

**PATRIMÔNIO SEPARADO DA SERIE 4 DA  
1ª EMISSÃO – IFS 20J0514106**  
(Gerido por Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.)

Demonstrações financeiras em  
31 de dezembro de 2023

## **RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

À Gestora e aos Investidores do  
PATRIMÔNIO SEPARADO DA SÉRIE 4ª DA 1ª EMISSÃO –  
CÓDIGO IF 20J0514106  
São Paulo - SP

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras do PATRIMÔNIO SEPARADO DA SÉRIE 4ª DA 1ª EMISSÃO – CÓDIGO IF 20J0514106 (“Patrimônio Separado”), gerido pela CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A. (“Securizadora”) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados regidos pela Lei nº 9.514/97, e também consideram as disposições previstas na Resolução CVM nº 60/2021 e alterações para a elaboração dessas demonstrações financeiras de propósito especial, conforme nota explicativa nº 2.

### **Base para opinião**

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Patrimônio Separado, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

### **Ênfase – Base de elaboração e apresentação das demonstrações financeiras e restrição sobre distribuição ou uso**

Chamamos a atenção para a nota explicativa nº 2 às demonstrações financeiras, que descreve a base contábil dessas demonstrações financeiras, elaboradas para atendimento da Lei nº 9.514/97 e do artigo 50 § 1º da Resolução CVM nº 60/2021, que requer que as Securizadoras considerem cada patrimônio separado, não consolidado, como uma entidade que reporta. Nossa opinião não está modificada em relação a esse assunto.

## **Principais assuntos de auditoria**

Principais assuntos de auditoria 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. Determinamos que os assuntos descritos abaixo são os principais assuntos de auditoria a serem comunicados em nosso relatório.

### **Direitos creditórios**

Os direitos creditórios detidos pelo Patrimônio Separado e sua recuperabilidade determinam se os investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI receberão os recursos captados no prazo determinado e de acordo com os fluxos estabelecidos. Devido à relevância do saldo em direitos creditórios e pelo fato de não existir uma câmara de liquidação ou um mercado organizado nacional de negociação desses direitos, consideramos como um assunto significativo para a nossa auditoria.

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros:

- análise dos documentos que comprovam o lastro dos direitos creditórios;
- comparação dos dados contratuais de taxa de juros, índice de atualização, prazos de recebimento e percentuais de amortização com as informações utilizadas nas memórias de cálculo;
- avaliação dos cálculos matemáticos;
- avaliação de eventos ou fatores que poderiam indicar a perda por redução ao valor recuperável (*impairment*) dos direitos creditórios, inclusive histórico de pagamento durante o exercício e em período subsequente;
- confirmação de advogados;
- avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Patrimônio Separado.

## **Outros assuntos**

### **Auditoria do período anterior comparativo**

As demonstrações financeiras do Patrimônio Separado para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foram examinadas por outros auditores independentes que emitiram uma opinião sem modificação em 21 de março de 2023.

## **Responsabilidade da administração pelas demonstrações financeiras**

A administração da Securitizadora é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aos patrimônios separados regidos pela Lei nº 9.514/97, e também consideram as disposições previstas na Resolução CVM nº 60/2021, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração da Securitizadora é responsável, dentro das prerrogativas previstas na Lei nº 9.514/97, pela avaliação da capacidade do Patrimônio Separado continuar operando conforme o Termo de Securitização de Crédito, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional.

## **Responsabilidades 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; e 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 nas circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Patrimônio Separado.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e das respectivas divulgações feitas pela administração da Securitizadora.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração da Securitizadora, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Patrimônio Separado. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a companhia a não mais se manter em continuidade operacional.

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a administração da Securitizadora, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos 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, 20 de março de 2024.

