

RELATÓRIO ANUAL DO AGENTE FIDUCIÁRIO 2019

MAIO/2020

da 1ª 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, maio de 2020

Prezados Investidores,

Na qualidade de Agente Fiduciário da da 1ª 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 Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 583/2016, na alínea “b” do parágrafo 1º do artigo 68 da Lei 6.404/76 e na escritura de emissão.

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

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

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

Atenciosamente,

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

EMISSORA

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

OBJETO SOCIAL

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

CARACTERÍSTICAS DO CRI

Código CETIP / Código ISIN	19E0369523/BRASPRCRI000
Coordenador Líder	CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Banco Liquidante	Banco Bradesco S.A.
Banco Escriurador	Banco Bradesco S.A.
Status da Emissão	RESGATADA
Data do Resgate:	29/07/2019
Título	CRI
Emissão / Séries	1/1
Valor Total da Emissão	87.000.000,00
Valor Nominal	1.000,00
Quantidade de Títulos	87000
Forma	ESCRITURAL
Espécie	GARANTIA SUBORDINADAS
Data de Emissão	27/05/2019
Data de Vencimento	28/01/2026
Forma de Subscrição e Integralização e Preço de Integralização	<p>4.1. <u>Subscrição dos CRI</u>: Os CRI serão subscritos por meio da assinatura de Boletim de Subscrição pelo Investidor Profissional.</p> <p>4.2. <u>Integralização dos CRI</u>: A integralização dos CRI será realizada em moeda corrente nacional, conforme estabelecido no Boletim de Subscrição. O preço de integralização poderá ser acrescido de eventual ágio ou deduzido de deságio negociado na distribuição, calculados <i>pro rata die</i>, desde a data da primeira integralização até a data de sua efetiva integralização. A integralização dos CRI será realizada via B3 ou mediante crédito em conta corrente de titularidade da Emissora.</p>
Remuneração	100% DI + 4,00% a.a.

Data de Integralização

05/06/2019

Repactuação

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

6.3. Os Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures e representados pela CCI destinam-se exclusivamente ao desenvolvimento imobiliário residencial, realizado pela Devedora, ainda que por meio de suas controladas, no âmbito dos Empreendimentos Alvo. Adicionalmente, os pagamentos recebidos pela Emissora em virtude de um Evento de Vencimento Antecipado, do cumprimento das obrigações pecuniárias previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, ou da amortização extraordinária das Debêntures, deverão ser creditados na Conta do Patrimônio Separado e aplicados única e exclusivamente ao pagamento dos CRI.

6.3.1. Qualquer eventual alteração com relação à destinação dos recursos oriundos das Debêntures, incluindo, mas não se limitando, aos Empreendimentos Alvo e aos percentuais dos recursos a serem destinados aos Empreendimentos Alvo, conforme descrição prevista no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures, deverá ser precedida de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, à este Termo de Securitização, bem como a qualquer outro Documento da Operação que se faça necessário, sendo certo que tais alterações serão realizadas diretamente pela Devedora e as demais partes dos Documentos da Operação e, para tanto, dispensarão aprovação por parte dos titulares dos CRI.

6.1.2. Os recursos captados por meio da presente Emissão deverão seguir a destinação prevista na Cláusula 6.3.1 acima, até a Data de Vencimento das Debêntures (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), ou até que a Companhia comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos, o que ocorrer primeiro.

6.3.2. O Agente Fiduciário deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI ou até a comprovação da aplicação integral dos recursos oriundos da Escritura de Emissão de Debêntures, no mínimo semestralmente, a partir de novembro de 2019 (inclusive) e até a alocação total do valor total da Emissão, o efetivo direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da Emissão para os Empreendimentos Alvo. O Agente Fiduciário não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações financeiras constantes dos eventuais documentos enviados pela Devedora, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora objeto da destinação dos recursos, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do mencionado relatório.

