financeiras de propósito especial, conforme nota explicativa n° 2.

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 ao Patrimônio Separado, 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.

Perda por redução ao valor recuperável (*impairment*) dos direitos creditórios (Notas explicativas n° 3.4 e 4)

O valor recuperável dos direitos creditórios detidos pelo Patrimônio Separado é determinado por meio de estudo técnico, o qual contempla a utilização de julgamentos e premissas relevantes, que incluem análises sobre fatores externos, condições econômicas gerais e capacidade de liquidação futura pelo devedor/cedente, bem como fatores internos, tais como histórico de pagamentos e garantias. Esses fatores são considerados na identificação de indícios de perda por redução ao valor recuperável dos direitos creditórios bem como no cálculo do valor recuperável. Devido à relevância e ao nível de julgamento inerente à determinação do valor recuperável dos direitos creditórios, consideramos esse assunto como significativo para a nossa auditoria.

Como foi conduzido em nossa auditoria

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram:

- Avaliação da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação desse estudo, tais como histórico de pagamentos, capacidade de liquidação futura e avaliações das garantias;
- Avaliação dos cálculos matemáticos incluídos em tais estudos; e
- Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Patrimônio Separado.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os saldos dos direitos creditórios no tocante à sua recuperabilidade, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

Lastro dos direitos creditórios (Notas explicativas nº 4)

Devido à relevância do saldo em direitos creditórios, detidos pelo Patrimônio Separado em 31 de dezembro de 2019 e, pelo fato de não existir uma câmara de liquidação ou um mercado organizado de negociação de direitos creditórios no país, por meio do qual seja possível efetuar o controle da custódia de acordo com as negociações efetuadas, consideramos a verificação da existência dos lastros dos direitos creditórios como um assunto significativo para a nossa auditoria.

Como foi conduzido em nossa auditoria

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram:

- Teste de existência por meio da inspeção, em base amostral, dos documentos que comprovam os lastros desses direitos creditórios;
- Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Patrimônio Separado.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os saldos dos direitos creditórios no tocante à sua existência, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

Ênfase

Base de elaboração e apresentação das demonstrações financeiras e restrição sobre o uso

Chamamos a atenção para a nota explicativa nº 2 que descreve que a base contábil dessas demonstrações financeiras, elaboradas exclusivamente para atendimento da Lei 9.514/97 e do art. 25-A da ICVM 480/2018, que requer que as Securitizadoras considerem cada patrimônio separado, não consolidado, como uma entidade que reporta. Adicionalmente, o art. 25-A dispensou a apresentação comparativa na sua adoção inicial. Consequentemente, as demonstrações financeiras podem não servir para outra finalidade. Nossa opinião não está modificada em relação a esse assunto.

Responsabilidades da administração da Securitizadora pelas demonstrações financeiras

A administração da Securitizadora é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados, regidos pela Lei 9.514/97 e que também consideram as disposições previstas na ICVM 480/2018, 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 da Securitizadora é responsável, dentro das prerrogativas previstas na Lei 9.514/97, pela avaliação da capacidade do Patrimônio Separado continuar operando conforme o Termo de Securitização dos Créditos, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional.

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 do Patrimônio Separado.
- Avaliamos a adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Patrimônio Separado. 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 o Patrimônio Separado a não mais se manter em continuidade operacional.

Comunicamo-nos com a Administração 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 Administração, 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, 10 de abril de 2020.

Crowe Macro Auditores Independentes
CRC 2SP033508/O-1



Fabio Debiaze Pino
Contador – CRC1SP251.154/O-9



Sérgio Ricardo de Oliveira
Contador – CRC-1SP186070/O-8

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.

BALANÇO PATRIMONIAL VINCULADO AO PATRIMÔNIO SEPARADO DA SÉRIE 48 DA PRIMEIRA EMISSÃO – IF N° 15B0564479 DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO
(Em milhares de reais - R\$)

Ativo	Nota	2019
Circulante		
Caixa e equivalentes de caixa		22
Direitos creditórios		
Operações sem aquisição substancial de risco	4	416
(-) Provisão para a redução no valor de recuperação dos direitos creditórios		-
		<u>438</u>
Não circulante		
Direitos creditórios		
Operações sem aquisição substancial de risco	4	2
(-) Provisão para a redução no valor de recuperação dos direitos creditórios		-
		<u>2</u>
Total do Ativo		<u><u>440</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.

