

# RELATÓRIO ANUAL DO AGENTE FIDUCIÁRIO 2020

ABRIL/2021

da 7ª Série da 1ª Emissão de CRI

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE  
CREDITO SA

## São Paulo

Rua Joaquim Floriano 466  
Conj 1401, Itaim Bibi  
(11) 3090-0447



[www.simplificpavarini.com.br](http://www.simplificpavarini.com.br)  
[fiduciario@simplificpavarini.com.br](mailto:fiduciario@simplificpavarini.com.br)

## Rio de Janeiro

Rua Sete de Setembro 99  
24 andar, Centro  
(21) 2507-1949

Rio de Janeiro, Abril de 2021

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

Prezados Senhores,

Na qualidade de Agente Fiduciário da da 7ª Série da 1ª 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 na escritura de emissão.

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](http://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 | 20K0637381/BRASPRCRI091                                                 |
| Instrução CVM              | ICVM 476                                                                |
| Coordenador Líder          | TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA |
| Banco Liquidante           | BANCO BRADESCO S.A.                                                     |
| Banco Escriurador          | BANCO BRADESCO S.A.                                                     |
| Status da Emissão          | ATIVA                                                                   |
| Título                     | CRI                                                                     |
| Emissão / Séries           | 1/7                                                                     |
| Valor Total da Emissão     | 45.200.000,00                                                           |
| Valor Nominal              | 1.000,00                                                                |
| Quantidade de Títulos      | 45.200                                                                  |
| Forma                      | ESCRITURAL                                                              |
| Espécie                    | GARANTIA REAL COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA                       |
| Data de Emissão            | 13/11/2020                                                              |
| Data de Vencimento         | 21/02/2025                                                              |

Forma de Subscrição e Integralização  
e Preço de Integralização

5.1. Subscrição e Integralização: Os CRI serão subscritos dentro do prazo de distribuição na forma do §2º do artigo 7º-A da Instrução CVM 476, no mercado primário, e serão integralizados pelo Preço de Integralização, o qual será pago à vista (ou no prazo indicado no respectivo Boletim de Subscrição dos CRI), em moeda corrente nacional, por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela B3: (i) nos termos do respectivo Boletim de Subscrição dos CRI; e (ii) para prover recursos a serem destinados pela Emissora conforme as itens 3.5 e 4.8 deste Termo de Securitização.

5.1.1. Cada CRI deverá ser integralizado na data a ser informada pela Emissora nos Boletins de Subscrição, observadas as Condições Precedentes, podendo ser admitido ágio ou deságio no momento da subscrição.

|                        |                       |
|------------------------|-----------------------|
| Remuneração            | INCC-DI + 12,68% a.a. |
| Data de Integralização | 25/11/2020            |
| Repactuação            |                       |

**DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**

8.1. Ordem de Destinação de Recurso: Conforme previsto no item 6.1 da Cédula, a Securitizadora, nos termos do parágrafo 1º do Artigo 19, da Lei nº 9.514/97, utilizará a totalidade dos recursos depositados na Conta Centralizadora, até o último dia útil do mês imediatamente anterior à Data de Aniversário, oriundos dos Direitos Creditórios (conforme procedimentos descritos abaixo), na seguinte ordem:

(a) Para recursos depositados na Conta Centralizadora anteriormente à expedição do Auto de Conclusão (“Habite-se”) do Empreendimento Urban Residence:

i. Liberação, em favor da Devedora, do montante suficiente para pagamento, diretamente pela Devedora ou a quem ela indicar, dos tributos federais incidentes sobre os Direitos Creditórios, calculados de acordo com as regras do Regime Especial de Tributação (“RET”);

ii. Liberação, em favor da Devedora, do montante suficiente para pagamento, diretamente pela Devedora ou a quem ela indicar, dos valores de corretagem e prêmios incidentes sobre os Direitos Creditórios;

iii. Pagamento das despesas para manutenção do Patrimônio Separado, conforme definido no Contrato de Cessão (“Despesas”);

iv. Pagamento dos Juros Remuneratórios na Data de Aniversário, conforme previstas no Anexo I da Cédula; v. Recomposição do LTV, se for o caso;

vi. Liberação de custos indiretos para a Devedora, limitados a R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais) por mês, se o LTV for < ou igual a 64% (sessenta e quatro por cento); e vii. Pagamento dos Custos de Obra Urban Residence.

(b) Para recursos depositados na Conta Centralizadora posteriormente à expedição do Habite-se do Empreendimento Urban Residence, sejam tais valores provenientes de financiamento bancário contratado pelo respectivo adquirente da Unidade correspondente, sejam eles objeto de pagamento com recursos próprios deste último, consubstanciada na operação usualmente conhecida no mercado imobiliário como “repasso”:

i. Liberação, em favor da Devedora, do montante suficiente para pagamento, diretamente pela Devedora ou a quem ela indicar, dos tributos federais incidentes sobre os Direitos Creditórios, calculados de acordo com as regras do RET;

ii. Liberação, em favor da Devedora, do montante suficiente para pagamento, diretamente pela Devedora ou a quem ela indicar, dos tributos federais incidentes sobre os Direitos Creditórios, calculados de acordo com as regras do Regime Especial de Tributação (“RET”)

iii. Pagamento das Despesas; iv. Pagamento dos Juros Remuneratórios na Data de Aniversário, conforme

previstas no Anexo I da Cédula; v. Pagamento de Saldo Remanescente de obra atestado pela Gerenciadora, se for o caso; e vi. Amortização obrigatória do Valor Principal (“Amortização Antecipada Compulsória”) da Cédula, na Data de Pagamento.