6.3.3. Sempre que solicitado por escrito por Autoridades (conforme abaixo definido) ou pelo Agente Fiduciário, para fins de atendimento as Normas (conforme abaixo definido) e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em até 15 (quinze) Dias Úteis do recebimento da solicitação, ou em até 72 (setenta e duas) horas do prazo estipulado pela respectiva Autoridade, caso o prazo seja menor, a Devedora se obriga a enviar ao Agente Fiduciário cópia dos contratos que deram origem, notas fiscais e seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais, faturas, extratos bancários, demonstrativos contábeis da Emissora, relatório de evolução das obras elaborado por empresa especializada e/ou documentos relacionados ao financiamento imobiliário destinado aos Empreendimentos Alvo. A Devedora deverá enviar ao Agente Fiduciário cópia de quaisquer outros documentos necessários à comprovação da destinação dos recursos em até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data do recebimento da respectiva solicitação pelo Agente Fiduciário.

6.3.4. O descumprimento das obrigações referentes à comprovação da Destinação dos Recursos pela Devedora poderá resultar no vencimento antecipado das Debêntures, na forma prevista do inciso (b) da Cláusula 6.2 da Escritura de Emissão de Debêntures.

6.3.5. Uma vez utilizada a totalidade dos recursos das Debêntures para os fins aqui previstos, o que será verificado pelo Agente Fiduciário através dos relatórios da Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora ficará desobrigada com relação às comprovações de que trata a Cláusula 6.3.6., exceto se em razão de determinação de Autoridades for necessária qualquer comprovação adicional.

6.3.7. Para fins desta cláusula 6.3.1, compreende-se por “Autoridade”: qualquer pessoa natural, pessoa jurídica (de direito público ou privado), personificada ou não, condomínio, *trust*, veículo de investimento, comunhão de recursos ou qualquer organização que represente interesse comum, ou grupo de interesses comuns, inclusive previdência privada patrocinada por qualquer pessoa jurídica (“Pessoa”), entidade ou órgão:

(i) vinculada(o), direta ou indiretamente, no Brasil e/ou no exterior, ao Poder Público, incluindo, sem limitação, entes representantes dos Poderes Judiciário, Legislativo e/ou Executivo, entidades da administração pública direta ou indireta, autarquias e outras Pessoas de direito público; e/ou

(ii) que administre ou esteja vinculada(o) a mercados regulamentados de valores mobiliários, entidades autorreguladoras e outras Pessoas com poder normativo, fiscalizador e/ou punitivo, no Brasil e/ou no exterior, entre outros.

6.3.7.1. Compreende-se por “Norma”: qualquer lei, decreto, medida provisória, regulamento, norma administrativa, ofício, carta, resolução, instrução, circular e/ou qualquer tipo de determinação, na forma de qualquer outro instrumento ou regulamentação, de órgãos ou entidades governamentais, autarquias, tribunais ou qualquer outra Autoridade, que crie direitos e/ou obrigações.

POSIÇÃO DO CRI

Data	Emitidas	Adquiridas	Resgatadas	Canceladas	Vencidas	Circulação
27/05/2019	87.000	0	0	0	0	0
29/07/2019	0	0	87.000	0	0	0

GARANTIA

2.9. Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, serão constituídas pelas Fiduciárias, a Cessão Fiduciária dos Recebíveis, nos termos artigo 66-B da Lei 4.728/65 e dos respectivos Contratos de Cessão Fiduciária.

2.9.1. A qualquer tempo enquanto as Obrigações Garantidas não tenham sido integralmente cumpridas, o valor dos Recebíveis, trazidos a valor presente à taxa de 12% (doze por cento) ao ano, deve ser equivalente a, no mínimo, 130% (cento e trinta por cento) do saldo devedor dos Créditos Imobiliários (“Razão Mínima de Garantia”).

2.9.2. A verificação de atendimento à Razão Mínima de Garantia será feita mensalmente pela Emissora e encaminhada ao Agente Fiduciário, em até 03 (três) Dias Úteis antes do pagamento das obrigações dos CRI no respectivo mês (“Data de Verificação”), sendo certo que a 1ª (primeira) verificação ocorrerá na primeira data de pagamento da Remuneração, conforme previsto no Anexo II deste Termo de Securitização.

