RELATÓRIO ANUAL 2022

Mais inteligente. Mais completo. Mais inovador.

da 1ª Série da 4ª Emissão de CRI

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO SA

VX Pavarini

Rio de Janeiro, Abril de 2023

Senhores Investidores
CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO SA
Comissão de Valores Mobiliários
B3
ANBIMA

Prezados Senhores,

Na qualidade de Agente Fiduciário da 1ª Série da 4ª Emissão de CRI da CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO SA apresentamos a V.Sas. o relatório anual sobre a referida emissão, atendendo o disposto na Resolução Comissão de Valores Mobiliários nº 17/2021, na alínea “b” do parágrafo 1º do artigo 68 da Lei 6.404/76 e no termo de securitização.

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

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

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

Atenciosamente,

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

EMISSORA

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO SA, localizada na Rua Iguatemi 192, Cj 152, São Paulo São Paulo. Inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 31.468.139/0001-98 .

OBJETO SOCIAL

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

CARACTERÍSTICAS DO CRI

Código CETIP / Código ISIN	22J0311263/BRASPRCRI0O7
Instrução CVM	ICVM 476
Coordenador Líder	Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Banco Liquidante	Itaú Unibanco S.A..
Banco Escriturador	Itaú Corretora de Valores S.A.
Status da Emissão	ATIVA
Título	CRI
Emissão / Séries	4/1
Valor Total da Emissão	161.585.000,00
Valor Nominal	1.000,00
Quantidade de Títulos	161.585
Forma	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie	GARANTIA REAL
Data de Emissão	07/10/2022
Data de Vencimento	21/01/2027

Forma de Subscrição e Integralização e Preço de Integralização	CLÁUSULA QUINTA DA SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DOS CRI 5.1. Subscrição dos CRI 5.1.1. Os CRI serão subscritos, pelos Investidores Profissionais, por meio da assinatura de boletim de subscrição que, nos termos do respectivo boletim de subscrição, deverão fornecer, por escrito, declaração atestando que: (a) estão cientes que a Oferta Restrita dos CRI não foi e nem será registrada perante a CVM; (b) os CRI ofertados no âmbito da Oferta Restrita dos CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias de cada data de subscrição ou aquisição dos CRI pelo respectivo Titular dos CRI e apenas entre Investidores Qualificados, nos termos dos artigos 13 e 15 da Instrução CVM 476; e (c) são investidores profissionais, nos termos definidos neste Termo de Securitização e na legislação aplicável. 5.2. Integralização dos CRI 5.2.1. Os CRI serão integralizados à vista, no ato da subscrição, em uma ou mais datas, conforme estabelecido no boletim de subscrição, dentro do Prazo de Colocação, em moeda corrente nacional, pelo Valor Nominal Unitário dos CRI, na Data de Emissão dos CRI, acrescido da Atualização Monetária dos CRI e dos Juros Remuneratórios dos CRI, conforme aplicável, calculados pro rata temporis desde a data da primeira integralização dos CRI até a data de sua efetiva integralização, sendo admitido ágio ou deságio no momento da distribuição, desde que o referido ágio ou deságio seja aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI em cada Data de Integralização. 5.2.2. A integralização dos CRI será realizada por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela B3.
Remuneração	IPCA + 10,00% a.a.
Data de Integralização	21/12/2022
Repactuação	não haverá repactuação

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

5.3. Destinação dos Recursos

5.3.1. Os recursos líquidos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados, pela Emissora, exclusivamente, para (i) a integralização das Notas Comerciais Indianópolis emitidas pela Devedora Indianópolis, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis; e (ii) a integralização das Notas Comerciais Pintassilgo emitidas pela Devedora Pintassilgo, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo (“Destinação dos Recursos”).

5.3.2. Os recursos líquidos captados pela Devedora Indianópolis por meio da Emissão das Notas Comerciais Indianópolis serão destinados, integral e exclusivamente: (i) pela Devedora Indianópolis, para: (i.a) arcar com as despesas de natureza imobiliária, diretamente atinentes à aquisição, construção e/ou reformas do Imóvel Indianópolis, conforme cronograma indicativo previsto no Anexo III do Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis e no Anexo VIII deste Termo de Securitização (“Destinação Futura Indianópolis”); e (ii.b) o reembolso de custos e despesas de natureza imobiliária, já incorridas, pela Devedora Indianópolis, nos 24 (vinte e quatro) meses imediatamente anteriores à data de encerramento da oferta pública dos CRI na CVM, diretamente atinentes à aquisição do Imóvel Indianópolis (“Destinação Reembolso”); e (ii) pela Devedora Pintassilgo, para arcar com as despesas de natureza imobiliária diretamente atinentes à aquisição, construção e/ou reformas do Imóvel Pintassilgo, conforme cronograma indicativo previsto no Anexo III do Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo e no Anexo VIII deste Termo de Securitização (“Destinação Futura Pintassilgo” e, em conjunto com a Destinação Futura Indianópolis, “Destinação Futura”).

5.3.3. Será vedada a utilização dos recursos captados pelas Devedoras com a Emissão das Notas Comerciais

Indianópolis e a Emissão das Notas Comerciais Pintassilgo para qualquer finalidade diversa daquela expressa na cláusula 5.3.1 acima, sob pena de configuração de evento de vencimento antecipado das Notas Comerciais Indianópolis e das Notas Comerciais Pintassilgo.

5.3.4. Para fins de comprovação da Destinação Reembolso, a Devedora Indianópolis encaminhou previamente às assinaturas do Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia para a Emissora, o relatório descritivo das despesas, nos termos do Anexo II ao Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis e do Anexo VII do presente Termo de Securitização, acompanhado dos documentos comprobatórios da referida destinação, comprovando o total de R$ 18.517.402,47 (dezoito milhões, quinhentos e dezessete mil, quatrocentos e dois reais e quarenta e sete centavos). Ademais, neste caso específico, a Devedora Indianópolis declarou e certificou por meio do Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis que as despesas a serem objeto de reembolso não estão vinculadas a qualquer outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários lastreado em créditos imobiliários por destinação.

5.3.5. As Devedoras deverão alocar os recursos líquidos da Destinação Futura até a Data de Vencimento dos CRI. Em caso de liquidação antecipada das Notas Comerciais Indianópolis e das Notas Comerciais Pintassilgo em razão do vencimento antecipado das obrigações dela decorrentes ou, ainda, do Resgate Antecipado Obrigatório Total ou do Resgate Antecipado Facultativo Total, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis e do Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo, as Devedoras permanecerão obrigadas, até a Data de Vencimento original dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da Emissão das Notas Comerciais Indianópolis e da Emissão das Notas Comerciais Pintassilgo, o que ocorrer primeiro, a: (i) aplicar os recursos líquidos obtidos por meio da Emissão das Notas Comerciais Indianópolis e da Emissão das Notas Comerciais Pintassilgo conforme a Destinação Futura; e (ii) prestar contas ao Agente Fiduciário dos CRI acerca da destinação de recursos e seu status, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis e do Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo.

5.3.5.1. Os cronogramas indicativos da Destinação Futura previstos no Anexo III do Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis, no Anexo II do Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo e replicados no Anexo VIII deste Termo de Securitização (“Cronograma Indicativo”) é meramente indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, as Devedoras poderão destinar os recursos decorrentes da integralização das Notas Comerciais Indianópolis e das Notas Comerciais Pintassilgo em datas diversas das previstas no Cronograma Indicativo, observada a obrigação das Devedoras de realizar a integral destinação de recursos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que as Devedoras comprovem a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão das Notas Comerciais Indianópolis e a Emissão das Notas Comerciais Pintassilgo, o que ocorrer primeiro. Por se tratar de cronograma tentativo e indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo, (i) não será necessário notificar o Agente Fiduciário dos CRI, tampouco será necessário aditar este Termo de Securitização ou quaisquer outros Documentos da Operação, e (ii) não será configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado do Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis e do Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo, desde que as Devedoras comprovem a integral Destinação Futura até a Data de Vencimento dos CRI.

5.3.6. Para fins de comprovação da Destinação Futura, as Devedoras deverão enviar ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia para a Emissora, semestralmente, em até 15 (quinze) dias após o encerramento dos semestres fiscais findos em junho e dezembro e até a comprovação da alocação do total recursos líquidos da Emissão, relatório nos termos do modelo constante do Anexo IV do Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis e do Anexo III do Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo(“Relatório de Destinação”), acompanhado dos Relatórios de Acompanhamento de Obras, conforme aplicável, das cópias das notas fiscais ou notas fiscais eletrônicas e de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais (conforme o caso) e ou demais comprovantes de pagamento que se façam necessários, demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário dos CRI julgar necessário para a comprovação da correta Destinação Futura e do Cronograma de Obras do respectivo semestre, conforme aplicável.

