Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A

CNPJ: 31.468.139/0001-98

**Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 e de 2021
(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”), 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 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\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais).

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\$ 1.000,00 cada um, totalizando a operação no valor de R\$ 87.000.000,00. A série foi liquidada antecipadamente em julho de 2019.

Em 7 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\$ 35.028.000,00.

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.

Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A

CNPJ: 31.468.139/0001-98

**Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 e de 2021
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

Em 13 de maio de 2020 a Companhia, emitiu a 5ª série de sua 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, no montante de 44.600 mil certificados a um preço unitário de R\$ 1.000,00 cada um, totalizando a operação no valor de R\$ 44.600.000,00.

Em 20 de julho de 2020 a Companhia, emitiu a 8ª série de sua 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, no montante de 59.000 mil certificados a um preço unitário de R\$ 1.000,00 cada um, totalizando a operação no valor de R\$ 59.000.000,00.

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

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

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

Em 4 de janeiro de 2021 a Companhia, emitiu a 9ª e 10ª séries de sua 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, no montante de 21.000 mil certificados a um preço unitário de R\$ 1.000,00 cada um, totalizando a operação no valor de R\$ 21.000.000,00. A operação foi resgatada antecipadamente em 20 de setembro de 2021.

Em 25 de março de 2021 a Companhia, emitiu a 11ª e 12ª séries de sua 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, no montante de 19.620 mil certificados a um preço unitário de R\$ 1.000,00 cada um, totalizando a operação no valor de R\$ 19.620.000,00.

Em 8 de outubro de 2021 a Companhia, emitiu a 13ª série de sua 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, no montante de 100.000 mil certificados a um preço unitário de R\$ 1.000,00 cada um, totalizando a operação no valor de R\$ 100.000.000,00.

Em 17 de dezembro de 2021 a Companhia, emitiu a 16ª, 17ª e 18ª séries de sua 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, no montante de 25.750 mil certificados a um preço unitário de R\$ 1.000,00 cada um, totalizando a operação no valor de R\$ 25.750.000,00.

Em 28 de janeiro de 2022 a Companhia, emitiu as 14ª e 15ª séries de sua 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, no montante de 21.000 mil certificados a um preço unitário de R\$ 1.000,00 cada um, totalizando a operação no valor de R\$ 21.000.000,00.

Em 27 de maio de 2022 a Companhia migrou para registro de Companhia Securitizadora nos termos da Resolução CVM nº 60 e não manteve o registro de emissor em Companhia Aberta Categoria B nos termos da Resolução CVM nº 80

Em 20 de julho de 2022 a Companhia, emitiu a 1ª e 2ª séries de sua 3ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, no montante de 124.836 mil certificados a um preço unitário de R\$ 1.000,00 cada um, totalizando a operação no valor de R\$ 124.836.000,00.

Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A

CNPJ: 31.468.139/0001-98

**Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 e de 2021
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

Em 29 de julho de 2022 a Companhia, emitiu a 1ª e 2ª séries de sua 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, no montante de 68.000 mil certificados a um preço unitário de R\$ 1.000,00 cada um, totalizando a operação no valor de R\$ 68.000.000,00.

Em 20 de outubro de 2022 a Companhia, emitiu a 1ª série de sua 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, no montante de 161.585 mil certificados a um preço unitário de R\$ 1.000,00 cada um, totalizando a operação no valor de R\$ 161.585.000,00

2. Bases de preparação das informações contábeis

2.1. Bases de apresentação

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administração da Companhia em 21 de março de 2023.

As demonstrações financeiras estão sendo apresentadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, comparadas com o exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

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”); e valor justo por meio de resultado (“VJR”). A classificação dos ativos financeiros segundo o

Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A

CNPJ: 31.468.139/0001-98

**Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 e de 2021
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

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), classificado ao valor justo por meio do resultado.