LASTRO

Objeto: Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, cedidos à Emissora pelo Cedente, sem qualquer coobrigação, nos termos do Contrato de Cessão, aos CRI da 1ª Série da 1ª Emissão da Emissora, cujas características são descritas na Cláusula 3.1 deste Termo de Securitização.

O valor integral da subscrição e integralização dos CRI, que será equivalente ao Preço de Aquisição, ficará depositado e retido na Conta do Patrimônio Separado, e somente será liberado pela Emissora à Devedora, por conta e ordem do Cedente, nos termos da Cláusula 3.1. do Contrato de Cessão.

Créditos Imobiliários Vinculados: A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente emissão de CRI os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, de sua titularidade, com saldo devedor de R\$90.000.000,00 (noventa milhões de reais), na Data de Emissão.

O presente Termo de Securitização será registrado na Instituição Custodiante, nos termos do artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931/04, através da declaração contida no Anexo V deste Termo de Securitização.

Características dos Créditos Imobiliários: As características dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, vinculados a este Termo de Securitização estão perfeitamente descritas e individualizadas no Anexo I deste Termo de Securitização.

AMORTIZAÇÃO

(h) **Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização**: De acordo com a tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização, observadas as hipóteses de amortização extraordinária dos CRI previstas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;

REMUNERAÇÃO

(i) **Periodicidade de pagamento de Juros Remuneratórios**: Mensalmente, observado o previsto pela

Escritura de Emissão de Debêntures e de acordo com a tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização (cada uma delas uma “Data de Pagamento da Remuneração”);

RESGATE ANTECIPADO

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 o Fundo de Reserva, 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.

8.3. Isenção de Ação ou Execução: Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514/97, os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, as os Recebíveis e os recursos porventura 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 nº 2.158-35/2001.

8.4. Patrimônio Separado: Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, e os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado e o Fundo de Reserva permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até o vencimento e pagamento integral dos CRI, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97.

8.4.1. . O Patrimônio Separado será composto pelas Debêntures, pela CCI, e pelos Créditos Imobiliários, e destinar-se-á especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97.

8.4.2. Os Créditos Imobiliários objeto do Regime Fiduciário responderão apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos tributários, conforme previsto neste Termo, estando imunes a qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não seus beneficiários, ou seja, os Titulares de 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, bem como mantendo registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 12 da Lei nº 9.514/97.

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. a custódia da Escritura de Emissão de CCI será realizada pela Instituição Custodiante, cabendo à Emissora a guarda e conservação de uma via da Escritura de Emissão das Debêntures que deu origem aos Créditos Imobiliários, bem como o envio de uma cópia digitalizada da Escritura de Emissão das Debêntures à Instituição Custodiante previamente ao registro da CCI; 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 descrita na Cláusula 2.4, item (c) deste Termo de Securitização serão suportados pela Devedora, 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 incidentes na fonte (*gross-up*).

8.7.1. A Taxa de Administração, conforme definida na Cláusula 12.1 deste Termo de Securitização, será devida pela Devedora, com recursos do Patrimônio Separado, e paga a partir do 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à integralização dos CRI e, a partir de então, mensalmente, até o resgate total dos CRI.

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*, se necessário.

8.8. **Guarda da Escritura de Emissão de Debêntures:** A Emissora será responsável pela guarda de 1 (uma) via original da Escritura de Emissão, recebendo a Instituição Custodiante 1 (uma) cópia simples da Escritura de Emissão.

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 da, 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: **[Comentários Madrona:** Favor confirmar a ordem de prioridade]

- a. Pagamento das Despesas;
- b. Pagamento da Remuneração;
- c. Pagamento do Valor Principal;
- d. Recomposição da Razão Mínima de Garantia; e
- e. Recomposição do Fundo de Reserva (conforme definido abaixo).

8.10. Caso após realizados os pagamentos previstos na Cláusula 8.9 acima existam recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado, e desde que a Razão Mínima de Garantia esteja sendo cumprida, eventuais valores remanescentes serão liberados para a Devedora em até [=] dias contados da Data de Verificação.

8.11. **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.

