



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

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

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

**Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019**

**Conteúdo**

Relatório da administração .....	3
Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras .....	4
<b>Demonstrações financeiras</b>	
Balanço patrimonial .....	6
Demonstração do resultado .....	8
Demonstração do resultado abrangente .....	9
Demonstração das mutações do patrimônio líquido de 01/01/2019 a 31/12/2019.....	10
Demonstração das mutações do patrimônio líquido de 01/08/2018 a 31/12/2018.....	11
Demonstração dos fluxos de caixa .....	12
Demonstração do valor adicionado .....	13
Notas explicativas às demonstrações financeiras .....	14

## 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, 11 de março de 2020.

A ADMINISTRAÇÃO

\*\*\*\*

## **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 (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.

## **Balço 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 financeiras fiduciárias de cada patrimônio, existindo risco de, se não adequadamente controlados, serem apresentados e valorizados de forma inadequada nas demonstrações financeiras fiduciárias, bem como podendo afetar a totalidade do patrimônio da Companhia, uma vez que a mesma responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do patrimônio separado.

### **Como foi conduzido em nossa auditoria**

Nossos procedimentos de auditoria incluíram a realização de teste de integridade dos registros contábeis independentes de cada um dos patrimônios separados administrados pela Companhia, e comparação dessas informações sumarizadas com os saldos de “ativos” e “passivos”, apresentados nas demonstrações financeiras fiduciárias, com o objetivo de verificar se as informações relevantes de cada patrimônio separado foram adequadamente capturadas, processadas e apresentadas nas demonstrações financeiras fiduciárias.

Efetuamos o procedimento de confirmação (circularização) dos saldos bancários junto às instituições financeiras e confirmamos se os saldos contábeis individualizados registrados nos patrimônios separados, estavam de acordo com os saldos informados nas confirmações recebidas. Examinamos os contratos de emissão de certificado de recebíveis imobiliários realizado durante o exercício corrente, de forma a verificar se o mesmo continha a cláusula que instituiu o regime fiduciário. Adicionalmente, examinamos a liquidação financeira dessa operação, através dos extratos bancários, e comparamos os dados contratuais de taxa de juros, índice de atualização e prazos de recebimento e/ou pagamento com as informações utilizadas na memória de cálculo do contas a receber e do contas a pagar e confronto com o valor do preço unitário registrado no agente fiduciário.

Com base nos procedimentos de auditoria efetuados e nas evidências de auditoria obtidas que suportam os nossos testes, consideramos que as demonstrações financeiras fiduciárias, apresentadas como informação suplementar às demonstrações financeiras 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 financeiras tomadas como um todo.

## **Outros assuntos – Demonstração do valor adicionado**

A demonstração do valor adicionado (DVA) referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 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.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela Administração declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos e assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aquele que foi considerado como mais significativo na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constitui os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que a lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinamos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 11 de março 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.**  
**(Anteriormente denominada AGB Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.)**  
**CNPJ: 31.468.139/0001-98**  
**Balancos patrimoniais em 31 de dezembro**  
**(Valores expressos em milhares de reais)**

<b>Ativo</b>	<b>Notas</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>Passivo</b>	<b>Notas</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Circulante</b>				<b>Circulante</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	<b>4</b>	144	33	Obrigações trabalhistas	<b>7</b>	67	15
Impostos a recuperar	<b>5</b>	136	2	Obrigações tributárias	<b>8</b>	1	-
Outros créditos	<b>6</b>	6	-	Recursos de terceiros		142	-
<b>Total do circulante</b>		<b>286</b>	<b>35</b>	Dividendos propostos		14	-
				Contas a pagar		8	1
				<b>Total do circulante</b>		<b>232</b>	<b>16</b>
<b>Não circulante</b>				<b>Não circulante</b>			
Imobilizado		10	-	Partes relacionadas	<b>9</b>	-	40
<b>Total do não circulante</b>		<b>10</b>	<b>-</b>	<b>Total do não circulante</b>		<b>-</b>	<b>40</b>
				<b>Patrimônio líquido</b>			
				Capital social	<b>10</b>	20	20
				Prejuízo acumulado		-	(41)
				Reserva legal		3	-
				Reserva estatutária		41	-
				<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>64</b>	<b>(21)</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>296</b>	<b>35</b>	<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>296</b>	<b>35</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**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**  
**Demonstração do resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro**  
**(Valores expressos em milhares de reais)**