5.3.6.1. Adicionalmente ao disposto na cláusula 5.3.5 acima, sempre que razoavelmente solicitado por escrito por qualquer autoridade, pela CVM, Receita Federal do Brasil ou de qualquer outro órgão regulador decorrente

de solicitação ao Agente Fiduciário dos CRI e/ou à Emissora, para fins de atendimento das obrigações legais e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, as Devedoras deverão enviar cópias das notas fiscais ou notas fiscais eletrônicas e de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais (conforme o caso), comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários, comprovantes, pedidos e demais Documentos Comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Emissão das Notas Comerciais Indianópolis e da Emissão das Notas Comerciais Pintassilgo.

5.3.6.2. O Agente Fiduciário dos CRI deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI, o direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da Emissão das Notas Comerciais Indianópolis e da Emissão das Notas Comerciais Pintassilgo, a partir do Relatório de Destinação, do Relatório de Acompanhamento de Obras, das cópias das notas fiscais ou notas fiscais eletrônicas e de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais (conforme o caso) e ou demais comprovantes de pagamento que se façam necessários, e do Cronograma de Obras, bem como dos demais Documentos Comprobatórios que entender necessários. O Agente Fiduciário dos CRI deverá envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos oriundos do Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis e do Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo.

5.3.7. As Devedoras declararam e garantiram, no Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis e no Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo, para os devidos fins, que não participaram e não tem conhecimento de qualquer outra operação envolvendo a emissão de certificados de recebíveis imobiliários, lastreados em dívidas das Devedoras e/ou de quaisquer sociedades controladoras, controladas e/ou coligadas às Devedoras, tendo por objeto o financiamento de gastos, custos e/ou despesas relacionados aos desenvolvimentos dos Empreendimentos Alvo.

5.3.8. Sem prejuízo do disposto na cláusula 5.3.2 acima, as Devedoras declararam e garantiram no Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis e no Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo que as obras dos Empreendimentos Alvo serão executadas considerando as normas específicas para os empreendimentos de mesma natureza dos Empreendimentos Alvo, conforme plantas, especificações, cronograma físico, cronograma financeiro, respectivas aprovações nos órgãos competentes e nos memoriais descritivos a serem elaborados ("Memorial Descritivo"), os quais deverão ser entregues aos Titulares dos CRI, com cópia à Emissora, em 1 (um) Dia Útil contado da conclusão de sua elaboração.

5.3.9. Sem prejuízo do seu dever de diligência, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou a Emissora assumirão que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos que eventualmente sejam encaminhados pelas Devedoras ou por terceiros a seu pedido, não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo a estes a responsabilidade por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras dos eventuais documentos enviados pela Emissora, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Emissora, objeto da destinação dos recursos, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações acerca da Destinação dos Recursos.

5.3.10. As Devedoras se obrigam, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar os Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário dos CRI e a Emissora, conforme o caso, por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos da Emissão dos CRI de forma diversa da estabelecida nesta cláusula 5.3.1, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé dos titulares de CRI, do Agente Fiduciário dos CRI e/ou da Emissora.

5.3.10.1. O valor da indenização prevista na cláusula 5.3.10 acima está limitado, em qualquer circunstância, ao Valor Total da Emissão, acrescido (a) da Atualização Monetária dos CRI, calculada pro rata temporis, desde a Data de Integralização até o efetivo pagamento; (b) dos Juros Remuneratórios dos CRI, calculados pro rata temporis, desde a Data de Integralização até o efetivo pagamento; e (c) dos Encargos Moratórios, caso aplicável.

POSIÇÃO DO CRI

GARANTIA

CLÁUSULA OITAVA DAS GARANTIAS DE PAGAMENTO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

8.1. Garantias de Pagamento dos Créditos Imobiliários

8.1.1. Sem prejuízo da instituição do Regime Fiduciário, com a consequente constituição do Patrimônio Separado, em garantia das obrigações decorrentes dos Documentos da Operação e do fiel, pontual e integral pagamento dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI serão constituídas: (a) a Alienação Fiduciárias de Quotas das Devedoras, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas das Devedoras; (b) a Alienação Fiduciária dos Imóveis, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária dos Imóveis; (c) as Cessões Fiduciárias, nos termos dos Contratos de Cessão Fiduciária; (d) a Fiança Bancária, contratada pela Lote 5 nos termos indicados no Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis e no Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo; (e) o Aval, constituído nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis e do Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo; e (f) o Fundo de Despesas, conforme estabelecido no Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis e no Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo.

8.1.2. Os direitos e garantias decorrentes das Garantias e das demais garantias que venham a ser futuramente constituídas em garantia das obrigações decorrentes dos Documentos da Operação e do fiel, pontual e integral pagamento dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, bem como o produto de sua excussão, serão compartilhados, pela Emissora, com os Titulares dos CRI para pagamento das obrigações decorrentes dos CRI.

8.1.3. As Partes reconhecem, ainda, que os Titulares dos CRI são credores e beneficiários, não subordinados e em igualdade de condições (pari passu) das Garantias e demais garantias que venham a ser futuramente constituídas em garantia do pagamento dos Créditos Imobiliários na proporção do saldo devedor dos CRI que cada um deles é titular (“Parte Ideal”).

8.2. Excussão das Garantias

8.2.1. Na hipótese dos CRI serem objeto de Amortização Extraordinária (em razão da Amortização Extraordinária das Notas Comerciais Indianópolis e das Notas Comerciais Pintassilgo) ou liquidação antecipada (em razão do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Indianópolis e das Notas Comerciais Pintassilgo), os Titulares dos CRI compartilharão, de acordo com a Parte Ideal de que cada Titular de CRI seja titular, quaisquer:

(i) valores que, considerando os montantes pagos ou não aos outros Titulares dos CRI, sejam superiores à sua respectiva Parte Ideal;

(ii) valores recebidos da Emissora, das Devedoras ou de terceiros, em pagamento das obrigações assumidas pela Emissora ou pelas Devedoras, quando qualquer um dos demais Titulares dos CRI deixar de receber sua Parte Ideal;

(iii) valores recebidos em razão da execução extrajudicial ou judicial das Garantias e demais garantias que venham a ser futuramente constituídas para o pagamento das obrigações decorrentes dos CRI; ou

(iv) bens, direitos, benefícios e privilégios decorrentes dos CRI, das Garantias e demais garantias que venham a ser futuramente constituídas auferidos pelos Titulares dos CRI e/ou pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, no exercício de seus mandatos ou atuando em nome próprio, conforme o caso.

8.2.2. Em caso de recebimento de valores decorrentes da excussão das Garantias e demais garantias que venham a ser futuramente constituídas, a Emissora será responsável por: (a) calcular o valor a que tem direito cada Titular de CRI, na proporção de sua Parte Ideal; (b) notificar o Agente Fiduciário dos CRI a respeito do

recebimento, pelos Titulares dos CRI, de tais recursos e o respectivo valor a que cada Titular de CRI tem direito, de acordo com o cálculo realizado nos termos do item (a) acima; e (c) realizar o repasse dos valores aos Titulares dos CRI.

8.2.3. Todo e qualquer numerário, bem, direito ou outro benefício que a Emissora venha a receber das Devedoras e/ou de terceiros, em virtude de remição, excussão ou execução das Garantias e demais garantias que venham a ser futuramente constituídas em garantia do pagamento dos Créditos Imobiliários, deverá ser partilhado com os Titulares dos CRI na forma determinada na cláusula 8.2.1 acima e observado o disposto no Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis e no Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo.

8.2.4. Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, diretamente sobre os CRI, que gozarão indiretamente das Garantias e demais garantias que venham a ser futuramente constituídas. Os CRI não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante do patrimônio da Emissora, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações assumidas no âmbito do presente Termo de Securitização, sem prejuízo do disposto neste Termo de Securitização, na Lei nº 14.430.