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 Companhia estão substancialmente representados por Contas a pagar, 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

Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A

CNPJ: 31.468.139/0001-98

**Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 e de 2021
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

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. Imposto de renda e contribuição social

Os tributos sobre a renda são reconhecidos na demonstração do resultado, exceto na proporção em que estiverem relacionados com itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido. Nesse caso, o tributo também é reconhecido no patrimônio líquido.

O encargo de imposto de renda e contribuição social corrente é calculado com base nas leis tributárias promulgadas, ou substancialmente promulgadas, na data do balanço. A administração avalia, periodicamente, as posições assumidas pela Companhia nas obrigações acessórias com relação às situações em que a regulamentação fiscal aplicável dá margem a interpretações. Estabelece provisões, quando apropriado, com base nos valores estimados de pagamento às autoridades fiscais.

3.6. 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

CNPJ: 31.468.139/0001-98

**Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 e de 2021
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

3.7. 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 20).

3.8. Novas normas, revisões e interpretações

Novas normas e alterações em vigor no exercício corrente:

- **Alteração ao IAS 16/CPC 27 – Ativo Imobilizado:** A alteração proíbe uma entidade de deduzir do custo do imobilizado os valores recebidos da venda de itens produzidos enquanto o ativo estiver sendo preparado para seu uso pretendido. Tais receitas e custos relacionados devem ser reconhecidos no resultado do exercício.
- **Alteração ao IAS 37/CPC 25 – Provisão, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes:** Esclarece que, para fins de avaliar se um contrato é oneroso, o custo de cumprimento do contrato inclui os custos incrementais de cumprimento desse contrato e uma alocação de outros custos que se relacionam diretamente ao cumprimento dele.
- **Alteração ao IFRS 3 / CPC 15 – Combinação de Negócios:** Substitui as referências da versão antiga da estrutura conceitual pela mais recente emitida em 2018.
- **IFRS 9 / CPC 48 – Instrumentos Financeiros:** Esclarece quais taxas devem ser incluídas no teste de 10% para análise da baixa de passivos financeiros.
- **IFRS 16 / CPC 06 – Arrendamentos:** Alteração do exemplo 13 a fim de excluir o exemplo de pagamentos do arrendador relacionados a melhorias no imóvel arrendado.
- **IFRS 1 / CPC 37 – Adoção Inicial das Normas Internacionais de Relatórios Financeiros:** Simplifica a aplicação da referida norma por uma subsidiária que adote o IFRS pela primeira vez após a sua controladora, em relação à mensuração do montante acumulado de variações cambiais.

Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A

CNPJ: 31.468.139/0001-98

**Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 e de 2021
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

- **IFRS 41 / CPC 29 – Ativos Biológicos:** Remoção da exigência de excluir das estimativas de fluxos de caixa os tributos (Imposto de Renda e Contribuição Social) ao mensurar o valor justo dos ativos biológicos e produtos agrícolas, alinhando assim as exigências de mensuração do valor justo no IAS 14 com as outras normas IFRS.

A administração da Companhia avaliou as novas normas em vigor e, considerando as suas transações atuais, não identificou mudanças que pudessem ter impacto sobre as suas demonstrações financeiras.

Novas resoluções CVM em vigor no exercício corrente:

Em 23 de dezembro de 2021 foi publicada a Resolução CVM nº 60 e em 29 de março de 2022 foi publicada a Resolução CVM nº 80, ambas passaram a vigorar em 2 de maio de 2022, propõem alterações nos documentos e divulgações a serem realizados pela Companhia. A Companhia está em processo de adaptações das referidas resoluções.