	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Receitas</b>			
Receita líquida com a prestação de serviços	<b>11</b>	866	54
		<u>866</u>	<u>54</u>
<b>Despesas operacionais</b>			
Despesas com pessoal	<b>14</b>	(379)	(24)
Despesas com serviços prestados	<b>12</b>	(283)	(38)
Despesas gerais e administrativas	<b>13</b>	(190)	(31)
Despesas tributárias		(48)	(2)
		<u>(900)</u>	<u>(95)</u>
<b>Resultado antes do resultado financeiro</b>		<b>(34)</b>	<b>(41)</b>
Resultado financeiro líquido	<b>15</b>	153	-
		<u>119</u>	<u>(41)</u>
<b>Resultado antes dos impostos</b>			
Imposto de renda e contribuição social	<b>16</b>	(20)	-
		<u>99</u>	<u>(41)</u>
<b>Lucro (prejuízo) líquido do exercício</b>			
Resultado básico e diluído por ação – R\$		4,95	(2,05)
Quantidade de ações (em milhares)		20	20

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

**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**  
**Demonstração do resultado abrangente dos exercícios findos em 31 de dezembro**  
**(Valores expressos em milhares de reais)**

---

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Lucro (prejuízo) líquido do exercício</b>	99	(41)
Outros resultados abrangentes	-	-
<b>Resultado abrangente do exercício</b>	<u><b>99</b></u>	<u><b>(41)</b></u>

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

**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**  
**Demonstração das mutações do patrimônio líquido**  
**(Valores expressos em milhares de reais)**

	Capital Social	Reserva de lucros		Resultado do exercício	Total
		Reserva legal	Reserva estatutária		
Integralização de capital	20	-	-	-	20
Prejuízo do período	-	-	-	(41)	(41)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2018</b>	<b>20</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(41)</b>	<b>(21)</b>
Lucro do exercício	-	-	-	99	99
Reserva legal	-	3	-	(3)	-
Dividendos propostos	-	-	-	(14)	(14)
Reserva estatutária	-	-	41	(41)	-
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2019</b>	<b>20</b>	<b>3</b>	<b>41</b>	<b>-</b>	<b>64</b>

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

**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**  
**Demonstração dos fluxos de caixa dos exercícios findos em 31 de dezembro**  
**(Valores expressos em milhares de reais)**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Lucro (prejuízo) do exercício	99	(41)
<b>Varição em ativos e passivos operacionais</b>		
Impostos a recuperar	(134)	(2)
Outros créditos	(6)	-
Obrigações trabalhistas	52	15
Obrigações tributárias	1	-
Contas a pagar	7	1
Recursos de terceiros	142	-
<b>Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais</b>	<b>161</b>	<b>(27)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimentos</b>		
Aquisição de imobilizado	(10)	-
<b>Caixa consumido nas atividades de investimentos</b>	<b>(10)</b>	<b>-</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamentos</b>		
Integralização de capital	-	20
Partes relacionadas	(40)	40
<b>Caixa gerado (aplicado) nas atividades de financiamentos</b>	<b>(40)</b>	<b>60</b>
<b>Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>111</b>	<b>33</b>
Saldo de caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	33	-
Saldo de caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	144	33
<b>Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>111</b>	<b>33</b>

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

**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**  
**Demonstração do valor adicionado dos exercícios findos em 31 de dezembro**  
**(Valores expressos em milhares de reais)**

---

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Receitas</b>		
Venda de serviços	959	60
<b>Insumos adquiridos de terceiros</b>		
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(473)	(69)
<b>Valor adicionado bruto</b>	<b>486</b>	<b>(9)</b>
<b>Valor adicionado recebido em transferência</b>		
Receitas financeiras	153	-
<b>Valor total a distribuir</b>	<b>639</b>	<b>(9)</b>
Pessoal	379	24
Impostos, taxas e contribuições	161	8
Lucro (prejuízo) do exercício	99	(41)
<b>Valor adicionado distribuído</b>	<b>639</b>	<b>(9)</b>

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

**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.

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

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

### **2.1. Bases de apresentação**

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administração da Companhia em 11 de março de 2020.