8.3. Índice de Liquidez

8.3.1. A liquidez das garantias prestadas no âmbito da Operação de Securitização, nos termos da cláusula 6.7 do Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis e da cláusula 6.7 do Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo, será calculado mensalmente pela Emissora de acordo com a fórmula abaixo:

Índice de Liquidez = Recebíveis+70%∗VGV Estoque / Saldo Devedor do CRI+Saldo Devedor Produção+Obras a incorrer−Caixa

Onde:
Recebíveis = A receita a receber, decorrente da venda das Unidades Autônomas, considerando a soma das parcelas vincendas, sem considerar previsão de inflação e líquido de corretagem e/ou prêmio sobre vendas, para os períodos seguintes à data de realização do relatório elaborado pelo Servicer e encaminhado para a Emissora, o qual contemplará, dentre outras informações, o total das Unidades Autônomas em estoque, quantidade de Unidades Autônomas vendidas e seus respectivos fluxos de pagamento;
VGV Estoque = O valor total das Unidades Autônomas em estoque, calculadas com o valor do metro quadrado nominal médio das 5 (cinco) últimas Unidades Autônomas vendidas (com status somente de ativa e quitada, na data do cálculo), líquido de corretagem e prêmio sobre vendas, conforme indicado no relatório elaborado pelo Servicer;
Saldo Devedor do CRI: = O Saldo Devedor das CCI vinculadas aos CRI da 1ª série da 4ª emissão da Emissora, referentes aos Empreendimentos Alvo;
Saldo Devedor Produção = O Saldo Devedor do(s) Financiamento(s) à(s) Produção(ões) a ser(em) contratado(s) pelas Devedoras para a construção dos Empreendimentos Alvo;
Obras a Incorrer = O valor de obras a ser desembolsado nos Empreendimentos Alvo apurado pela Empresa de Gerenciamento de Obras;
Caixa = Saldo em conta das Devedoras.

8.3.1.1. Caso o Índice de Liquidez, calculado para a somatória de ambos os Empreendimentos Alvo, a qualquer momento, seja inferior a 120% (cento e vinte por cento), os sócios das Devedoras ou os Avalistas deverão realizar aportes nos capitais sociais das Devedoras até que o índice retorne a 130% (cento e trinta por cento).

8.3.1.2. Caso não haja o reenquadramento do Índice de Liquidez, haverá um prêmio de 3,0% (três por cento) ao ano, a ser calculado com base no saldo devedor atualizado das CCI na data de notificação do descumprimento do Índice de Liquidez, pro rata temporis, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, desde a data da referida notificação ou última Data de Aniversário até a data do efetivo pagamento. O prêmio vigorará durante todo o período em que o Índice de Liquidez não estiver enquadrado.

8.3.1.3. O Índice de Liquidez deverá ser observado pelas Devedoras, a todo o tempo, a partir da primeira Data

de Integralização dos CRI até a quitação integral das Obrigações da Operação de Securitização constantes dos Documentos da Operação.

8.3.1.4. A Emissora é responsável por verificar, mensalmente, o cumprimento do Índice de Liquidez, nas respectivas Datas de Verificação, sem prejuízo de verificações realizadas em outras datas que não seja Data de Verificação, a exclusivo critério da Emissora.

8.3.1.5. Caso seja constatado, na Data de Verificação, o descumprimento do Índice de Liquidez, a Emissora notificará as Devedoras para que realizem, de forma proporcional em relação a cada um dos Empreendimentos Alvo, o depósito, na Conta do Patrimônio Separado, em montante suficiente para reestabelecer integralmente o Índice de Liquidez.

8.3.1.6. A recomposição prevista acima deverá ser realizada, pelas Devedoras, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio de notificação mencionada na cláusula 8.3.1.5 acima, sendo certo que a notificação poderá ser recorrente, caso não seja restabelecido o Índice de Liquidez.

AMORTIZAÇÃO

4.1.10. Amortização dos CRI. O Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI será integralmente pago em 1 (uma) única parcela, juntamente com a Atualização Monetária dos CRI e os Juros Remuneratórios dos CRI incorporados ao Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, na Data de Vencimento dos CRI (“Amortização Programada dos CRI”), ressalvada a possibilidade Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI em razão da realização da Amortização Extraordinária Obrigatória das Notas Comerciais Indianópolis e das Notas Comerciais Pintassilgo ou, ainda, de liquidação antecipada da totalidade das obrigações decorrentes dos CRI em razão do Resgate Antecipado dos CRI.

REMUNERAÇÃO

Pagamentos Mensais

RESGATE ANTECIPADO

CLÁUSULA SEXTA RESGATE ANTECIPADO E AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA DOS CRI

6.1. Resgate Antecipado dos CRI

6.1.1. A Emissora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI (“Resgate Antecipado”) caso:

(i) seja declarado o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Indianópolis e das Notas Comerciais Pintassilgo, em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis e no Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo), observados os termos, prazos e condições previstos no Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis e no Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo;

(ii) a partir de 30 de novembro de 2024 (inclusive), as Devedoras realizem, a seu exclusivo critério, o Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Indianópolis e das Notas Comerciais Pintassilgo, observados os termos e condições constantes da cláusula 7.2 do Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis e da cláusula 7.2 do Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo. O Resgate Antecipado Facultativo Total será realizado por meio do envio, pelas Devedoras, de comunicado à Emissora e ao Agente Fiduciário dos CRI com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis, devendo tal comunicação conter: (ii.a) o Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis e no Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo), calculado nos termos da cláusula 7.2.1.2 do Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis e da cláusula 7.2.1.2 do Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo; (ii.b) a data do efetivo pagamento do Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total, que não

poderá ser inferior a 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do envio da referida comunicação; e (ii.c) demais informações eventualmente necessárias para a operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total, bem como quaisquer valores eventualmente devidos pelas Devedoras, incluindo despesas. O Resgate Antecipado Facultativo Total será realizado mediante o pagamento, na respectiva Data do Resgate Antecipado Facultativo Total (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis e no Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo), do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado Indianópolis e/ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado Pintassilgo acrescidos: (1) dos Juros Remuneratórios, calculados, pro rata temporis, desde a Data de Pagamento das Notas Comerciais Indianópolis e/ou da Data de Paramento das Notas Comerciais Pintassilgo imediatamente anterior até a data do efetivo pagamento (exclusive); e (2) de 5,0% (cinco por cento) do saldo do Valor Nominal Atualizado Indianópolis e/ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado Pintassilgo multiplicado pelos anos remanescentes, sem prejuízo, ainda, do acréscimo de quaisquer outras obrigações pecuniárias referentes às Notas Comerciais Indianópolis e às Notas Comerciais Pintassilgo, incluindo eventuais Encargos Moratórios. O pagamento do Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total será liquidado mediante Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes para a Conta Centralizadora. As Notas Comerciais Indianópolis e as Notas Comerciais Pintassilgo resgatadas serão obrigatoriamente canceladas pelas Devedoras; ou

(iii) as Devedoras realizem o Resgate Antecipado Obrigatório Total das Notas Comerciais Indianópolis e das Notas Comerciais Pintassilgo, observados os termos e condições previstos na cláusula 7.5 do Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis e na cláusula 7.5 do Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo. O Resgate Antecipado Obrigatório Total ocorrerá na hipótese de: (iii.a) serem creditados recursos na Conta Centralizadora a título da Parcela Base dos Recebíveis do Empreendimento Indianópolis e da Parcela Base dos Recebíveis do Empreendimento Pintassilgo ou da Parcela Ajustada dos Recebíveis do Empreendimento Alvo Indianópolis e da Parcela Ajustada dos Recebíveis do Empreendimento Alvo Pintassilgo, conforme o caso, em montante superior ao total do saldo do Valor Nominal Unitário Indianópolis e do saldo do Valor Nominal Unitário Pintassilgo; e, cumulativamente, (iii.b) tais recursos recebidos na Conta Centralizadora incluírem recebíveis decorrentes da venda da última Unidade Autônoma disponível à venda. As Devedoras deverão, na Data de Pagamento das Notas Comerciais Indianópolis e/ou na Data de Pagamento das Notas Comerciais Pintassilgo imediatamente subsequentes a tal recebimento de recursos na Conta Centralizadora, realizar o resgate antecipado total do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado Indianópolis, com relação à totalidade das Notas Comerciais Indianópolis e/ou o resgate antecipado total do saldo do Valor Nominal Unitário Pintassilgo, com relação à totalidade das Notas Comerciais Pintassilgo. As Devedoras autorizaram, nos termos da cláusula 7.5.1.1 do Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis e da cláusula 7.5.1.1 do Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo, a Emissora a realizar o Resgate Antecipado Obrigatório Total mediante o débito dos recursos necessários para tanto mantidos na Conta Centralizadora, devendo a Emissora comunicar as Devedoras, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, com antecedência mínima de 2 (dois) Dias Úteis, sobre: (1) o Valor do Resgate Antecipado Obrigatório, calculado nos termos da cláusula 7.5.1.2 do Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis e da cláusula 7.5.1.2 do Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo; (2) a Data do Resgate Antecipado Obrigatório Total (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis e no Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo); e (3) demais informações eventualmente necessárias para a operacionalização do Resgate Antecipado Obrigatório Total, bem como quaisquer valores eventualmente devidos pelas Devedoras, incluindo despesas. O Resgate Antecipado Obrigatório Total será realizado mediante o pagamento, na respectiva Data do Resgate Antecipado Obrigatório Total, do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado Indianópolis e do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado Pintassilgo, sem prejuízo do acréscimo de quaisquer obrigações pecuniárias referentes às Notas Comerciais Indianópolis e Às Notas Comerciais Pintassilgo, incluindo eventuais Encargos Moratórios.