UHY BENDORAYTES & CIA.  
Auditores Independentes  
CRC 2RJ 0081/O-8

  
GEYSA BENDORAYTES E SILVA  
Contadora  
CRC 1RJ 091330/O-5

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.  
BALANÇO PATRIMONIAL VINCULADO AO PATRIMÔNIO SEPARADO DA SÉRIE 4 DA  
PRIMEIRA EMISSÃO – IF N° 20J0514106  
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022  
(Em milhares de reais - R\$)

---

<b>Ativo</b>	<b>Nota</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Circulante</b>			
Caixa e equivalentes de caixa		56	4.992
Direitos creditórios			
Operações sem aquisição substancial de risco	4	21.458	32.605
Outros ativos		114	33
		<b>21.628</b>	<b>37.630</b>
<b>Não circulante</b>			
Direitos creditórios			
Operações sem aquisição substancial de risco	4	-	-
		-	-
<b>Total do Ativo</b>		<b>21.628</b>	<b>37.630</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.**  
**BALANÇO PATRIMONIAL VINCULADO AO PATRIMÔNIO SEPARADO DA SÉRIE 4 DA**  
**PRIMEIRA EMISSÃO – IF N° 20J0514106**  
**EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022**  
**(Em milhares de reais - R\$)**

---

<b>Passivo</b>	<b>Nota</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Circulante</b>			
Captação de recursos			
Obrigações por emissão de CRI	<b>5</b>	21.452	32.597
Outras obrigações			
Outras obrigações		1	1
		<b>21.453</b>	<b>32.598</b>
<b>Não circulante</b>			
Captação de recursos			
Obrigações por emissão de CRI	<b>5</b>	-	-
Outras obrigações			
Valores a pagar - cedente/emissora	<b>6</b>	175	5.032
		<b>175</b>	<b>5.032</b>
<b>Total do Passivo</b>		<b>21.628</b>	<b>37.630</b>

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

**CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.**  
**DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO VINCULADO AO PATRIMÔNIO SEPARADO DA SÉRIE 4 DA**  
**PRIMEIRA EMISSÃO – IF N° 20J0514106**  
**EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022**  
 (Em milhares de reais – R\$)

	<u>Nota</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Receitas da intermediação financeira</b>			
Operações de crédito		4.846	5.920
<b>Total das receitas da intermediação financeira</b>		<b>4.846</b>	<b>5.920</b>
<b>Despesas da intermediação financeira</b>			
Operações de crédito		(4.897)	(5.890)
<b>Total das despesas da intermediação financeira</b>		<b>(4.897)</b>	<b>(5.890)</b>
<b>Resultado bruto da intermediação financeira</b>		<b>(51)</b>	<b>30</b>
<b>Outras receitas (despesas) operacionais</b>			
Prestadores de serviços	7	(580)	(409)
Outras despesas tributárias		(649)	(101)
Resultado financeiro	8	254	283
Resultado de operações sujeitas ao regime fiduciário	9	1.026	197
<b>Total de outras receitas (despesas) operacionais</b>		<b>(51)</b>	<b>(30)</b>
<b>Lucro líquido (prejuízo) do exercício</b>		<b>-</b>	<b>-</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



**CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.**  
**DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA VINCULADO AO PATRIMÔNIO SEPARADO - SÉRIE 4**  
**DA PRIMEIRA EMISSÃO - IF Nº 20J0514106**  
**EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022**  
**(Em milhares de reais - R\$)**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b><u>Fluxo de caixa das atividades operacionais</u></b>		
Recebimento de carteira	15.853	8.152
Subscrição de CRI	-	16.076
Pagamento de amortização e juros de CRI	(15.791)	(5.829)
Pagamento de impostos	(634)	(7)
Pagamento taxas diversas	(233)	(101)
Pagamento de Spread	(250)	(229)
Pagamento de fornecedores	(301)	(402)
Pagamento despesas diversas	(42)	-
Liberação fundo obra	(3.691)	(14.844)
Receitas financeiras	153	260
Despesas financeiras	-	(10)
<b>Caixa líquido proveniente das atividades operacionais</b>	<b><u>(4.936)</u></b>	<b><u>3.066</u></b>
<b>Aumento (Redução) de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b><u>(4.936)</u></b>	<b><u>3.066</u></b>
No início do período	4.992	1.926
No final do período	56	4.992
<b>Aumento (Redução) de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b><u>(4.936)</u></b>	<b><u>3.066</u></b>