As demonstrações financeiras estão sendo apresentadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019, comparadas com período de 1 de agosto de 2018, data da sua constituição, a 31 de dezembro de 2018.

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

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

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

### **2.3. Moeda funcional e moeda de apresentação**

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

### **3. Principais práticas contábeis**

As principais práticas contábeis adotadas para a elaboração dessas demonstrações financeiras são as seguintes:

#### **3.1 Instrumentos financeiros**

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

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

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

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

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

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

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

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



**Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A**  
**(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)**

---

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

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

### **Perda por redução ao valor recuperável (*Impairment*)**

Perdas de crédito esperadas são estimativas ponderadas pela probabilidade de perdas de crédito baseados nas perdas históricas e projeções de premissas relacionadas. 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 a empresa de acordo com o contrato e os fluxos de caixa que a empresa espera receber). As perdas de crédito esperadas são descontadas pela taxa de juros efetiva do ativo financeiro.

### **3.2. Apuração do resultado**

O resultado é apurado pelo regime de competência dos exercícios.

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

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

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

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

### **3.5. Reconhecimento da receita**

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

**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)**

---

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

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

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

### **3.7. Novos pronunciamentos técnicos, revisões e interpretações**

#### **Alterações de normas que foram adotadas pela primeira vez para o exercício iniciado em 1º de janeiro de 2018:**

NBC TG 47 - "Receita de contratos com os clientes" (vigente a partir de 1ª de janeiro de 2018). A nova norma estabelece critérios para o reconhecimento de receitas com clientes. A administração da Companhia avaliou a nova norma e, considerando as suas transações atuais, não identificou mudanças que pudessem ter impacto sobre as suas demonstrações financeiras.

NBC TG 48 - "Instrumentos Financeiros" (vigente a partir de 1ª de janeiro de 2018). A norma aborda a classificação, mensuração e reconhecimento de ativos e passivos financeiros e introduz novas regras de contabilização de hedge. A administração da Companhia avaliou a nova norma e, considerando as suas transações atuais, não identificou mudanças que pudessem ter impacto sobre as suas demonstrações financeiras.

#### **Alterações de normas que foram adotadas pela primeira vez para o exercício iniciado em 1º de janeiro de 2019:**

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

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

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Banco conta movimento	51	33
Aplicações financeiras	93	-
	<b>144</b>	<b>33</b>

**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)**

**5. Impostos a recuperar**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
IRRF e CSLL – Serviços prestados	-	2
Saldo negativo IRPJ e CSLL a compensar	136	-
	<b>136</b>	<b>2</b>

**6. Outros créditos**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Adiantamento a fornecedores	6	-
	<b>6</b>	<b>-</b>

**7. Obrigações trabalhistas**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Salários a pagar	16	8
Encargos sociais a recolher	18	5
Provisão de férias e 13º salário	33	2
	<b>67</b>	<b>15</b>

**8. Obrigações tributárias**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Impostos e Contribuições a Recolher	1	-
	<b>1</b>	<b>-</b>

**9. Partes relacionadas**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Mútuo - Alexandre Grendene Bartelle	-	40
	<b>-</b>	<b>40</b>

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

**10. Patrimônio líquido**

**10.1. Capital social**

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

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

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Lucro atribuível aos acionistas da Companhia	99	(41)
Quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas	20	20
<b>Lucro (prejuízo) básico e diluído por mil ações – em reais</b>	<b>4,95</b>	<b>(2,05)</b>

**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)**

**11. Receita líquida de serviços prestados**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Receita de prestação de serviços	959	-
(-) Contribuição ao Cofins	(38)	-
(-) Contribuição ao Pis	(7)	-
(-) Imposto sobre serviços – ISS	(48)	-
	<b>866</b>	<b>-</b>