Novas normas e revisadas emitidas, mas ainda não vigentes

- **IAS 1 – *Presentation of Financial Statements* / IFRS – *Practice Statements*:** Divulgação de políticas contábeis “materiais” ao invés de políticas contábeis “significativas”. As alterações definem o que é “informação de política contábil material” e explicam como identificá-las.
- **IAS 1 – *Presentation of Financial Statements* / IFRS – *Practice Statements*:** Para uma entidade classificar passivos como não circulantes em suas demonstrações financeiras, ela deve ter o direito de evitar a liquidação dos passivos por no mínimo doze meses da data do balanço patrimonial.
- **IAS 8 – *Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates and Errors*:** Esclarecimento à distinção entre mudanças nas estimativas contábeis e mudanças nas políticas contábeis e correção de erros.
- **IFRS 17 – *Insurance Contracts*:** Introduz as companhias seguradoras um novo modelo de mensuração para contratos de seguros.
- **IAS 12 – *Income Taxes*:** Requer que as entidades reconheçam o imposto diferido sobre as transações de arrendamentos, obrigações de descomissionamento e restauração.

Novas resoluções CVM emitidas, mas ainda não vigentes

Em 2022, a CVM editou e divulgou novas resoluções, conforme listadas a seguir, mas que ainda não entraram em vigor para a referida data base e demonstração financeira da Companhia:

- **Resolução CVM 92** - Aprova a Consolidação do Pronunciamento Técnico CPC 03(R2) do Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC, que trata sobre demonstração dos fluxos de caixa;

Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A

CNPJ: 31.468.139/0001-98

**Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 e de 2021
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

- **Resolução CVM 93** - Aprova a Consolidação do Pronunciamento Técnico CPC 04(R1) do Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC, que trata de ativo intangível;
- **Resolução CVM 94** - Aprova a Consolidação do Pronunciamento Técnico CPC 05(R1) do Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC, que trata de divulgação sobre partes relacionadas;
- **Resolução CVM 95** - Aprova a Consolidação do Pronunciamento Técnico CPC 06(R2) do Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC, que trata de arrendamentos;
- **Resolução CVM 102** - Aprova a Consolidação do Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) do Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC, que trata de demonstração intermediária;
- **Resolução CVM 104** - Aprova a Consolidação do Pronunciamento Técnico CPC 23 do Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC, que trata de políticas contábeis, mudança de estimativa e retificação de erro;
- **Resolução CVM 106** - Aprova a Consolidação do Pronunciamento Técnico CPC 26(R1) do Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC, que trata da Apresentação das Demonstrações Contábeis;
- **Resolução CVM 105** - Aprova a Consolidação do Pronunciamento Técnico CPC 24 do Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC, que trata de evento subsequente;
- **Resolução CVM 109** - Aprova a Consolidação do Pronunciamento Técnico CPC 32 do Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC, que trata de tributos sobre o lucro;
- **Resolução CVM 110** - Aprova a Consolidação do Pronunciamento Técnico CPC 33 (R1) do Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC, que trata de benefícios a empregados.
- **Resolução CVM 115** - Aprova a Consolidação do Pronunciamento Técnico CPC 46 do Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC, que trata de mensuração do valor justo;
- **Resolução CVM 117** - Aprova a consolidação do Pronunciamento Técnico CPC 09 do Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC, que trata sobre demonstração do valor adicionado;
- **Resolução CVM 119** - Aprova a Consolidação do Pronunciamento Técnico CPC 38 do Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC, que trata de Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração;
- **Resolução CVM 120** - Aprova a Consolidação do Pronunciamento Técnico CPC 39 do Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC, que trata de Instrumentos Financeiros: Apresentação;
- **Resolução CVM 121** - Aprova a Consolidação do Pronunciamento Técnico CPC 40 (R1)

Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A**CNPJ: 31.468.139/0001-98****Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 e de 2021
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

- do Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC, que trata de Instrumentos Financeiros: Evidenciação.