BALANÇO PATRIMONIAL VINCULADO AO PATRIMÔNIO SEPARADO DA SÉRIE 48 DA PRIMEIRA EMISSÃO – IF N° 15B0564479 DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO
(Em milhares de reais - R\$)

Passivo	Nota	2019
Circulante		
Captação de recursos		
Obrigações por emissão de CRI	5	416
(-) Redução do valor da emissão decorrente de potenciais perdas no lastro		-
		416
Não circulante		
Captação de recursos		
Obrigações por emissão de CRI	5	2
(-) Redução do valor da emissão decorrente de potenciais perdas no lastro		-
Outras obrigações		
Valores a pagar - cedente/emissora		22
		24
Total do Passivo		440

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO VINCULADO AO PATRIMÔNIO SEPARADO DA SÉRIE 48 DA PRIMEIRA EMISSÃO – IF N° 15B0564479 DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO

(Em milhares de reais – R\$)

	<u>Nota</u>	<u>2019</u>
Receitas da intermediação financeira		
Operações de crédito		34
Total das receitas da intermediação financeira		<u>34</u>
Despesas da intermediação financeira		
Operações de crédito		(34)
Total das despesas da intermediação financeira		<u>(34)</u>
Resultado bruto da intermediação financeira		<u>-</u>
Outras receitas (despesas) operacionais		
Prestadores de serviços	6	(26)
Resultado financeiro		1
Resultado de operações sujeitas ao regime fiduciário	7	25
Total de outras receitas (despesas) operacionais		<u>-</u>
Lucro líquido (prejuízo) do exercício		<u><u>-</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA VINCULADO AO PATRIMÔNIO SEPARADO - SÉRIE 48
DA PRIMEIRA EMISSÃO - IF N° 15B0564479 DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO

(Em milhares de reais - R\$)

	<u>2019</u>
<u>Fluxo de caixa das atividades operacionais</u>	
Recebimento de carteira	337
Pagamento de amortização e juros de CRI	(290)
Pagamento de impostos	(1)
Pagamento de fornecedores	(25)
Receitas financeiras	1
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	<u>22</u>
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	<u><u>22</u></u>
No início do período	-
No final do período	22
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	<u><u>22</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

1. Contexto operacional

A CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A. (“Emissora”) foi constituída em 1º de agosto de 2018, sendo seus atos de constituição arquivados na Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul, em 11 de setembro de 2018. A Companhia obteve em 13 de fevereiro de 2019 o registro de Companhia Aberta Categoria “B” junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Em 7 de agosto de 2019 a sede da Companhia foi transferida para São Paulo mediante registro na Junta Comercial de São Paulo – JUCESP.

No desempenho do seu objeto social e na condição de Emissora dos Certificados de Recebíveis imobiliários e em cumprimento ao disposto no art. 12 da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997 e da ICVM nº 600, de 1º de agosto de 2018, a Emissora constituiu o Patrimônio Separado (“Patrimônio Separado”), aos quais se referem as demonstrações financeiras ora disponibilizadas, relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

Em complemento, registramos a seguir outras informações relacionadas ao Patrimônio Separado citado:

- a) Datas de início e término da emissão: 20 de fevereiro de 2015 à 20 de janeiro de 2021.
- b) Sumário das operações efetuadas: a emissão é lastreada em direitos creditórios imobiliários do segmento comercial/residencial.
- c) Critérios previstos para a revolvência dos direitos creditórios: a operação não tem previsão de aquisição de novos direitos creditórios durante o seu curso.
- d) Forma de utilização de derivativos e os riscos envolvidos: a emissão não conta com a contratação de instrumentos financeiros derivativos, motivo pelo qual não foram identificados riscos relacionados à contratação desses instrumentos na estrutura da Emissão.
- e) Garantias envolvidas na estrutura da securitização, tais como sobrecolateralização, subordinação ou coobrigação e a forma como essas garantias foram utilizadas durante o exercício: a alienação fiduciária de 100% das cotas, coobrigação, cessão fiduciária e aval.