**12. Despesas com serviços prestados**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Serviços de publicação	(37)	(24)
Serviços de contabilidade	(15)	(3)
Serviços de auditoria	(15)	(5)
Serviços advocatícios	-	(4)
Serviços de escrituração de CRI	(29)	-
Serviços de assessoria	(91)	-
Serviços de apoio administrativo	(89)	-
Serviços do CETIP	(4)	-
Outros serviços prestados	(3)	(2)
	<b>(283)</b>	<b>(38)</b>

**13 . Despesas gerais e administrativas**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Aluguel e condomínio	(96)	(18)
Locação de softwares	(48)	(11)
Material de escritório	(7)	(1)
Cartórios	(9)	-
Água e luz	(7)	-
Bens não imobilizado	(6)	-
Outras despesas administrativas	(17)	(1)
	<b>(190)</b>	<b>(31)</b>

**14. Despesas com pessoal**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Salários	(216)	(13)
Provisões	(42)	(3)
Encargos sociais	(95)	(5)
Benefícios	(26)	(3)
	<b>(379)</b>	<b>(24)</b>

**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)**

**15. Resultado financeiro líquido**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Receitas de aplicações financeiras	644	-
Receitas de spread	47	-
Repasse de receitas de aplicações financeiras	(534)	-
IOF	(2)	-
Juros passivos	(1)	-
Despesas com tarifas bancárias	(1)	-
	<b>153</b>	<b>-</b>

**16. Imposto de renda e contribuição social**

	<b>2019</b>	
	<b>IRPJ</b>	<b>CSLL</b>
Resultado antes do IRPJ e CSLL	119	119
Adições/Exclusões	-	-
(=) Resultado antes da compensação do prejuízo fiscal	119	119
(-) Compensação de prejuízo fiscal	(36)	(36)
(=) Resultado tributado	83	83
Imp. de renda – alíquota 15%	(13)	-
Imp. de renda – adicional 10%	-	-
Contribuição social – alíquota 9%	-	(7)
	<b>(13)</b>	<b>(7)</b>

  

	<b>2018</b>	
	<b>IRPJ</b>	<b>CSLL</b>
Resultado antes do IRPJ e CSLL	(41)	(41)
Adições/Exclusões	-	-
(=) Resultado antes da compensação do prejuízo fiscal	(41)	(41)
(-) Compensação de prejuízo fiscal	-	-
(=) Resultado tributado	(41)	(41)
Imp. de renda – alíquota 15%	-	-
Imp. de renda – adicional 10%	-	-
Contribuição social – alíquota 9%	-	-
	<b>(41)</b>	<b>(41)</b>

**17. Demandas judiciais**

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

**18. Gestão de riscos**

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

**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)**

---

### **Risco de mercado**

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

### **Risco de crédito**

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

### **Risco de liquidez**

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

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

### **Risco operacional**

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

**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)**

---

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

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

Em atendimento a essa disposição, a partir do período de nove meses findo em 30 de setembro de 2019, a Companhia deixou de divulgar nas suas notas explicativas, as informações financeiras vinculadas aos patrimônios separados por ela instituídos, passando a disponibilizá-las em sua página na rede mundial de computadores, em até 3 (três) meses após o encerramento do exercício social, o qual foi estabelecido como sendo 31 de dezembro de cada ano, para todos os patrimônios separados ativos naquela data.

## **20. Independência do auditor**

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

\*\*\*\*\*

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

**CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A. (anteriormente denominada AGB Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.)**

**Em 31 de dezembro de 2019**

**DECLARAÇÃO DOS DIRETORES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

Em cumprimento à instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que discutiu, reviu e concordou com as demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

São Paulo, 11 de março de 2020.

**Gelson Luis Rostirolla**  
Diretor Presidente



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

**CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A. (anteriormente denominada AGB Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.)**

**Em 31 de dezembro de 2019**

**RELACIONAMENTO COM OS AUDITORES INDEPENDENTES**

Informamos que a companhia não contraiu outros serviços junto ao auditor independente responsável pelo exame das informações financeiras que não sejam relativos a trabalhos de auditoria. Em cumprimento à instrução CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que discutiu, reviu e concordou com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

São Paulo, 11 de março de 2020.

**Gelson Luis Rostirolla**  
Diretor Presidente

\*\*\*\*\*