A administração da Companhia está avaliando os impactos que tais normas possam ter em suas demonstrações financeiras, na medida em que os normativos estiverem regulamentados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) e Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

4. Caixa e equivalentes de caixa

	2022	2021
Banco conta movimento	7	3
Aplicações financeiras	689	331
	696	334

5. Impostos a recuperar

	2022	2021
Saldo negativo IRPJ e CSLL a compensar	636	474
Outros impostos a recuperar	5	4
	641	478

6. Intangível

	2022	2021
Software	65	65
Direito de uso de aluguel	-	237
	65	302
(-) Amortização acumulada – Software	(18)	(5)
(-) Amortização acumulada – Direito de uso de aluguel	-	(151)
	(18)	(156)
	47	146

6.1. Intangível - Direito de uso de aluguel

A Companhia adotou a NBC TG 06 (R3) - Arrendamentos e aplicou a norma de forma retrospectiva na data da adoção inicial. Consequentemente, os períodos comparativos não foram reapresentados. Foram contabilizados os valores correspondentes ao direito de uso do “Instrumento Particular de Locação Não Residencial” firmado junto a Engeform Desenvolvimento Imobiliário Ltda. referente a locação do Conjunto 152 do Edifício Iguatemi Offices Building (sede da Companhia), em montantes equivalentes ao valor presente das obrigações assumidas junto às contrapartes. A amortização desses saldos se dará conforme os prazos definidos para os arrendamentos.

Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A**CNPJ: 31.468.139/0001-98****Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 e de 2021
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

A Companhia não possui registrados contratos de arrendamento com cláusulas de (i) pagamentos variáveis que sejam baseados na performance dos ativos arrendados; (ii) garantia de valor residual; e (iii) restrições, como por exemplo, obrigação de manter coeficientes financeiros.

O efeito da adoção inicial e a movimentação até o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 estão apresentados abaixo:

	<u>Contrato de aluguel</u>
Adoção inicial em 1º de janeiro de 2019	237
Amortização no exercício de 2019	(47)
Saldo em 31 de dezembro de 2019	190
Amortização no exercício de 2020	(51)
Saldo em 31 de dezembro de 2020	139
Amortização no exercício de 2021	(53)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	86
Repactuação do contrato	45
Amortização no exercício de 2022	(58)
Baixa de arrendamento	(73)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	-

Em 31 de outubro de 2022, ocorreu a baixa do direito de uso dos aluguéis em virtude da alteração de endereço da Companhia e o consequente distrato do respectivo contrato de locação.

6.2. Contas a pagar de arrendamento

Na adoção inicial da NBC TG 06 (R3) - Arrendamentos, a Companhia reconheceu passivos de arrendamento para os contratos vigentes e que anteriormente estavam classificados como arrendamento operacional segundo os princípios da NBC TG 06 / IAS 17- Operações de Arrendamento Mercantil.

Os passivos reconhecidos na adoção inicial correspondem aos saldos a pagar remanescentes dos contratos de arrendamento, mensurados à valor presente pelas taxas de desconto. Abaixo a movimentação desde a adoção inicial até o exercício findo em 31 de dezembro de 2022:

	<u>Contrato de aluguel</u>
Adoção inicial em 1º de janeiro de 2019	237
Amortização de aluguel no exercício de 2019	(60)
Apropriação de encargos financeiros no exercício de 2019	13
Saldo em 31 de dezembro de 2019	190
Amortização de aluguel no exercício de 2020	(60)

Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A

CNPJ: 31.468.139/0001-98

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 (Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Apropriação de encargos financeiros no exercício de 2020	9
Saldo em 31 de dezembro de 2020	139
Amortização de aluguel no exercício de 2021	(60)
Apropriação de encargos financeiros no exercício de 2021	7
Saldo em 31 de dezembro de 2021	86
Amortização de aluguel – no exercício de 2022	(63)
Repactuação do contrato	45
Apropriação de encargos financeiros no exercício de 2022	5
Baixa de arrendamento	(73)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	-

Em 31 de outubro de 2022, ocorreu a baixa das contas a pagar de arrendamento em virtude da alteração de endereço da Companhia e o consequente distrato do respectivo contrato de locação.

7. Obrigações trabalhistas

	2022	2021
Salários a pagar	6	30
Encargos sociais a recolher	4	37
Provisão de férias e 13º salário	13	87
	23	154

8. Recursos de terceiros

	2022	2021
Recursos de operações em andamento (i)	607	257
	607	257

(i) O saldo refere-se à movimentação das operações, Address e Gramado que serão emitidas em 2023.