6.1.2. Na hipótese de ocorrência de Resgate Antecipado, será devido, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI acrescido dos Juros Remuneratórios dos CRI, calculados pro rata temporis, desde a Data de Integralização dos CRI imediatamente anterior até a data do efetivo pagamento (exclusive), sem prejuízo, ainda, do acréscimo de quaisquer outras obrigações pecuniárias referentes aos CRI, incluindo eventuais Encargos Moratórios (“Valor do Resgate Antecipado dos CRI”).

6.1.3. Na ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido no Termo de Emissão de

Notas Comerciais Indianópolis e no Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo), a Emissora deverá, em até 30 (trinta) dias contados da ciência, pela Emissora, ou pelo Agente Fiduciário dos CRI caso a Emissora não o faça, em relação à ocorrência de referido evento, convocar uma Assembleia Especial de Titulares dos CRI para que os Titulares dos CRI deliberem sobre a orientação a ser dada à Emissora em relação a eventual declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais Indianópolis e das Notas Comerciais Pintassilgo vinculadas aos CRI, observados os quóruns de instalação e deliberação previstos neste Termo de Securitização.

6.1.4. As Devedoras se obrigam a comunicar a Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, sobre a ocorrência e a data de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado que tenha ciência, conforme previsto no Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis e no Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo. Adicionalmente, as Devedoras se obrigam a enviar à Emissora, sem que por esta solicitado, declaração atestando a ocorrência ou não de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, bem como os documentos necessários à sua comprovação, se aplicável.

6.1.5. Caso seja deliberado em Assembleia Especial de Titulares dos CRI pela decretação de vencimento antecipado, conforme cláusula 6.1.5 abaixo, a Emissora se manifestará por meio da Comunicação de Vencimento Antecipado, conforme definida no Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis e no Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo.

6.1.5.1. Será dispensado o envio da Comunicação de Evento Antecipado pela Emissora caso as Devedoras tenham comparecido à Assembleia Especial convocada para deliberar sobre o vencimento antecipado ou não das Notas Comerciais Indianópolis e das Notas Comerciais Pintassilgo.

6.1.6. Na hipótese da realização da Assembleia Especial mencionada na cláusula 6.1.2 acima, caso os Titulares dos CRI representando, em primeira convocação, a maioria dos Titulares dos CRI em Circulação, ou, em segunda convocação, da maioria dos Titulares dos CRI presentes, desde que estejam presentes, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação deliberem pela declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais, os CRI deverão ser objeto de Resgate Antecipado, devendo a Emissora utilizar os recursos decorrentes do pagamento dos Créditos Imobiliários para o Resgate Antecipado dos CRI.

6.1.7. Caso contrário, independentemente do motivo (inclusive caso a Assembleia Especial mencionada na cláusula 6.1.2 acima: (i) não seja instalada em segunda convocação, ou (ii) seja instalada, mas não haja deliberação dos Titulares dos CRI, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização, sobre o vencimento antecipado das Notas Comerciais Indianópolis e das Notas Comerciais Pintassilgo (e, consequentemente, o Resgate Antecipado dos CRI), a Emissora (ii.1) não deverá declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais Indianópolis e das Notas Comerciais Pintassilgo; e, consequentemente, (ii.2) não prosseguirá com o Resgate Antecipado dos CRI.

PATRIMÔNIO SEPARADO

CLÁUSULA DÉCIMA - DO REGIME FIDUCIÁRIO E DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

10.1. Instituição do Regime Fiduciário e do Patrimônio Separado

10.1.1. Na forma do artigo 24 da Lei nº 14.430, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, a Conta Centralizadora, os recursos mantidos nos Investimentos Permitidos e as Garantias, de modo que os referidos Créditos Imobiliários lastro para os CRI.

10.1.2. A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários, dos direitos creditórios de pagamento da amortização do principal, Remuneração dos CRI e eventuais Encargos Moratórios (se aplicável) dos CRI aos Titulares dos CRI, observado que eventuais resultados financeiros pela

administração ordinária do fluxo recorrente dos Créditos Imobiliários poderá ser utilizado a favor da Emissora na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários.

10.1.3. O Regime Fiduciário será instituído neste Termo de Securitização, o qual será registrado na B3, nos termos do §1º do artigo 25 da Lei nº 14.430.

10.2. Isenção de Ação ou Execução do Patrimônio Separado

10.2.1. Nos termos do artigo 26 da Lei nº 14.430, o Patrimônio Separado, sujeito ao Regime Fiduciário ora instituído, é destacado do patrimônio da Emissora e passa a constituir patrimônio separado distinto, que não se confunde com o da Emissora, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado.

10.2.2. Sem prejuízo do disposto na cláusula 10.2.1 acima, o Patrimônio Separado estará isento de qualquer ação ou execução movida pelos credores da Emissora, bem como não estarão sujeitos à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI.

10.3. Liquidação do Patrimônio Separado

10.3.1. O Patrimônio Separado (a) responderá apenas pelas obrigações inerentes aos CRI, pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e pelos respectivos custos e obrigações fiscais, conforme previsto neste Termo de Securitização; (b) está isento de qualquer ação ou execução promovida por outros credores da Emissora que não sejam os Titulares dos CRI; e (c) não é passível de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.

10.3.2. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para manutenção do pagamento das obrigações decorrentes dos CRI não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à Emissora ou ao Agente Fiduciário dos CRI, caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia Especial de Titulares dos CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, conforme o caso.

10.3.3. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI deverá ser convocada na forma da cláusula 13.2.2 e 13.2.4 a 13.2.9 abaixo, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, e será instalada (a) em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) total de CRI em Circulação; ou (b) em segunda convocação, independentemente da quantidade de Titulares dos CRI, conforme o artigo 29 da Lei nº 14.430.

10.3.4. Na Assembleia de Titulares dos CRI cuja deliberação verse sobre a liquidação do Patrimônio Separado, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação, a qual será realizada em consonância com a cláusula 10.3.3 acima. Adicionalmente, deverão ser observados os parágrafos 5º e 6º do artigo 29 da Lei nº 14.430.

10.3.5. Ressalvados os casos previstos na legislação específica, em nenhuma hipótese os Titulares dos CRI terão o direito de haver seus créditos no âmbito da Emissão contra o patrimônio da Emissora, sendo sua realização limitada à liquidação do Patrimônio Separado.

10.4. Responsabilidade da Emissora sobre o Patrimônio Separado

10.4.1. A Emissora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do mesmo.

10.5. Administração do Patrimônio Separado

10.5.1. A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento dos CRI e demais encargos acessórios dos CRI.

10.6. Taxa de Administração do Patrimônio Separado

10.6.1. Em virtude da administração do Patrimônio Separado, a Emissora fará jus ao recebimento de taxa de administração, no valor de R$ 5.000,00 (cinco mil reais), a ser paga mensalmente, sendo a primeira parcela devida até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI, e as demais parcelas até o 2º (segundo) Dia Útil dos meses subsequentes, até a integral quitação das obrigações decorrentes dos CRI ("Taxa de Administração"), sendo que o valor da Taxa de Administração será acrescida dos seguintes impostos: (a) o ISS; (b) a CSLL; (c) PIS; (d) COFINS; (e) IRRF.

10.6.2. A Taxa de Administração será atualizada anualmente, a partir do mês de Emissão deste Termo de Securitização, pela variação positiva do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo.

10.6.3. Em adição ao mencionado nas cláusulas 10.6.1 e 10.6.2 acima, a Taxa de Administração será acrescida, ainda, de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

10.6.4. A Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI,caso a Emissora ainda esteja atuando em nome dos Titulares dos CRI, remuneração esta que será devida de forma pro rata ao período de atuação da Emissora.

10.6.4.1. Caso não haja recursos no Fundo de Despesas e/ou na Conta Centralizadora e os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração devida à Emissora e as Devedoras não realizem os pagamentos tempestivamente, os Titulares dos CRI arcarão com as referidas despesas devidas da Taxa de Administração, ressalvado o direito de regresso dos Titulares dos CRI em face das Devedoras.