2. Base de preparação

As informações anuais individuais do Patrimônio Separado foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados (nota explicativa nº 3), de acordo com os requerimentos do art. 34 da Instrução CVM 600, de 1º de agosto de 2018, que dispensa a apresentação destas demonstrações financeiras de forma comparativa em sua adoção inicial.

A emissão das informações anuais individuais foi autorizada pela Diretoria da Emissora em 10 de abril de 2020.

2.1 Moeda funcional e moeda de apresentação

Estas informações anuais individuais são apresentadas em Real (R\$), que é a moeda funcional da Emissora. Todas as informações financeiras apresentadas foram arredondadas para a unidade de milhar mais próxima, exceto quando indicado de outra forma.

2.2 Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das informações anuais individuais exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados efetivos podem divergir dessas estimativas.

As estimativas e premissas, quando necessárias, são revistas de maneira contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no período em que as estimativas são revisadas.

3. Principais práticas contábeis aplicáveis aos patrimônios separados

As práticas contábeis descritas abaixo foram aplicadas de maneira consistente no exercício apresentado.

3.1 Moeda estrangeira

No atual contexto operacional, o Patrimônio Separado não tem transações referenciadas em moeda estrangeira.

3.2 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem caixa, contas bancárias e investimentos a curto prazo com liquidez imediata e com baixo risco de variação no valor de mercado, sendo demonstrados pelo custo acrescido de juros auferidos.

3.3 Instrumentos financeiros

3.3.1 Ativos financeiros não derivativos

São classificados nas seguintes categorias: (i) ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado e (ii) ativos financeiros mensurados ao custo amortizado. A Emissora baixa um ativo financeiro relacionado ao Patrimônio Separado, se for o caso, quando tem seus direitos contratuais retirados, cancelados ou vencidos.

Tanto a Emissora, quanto o Patrimônio em Separado não possuem operações que envolvam instrumentos financeiros derivativos.

3.3.2 Ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado (VJR)

Representados por aplicações financeiras e mensurados pelo valor justo por meio do resultado, de acordo com a gestão de riscos documentada e a estratégia de investimentos. Os custos da transação, após o reconhecimento inicial, são reconhecidos no resultado como incorridos.

3.3.3 Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado

São representados por direitos creditórios, com pagamentos fixos ou calculáveis, que não são cotados no mercado ativo. Tais ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, os direitos creditórios são medidos pelo custo amortizado, através do método dos juros efetivos, decrescidos de qualquer perda por redução ao valor recuperável.

3.3.4 Passivos financeiros não derivativos

São representados substancialmente por obrigações por emissão de CRI, reconhecidos inicialmente pelo valor justo, acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis na data de negociação na qual a Emissora identifica que o Patrimônio Separado se torna uma parte das disposições contratuais do instrumento. São medidos pelo custo amortizado, através do método dos juros efetivos e sua baixa ocorre quando tem suas obrigações contratuais retiradas, canceladas ou vencidas.

3.4 Redução ao valor recuperável (“impairment”)

Ativos financeiros

O Patrimônio Separado reconhece provisões para perdas esperadas de crédito sobre os ativos financeiros mensurados ao custo amortizado.

Ao determinar se o risco de crédito de um ativo financeiro aumentou significativamente desde o reconhecimento inicial e ao estimar as perdas de crédito esperadas, o Patrimônio Separado considera informações razoáveis e passíveis de suporte que são relevantes e disponíveis sem custo ou esforço excessivo. Isso inclui informações e análises quantitativas e qualitativas, com base na experiência histórica do Patrimônio Separado, na avaliação de crédito e suas garantias considerando informações prospectivas.

Mensuração das perdas de crédito esperadas

As perdas de crédito esperadas são estimativas ponderadas pela probabilidade de perdas de crédito. As perdas de crédito são mensuradas a valor presente com base em todas as insuficiências de caixa (ou seja, a diferença entre os fluxos de caixa devidos e o Patrimônio Separado de acordo com o contrato e os fluxos de caixa que o Patrimônio Separado espera receber).