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

## **1. Contexto operacional**

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

No desempenho do seu objeto social e na condição de Emissora dos Certificados de Recebíveis imobiliários e em cumprimento ao disposto no art. 28 da Lei 14.430, de 03 de agosto de 2022 e da ICVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, a Emissora constituiu o Patrimônio Separado (“Patrimônio Separado”), aos quais se referem as demonstrações financeiras ora disponibilizadas, relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

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

a) Datas de início e término da emissão: 9 de outubro de 2020 a 23 de dezembro de 2024.

b) Sumário das operações efetuadas: a emissão é lastreada em direitos creditórios imobiliários do segmento residencial.

c) Critérios previstos para a revolvência dos direitos creditórios: a operação não tem previsão de aquisição de novos direitos creditórios durante o seu curso.

d) Forma de utilização de derivativos e os riscos envolvidos: a emissão não conta com a contratação de instrumentos financeiros derivativos, motivo pelo qual não foram identificados riscos relacionados à contratação desses instrumentos na estrutura da Emissão.

e) Garantias envolvidas na estrutura da securitização, tais como sobre colateralização, subordinação ou coobrigação e a forma como essas garantias foram utilizadas durante o exercício: Aval, cessão fiduciária e alienação fiduciária de imóveis.

## **2. Base de preparação**

As informações anuais individuais do Patrimônio Separado foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados (nota explicativa nº 3), para atendimento da Lei nº 9.514/97 e de acordo com os requerimentos da ICVM 480/09 e das modificações advindas do art. 34 da ICVM nº 600/18.

A emissão das informações anuais individuais foi autorizada pela Diretoria da Emissora em 01 de março de 2024.

### **2.1 Moeda funcional e moeda de apresentação**

Estas informações anuais individuais são apresentadas em Real (R\$), que é a moeda funcional da Emissora. Todas as informações financeiras apresentadas foram arredondadas

para a unidade de milhar mais próxima, exceto quando indicado de outra forma.

## **2.2 Uso de estimativas e julgamentos**

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

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

## **3. Principais práticas contábeis aplicáveis aos patrimônios separados**

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

### **3.1 Moeda estrangeira**

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

### **3.2 Caixa e equivalentes de caixa**

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

### **3.3 Instrumentos financeiros**

#### **3.3.1 Ativos financeiros não derivativos**

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

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

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

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

#### **3.3.3 Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado**

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

### **3.3.4 Passivos financeiros não derivativos**

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

### **3.4 Redução ao valor recuperável (“impairment”)**

#### **Ativos financeiros**

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

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

O Patrimônio Separado considera um ativo financeiro como inadimplente quando o ativo estiver vencido há mais de 90 dias.

#### **Mensuração das perdas de crédito esperadas**

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

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

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

### **Ativos não financeiros**

O valor contábil dos ativos não financeiros do Patrimônio Separado é revisto a cada data de apresentação para apurar se há indicação de perda no valor recuperável. Caso ocorra tal indicação, então o valor recuperável do ativo é determinado.

### **3.5 Provisões, passivos contingentes e ativos contingentes**

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

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

#### **Ativos contingentes**

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

#### **Provisões para risco**

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

#### **Passivos contingentes**

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

Em 31 de dezembro de 2023 o patrimônio separado não possuía processos judiciais a serem apresentados.

### **3.6 Resultado**

#### **Receita intermediação financeira**

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

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

#### **Resultado auferido nos investimentos em títulos e valores mobiliários**

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

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

#### **Despesa de intermediação financeira**

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

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

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

### **3.7 Resultado de operações sujeitas a regime fiduciário**

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

### **3.8 Imposto de renda e contribuição social**

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

## **4. Informações sobre os direitos creditórios – recebíveis imobiliários**

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

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

### **4.1 Descrição dos direitos creditórios imobiliários:**

Emissão lastreada em Cédulas de Crédito Imobiliário, representativas da Cédula de Crédito Bancário nº 11501466-7, emitida pela SPE Cipó Construções e Empreendimentos Ltda, vinculados ao regime fiduciário para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI, sendo a série 4 da primeira emissão sob registro IF N° 20J0514106.