9. Patrimônio líquido

9.1. Capital social

Em 31 de dezembro de 2022 e de 2021, o capital social subscrito da Companhia era de R\$ 20, representando 20.000 (vinte mil) ações ordinárias, totalmente integralizadas.

9.2. Lucro básico e diluído por ação

	2022	2021
Lucro atribuível aos acionistas da Companhia	336	302
Quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas	20	20
Lucro básico e diluído por mil ações – em reais	16,80	15,10

O lucro básico por ação é calculado mediante a divisão do resultado atribuível aos acionistas da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação durante o

Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A**CNPJ: 31.468.139/0001-98****Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 e de 2021
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

período, conforme preconizado pela NBC TG 41 (R2) (Deliberação CVM 636/10) – resultado por ação.

O lucro diluído por ação é calculado mediante o ajuste da quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação, para presumir a conversão de todas as ações ordinárias potenciais diluídas.

Não há diferença entre o lucro básico por ação e o lucro diluído pois não há ações ordinárias potenciais que poderiam ser emitidas futuramente e convertidas, bem como adiantamentos para futuro aumento de capital a serem subscritos e/ou integralizados.

10. Receita líquida de serviços prestados

	2022	2021
Receita de prestação de serviços	1.173	1.502
(-) Contribuição ao Cofins	(49)	(60)
(-) Contribuição ao Pis	(8)	(10)
(-) Imposto sobre serviços – ISS	(58)	(75)
	1.058	1.357

11. Despesas com pessoal

	2022	2021
Salários	(411)	(518)
Encargos sociais	(165)	(202)
Prêmios (i)	(113)	(147)
Provisões	(81)	(119)
Benefícios	(61)	(63)
Aviso prévio	(10)	-
	(841)	(1.049)

(i) Bônus pago a colaboradores, decorrente do desempenho da Companhia nos exercícios de 2022 e de 2021.

12. Despesas com serviços prestados

	2022	2021
Serviços de apoio administrativo	(80)	(69)
Serviços de informática	(91)	(74)
Serviços advocatícios	(66)	(5)
Serviços de escrituração de CRI	(18)	(14)
Serviços de assessoria	(16)	(3)
Serviços de contabilidade	-	(11)
Serviços de auditoria	-	(6)
Outros serviços prestados	(4)	(3)

Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A**CNPJ: 31.468.139/0001-98****Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 e de 2021
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

	<u>(275)</u>	<u>(185)</u>
13. Despesas gerais e administrativas		
	2022	2021
Condomínio	(81)	(33)
Depreciação e amortização	(76)	(58)
Viagens e estadias	(21)	(7)
Locação de softwares	(10)	(20)
Água, Luz e Telefone	(9)	(10)
Bens não imobilizado	(2)	(2)
Outras despesas administrativas	(15)	(21)
	(214)	(151)

14. Resultado financeiro líquido

	2022	2021
Receitas de aplicações financeiras	2.467	1.689
Receitas de spread	274	154
Outras receitas financeiras	41	9
Repasse de receitas de aplicações financeiras	(1.985)	(1.357)
Juros arrendamento	(5)	(7)
Outras despesas	(4)	(4)
	788	484

15. Imposto de renda e contribuição social

	2022	
	IRPJ	CSLL
Resultado antes do IRPJ e CSLL	473	473
Adições/Exclusões	-	-
(=) Resultado antes da compensação do prejuízo fiscal	473	473
(-) Compensação de prejuízo fiscal	-	-
(=) Resultado tributado	473	473
Imp. de renda – alíquota 15%	(71)	-
Imp. de renda – adicional 10%	(23)	-
Contribuição social – alíquota 9%	-	(43)
	(94)	(43)
	2021	
	IRPJ	CSLL
Resultado antes do IRPJ e CSLL	422	422
Adições/Exclusões	-	-
(=) Resultado antes da compensação do prejuízo fiscal	422	422
(-) Compensação de prejuízo fiscal	-	-
(=) Resultado tributado	422	422
Imp. de renda – alíquota 15%	(64)	-
Imp. de renda – adicional 10%	(18)	-

Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A

CNPJ: 31.468.139/0001-98

**Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 e de 2021
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

Contribuição social – alíquota 9%	-	(38)
	<u>(82)</u>	<u>(38)</u>

16. 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.