Em decorrência da relação estabelecida entre a Emissora e o Patrimônio Separado objeto de divulgação, se concluído como necessário o registro de uma provisão para suportar eventuais perdas, os seus respectivos impactos serão igualmente registrados contabilmente no passivo do Patrimônio Separado. Considerando a estrutura financeira da operação de securitização, as garantias a ela agregadas, bem como a expectativa de evolução e recebimento dos recebíveis-lastro da Emissão, para a apuração de eventual provisão, são considerados adicionalmente os requisitos a seguir:

- **Com relação aos devedores:** será considerada a situação atual de cada crédito que lastreia a emissão, mediante classificação em (i) em dia e (ii) em atraso, classificado por número de parcelas em atraso.
- **Com relação às garantias:** será considerada a existência e respectiva capacidade de realização, na operação, das seguintes garantias: (i) coobrigação do cedente ou de terceiros (“fiança”), (ii) cessão fiduciária (“colateral”), (iii) garantia real imobiliária (alienação fiduciária ou hipoteca) e (iv) outras.
- **Com relação às obrigações do Patrimônio Separado:** serão considerados os valores relativos a (i) pagamentos futuros devidos aos investidores, (ii) despesas para administração da operação até seu encerramento e (iii) custos estimados com execução das garantias.

3.5 Provisões, passivos contingentes e ativos contingentes

Uma provisão é reconhecida, em função de um evento passado e/ou expectativa futura, se a Emissora, em nome do Patrimônio Separado, tem uma obrigação legal ou construtiva que possa ser estimada de maneira confiável e é provável que um recurso econômico seja exigido para liquidar a obrigação.

O reconhecimento, a mensuração e a divulgação dos ativos e passivos contingentes e das obrigações legais são efetuados de acordo com os critérios definidos no CPC 25 - Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes, da seguinte forma:

Ativos contingentes

Não são reconhecidos nas informações anuais, exceto quando da existência de evidências que propiciem a garantia de sua realização, sobre as quais não cabe mais nenhum recurso.

Provisões para risco

São avaliados por assessores financeiros, contábeis e, quando necessário, jurídicos e pela Administração, levando em conta a probabilidade de perda de uma ação judicial ou administrativa ou mesmo em função de eventuais situações que sugiram potenciais perdas futuras relacionadas à Emissão, que possa gerar uma saída de recursos e que seja mensurável com suficiente segurança. São constituídas provisões para os processos classificados como perdas prováveis pelos assessores jurídicos e divulgados em notas explicativas.

Passivos contingentes

São incertos e dependem de eventos futuros para determinar se existe probabilidade de saída de recursos. Não são provisionados, mas divulgados, se classificados como perda possível e não provisionados, nem divulgados, se classificados como perda remota.

Em 31 de dezembro de 2019 o patrimônio separado não possuía processos judiciais a serem apresentados.

3.6 Resultado

Receita intermediação financeira

É formada pelo montante de juros, deságios/ágios, atualização monetária e outras eventuais receitas acessórias (encargos moratórios, multas, entre outras) auferidas nas carteiras de recebíveis imobiliários.

Essas receitas são reconhecidas quando existe evidência convincente: (i) de que é provável que os benefícios econômicos financeiros poderão ser efetivamente auferidos, (ii) de que os custos associados e os riscos de possíveis cancelamentos puderem ser mensurados de maneira confiável; e (iii) de que o valor da receita operacional possa ser mensurado de maneira confiável.

Resultado auferido nos investimentos em títulos e valores mobiliários

As receitas financeiras abrangem receitas de juros sobre os valores investidos e variações no valor justo de ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado. A receita de juros é reconhecida no resultado, através do método dos juros efetivos.

Quando aplicável, as despesas financeiras abrangem despesas com juros sobre empréstimos, líquidas do desconto a valor presente das provisões, variações no valor justo de ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado, perdas por redução ao valor recuperável (“impairment”) reconhecidas nos ativos financeiros.

Despesa de intermediação financeira

É formada pelo montante de juros, ágios/deságios e atualização monetária apuradas nos Certificados de Recebíveis Imobiliários emitidos, bem como demais despesas vinculadas diretamente à emissão desses certificados.