8.12. **Aplicação de Recursos da Conta do Patrimônio Separado:** Os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado oriundos dos pagamentos dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, serão aplicados nos termos previstos pela Cláusula 8.13 deste Termo de Securitização. Os pagamentos referentes aos valores a que fazem jus os titulares dos CRI serão efetuados pela Emissora na medida em que existam recursos no Patrimônio Separado, utilizando-se dos procedimentos adotados pela B3.

8.13. **Investimentos Permitidos:** Os recursos da Conta do Patrimônio Separado estarão abrangidos pela instituição do Regime Fiduciário e integrarão o Patrimônio Separado, sendo certo que poderão ser aplicados pela Emissora, na qualidade de administradora da Conta do Patrimônio Separado, em títulos, valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão do Itaú Unibanco S.A., Banco Bradesco S.A., Banco Citibank S.A., Banco do Brasil S.A., Caixa Econômica Federal e Banco Santander (Brasil) S.A.. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais investimentos integrarão o Patrimônio Separado. A Emissora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer

responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras.

FUNDO DE RESERVA

2.13. Fundo de Reserva: Até a quitação integral dos CRI, a Devedora deverá manter no Patrimônio Separado um fundo de reserva em montante equivalente à soma dos valores da primeira, da segunda e de 50% (cinquenta por cento) da terceira parcela imediatamente vincendas, o qual será recomposto mensalmente, sempre que necessário, nos termos do inciso (e) do item 8.9 abaixo (“Montante Mínimo do Fundo de Reserva” e “Fundo de Reserva”).

2.13.1. Montante Mínimo do Fundo de Reserva será verificado sempre na Data de Verificação.

2.13.2. O Fundo de Reserva será inicialmente composto, mediante a retenção na Conta do Patrimônio Separado de parte do Preço de Aquisição, e, posteriormente, recomposto com os montantes decorrentes do recebimento dos Recebíveis, observada a ordem de pagamentos prevista na Cláusula 5.3 do Contrato de Cessão. Se em determinada Data de Verificação não existirem recursos na Conta do Patrimônio Separado suficientes para compor ou recompor o Fundo de Reserva, a Devedora deverá transferir recursos próprios em montante necessário para atingir o Montante Mínimo do Fundo de Reserva para a Conta do Patrimônio Separado em até 05 (cinco) Dias Úteis contados da notificação da Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário, neste sentido.

DECLARAÇÃO DA EMISSORA



São Paulo, 30 de março de 2020

À

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

DECLARAÇÃO

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

Atenciosamente



Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S/A

COVENANTS

Esta emissão não possui covenants.

PAGAMENTOS PROGRAMADOS E EFETUADOS

Data do Evento	Data da Liquidação	Evento	Percentual/Taxa	Status	Valor Pago	Obs
28/06/2019	28/06/2019	Amortização Variavel	2,778 %	Liquidado	R\$ 27,78000000	
28/06/2019	28/06/2019	Juros	-	Liquidado	R\$ 6,44962700	
29/07/2019	29/07/2019	Resgate Antecipado Total - Amortização	100,00%	Liquidado	R\$ 972,22000000	Download
29/07/2019	29/07/2019	Juros	-	Liquidado	R\$ 8,23825978	

RATING

Esta emissão não possui classificação de risco.

ASSEMBLEIAS DE INVESTIDORES

Não ocorreram assembleias de investidores no ano de 2019.

