

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

1. Informações gerais e contexto operacional

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

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

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

2. Bases de preparação das informações contábeis

2.1. Bases de apresentação

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administração da Companhia em 21 de fevereiro de 2020.

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

2.2. Declaração de conformidade

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

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

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

2.3. Moeda funcional e moeda de apresentação

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

3. Principais práticas contábeis

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

3.1 Instrumentos financeiros

Classificação e mensuração de ativos e passivos financeiros

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Perda por redução ao valor recuperável (*Impairment*)

Perdas de crédito esperadas são estimativas ponderadas pela probabilidade de perdas de crédito baseados nas perdas históricas e projeções de premissas relacionadas. As perdas de crédito são mensuradas a valor presente com base em todas as insuficiências de caixa (ou seja, a diferença entre os fluxos de caixa devidos a empresa de acordo com o contrato e os fluxos de caixa que a empresa espera receber). As perdas de crédito esperadas são descontadas pela taxa de juros efetiva do ativo financeiro.

3.2. Apuração do resultado

O resultado é apurado pelo regime de competência dos exercícios.

3.3. Caixa e equivalentes de caixa

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

3.4. Outros ativos e passivos

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

cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

3.5. Reconhecimento da receita

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

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

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

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

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

3.7. Novos pronunciamentos técnicos, revisões e interpretações

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

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

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

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

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

4. Caixa e equivalentes de caixa

	2019	2018
Banco conta movimento	51	33
Aplicações financeiras	93	-
	144	33

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

5. Impostos a recuperar

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

6. Outros créditos

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

7. Obrigações trabalhistas

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

8. Obrigações tributárias

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

9. Partes relacionadas

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

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

10. Patrimônio líquido

10.1. Capital social

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

10.2. Lucro (prejuízo) básico e diluído por ação

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Lucro atribuível aos acionistas da Companhia	99	(41)

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

Quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas	20	20
Lucro (prejuízo) básico e diluído por mil ações – em reais	4,95	(2,05)

11. Receita líquida de serviços prestados

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

12. Despesas com serviços prestados

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

13 . Despesas gerais e administrativas

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

14. Despesas com pessoal

	2019	2018
Salários	(216)	(13)
Provisões	(42)	(3)

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

Encargos sociais	(95)	(5)
Benefícios	(26)	(3)
	<u>(379)</u>	<u>(24)</u>

15. Resultado financeiro líquido

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

16. Imposto de renda e contribuição social

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

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

17. Demandas judiciais

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

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

18. Gestão de riscos

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

Risco de mercado

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

Risco de crédito

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

Risco de liquidez

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

A Companhia manterá níveis de liquidez adequados, resultante da qualidade dos seus ativos, e do controle do risco, adotados como instrumentos de gestão, projeções de liquidez

de curto, médio e longo prazo; limites de risco e plano de contingência de liquidez.

Risco operacional

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

19. Informações sobre Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários

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

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

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

20. Independência do auditor

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