Essas despesas são reconhecidas quando existe evidência convincente: (i) de que os custos associados e os riscos de possíveis cancelamentos puderem ser mensurados de maneira confiável; e (ii) de que o valor da despesa operacional possa ser mensurado de maneira confiável.

Caso seja provável que ganhos adicionais serão oferecidos aos investidores e o valor possa ser mensurado de maneira confiável, o ganho é reconhecido como uma elevação da despesa operacional conforme as demais despesas vinculadas às emissões sejam reconhecidas.

3.7 Resultado de operações sujeitas a regime fiduciário

É formado como consequência do processo de segregação das demonstrações financeiras dos Patrimônios Separados das demonstrações financeiras da Emissora, dentre os quais se destacam a observância da legislação aplicável aos CRI e a legislação tributária, representando a destinação do resultado apurado no período, para composição dos valores a serem suportados pelo investidor caso essas insuficiências venham efetivamente a impactar as expectativas de retorno da emissão ou por valores a serem destinados no encerramento da operação conforme estabelece as determinações legais.

3.8 Imposto de renda e contribuição social

Em decorrência do disposto na legislação tributária vigente, a tributação dos eventuais resultados do Patrimônio Separado é realizada em base consolidada com os resultados registrados pela Emissora. Nesse sentido, não são evidenciados gastos relacionados a tributação a título de Imposto de Renda e de Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido.

4. Informações sobre os direitos creditórios – recebíveis imobiliários

Representam valores de operações de aquisição de recebíveis imobiliários, efetuadas de acordo com a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário. Essas operações têm condições de realização contratualmente estabelecidas e caracterizam-se como financiamento via mercado de capitais, intermediado pela Emissora. Esse fato implica em apresentação dos seus saldos a valor presente apurado pela taxa contratada.

NOTAS EXPLICATIVAS AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS VINCULADAS AO PATRIMÔNIO SEPARADO SÉRIE 48 DA PRIMEIRA EMISSÃO - IF N° 15B0564479 DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019
(Em milhares de reais - R\$)

Os recebíveis vinculados ao regime fiduciário constituem lastro de CRI emitido nesse regime. Pela fidúcia, tais créditos ficam excluídos do patrimônio comum da Emissora, passando a constituir direitos patrimoniais separados, com o propósito específico e exclusivo de responder pela realização dos direitos dos investidores, exceto caso houvesse regime fiduciário com coobrigação da Emissora, o que já resta adiantado que não há.

4.1 Descrição dos direitos creditórios imobiliários:

Emissão lastreada em Cédulas de Crédito Imobiliário, representativas de direitos creditórios imobiliários, vinculados ao regime fiduciário para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI, sendo a série 48 da primeira emissão sob registro IF N° 15B0564479, emitida pelo Fundo de Investimento Imobiliário SC401.

Valores vencidos e a vencer, por faixa de vencimento, incluindo os montantes a vencer e os montantes de parcelas vencidas, os quais estão sendo apresentados pelos seus valores justos (taxa de retorno) da cessão de créditos, e não pelos seus valores nominais:

Créditos vinculados

a. por prazo de vencimento (a vencer)	2019
i. até 30 dias	30
ii. de 31 a 60 dias	30
iii. de 61 a 90 dias	30
iv. de 91 a 120 dias	30
v. de 121 a 150 dias	30
vi. de 151 a 180 dias	265
vii. acima de 180 dias	111

a. inadimplentes (valor das parcelas inadimplentes)	2019
i. vencidos e não pagos até 30 dias	4
ii. vencidos e não pagos de 31 a 60 dias	4
iii. vencidos e não pagos de 61 a 90 dias	4
iv. vencidos e não pagos de 91 a 120 dias	4
v. vencidos e não pagos de 121 a 150 dias	3
vi. vencidos e não pagos de 151 a 180 dias	16
vii. vencidos e não pagos acima de 180 dias	3

4.2 Montante da provisão constituída e a sua movimentação durante o exercício:

Na análise da Securitizadora, não há provisão de perdas a ser constituída para os ativos vinculados ao patrimônio separado.