Valores vencidos e a vencer, por faixa de vencimento, que considera o valor nominal dos direitos creditórios ajustado a valor presente, utilizando a taxa de retorno da cessão de crédito:

#### **Direitos creditórios a vencer:**

<b>a. por prazo de vencimento (a vencer)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
i. até 30 dias	214	325
ii. de 31 a 60 dias	214	325
iii. de 61 a 90 dias	214	325

**CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS VINCULADAS AO PATRIMÔNIO**  
**SEPARADO SÉRIE 4 DA PRIMEIRA EMISSÃO - IF Nº 20J0514106**  
**EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022**  
**(Em milhares de reais - R\$)**

---

iv. de 91 a 120 dias	214	325
v. de 121 a 150 dias	214	325
vi. de 151 a 180 dias	214	326
vii. acima de 180 dias	<u>20.174</u>	<u>30.654</u>
<b>Total</b>	<b><u>21.458</u></b>	<b><u>32.605</u></b>

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

Na análise da Emissora, que levou em consideração o histórico de pagamentos, a capacidade de liquidação do cedente e a avaliação das garantias em relação ao saldo devedor, não há provisão de perdas a ser constituída para os ativos vinculados ao patrimônio separado em 31 de dezembro de 2023.

**4.3 Garantias relacionadas diretamente com os direitos creditórios:**

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

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

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

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

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

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

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

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

Não ocorreram eventos de pré-pagamento no período.



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

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

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

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

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

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

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

##### **a) Características da(s) série(s) da presente emissão**

Série 4<sup>a</sup>. (série única)

Quantidade emitida: 30.500 (trinta mil e quinhentas)

Prazo de vencimento: 1.168 dias

Valor global da série na data da emissão: R\$ 30.500.000,00

Valor nominal unitário na data da emissão: R\$ 1.000,00

Taxa de juros efetiva: 11,68% a.a.

Indexador: INCC-M

Periodicidade de indexação: mensal

Cronograma de amortização: Bullet, ou seja, no Vencimento Final

Após o encerramento da Oferta ocorrido em 07.10.2022 a série passou a ter as seguintes características:

Série 4<sup>a</sup>. (série única)

Quantidade emitida: 26.731 (vinte e seis mil e setecentos e trinta e um)

Prazo de vencimento: 1.168 dias

Valor global da série na data da emissão: R\$ 26.731.000,00

Valor nominal unitário na data da emissão: R\$ 1.000,00

**CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS VINCULADAS AO PATRIMÔNIO**  
**SEPARADO SÉRIE 4 DA PRIMEIRA EMISSÃO - IF Nº 20J0514106**  
**EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022**  
**(Em milhares de reais - R\$)**

---

Taxa de juros efetiva: 11,68% a.a.

Indexador: INCC-M

Periodicidade de indexação: mensal

Cronograma de amortização: Bullet, ou seja, no Vencimento Final

<b>Ano</b>	<b>Amortização R\$</b>
2024	21.452
<b>Total</b>	<b>21.452</b>

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

Aos investidores cabe o direito de voto, onde cada Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) corresponde a um voto e poderá ser admitida a constituição de mandatários desde que observadas as disposições dos parágrafos 1º e 2º do artigo 126 da Lei 6.404/1976.

As deliberações em Assembleia Geral são tomadas por titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) representando, pelo menos 51% (cinquenta e um por cento) dos CRI em circulação presentes em assembleia. Exceto quanto as hipóteses da Cláusula 12.11 do Termo de Securitização, as quais requer quórum de pelo menos 67% (sessenta e sete) dos CRI em circulação.