10.7. Reestruturação

10.7.1. Na hipótese de ocorrer, ao longo do prazo de duração dos CRI, qualquer reestruturação da Oferta Restrita que ocorra a elaboração de aditamentos aos Documentos da Operação e/ou na realização de Assembleia Especial de Titulares dos CRI, será devida, pelas Devedoras, à Emissora, uma remuneração adicional, equivalente a R$ 500,00 (quinhentos reais) por hora de trabalho dos profissionais da Emissora dedicados a tais atividades, corrigidos a partir da data da emissão dos CRI pela variação acumulada do IPCA no período anterior. Tal valor de remuneração adicional estará limitado a, no máximo, R$ 15.000,00 (quinze mil reais) por ano, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo "Relatório de Horas"; sendo certo que que todas as despesas ora devidas à Emissora serão acrescidas dos seguintes impostos: (a) ISS; (b) CSLL; (c) PIS; (d) COFINS; e (e) IRRF, e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a referida remuneração, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento. Também deverão ser arcados da forma prevista no Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis e no Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo todos os custos decorrentes da formalização e constituição dessas alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios razoáveis devidos ao assessor legal escolhido de comum acordo entre as Partes, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal. O pagamento da remuneração prevista nesta cláusula ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Emissora.

10.7.1.1. O pagamento da remuneração prevista na cláusula 10.7.1 acima ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Emissora, sendo certo que a contratação de quaisquer terceiros no âmbito da referida reestruturação dependerá da prévia aprovação das Devedoras.

10.8. Ordem de Prioridade de Pagamentos

10.8.1. Os valores integrantes do Patrimônio Separado, inclusive, sem limitação, aqueles recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI e eventuaisGarantias, referentes ao mês imediatamente anterior (e de valores oriundos da excussão/execução de qualquer das Garantias, se aplicável) deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, conforme cláusula 5.3 do Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis e cláusula 5.3 do Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:
(i) recomposição do Fundo de Despesa e/ou pagamento das despesas do mês corrente;
(ii) pagamento do acréscimo de que trata a cláusula 6.7.1.2 do Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis e a cláusula 6.7.1.2 do Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo, se aplicável; e
(iii) Amortização Extraordinária, nos termos da cláusula 8.3 do Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis e da cláusula 8.3 do Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo, o que somente poderá ser realizado após o encerramento da Oferta Restrita dos CRI.

10.8.2. Os pagamentos relativos às despesas do Patrimônio Separado não previstas no fluxo da operação serão realizados pela Emissora, com recursos do Patrimônio Separado obedecendo a prioridade de pagamentos acima definida, sendo paga junto com as despesas previstas neste Termo de Securitização.

10.9. Exercício Social do Patrimônio Separado

10.9.1. O exercício social do Patrimônio Separado desta Emissão terá como término em 31 de dezembro de cada ano.

FIANÇA

6.6 Fiança Bancária

6.6.1 Em garantia do fiel, integral e pontual cumprimento das Obrigações da Operação de Securitização, a Lote 5 contratará, fiança bancária junto à Instituição Bancária, no valor total de R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) (“Fiança Bancária”), observadas as condições estabelecidas a seguir. 6.6.1.1 A contratação da Fiança Bancária pela Lote 5 integra Condição Precedente da Subscrição, conforme alínea (f) da cláusula 4.7.1 acima, bem como integra Condição Precedente da Subscrição nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo, e deverá permanecer vigente até que se cumpra a condição constante da cláusula 6.6.1.2 a seguir.

6.6.1.2 A Fiança Bancária será liberada quando (i) o Empreendimento Alvo Pintassilgo tenha sido lançado; e (ii) o Índice de Liquidez (conforme definido abaixo) supere 130% (cento e trinta por cento) para o Empreendimento Alvo Indianópolis.

FUNDO DE DESPESA

14.2. Fundo de Despesas

14.2.1. A Emissora reterá na Conta Centralizadora, por conta e ordem das Devedoras, fundo composto por recursos imediatamente disponíveis para fazer frente ao pagamento das despesas recorrentes relacionadas à Operação de Securitização, conforme descritas no Anexo X a este Termo de Securitização (“Fundo de Despesas”) em montante equivalente a R$ 100.000,00 (cem mil reais) (“Valor Total do Fundo de Despesas”), correspondente a 100% (cem por cento) dos valores necessários para o pagamento das Despesas recorrentes, no período de 12 (doze) meses, relacionadas à Operação de Securitização.

14.2.2. Caso, em qualquer Data de Verificação, a Emissora verifique que os recursos mantidos na Conta

Centralizadora a título do Fundo de Despesas são iguais ou inferiores a R$ 15.000,00 (quinze mil reais) ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas"), a mesma deverá: (a) caso a Oferta Restrita dos CRI ainda não tenha sido encerrada, deduzir, previamente à Data de Integralização imediatamente subsequente, os valores necessários para reestabelecimento do Valor Total do Fundo de Despesas dos recursos recebidos a título de integralização dos CRI; e (b) caso a Oferta Restrita dos CRI já tenha sido encerrada, notificar as Devedoras, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da Data de Verificação, para que a mesma reestabeleça o Valor Total do Fundo de Despesas mediante aporte de recursos próprios diretamente na Conta Centralizadora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de tal notificação ("Recomposição do Fundo de Despesas"), sob pena de configuração de um Evento de Vencimento Antecipado nos termos da cláusula 10 do Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis e da cláusula 10 do Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo.

14.2.3. A verificação dos valores constantes do Fundo de Despesas e dos valores arrecadados na Conta do Patrimônio Separado será realizada mensalmente pela Emissora, em até 5 (cinco) Dias Úteis antes de cada Data de Pagamento ("Data de Verificação")

14.2.4. Caso as Devedoras não arquem diretamente com os valores devidos, as Despesas serão arcadas pelo Patrimônio Separado, sem prejuízo do direito de regresso contra as Devedoras.

14.2.5. Caso os recursos do Patrimônio Separado e do Fundo de Despesas não sejam suficientes para arcar com as Despesas, as Despesas deverão ser arcadas pelos Titulares dos CRI, podendo, ainda, os Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial, deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado. Em última instância, as Despesas que eventualmente não tenham sido saldadas na forma desta Cláusula serão acrescidas à dívida dos Créditos Imobiliários e gozarão das mesmas garantias dos CRI, preferindo a estes na ordem de pagamento.

14.2.6. O Titular dos CRI que não cumprir com a sua obrigação de aporte, conforme prevista na cláusula 14.2.5 acima, perderá todos os direitos de voto conferidos aos seus respectivos CRI, de forma que estes não integrarão mais o termo "CRI em Circulação", para fins de quórum de instalação e deliberação nas Assembleias Especiais. Tal penalidade será levantada no momento que o respectivo Titular dos CRI desembolsar, diretamente na Conta Centralizadora, a totalidade dos recursos necessários para o pagamento das obrigações de aporte pendentes.

14.2.7. Os recursos da Conta Centralizadora, inclusive, mas não se limitando ao Fundo de Despesas, estarão abrangidos pelo Regime Fiduciário e integrarão o Patrimônio Separado, nos termos deste Termo de Securitização, sendo certo que serão aplicados pela Emissora nos Investimentos Permitidos, não sendo a Emissora, responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Despesas, ressalvados à Emissora os benefícios fiscais desses rendimentos.

14.2.8. Caso, após o cumprimento integral das obrigações assumidas pela Emissora nos documentos da operação, ainda existam recursos no Fundo de Despesas, tais recursos deverão ser liberados, líquido de tributos, pela Emissora, na qualidade de securitizadora e administradora da Conta Centralizadora, às Devedoras, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do cumprimento integral das obrigações assumidas pelas Devedoras nos Documentos da Securitização.

14.2.9. Os tributos que não incidem no Patrimônio Separado, inclusive os decorrentes da negociação secundária, constituirão despesas de responsabilidade dos Titulares dos CRI, quando forem os sujeitos passivos por força da legislação em vigor.

14.2.10. Responsabilidade dos Titulares dos CRI. Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas nas cláusulas acima, tais despesas serão suportadas pelo Fundo de Despesas integrante do Patrimônio Separado ou pelas Devedoras e, na falta de recursos do Fundo de Despesas, e caso as Devedoras não arquem com o pagamento de tais despesas, estas serão consideradas despesas da Emissão dos CRI e serão arcadas pelos Titulares dos CRI de forma que deverá ser realizada Assembleia Especial para deliberação de realização de aporte ("Obrigações de Aporte"), por parte dos Titulares dos CRI, junto ao Patrimônio Separado, ressalvado o direito de posterior ressarcimento pelas Devedoras.

14.2.11. Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com as Obrigações de Aporte e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado (incluindo o Fundo de Despesa) para fazer frente às obrigações, a Emissora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI (este último caso tenha assumido a administração do Patrimônio Separado) estarão autorizados a realizar a compensação de eventual remuneração a que este titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelos demais Titulares dos CRI adimplentes com estas despesas.