17. 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:

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.

Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A

CNPJ: 31.468.139/0001-98

**Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 e de 2021
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

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.

18. Informações sobre Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários

Com a publicação da Resolução CVM nº 60 de 23 de dezembro de 2021 (que revoga as Instruções CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, nº 443 de 8 de dezembro de 2006, nº 600 de 1º de agosto de 2018 e nº 603 de 31 de outubro de 2018), foram instituídas novas disposições envolvendo as companhias securitizadoras registradas na Comissão de Valor Mobiliários (CVM), bem como, sobre as emissões públicas de títulos de securitização. Nesse contexto, destacamos o art. Art. 50 - § 1º dessa Resolução que, descreve que cada patrimônio separado é considerado uma entidade que reporta informações para fins de elaboração de demonstrações financeiras individuais, desde que a companhia securitizadora não tenha que consolidá-lo em suas demonstrações, conforme normas contábeis aplicáveis a sociedades anônimas. Em atendimento a essa disposição, a partir do período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2019, a Companhia deixou de fazer constar nas suas notas explicativas, as demonstrações financeiras vinculadas aos patrimônios separados por ela instituídos, passando a disponibilizá-las em sua página na rede mundial de computadores, em até 03 (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. Os recebíveis vinculados ao regime fiduciário constituem o lastro de CRIs emitidos esse regime. 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. Em 31 de dezembro de 2022 a Companhia é responsável pela gestão de 12 (doze) Patrimônios Separados referentes a Certificados de Recebíveis Imobiliários, totalizando ativos no montante de R\$ 451.231. Para estes mesmos patrimônios, as obrigações junto aos investidores correspondem ao valor de R\$ 383.646.

Até o encerramento do exercício findo em 31 de dezembro de 2022, estavam ativas as seguintes operações:

Série / Emissão	Emissão	Data da Emissão	Quantidade	Valor da Operação	Data do Vencimento
3ª	1ª	01/10/2019	16.000	16.000.000,00	20/11/2021
4ª	1ª	09/10/2020	30.500	30.500.000,00	21/12/2023
5ª	1ª	14/05/2020	44.600	44.600.000,00	23/06/2023
7ª	1ª	15/11/2020	45.200	45.200.000,00	21/02/2025
8ª	1ª	20/07/2020	59.000	59.000.000,00	21/07/2026
11ª e 12ª	1ª	25/03/2021	19.620	19.620.000,00	24/03/2024

Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A**CNPJ: 31.468.139/0001-98****Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 e de 2021****(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

13 ^a	1 ^a	08/10/2021	100.000	100.000.000,00	21/01/2026
14 ^a e 15 ^a	1 ^a	28/01/2022	21.000	21.000.000,00	22/12/2026
16 ^a a 18 ^a	1 ^a	17/12/2021	25.750	25.750.000,00	21/07/2028
1 ^a e 2 ^a	3 ^a	20/07/2022	124.836	124.836.000,00	21/07/2028
1 ^a e 2 ^a	2 ^a	29/07/2022	68.0000	68.000.000,00	21/08/2025
1 ^a	4 ^a	07/10/2022	161.585	161.585.000,00	21/01/2027

19. 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.

20. Eventos subsequentes

Em 24 de janeiro de 2023 a Companhia emitiu as 1^a e 2^a Séries de sua 5^a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, no montante de 31.250 certificados a um preço unitário de R\$ 1.000,00 cada um, totalizando R\$ 31.250.000,00 cada Série, totalizando R\$ 62.500.000,00.