4.3 Garantias relacionadas diretamente com os direitos creditórios:

A emissão conta com as garantias descritas no item “e”, da nota explicativa nº 1.

4.4 Procedimentos de cobrança dos direitos creditórios inadimplidos, incluindo a execução de garantias e custos envolvidos:

Em caso de inadimplemento dos CRI, fica facultado à Emissora entrar em contato com o devedor, por meio dos canais de comunicação do devedor, para iniciar o procedimento de cobrança extrajudicial.

Após 5 (cinco) dias úteis de atraso no pagamento das parcelas dos Créditos Imobiliários Cedidos representados pela CCI, iniciarão os procedimentos de convocação de Assembleia Geral para deliberar sobre a decretação ou não do vencimento antecipado dos CRI, em razão do inadimplemento do devedor.

Caso seja aprovado pelos titulares dos CRI, em assembleia, pela decretação de vencimento antecipado dos CRI, a Emissora iniciará os procedimentos necessários para excussão das garantias, de acordo com os critérios definidos pelos titulares dos CRI.

Os custos e as despesas gerais para a realização de cobrança dos direitos creditórios e excussão das garantias, no âmbito judicial ou extrajudicial, incluindo, mas não se limitando, às custas judiciais, os honorários advocatícios e as despesas cartorárias, serão arcados exclusivamente pelo Patrimônio Separado da operação.

Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/97, caso este não seja suficiente para arcar com as despesas mencionadas acima, tais despesas serão suportadas pelos titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, conforme disposto no Termo de Securitização.

4.5 Eventos de pré-pagamento ocorridos durante o exercício e o impacto sobre o resultado e a rentabilidade dos investidores

Ocorreram eventos de pré-pagamento no período analisado, impulsionado pela antecipação dos créditos imobiliários, bem como recomposição da razão de garantia, conforme previsto no Termo de Securitização. Esse fator, resultou na amortização extraordinária do fluxo de pagamento, não alterando a remuneração dos investidores, porém reduzindo a duração da operação.

4.6 Informações sobre aquisição substancial ou não dos riscos e benefícios da carteira

Informações sobre a aquisição substancial ou não dos riscos e benefícios da carteira, incluindo, a metodologia adotada pela Emissora para a definição dessa avaliação, os valores dos direitos creditórios adquiridos com ou sem retenção substancial de riscos e, para os direitos creditórios adquiridos sem retenção substancial de riscos, a segregação dos valores por entidade que reteve substancialmente os riscos e benefícios:

A emissora não assume a retenção de riscos e benefícios vinculados às emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários de titularidade dos investidores, atuando apenas como entidade intermediadora entre devedor (es) e investidor (es).

5. Informações sobre o passivo da emissão – recursos de certificados de recebíveis imobiliários

Referem-se a operações de captação de recursos no mercado financeiro, através de títulos de Certificados de Recebíveis imobiliários (CRI). Os CRI são títulos de crédito nominativos, de livre negociação, lastreado em créditos imobiliários e constituem promessa de pagamento em dinheiro.

Os CRI emitidos sob o regime fiduciário estão lastreados por créditos imobiliários vinculados a esse regime, os quais ficam excluídos do patrimônio comum da Emissora. O acompanhamento desses CRI são efetuados pela Emissora em conjunto com o agente fiduciário, legitimado a praticar todos os atos necessários à proteção dos direitos dos

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS VINCULADAS AO PATRIMÔNIO SEPARADO SÉRIE 48 DA PRIMEIRA EMISSÃO - IF Nº 15B0564479 DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 (Em milhares de reais - R\$)

investidores.