14.2.12. Despesas de Responsabilidade dos Titulares dos CRI. Observado o disposto acima, são de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

(i) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição acima;

(ii) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI; e

(iii) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI que lhes sejam atribuídos como responsável tributário.

FUNDO DE RESERVA

n/a

FUNDO DE OBRAS

n/a

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel localizado no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Indianópolis, nº 300, bairro Indianópolis, CEP 04.063-003, objeto da matrícula nº 25.839 do 14º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo - SP, no qual será desenvolvido, pela Devedora Indianópolis, um empreendimento de natureza imobiliária.

Os imóveis localizados no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Marquês de Inhambuque, nºs 02, 02-A, 02-B, 02-C, 04, 06, 08, CEP 04.514-020 e na Rua Indiaroba, nºs 09, 81, 89, 113, CEP 04.512-040, objetos das matrículas nºs 20.266, 20.267, 20.268, 20,684, 60.948, 82.945, 103.498, 114.671, 122.561 e 227.534 do 14º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo - SP, nos quais será desenvolvido, pela Devedora Pintassilgo, um empreendimento de natureza imobiliária.

DECLARAÇÃO DA EMISSORA

CASA DE PEDRA
SECURITIZADORA

São Paulo, 10 de Março de 2023

À

Simplific Pavarini Distribuidora de Titulos e Valores Mobiliarios Ltda

Rua Sete de Setembro, 99, Sala 2401, Centro

CEP 20050-55 – Rio de Janeiro – RJ

D E C L A R A Ç Ã O

Vimos pela presente declarar que, a **CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S/A** está em dia com o cumprimento de todas as suas obrigações previstas no Termo de Securitização da **1ªSerie** de sua **4ªEmissão** de Certificados de Recebíveis Imobiliários, celebrado em **07 de Outubro de 2022**, bem como declarar : (a) que permanecem válidas as disposições contidas no Termo de Securitização; (b) a não ocorrência de qualquer Evento de Inadimplemento e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI; (c) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da Emissora e (d) a não ocorrência de eventos de vencimento antecipado e inexistencia de descumprimentos de obrigações da Emissora com o Agente Fiduciário.

Atenciosamente

Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S/A

Rodrigo Geraldi Arruy

Este documento foi assinado digitalmente por Rodrigo Geraldi Arruy.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código CEC0-1DFA-0F42-40F1.

Este documento foi assinado digitalmente por Rodrigo Geraldi Arruy.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código CEC0-1DFA-0F42-40F1.

RELATÓRIO DA EMISSORA

O relatório da emissora na íntrega pode ser acessado e impresso através do link: Visualizar

COVENANTS

Esta emissão não possui covenants para o ano de 2022.

PAGAMENTOS PROGRAMADOS E EFETUADOS

Data do Evento	Data da Liquidação	Evento	Percentual/Taxa	Status	Valor Pago	Obs
21/10/2022	21/10/2022	Incorporação		Não Integralizado	-	
22/11/2022	22/11/2022	Incorporação		Não Integralizado	-	
21/12/2022	21/12/2022	Incorporação		Não Integralizado	-	
23/01/2023	23/01/2023	Incorporação		Liquidado	R$ 7,74652982	
23/02/2023	23/02/2023	Incorporação		Liquidado	R$ 8,11756232	
21/03/2023	21/03/2023	Incorporação		Liquidado	R$ 8,22565562	
24/04/2023	24/04/2023	Incorporação		Liquidado	R$ 8,36089389	
23/05/2023	23/05/2023	Incorporação		Agendado	-	
21/06/2023	21/06/2023	Incorporação		Agendado	-	
21/07/2023	21/07/2023	Incorporação		Agendado	-	
22/08/2023	22/08/2023	Incorporação		Agendado	-	
21/09/2023	21/09/2023	Incorporação		Agendado	-	
23/10/2023	23/10/2023	Incorporação		Agendado	-	
21/11/2023	21/11/2023	Incorporação		Agendado	-	
21/12/2023	21/12/2023	Incorporação		Agendado	-	
23/01/2024	23/01/2024	Incorporação		Agendado	-	
21/02/2024	21/02/2024	Incorporação		Agendado	-	
21/03/2024	21/03/2024	Incorporação		Agendado	-	
23/04/2024	23/04/2024	Incorporação		Agendado	-	
21/05/2024	21/05/2024	Incorporação		Agendado	-	
21/06/2024	21/06/2024	Incorporação		Agendado	-	
23/07/2024	23/07/2024	Incorporação		Agendado	-	
21/08/2024	21/08/2024	Incorporação		Agendado	-	
23/09/2024	23/09/2024	Incorporação		Agendado	-	
22/10/2024	22/10/2024	Incorporação		Agendado	-	
21/11/2024	21/11/2024	Incorporação		Agendado	-	
23/12/2024	23/12/2024	Incorporação		Agendado	-	
21/01/2025	21/01/2025	Incorporação		Agendado	-	
21/02/2025	21/02/2025	Incorporação		Agendado	-	
21/03/2025	21/03/2025	Incorporação		Agendado	-	
23/04/2025	23/04/2025	Incorporação		Agendado	-	
21/05/2025	21/05/2025	Incorporação		Agendado	-	
23/06/2025	23/06/2025	Incorporação		Agendado	-	
22/07/2025	22/07/2025	Incorporação		Agendado	-	
21/08/2025	21/08/2025	Incorporação		Agendado	-	
23/09/2025	23/09/2025	Incorporação		Agendado	-	
21/10/2025	21/10/2025	Incorporação		Agendado	-	
21/11/2025	21/11/2025	Incorporação		Agendado	-	
23/12/2025	23/12/2025	Incorporação		Agendado	-	
21/01/2026	21/01/2026	Incorporação		Agendado	-	
23/02/2026	23/02/2026	Incorporação		Agendado	-	
23/03/2026	23/03/2026	Incorporação		Agendado	-	
22/04/2026	22/04/2026	Incorporação		Agendado	-	
21/05/2026	21/05/2026	Incorporação		Agendado	-	
23/06/2026	23/06/2026	Incorporação		Agendado	-	
21/07/2026	21/07/2026	Incorporação		Agendado	-	

Data do Evento	Data da Liquidação	Evento	Percentual/Taxa	Status	Valor Pago	Obs
21/08/2026	21/08/2026	Incorporação		Agendado	-	
22/09/2026	22/09/2026	Incorporação		Agendado	-	
21/10/2026	21/10/2026	Incorporação		Agendado	-	
23/11/2026	23/11/2026	Incorporação		Agendado	-	
22/12/2026	22/12/2026	Incorporação		Agendado	-	
21/01/2027	21/01/2027	Amortização Variável	100,0000%	Agendado	-	
21/01/2027	-	Juros		Agendado	-	

RATING

Esta emissão não possui classificação de risco.

ASSEMBLEIAS DE INVESTIDORES

Não ocorreram assembleias de investidores no ano de 2022.

ADITAMENTOS

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

PREÇOS UNITÁRIOS AO PAR - PU’S

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

Planilha	Baixar
Planilha da 4ª Emissão 1ªSérie	Baixar

EVENTOS SOCIETÁRIOS E ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS

AGE Realizada em 08/09/2022 | Visualizar
AGOE Realizada em 29/04/2022 | Visualizar
RCA Realizada em 28/04/2022 | Visualizar

FATOS RELEVANTES

Não ocorreram Fatos Relevantes no ano de 2022.

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

(Fonte: CVM-DFP 31/12/2022)

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"), relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, acompanhadas das notas explicativas e do relatório dos auditores independentes.

O Relatório da Administração, na íntegra, pode ser acessado e impresso através do link: Visualizar

---

NOTAS EXPLICATIVAS

(Fonte: CVM-DFP 31/12/2022)

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 diretos creditórios do agronegócio ou de direitos de crédito imobiliário e emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, Certificados de Recebíveis do Agronegócio, ou outros títulos e valores mobiliários lastreados em direitos de crédito imobiliário ou em direitos creditórios do agronegócio, incluindo, mas não se limitando a, digitação de títulos em sistema de mercado de balcão; e administração, recuperação e alienação de direitos de crédito; e (vi) a realização de operações em mercados de derivativos, com a função de proteção de riscos de sua carteira de créditos.