ADITAMENTOS

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

PREÇOS UNITÁRIOS AO PAR - PU'S

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

DATA	PU PAR INF R\$	VALOR NOMINAL VN R\$	TAXA DI %aa DATA-BASE DIK	TAXA DI FATOR DIÁRIO 1+TDik	TAXA DI FATOR ACUMULADO FatorDI	SPREAD AA Spread	SPREAD FATOR ACUMULADO FatorSpread	FATOR DI +SPREAD ACUMULADO FatorJuros	PARC	JUROS J R\$	AMORTIZAÇÃO R\$
05/06/19	1,000.000000	1,000.00000000	05-29-19	6.40%	1.00024620	1.00000000	4.00%	1.000000000	0	0.00000000	0.00000000
06/06/19	1,000.401888	1,000.00000000	05-30-19	6.40%	1.00024620	1.00024620	4.00%	1.000401888	0	0.40188800	0.00000000
07/06/19	1,000.803937	1,000.00000000	05-31-19	6.40%	1.00024620	1.00049246	4.00%	1.000803937	0	0.80393699	0.00000000
10/06/19	1,001.206147	1,000.00000000	06-03-19	6.40%	1.00024620	1.00073878	4.00%	1.001206147	0	1.20614699	0.00000000
11/06/19	1,001.608519	1,000.00000000	06-04-19	6.40%	1.00024620	1.00098516	4.00%	1.001608519	0	1.60851899	0.00000000
12/06/19	1,002.011061	1,000.00000000	06-05-19	6.40%	1.00024620	1.00123161	4.00%	1.002011061	0	2.01106099	0.00000000
13/06/19	1,002.413754	1,000.00000000	06-06-19	6.40%	1.00024620	1.00147811	4.00%	1.002413754	0	2.41375399	0.00000000
14/06/19	1,002.816608	1,000.00000000	06-07-19	6.40%	1.00024620	1.00172467	4.00%	1.002816608	0	2.81660800	0.00000000
17/06/19	1,003.219633	1,000.00000000	06-10-19	6.40%	1.00024620	1.00197130	4.00%	1.003219633	0	3.21963300	0.00000000
18/06/19	1,003.622810	1,000.00000000	06-11-19	6.40%	1.00024620	1.00221798	4.00%	1.003622810	0	3.62280999	0.00000000
19/06/19	1,004.026158	1,000.00000000	06-12-19	6.40%	1.00024620	1.00246473	4.00%	1.004026158	0	4.02615800	0.00000000
21/06/19	1,004.429668	1,000.00000000	06-13-19	6.40%	1.00024620	1.00271154	4.00%	1.004429668	0	4.42966800	0.00000000
24/06/19	1,004.833328	1,000.00000000	06-14-19	6.40%	1.00024620	1.00295840	4.00%	1.004833328	0	4.83332799	0.00000000
25/06/19	1,005.237161	1,000.00000000	06-17-19	6.40%	1.00024620	1.00320533	4.00%	1.005237161	0	5.23716099	0.00000000
26/06/19	1,005.641155	1,000.00000000	06-18-19	6.40%	1.00024620	1.00345232	4.00%	1.005641155	0	5.64115499	0.00000000
27/06/19	1,006.045310	1,000.00000000	06-19-19	6.40%	1.00024620	1.00369937	4.00%	1.006045310	0	6.04530999	0.00000000
28/06/19	1,006.449627	1,000.00000000	06-21-19	6.40%	1.00024620	1.00394648	4.00%	1.006449627	1	6.44962700	27.78000000
01/07/19	972.610724	972.22000000	06-24-19	6.40%	1.00024620	1.00024620	4.00%	1.000401888	0	0.39072355	0.00000000
02/07/19	973.001604	972.22000000	06-25-19	6.40%	1.00024620	1.00049246	4.00%	1.000803937	0	0.78160363	0.00000000
03/07/19	973.392640	972.22000000	06-26-19	6.40%	1.00024620	1.00073878	4.00%	1.001206147	0	1.17264023	0.00000000
04/07/19	973.783834	972.22000000	06-27-19	6.40%	1.00024620	1.00098516	4.00%	1.001608519	0	1.56383434	0.00000000
05/07/19	974.175194	972.22000000	06-28-19	6.40%	1.00024620	1.00123161	4.00%	1.002011061	0	1.95519372	0.00000000
08/07/19	974.566700	972.22000000	07-01-19	6.40%	1.00024620	1.00147811	4.00%	1.002413754	0	2.34669991	0.00000000
09/07/19	974.958363	972.22000000	07-02-19	6.40%	1.00024620	1.00172467	4.00%	1.002816608	0	2.73836262	0.00000000