A totalidade dos títulos emitidos vinculados a este Patrimônio Separado apresenta as seguintes características:

a) Valores relativos à série e as suas principais características:

Quantidade emitida: 69
Prazo de vencimento: 2.161 dias
Valor global da série na data da emissão: R\$ 23.206
Valor nominal unitário na data da emissão: R\$ 336
Taxa de juros efetiva: 12,6825% a.a
Indexador: INCC-M
Periodicidade de indexação: mensal
Cronograma de amortização: anual

<u>Ano</u>	<u>Amortização R\$</u>
2020	416
2021	2
Total	418

b) Principais direitos políticos inerentes a cada classe de certificado:

Aos investidores cabe o direito de voto, onde cada Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) corresponde a um voto e poderá ser admitida a constituição de mandatários desde que observadas as disposições dos parágrafos 1º e 2º do artigo 126 da Lei 6.404/1976. As deliberações em Assembleia Geral são tomadas por titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) representando, pelo menos 51% (cinquenta e um por cento) dos CRI em circulação presentes em assembleia. Exceto quanto as hipóteses da Cláusula 12.11 e 12.12 do Termo de Securitização, as quais requer quórum de pelo menos 67% (sessenta e sete) dos CRI em Circulação.

Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação em Assembleia Geral (AG), serão excluídos os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) que eventualmente esteja em tesouraria da Securitizadora; os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora, assim entendidas empresas que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas, ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses. Os votos em branco também deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da Assembleia Geral (AG).

c) Sumário das principais deliberações de investidores reunidos em assembleia desde o início da emissão:

17 de junho de 2019 - **Assembleia Geral de Titulares dos CRI**, que aprovou:

- (i) a substituição da Habitasec Securitizadora S.A. pela Casa de Pedra Securitizadora de Créditos S.A., com a assunção, por esta, de todos os direitos e obrigações da Habitasec nos documentos que formalizam a Emissão dos CRI, a partir da Data de Transferência, inclusive;
- (ii) a transferência da administração do Patrimônio Separado à Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A. a partir da data de transferência e, ainda, (a) a remuneração devida à Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A. na

NOTAS EXPLICATIVAS AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS VINCULADAS AO PATRIMÔNIO SEPARADO SÉRIE 48 DA PRIMEIRA EMISSÃO - IF Nº 15B0564479 DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019
(Em milhares de reais - R\$)

qualidade de administradora do Patrimônio Separado e o escopo de seus serviços; (b) a transferência da totalidade dos ativos e passivos integrantes do Patrimônio Separado para a Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A, bem como a efetivação dos trâmites operacionais junto à B3 para concretização da transferência; (c) a assunção e pagamento de todos os custos e despesas relacionados à transferência tratada no subitem “b” acima; (d) a verificação e transferência da totalidade dos recursos existentes na Antiga Conta Centralizadora para a Nova Conta Centralizadora, bem como a transferência para a Nova Conta Centralizadora de quaisquer recursos oriundos do pagamento dos Créditos Imobiliários que eventualmente venha a receber diretamente dos Devedores dos Créditos Imobiliários; e (e) a transferência da totalidade das CCl's que estão vinculadas no Certificado de Recebíveis Imobiliários da 48ª série da 1ª emissão da Habitasec Securitizadora S.A. para que possam ser vinculadas no Certificado de Recebíveis Imobiliários da Casa de Pedra Securitizadora de Créditos S.A; e

- (iii) a outorga à Habitasec Securitizadora S.A. da mais ampla, geral, irrestrita, plena, irrevogável e irreatável quitação com relação a todos e quaisquer atos e fatos relacionados à emissão e aos CRI até a data de transferência, renunciando o titular dos CRI, expressamente, a todo e qualquer direito, ação, pretensão, reclamação e/ou demanda, de qualquer natureza, que tenha ou possa vir a ter, porventura existente em face da Habitasec Securitizadora S.A., obrigando-se a nada mais reclamar ou pleitear a qualquer título, seja no âmbito judicial, administrativo ou arbitral, sobre todos e quaisquer atos praticados pela Habitasec Securitizadora S.A. até a data de transferência relativos à emissão e/ou aos CRI.
- (iv) diante da renúncia da Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Imobiliários S.A., a substituição da Oliveira Trust pela Simplific Pavarini, com a assunção, por esta, de todos os direitos e obrigações da Oliveira Trust nos documentos que formalizam a emissão dos CRI, a partir da data de transferência. Os titulares de CRI, neste ato, dão a mais plena, ampla, geral e irrevogável quitação de todas os direitos e obrigações da Oliveira Trust, no âmbito da emissão, para nada mais reclamar ou pretender, a qualquer tempo, a qualquer título.
- (v) o cancelamento da Alienação Fiduciária de Quotas da GCR Participações Imobiliárias Ltda.