As Notas Explicativas, na íntegra, podem ser acessadas e impressas através do link: Visualizar

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

CONTROLADORA

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO S.A - CONTROLADORA		
Balanco Patrimonial		
RUBRICAS SELECIONADAS	12-31-22	12-31-21
Ativo Circulante	1,339	813
Ativo Não Circulante	224	287
Ativo Realizável A Longo Prazo	161	120
Passivo Circulante	867	627
Empréstimos, Financiamentos	0	57
Debêntures	0	0
Passivo Não Circulante	0	29
Empréstimos, Financiamentos	0	0
Debêntures	0	0
Patrimônio Líquido	696	444
Demonstração do Resultado do Exercício		
RUBRICAS SELECIONADAS	12-31-22	12-31-21
Receita de Vendas Líquida	1,058	1,357
Lucro Bruto	1,058	1,357
Lucro antes dos Resultado Financeiro (Operacional)	-315	-62
Lucro antes dos Impostos	473	422
Lucro/prejuízo Do Exercício	336	302
Análise		
INDICADORES ECONÔMICO-FINANCEIROS	12-31-22	12-31-21
Liquidez Geral	1.73	1.42
Liquidez Corrente	1.54	1.30
Endividamento Total (Part. Cap. Terceiros)	1.25	1.48
Endividamento Oneroso	0.00	0.13
Margem Bruta	1.00	1.00
Margem Operacional	-0.30	-0.05
Margem Líquida	0.32	0.22
Retorno Sobre o PL (ROE)	93.33%	212.68%

PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES

(Fonte: CVM-DFP 31/12/2022)

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE - SEM RESSALVA

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras Aos administradores e acionistas da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A. 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 2022, 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 2022, 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. Balanço Fiduciário – Nota explicativa n° 18 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 os respectivos contratos continham 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, em atendimento ao art. 50 da Resolução CVM n° 60 de 23 de dezembro de 2021, foram preparadas 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 2022, elaborada sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essa demonstração está conciliada com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na norma NBC TG 09 – Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essa demonstração do valor adicionado foi adequadamente elaborada, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa norma e é consistente em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto. Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras e o relatório dos auditores A Administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração. Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório. Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório de Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido de auditoria, ou de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a esse respeito. Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro. Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade da Companhia em continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações. Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras. Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não, uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras. Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso: • Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais. • Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia. • Avaliamos a adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração. • Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em

continuidade operacional. • Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada. Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos. Fornecemos também aos responsáveis pela Administração declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos e assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas. Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aquele que foi considerado como mais significativo na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constitui os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que a lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinamos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público. São Paulo, 21 de março de 2023. Crowe Macro Auditores Independentes CRC 2SP033508/O-1 Rogério Guimarães Contador - CRC1SP336932/O-3 Fábio Debiaze Pino Contador - CRC1SP251154/O-9

VENCIMENTO ANTECIPADO

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

DECLARAÇÃO

A Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. declara que (i) se encontra plenamente apta a continuar exercendo a função de Agente Fiduciário da emissão a que se refere este relatório e que inexiste situação de conflito de interesses que impeça a continuidade do exercício da função; (ii) a emissora manteve atualizadas as informações periódicas junto ao agente fiduciário durante o período a que se refere este relatório e não tem conhecimento de eventual omissão ou inconsistência contida nas informações divulgadas pela companhia ou, ainda, de inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações pela companhia, dentro dos parâmetros estabelecidos na documentação da emissão; (iii) não foram entregues bens e valores à sua administração; (iv) não foram identificadas alterações estatutárias ocorridas no exercício social com efeitos relevantes para os titulares dos valores mobiliários objeto deste relatório; e (v) para fins do disposto na Resolução Comissão de Valores Mobiliários nº 17/2021, na data de elaboração do presente relatório, a Simplific Pavarini, com base no organograma societário enviado pela emissora, identificou que presta/prestou serviços de agente fiduciário na(s) emissão(ões) descrita(s) abaixo:

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO SA
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	1
Número da série:	105
Status:	RESGATADA
Data do Resgate:	11/10/2022
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R$ 37.028.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	37.028
Forma:	ESCRITURAL
Espécie:	GARANTIA REAL
Garantia envolvidas:	Alienação Fiduciária de Imóvel,Hipoteca
Data de emissão:	09/02/2018
Data de vencimento:	10/04/2023
Taxa de Juros:	DI+ 4,75% a.a.
Vencimento Antecipado:	Com base nas informações fornecidas ao Agente Fiduciário nos termos do Instrumento Legal da Emissão, bem como aquelas informações que sejam de conhecimento do Agente Fiduciário, sem que este tenha realizado qualquer investigação independente, não foi verificada a ocorrência de qualquer evento mencionado no Instrumento Legal da Emissão que pudesse ensejar o vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações das Assembleias Gerais.
Nota:	

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO SA
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	1
Número da série:	11
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R$ 19.620.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	13.620
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	GARANTIA REAL
Garantia envolvidas:	Alienação Fiduciária de Imóvel,Cessão Fiduciária de Direitos de Crédito,Fidejussória,Fundo de Despesas

Data de emissão:	25/03/2021
Data de vencimento:	23/04/2024
Taxa de Juros:	INCC-DI + 15,03% a.a.
Vencimento Antecipado:	Com base nas informações fornecidas ao Agente Fiduciário nos termos do Instrumento Legal da Emissão, bem como aquelas informações que sejam de conhecimento do Agente Fiduciário, sem que este tenha realizado qualquer investigação independente, não foi verificada a ocorrência de qualquer evento mencionado no Instrumento Legal da Emissão que pudesse ensejar o vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações das Assembleias Gerais.
Nota:	

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO SA
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	1
Número da série:	12
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R$ 19.620.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	6.000
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	GARANTIA REAL
Garantia envolvidas:	Alienação Fiduciária de Imóvel,Cessão Fiduciária de Direitos de Crédito,Fidejussória,Fundo de Despesas
Data de emissão:	25/03/2021
Data de vencimento:	23/04/2024
Taxa de Juros:	INCC-DI + 7,50% a.a.
Vencimento Antecipado:	Com base nas informações fornecidas ao Agente Fiduciário nos termos do Instrumento Legal da Emissão, bem como aquelas informações que sejam de conhecimento do Agente Fiduciário, sem que este tenha realizado qualquer investigação independente, não foi verificada a ocorrência de qualquer evento mencionado no Instrumento Legal da Emissão que pudesse ensejar o vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações das Assembleias Gerais.
Nota:	

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO SA
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	1
Número da série:	13
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R$ 100.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	100.000
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	GARANTIA REAL
Garantia envolvidas:	Alienação Fiduciária de Imóvel,Cessão Fiduciária de Direitos de Crédito,Fidejussória,Fundo de Despesas
Data de emissão:	08/10/2021
Data de vencimento:	21/01/2026
Taxa de Juros:	INCC-DI + 14,71% a.a.

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

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO SA
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	1
Número da série:	14
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R$ 6.300.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	6.300
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	GARANTIA REAL
Garantia envolvidas:	Alienação Fiduciária de Imóvel,Aval,Cessão Fiduciária de Direitos de Crédito
Data de emissão:	28/01/2022
Data de vencimento:	22/12/2026
Taxa de Juros:	IPCA + 10,00% a.a.
Vencimento Antecipado:	Com base nas informações fornecidas ao Agente Fiduciário nos termos do Instrumento Legal da Emissão, bem como aquelas informações que sejam de conhecimento do Agente Fiduciário, sem que este tenha realizado qualquer investigação independente, não foi verificada a ocorrência de qualquer evento mencionado no Instrumento Legal da Emissão que pudesse ensejar o vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações das Assembleias Gerais.
Nota:	

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO SA
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	1
Número da série:	15
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R$ 14.700.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	14.700
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	GARANTIA REAL
Garantia envolvidas:	Alienação Fiduciária de Imóvel,Aval,Cessão Fiduciária de Direitos de Crédito
Data de emissão:	28/01/2022
Data de vencimento:	22/12/2026
Taxa de Juros:	IPCA + 8,25% a.a.

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

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO SA
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	1
Número da série:	16
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R$ 25.750.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	7.050
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	GARANTIA REAL
Garantia envolvidas:	Aval,Cessão Fiduciária de Direitos de Crédito,Fundo de Reserva
Data de emissão:	17/12/2021
Data de vencimento:	21/07/2028
Taxa de Juros:	IPCA + 9,50% a.a.
Vencimento Antecipado:	Com base nas informações fornecidas ao Agente Fiduciário nos termos do Instrumento Legal da Emissão, bem como aquelas informações que sejam de conhecimento do Agente Fiduciário, sem que este tenha realizado qualquer investigação independente, não foi verificada a ocorrência de qualquer evento mencionado no Instrumento Legal da Emissão que pudesse ensejar o vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações das Assembleias Gerais.
Nota:	

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO SA
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	1
Número da série:	17
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R$ 25.750.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	8.000
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	GARANTIA REAL
Garantia envolvidas:	Alienação Fiduciária de estoque,Aval,Fundo de Reserva,Cessão Fiduciária de Direitos de Crédito
Data de emissão:	17/12/2021
Data de vencimento:	21/07/2028
Taxa de Juros:	IPCA + 8,25% a.a.