DATA	PU PAR INF R\$	VALOR NOMINAL VN R\$	TAXA DI %aa DATA-BASE DIK	TAXA DI FATOR DIÁRIO 1+TDIK	TAXA DI FATOR ACUMULADO FatorDI	SPREAD AA Spread	SPREAD FATOR ACUMULADO FatorSpread	FATOR DI +SPREAD ACUMULADO FatorJuros	PARC	JUROS J R\$	AMORTIZAÇÃO R\$
10/07/19	975.350192	972.22000000	07-03-19	6.40%	1.00024620	1.00197130	4.00%	1.003219633	0	3.13019159	0.00000000
11/07/19	975.742168	972.22000000	07-04-19	6.40%	1.00024620	1.00221798	4.00%	1.003622810	0	3.52216833	0.00000000
12/07/19	976.134311	972.22000000	07-05-19	6.40%	1.00024620	1.00246473	4.00%	1.004026158	0	3.91431133	0.00000000
15/07/19	976.526612	972.22000000	07-08-19	6.40%	1.00024620	1.00271154	4.00%	1.004429668	0	4.30661182	0.00000000
16/07/19	976.919058	972.22000000	07-09-19	6.40%	1.00024620	1.00295840	4.00%	1.004833328	0	4.69905814	0.00000000
17/07/19	977.311673	972.22000000	07-10-19	6.40%	1.00024620	1.00320533	4.00%	1.005237161	0	5.09167266	0.00000000
18/07/19	977.704444	972.22000000	07-11-19	6.40%	1.00024620	1.00345232	4.00%	1.005641155	0	5.48444371	0.00000000
19/07/19	978.097371	972.22000000	07-12-19	6.40%	1.00024620	1.00369937	4.00%	1.006045310	0	5.87737128	0.00000000
22/07/19	978.490456	972.22000000	07-15-19	6.40%	1.00024620	1.00394648	4.00%	1.006449627	0	6.27045636	0.00000000
23/07/19	978.883698	972.22000000	07-16-19	6.40%	1.00024620	1.00419365	4.00%	1.006854105	0	6.66369796	0.00000000
24/07/19	979.277108	972.22000000	07-17-19	6.40%	1.00024620	1.00444089	4.00%	1.007258756	0	7.05710775	0.00000000
25/07/19	979.670664	972.22000000	07-18-19	6.40%	1.00024620	1.00468818	4.00%	1.007663558	0	7.45066435	0.00000000
26/07/19	980.064378	972.22000000	07-19-19	6.40%	1.00024620	1.00493553	4.00%	1.008068522	0	7.84437845	0.00000000
29/07/19	980.458260	972.22000000	07-22-19	6.40%	1.00024620	1.00518295	4.00%	1.008473658	2	8.23825978	25.31466436
30/07/19	947.285886	946.90533564	07-23-19	6.40%	1.00024620	1.00024620	4.00%	1.000401888	0	0.38054989	0.00000000
31/07/19	947.666588	946.90533564	07-24-19	6.40%	1.00024620	1.00049246	4.00%	1.000803937	0	0.76125223	0.00000000
01/08/19	948.047443	946.90533564	07-25-19	6.40%	1.00024620	1.00073878	4.00%	1.001206147	0	1.14210702	0.00000000
02/08/19	948.428451	946.90533564	07-26-19	6.40%	1.00024620	1.00098516	4.00%	1.001608519	0	1.52311522	0.00000000
05/08/19	948.809620	946.90533564	07-29-19	6.40%	1.00024620	1.00123161	4.00%	1.002011061	0	1.90428439	0.00000000
06/08/19	949.190932	946.90533564	07-30-19	6.40%	1.00024620	1.00147811	4.00%	1.002413754	0	2.28559654	0.00000000
07/08/19	949.572397	946.90533564	07-31-19	6.40%	1.00024620	1.00172467	4.00%	1.002816608	0	2.66706114	0.00000000
08/08/19	949.954023	946.90533564	08-01-19	5.90%	1.00022751	1.00197130	4.00%	1.003219633	0	3.04868766	0.00000000
09/08/19	950.318043	946.90533564	08-02-19	5.90%	1.00022751	1.00219926	4.00%	1.003604064	0	3.41270743	0.00000000
12/08/19	950.682200	946.90533564	08-05-19	5.90%	1.00022751	1.00242727	4.00%	1.003988640	0	3.77686449	0.00000000
13/08/19	951.046495	946.90533564	08-06-19	5.90%	1.00022751	1.00265533	4.00%	1.004373362	0	4.14115981	0.00000000
14/08/19	951.410927	946.90533564	08-07-19	5.90%	1.00022751	1.00288344	4.00%	1.004758228	0	4.50559148	0.00000000
15/08/19	951.775507	946.90533564	08-08-19	5.90%	1.00022751	1.00311161	4.00%	1.005143251	0	4.87017181	0.00000000
16/08/19	952.140225	946.90533564	08-09-19	5.90%	1.00022751	1.00333983	4.00%	1.005528419	0	5.23488944	0.00000000
19/08/19	952.505081	946.90533564	08-12-19	5.90%	1.00022751	1.00356810	4.00%	1.005913733	0	5.59974533	0.00000000
20/08/19	952.870075	946.90533564	08-13-19	5.90%	1.00022751	1.00379642	4.00%	1.006299193	0	5.96473946	0.00000000