26 de julho de 2019 - **Assembleia Geral de Titulares dos CRI**, que aprovou:

- (i) a substituição do escriturador da Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Imobiliários S.A., para o Banco Bradesco S/A – Custodia de Terceiros, tendo em vista a alteração da conta do Patrimônio Separado do Banco Itaú S/A para o Banco Bradesco S/A.
- (ii) a substituição do Banco Liquidante de Banco Itaú S/A para o Banco Bradesco S/A, tendo em vista a alteração da conta do Patrimônio Separado do Banco Itaú S/A para o Banco Bradesco S/A.
- (iii) a alteração da remuneração do Agente Fiduciário, passando o item 10.4. da Cláusula Décima do Termo de Securitização.

15 de agosto de 2019 - **Assembleia Geral de Titulares dos CRI**, que aprovou:

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS VINCULADAS AO PATRIMÔNIO SEPARADO SÉRIE 48 DA PRIMEIRA EMISSÃO - IF Nº 15B0564479 DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 (Em milhares de reais - R\$)

- (i) a alteração da curva de pagamento a partir de Agosto de 2019 inclusive, de acordo com a renegociação de contratos e consequente alteração de recebimento mensal;
- (ii) o Agente Fiduciário, a Emissora e demais partes envolvidas, a celebrarem os aditamentos necessários aos documentos das operações.

6. Prestadores de serviços

Para cumprimento das obrigações relacionadas à emissão, o Patrimônio Separado conta com os serviços relacionados a seguir:

<u>Descrição</u>	<u>2019</u>
Serviços de gestão e estruturação	(11)
Serviços advocatícios	(9)
Outros serviços	(6)
Total	(26)

7. Resultado de operações sujeitas ao regime fiduciário

Conforme orientação do Ofício nº2/2019/CVM/SIN/SNC, item II, a operação de securitização deve ter Resultado igual a zero. A presente conta demonstra o valor (a maior ou a menor), que deve ser considerado para que a orientação do mencionado ofício seja cumprida. Uma vez que essa operação apresenta regime fiduciário e coobrigação por parte do tomador, o valor positivo significa que a operação gerou excedente para seu tomador.

8. Classificação de risco da emissão

Não foi avaliada a classificação de risco para essa emissão.

9. Relacionamento com os auditores independentes

Para o adequado gerenciamento e divulgação da existência de eventuais conflitos de interesse, a Emissora, como parte de suas práticas de governança corporativa, evidencia que não contratou quaisquer outros serviços, além da auditoria independente de suas demonstrações financeiras, dentre as quais estão consideradas as demonstrações financeiras desse Patrimônio Separado, junto à empresa Crowe Auditores Independentes S.S., ou a quaisquer outras empresas ou pessoas a ela ligadas, direta ou indiretamente.

Em complemento, a Emissora observa premissas que a orientam no relacionamento com os seus auditores independentes. Essas premissas estabelecem: (a) que o auditor não representa a companhia em quaisquer níveis; (b) que as atividades gerenciais são estritamente reservadas para serem desempenhadas por funcionários da própria companhia, sendo responsabilidade destes o resultado do trabalho realizado; e (c) que os trabalhos a serem auditados foram realizados por profissionais sem quaisquer vínculos, diretos ou indiretos, com a empresa de auditoria independente contratada para emitir uma opinião acerca desses trabalhos.

Em consequência, a Emissora considera que estão preservadas a independência e objetividade necessárias ao desempenho dos serviços de auditoria externa.

10. Eventos subsequentes

Diante dos recentes casos relacionados ao COVID-19 e conforme ofício-circular CVM nº 02/2020 a Administração está avaliando os impactos monetários futuros que podem impactar a atividade econômica e financeira da Emissora e do Patrimônio Separado. Estamos observando atentamente o desenvolvimento dessa situação dia a dia e trabalhando fortemente para que os impactos sejam os menores possíveis em nossos negócios. Até o momento não foi detectado nenhum impacto.