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

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

Assembleia de Investidores de 15 de maio de 2023 com a seguinte ordem do dia:

(i) a aprovação, ou não, das Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado referentes ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022.

ii) a aprovação, ou não, da alteração do Termo de Securitização para: (a) que as convocações de Assembleias possam ocorrer por meio de edital, encaminhado pela Emissora a cada investidor e publicado no sítio eletrônico da Emissora, na página que contém as informações do patrimônio separado, com antecedência mínima de 20 (vinte) dias, sem prejuízo do quanto previsto na Resolução CVM 60 a respeito da convocação de Assembleias; e (b) inclusão, na Cláusula Doze do Termo de Securitização, de um item no seguinte sentido: “Exclusivamente para fins da aprovação de Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado, não é necessária a segunda convocação na hipótese de não instalação da Assembleia cuja Ordem do Dia contenha deliberação sobre a aprovação de demonstrações financeiras do Patrimônio Separado (“Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado”) acompanhadas de opinião não

**CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS VINCULADAS AO PATRIMÔNIO**  
**SEPARADO SÉRIE 4 DA PRIMEIRA EMISSÃO - IF Nº 20J0514106**  
**EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022**  
**(Em milhares de reais - R\$)**

modificada do auditor independente, caso no qual as demonstrações financeiras serão consideradas automaticamente aprovadas conforme previsto no artigo 25, §2º da Resolução CVM 60.

(iii) a autorização, ou não, para a Emissora e o Agente Fiduciário a praticarem todos os atos necessários, bem como celebrarem todos os documentos necessários para efetivar as deliberações, inclusive a contratação, pela Emissora, as custas do Patrimônio Separado, por conta e ordem da Devedora, do assessor legal Oliveira Sivelli Sociedade Individual de Advogados, para elaboração dos aditamentos necessários aos Documentos da Operação, em até 30 dias corridos, a contar da data da presente assembleia.

## **6. Participação residual do cedente**

Representado pelo saldo de caixa e equivalentes de caixa pela diferença entre o valor dos demais ativos e dos passivos atualizados do Patrimônio Separado.

Em 31 de dezembro de 2023 a participação residual do cedente apresentava o seguinte valor:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Caixa e equivalente de caixa	56	4.992
Demais ativos atualizados	21.572	32.638
Passivos atualizados	<u>(21.453)</u>	<u>(32.598)</u>
	<b>175</b>	<b>5.032</b>

## **7. Prestadores de serviços**

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

<u>Descrição</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Serviços de escrituração de CRI	(12)	(11)
Serviços de gestão e estruturação	(82)	(77)
Serviços de agente fiduciário	(34)	(29)
Serviços de engenharia	(398)	(227)
Serviços de administração de carteira	(29)	(26)
Serviços de custódia	-	-
Serviços de Cetip	(6)	(30)
Serviços contábeis	(6)	(5)
Serviços de auditoria	(2)	(4)
Serviços advocatícios	(9)	-
Outros serviços	(2)	-
<b>Total</b>	<b><u>(580)</u></b>	<b><u>(409)</u></b>

**CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS VINCULADAS AO PATRIMÔNIO**  
**SEPARADO SÉRIE 4 DA PRIMEIRA EMISSÃO - IF Nº 20J0514106**  
**EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022**  
**(Em milhares de reais - R\$)**

---

## **8. Resultado financeiro**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Receita de aplicações financeiras	254	293
Tarifa bancárias	-	(1)
IOF	-	(9)
	<u>254</u>	<u>283</u>

## **9. Resultado de operações sujeitas ao regime fiduciário**

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

## **10. Classificação de risco da emissão**

Não foi avaliada a classificação de risco para essa emissão.

## **11. Relacionamento com os auditores independentes**

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

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

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

## **12. Eventos subsequentes**

**CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS VINCULADAS AO PATRIMÔNIO**  
**SEPARADO SÉRIE 4 DA PRIMEIRA EMISSÃO - IF Nº 20J0514106**  
**EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022**  
**(Em milhares de reais - R\$)**

---

Em 18 de janeiro de 2024 foi deliberado a prorrogação do prazo do saldo devedor de CCI e CRI conforme AGT.

\*\*\*