DATA	PU PAR INF R\$	VALOR NOMINAL VN R\$	TAXA DI %aa DATA-BASE DIK	TAXA DI FATOR DIÁRIO 1+TDIK	TAXA DI FATOR ACUMULADO FatorDI	SPREAD AA Spread	SPREAD FATOR ACUMULADO FatorSpread	FATOR DI +SPREAD ACUMULADO FatorJuros	PARC	JUROS J R\$	AMORTIZAÇÃO R\$
21/08/19	953.235207	946.90533564	08-14-19	5.90%	1.00022751	1.00402479	4.00%	1.006684798	0	6.32987089	0.00000000
22/08/19	953.600486	946.90533564	08-15-19	5.90%	1.00022751	1.00425322	4.00%	1.007070559	0	6.69515004	0.00000000
23/08/19	953.965904	946.90533564	08-16-19	5.90%	1.00022751	1.00448170	4.00%	1.007456467	0	7.06056838	0.00000000
26/08/19	954.331460	946.90533564	08-19-19	5.90%	1.00022751	1.00471023	4.00%	1.007842520	0	7.42612403	0.00000000
27/08/19	954.697153	946.90533564	08-20-19	5.90%	1.00022751	1.00493881	4.00%	1.008228718	0	7.79181697	0.00000000
28/08/19	955.062985	946.90533564	08-21-19	5.90%	1.00022751	1.00516744	4.00%	1.008615063	3	8.15764912	21.02982059
29/08/19	926.230306	925.87551505	08-22-19	5.90%	1.00022751	1.00022751	4.00%	1.000383195	0	0.35479086	0.00000000
30/08/19	926.585232	925.87551505	08-23-19	5.90%	1.00022751	1.00045507	4.00%	1.000766536	0	0.70971691	0.00000000
02/09/19	926.940301	925.87551505	08-26-19	5.90%	1.00022751	1.00068269	4.00%	1.001150031	0	1.06478554	0.00000000
03/09/19	927.295495	925.87551505	08-27-19	5.90%	1.00022751	1.00091035	4.00%	1.001533662	0	1.41998009	0.00000000
04/09/19	927.650833	925.87551505	08-28-19	5.90%	1.00022751	1.00113807	4.00%	1.001917448	0	1.77531815	0.00000000
05/09/19	928.006306	925.87551505	08-29-19	5.90%	1.00022751	1.00136584	4.00%	1.002301379	0	2.13079046	0.00000000
06/09/19	928.361912	925.87551505	08-30-19	5.90%	1.00022751	1.00159366	4.00%	1.002685455	0	2.48639703	0.00000000
09/09/19	928.717653	925.87551505	09-02-19	5.90%	1.00022751	1.00182153	4.00%	1.003069676	0	2.84213784	0.00000000
10/09/19	929.073530	925.87551505	09-03-19	5.90%	1.00022751	1.00204945	4.00%	1.003454044	0	3.19801476	0.00000000
11/09/19	929.429549	925.87551505	09-04-19	5.90%	1.00022751	1.00227743	4.00%	1.003838566	0	3.55403427	0.00000000
12/09/19	929.785705	925.87551505	09-05-19	5.90%	1.00022751	1.00250546	4.00%	1.004223235	0	3.91018988	0.00000000
13/09/19	930.141994	925.87551505	09-06-19	5.90%	1.00022751	1.00273354	4.00%	1.004608048	0	4.26647881	0.00000000
16/09/19	930.498418	925.87551505	09-09-19	5.90%	1.00022751	1.00296167	4.00%	1.004993007	0	4.62290292	0.00000000
17/09/19	930.854977	925.87551505	09-10-19	5.90%	1.00022751	1.00318985	4.00%	1.005378112	0	4.97946221	0.00000000
18/09/19	931.211680	925.87551505	09-11-19	5.90%	1.00022751	1.00341809	4.00%	1.005763372	0	5.33616501	0.00000000
19/09/19	931.568519	925.87551505	09-12-19	5.90%	1.00022751	1.00364638	4.00%	1.006148779	0	5.69300392	0.00000000
20/09/19	931.925491	925.87551505	09-13-19	5.90%	1.00022751	1.00387472	4.00%	1.006534330	0	6.04997615	0.00000000
23/09/19	932.282600	925.87551505	09-16-19	5.90%	1.00022751	1.00410311	4.00%	1.006920028	0	6.40708448	0.00000000
24/09/19	932.639843	925.87551505	09-17-19	5.90%	1.00022751	1.00433155	4.00%	1.007305872	0	6.76432800	0.00000000
25/09/19	932.997230	925.87551505	09-18-19	5.90%	1.00022751	1.00456005	4.00%	1.007691871	0	7.12171502	0.00000000
26/09/19	933.354753	925.87551505	09-19-19	5.40%	1.00020872	1.00478860	4.00%	1.008078017	0	7.47923815	0.00000000
27/09/19	933.694861	925.87551505	09-20-19	5.40%	1.00020872	1.00499831	4.00%	1.008445353	0	7.81934555	0.00000000