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

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO SA
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	1
Número da série:	18
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R$ 25.750.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	10.700
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	GARANTIA REAL
Garantia envolvidas:	Alienação Fiduciária de estoque,Aval,Fundo de Reserva,Cessão Fiduciária de Direitos de Crédito
Data de emissão:	17/12/2021
Data de vencimento:	21/07/2028
Taxa de Juros:	IPCA + 7,50% a.a.
Vencimento Antecipado:	Com base nas informações fornecidas ao Agente Fiduciário nos termos do Instrumento Legal da Emissão, bem como aquelas informações que sejam de conhecimento do Agente Fiduciário, sem que este tenha realizado qualquer investigação independente, não foi verificada a ocorrência de qualquer evento mencionado no Instrumento Legal da Emissão que pudesse ensejar o vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações das Assembleias Gerais.
Nota:	

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO SA
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	1
Número da série:	183
Status:	RESGATADA
Data do Resgate:	22/08/2022
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R$ 25.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	25.000
Forma:	ESCRITURAL
Espécie:	GARANTIA REAL
Garantia envolvidas:	Sem Garantia
Data de emissão:	14/09/2018
Data de vencimento:	20/04/2023
Taxa de Juros:	DI+ 4,75% a.a.

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

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO SA
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	1
Número da série:	4
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R$ 30.500.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	30.500
Forma:	ESCRITURAL
Espécie:	GARANTIA REAL
Garantia envolvidas:	Alienação Fiduciária de Imóvel,Fidejussória,Cessão Fiduciária de Direitos de Crédito
Data de emissão:	09/10/2020
Data de vencimento:	21/12/2023
Taxa de Juros:	INCC-M + + 11,68% a.a.
Vencimento Antecipado:	Com base nas informações fornecidas ao Agente Fiduciário nos termos do Instrumento Legal da Emissão, bem como aquelas informações que sejam de conhecimento do Agente Fiduciário, sem que este tenha realizado qualquer investigação independente, não foi verificada a ocorrência de qualquer evento mencionado no Instrumento Legal da Emissão que pudesse ensejar o vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações das Assembleias Gerais.
Nota:	

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO SA
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	1
Número da série:	5
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R$ 30.081.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	30.081
Forma:	ESCRITURAL
Espécie:	GARANTIA REAL
Garantia envolvidas:	Alienação Fiduciária de Imóvel,Fidejussória
Data de emissão:	13/05/2020
Data de vencimento:	23/06/2023
Taxa de Juros:	INCC-DI + 11,68% a.a.

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

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO SA
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	1
Número da série:	6
Status:	RESGATADA
Data do Resgate:	07/11/2022
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R$ 13.157.300,73
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	1
Forma:	ESCRITURAL
Espécie:	GARANTIA REAL
Garantia envolvidas:	Coobrigação,Fundo de Reserva
Data de emissão:	31/07/2020
Data de vencimento:	05/09/2025
Taxa de Juros:	IGPM + 8,7311% a.a.
Vencimento Antecipado:	Com base nas informações fornecidas ao Agente Fiduciário nos termos do Instrumento Legal da Emissão, bem como aquelas informações que sejam de conhecimento do Agente Fiduciário, sem que este tenha realizado qualquer investigação independente, não foi verificada a ocorrência de qualquer evento mencionado no Instrumento Legal da Emissão que pudesse ensejar o vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações das Assembleias Gerais.
Nota:	

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO SA
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	1
Número da série:	7
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R$ 45.200.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	45.200
Forma:	ESCRITURAL
Espécie:	GARANTIA REAL
Garantia envolvidas:	Alienação Fiduciária de Imóvel,Aval,Fidejussória,Cessão Fiduciária de recebíveis
Data de emissão:	13/11/2020
Data de vencimento:	21/02/2025
Taxa de Juros:	INCC-DI + 12,68% a.a.

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

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO SA
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	1
Número da série:	8
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R$ 59.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	59.000
Forma:	ESCRITURAL
Espécie:	GARANTIA REAL
Garantia envolvidas:	Alienação Fiduciária de Imóvel,Alienação Fiduciária de quotas,Aval,Fundo de Reserva,Fiança,Cessão Fiduciária de recebíveis
Data de emissão:	20/07/2020
Data de vencimento:	21/07/2026
Taxa de Juros:	IPCA + 12,00% a.a.
Vencimento Antecipado:	Com base nas informações fornecidas ao Agente Fiduciário nos termos do Instrumento Legal da Emissão, bem como aquelas informações que sejam de conhecimento do Agente Fiduciário, sem que este tenha realizado qualquer investigação independente, não foi verificada a ocorrência de qualquer evento mencionado no Instrumento Legal da Emissão que pudesse ensejar o vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações das Assembleias Gerais.
Nota:	

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO SA
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	2
Número da série:	1
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R$ 68.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	34.000
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	GARANTIA REAL
Garantia envolvidas:	Alienação Fiduciária de Imóvel,Aval,Cessão Fiduciária de Direitos de Crédito,Fundo de Obra,Fundo de Reserva
Data de emissão:	29/07/2022
Data de vencimento:	21/08/2025
Taxa de Juros:	INCC-DI + 12,68% a.a.

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

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO SA
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	2
Número da série:	2
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R$ 68.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	34.000
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	GARANTIA REAL
Garantia envolvidas:	Alienação Fiduciária de Imóvel,Aval,Cessão Fiduciária de Direitos de Crédito,Fundo de Obra,Fundo de Reserva
Data de emissão:	29/07/2022
Data de vencimento:	21/08/2025
Taxa de Juros:	INCC-DI + 11,00% a.a.
Vencimento Antecipado:	Com base nas informações fornecidas ao Agente Fiduciário nos termos do Instrumento Legal da Emissão, bem como aquelas informações que sejam de conhecimento do Agente Fiduciário, sem que este tenha realizado qualquer investigação independente, não foi verificada a ocorrência de qualquer evento mencionado no Instrumento Legal da Emissão que pudesse ensejar o vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações das Assembleias Gerais.
Nota:	

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITOS SA
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	1
Número da série:	3
Status:	VENCIDA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R$ 16.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	16.000
Forma:	ESCRITURAL
Espécie:	GARANTIA REAL
Garantia envolvidas:	Alienação Fiduciária de Imóvel
Data de emissão:	01/10/2019
Data de vencimento:	20/01/2023
Taxa de Juros:	IGPM + 19,56% a.a.

Vencimento Antecipado:	Com base nas informações fornecidas ao Agente Fiduciário nos termos do Instrumento Legal da Emissão, bem como aquelas informações que sejam de conhecimento do Agente Fiduciário, sem que este tenha realizado qualquer investigação independente, não foi verificada a ocorrência de qualquer evento mencionado no Instrumento Legal da Emissão que pudesse ensejar o vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações das Assembleias Gerais, com exceção do descumprimento pecuniário relativo ao evento de pagamento de 20/01/2022, onde tal tema foi endereçado nas Assembleias Gerais de Titulares de CRI realizadas em 01/02/2022 e 19/04/2022. A íntegra das AGTs pode ser consultada no item OBSERVAÇÕES ADICIONAIS deste relatório.
Nota:	

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITOS SA
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	3
Número da série:	1
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R$ 124.836.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	63.101
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	-
Garantia envolvidas:	Alienação Fiduciária de Ações,Fiança
Data de emissão:	20/07/2022
Data de vencimento:	21/07/2027
Taxa de Juros:	INCC-DI + 12,00% a.a.
Vencimento Antecipado:	Com base nas informações fornecidas ao Agente Fiduciário nos termos do Instrumento Legal da Emissão, bem como aquelas informações que sejam de conhecimento do Agente Fiduciário, sem que este tenha realizado qualquer investigação independente, não foi verificada a ocorrência de qualquer evento mencionado no Instrumento Legal da Emissão que pudesse ensejar o vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações das Assembleias Gerais.
Nota:	

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITOS SA
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	3
Número da série:	2
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R$ 124.836.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	61.375
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	-
Garantia envolvidas:	Alienação Fiduciária de Ações,Fiança
Data de emissão:	20/07/2022
Data de vencimento:	21/07/2028
Taxa de Juros:	INCC-DI + 12,00%% a.a.

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

As informações contidas no presente relatório estão baseadas exclusivamente na documentação recebida pelo Agente Fiduciário nos termos dos Instrumentos da operação, incluindo documentação fornecida pela Emissora.

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

Rio de Janeiro, Abril de 2023

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