EVENTOS SOCIETÁRIOS E ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS

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

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

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

FATOS RELEVANTES

Não ocorreram Fatos Relevantes no ano de 2019.

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

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

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

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

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

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

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

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

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

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

São Paulo, 21 de fevereiro de 2020.

A ADMINISTRAÇÃO

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

NOTAS EXPLICATIVAS

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

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

1. Informações gerais e contexto operacional

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

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

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

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

CONTROLADORA

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

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

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

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

PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES

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

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE - SEM RESSALVA

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

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

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

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

VENCIMENTO ANTECIPADO

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

DECLARAÇÃO

A Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. declara que (i) não mais exerce a função de Agente Fiduciário da emissão a que se refere este relatório uma vez que a emissão foi RESGATADA em 29/07/2019 e a emissora cumpriu com as obrigações previstas na escritura de emissão; (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; e (iv) não foram identificadas alterações estatutárias ocorridas no exercício social com efeitos relevantes para os titulares dos valores mobiliários objeto deste relatório; e (v) para fins do disposto na Instrução CVM 583, na data de elaboração do presente relatório, a Simplific Pavarini, com base no organograma societário enviado pela emissora, identificou que presta/prestou serviços de agente fiduciário na(s) emissão(ões) descrita(s) abaixo:

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITOS SA - COBALTO
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	1
Número da série:	3
Status:	ATIVA
Valor da emissão:	R\$ 16.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	16000
Forma:	ESCRITURAL
Espécie:	GARANTIA REAL
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:	IGP-M/FGV + 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:	183
Status:	ATIVA
Valor da emissão:	R\$ 25.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	25.000
Forma:	ESCRITURAL
Espécie:	QUIROGRAFÁRIA
Garantia envolvidas:	Sem Garantia
Data de emissão:	14/09/2018
Data de vencimento:	20/04/2023
Taxa de Juros:	DI + 4,75% a.a.

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

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

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

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

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

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

Rio de Janeiro, Maio de 2020

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