8.1.1. Uma vez amortizada integralmente a CCB, os recursos que sobejarem na Conta Centralizadora serão devolvidos a Devedora.

8.1.2. Caso em uma determinada Data de Aniversário ou data prevista para pagamento de Despesas e ou Juros Remuneratórios não haja recursos suficientes decorrentes dos Direitos Creditórios depositados na Conta Centralizadora, a Devedora deverá aportar recursos próprios na Conta Centralizadora para fazer frente ao pagamento dos Juros Remuneratórios e/ou Despesas, conforme o caso, em até 02 (dois) Dias Úteis contados da comunicação da Securitizadora neste sentido.

8.1.3. Em caso de distrato ou rescisão de qualquer um dos contratos ou instrumentos de promessa de compra e venda das Unidades (“Promessa”) celebrado entre a Devedora e os terceiros adquirentes, caberá exclusivamente à Devedora a responsabilidade pela devolução de valores pagos pelos adquirente nos termos das Promessas, bem como pelo pagamento de eventuais indenizações ou penalidades aos adquirentes, não tendo a Securitizadora qualquer responsabilidade por tais obrigações.

8.1.4. Ainda, caso no período compreendido entre a data de emissão da Cédula e a data de vencimento sejam realizadas vendas de Unidades em Estoque, a totalidade dos referidos recursos serão utilizados pela Securitizadora igualmente para os fins dos incisos “i” a “vii” da Cláusula 8.1., (a), acima, e “i” a “vi” da Cláusula 8.1., (b).

8.1.5. A Devedora deverá encaminhar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, mensalmente até o dia 25 (vinte e cinco) de cada mês, comprovação de pagamento dos tributos federais incidentes sobre os Direitos Creditórios, calculados de acordo com as regras do RET do respectivo mês, conforme inciso “i” da Cláusula 8.1, (a) e inciso “i” da Cláusula 8.1, (b) acima.

## **COMPROVAÇÃO DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**

A Simplific Pavarini, na qualidade de Agente Fiduciário e, com base nos documentos recebidos e analisados, declara que foi possível constatar a efetiva utilização dos recursos captados com a Emissão para as respectivas finalidades determinadas nos termos dos documentos da Emissão.

[Saiba mais.](#)

**POSIÇÃO DO CRI**

| Custódia | Data       | Emitidas | Adquiridas | Resgatadas | Canceladas | Vencidas | Convertidas | Circulação |
|----------|------------|----------|------------|------------|------------|----------|-------------|------------|
| B3       | 31/12/2020 | 0        | 0          | 0          | 0          | 0        | 0           | 5.000      |

**GARANTIA**

8.2. Garantias: Em garantia ao adimplemento das Obrigações Garantidas, as Cédulas contam com as seguintes garantias: (i) a Cessão Fiduciária; (ii) a Alienação Fiduciária Unidades; (iii) Promessa de Alienação Fiduciária; e (iv) Aval.

8.3 Garantia Fidejussória: Os Avalistas, nos termos da CCB, assumiram a condição de avalistas, de forma solidária, responsáveis pelo fiel, pontual e integral cumprimento de todas as obrigações constantes da Cédula, os quais poderão, a qualquer tempo, vir a serem chamados para honrar as Obrigações Garantidas ora assumidas, na eventualidade da Devedora deixar, por qualquer motivo, de efetuar pontualmente os pagamentos das Obrigações Garantidas.

8.3.1. Os Avalistas, obrigaram-se, nos termos da CCB a: (i) somente após a integral quitação das Obrigações Garantidas, exigir e/ou demandar a Devedora em decorrência de qualquer valor que tiver honrado nos termos da CCB; e (ii) caso receba qualquer valor da Devedora em decorrência de qualquer valor que tiver honrado antes da integral quitação das Obrigações Garantidas, repassar, no prazo de 1 (um) Dia Útil contado da data de seu recebimento, tal valor à Securitizadora para pagamento das Obrigações Garantidas.

8.3.2. Os Avalistas, nos termos da CCB, renunciaram aos benefícios de ordem, novação, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 821, 824, 827, 834, 835, 836, 837, 838 e 839, todos do Código Civil e artigos 130 e 794, da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor.

8.4. Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Por meio do Contrato de Cessão Fiduciária, em garantia do fiel e cabal pagamento de todo e qualquer montante devido com relação às Obrigações Garantidas, a Devedora constituiu a Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios, e obrigou-se a no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de assinatura do Contrato de Cessão Fiduciária, assim como de qualquer aditamento a referido instrumento: (i) a protocola-lo nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, e de São Paulo, Estado de São Paulo; e (ii) às suas expensas enviar à Securitizadora, na qualidade de fiduciária, em até 5 (cinco) Dias Úteis do respectivo registro, 1 (uma) cópia do Contrato de Cessão Fiduciário registrado nos termos do item (i) acima.

8.4.1. O Contrato de Cessão Fiduciária será submetido a registro e esta garantia perdurará até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas.

8.4.2. Nos termos previstos no Contrato de Cessão Fiduciária, este deverá ser aditado a cada 3 (três) meses desde que ocorram a venda de, no mínimo 10 (dez) Unidades que gerarem Direitos Creditórios Unidades em Estoque de forma a contemplar todos os Direitos Creditórios cedidos à Securitizadora em razão da venda das Unidades em Estoque.

8.5. Alienação Fiduciária Unidades: Por meio dos Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária, em garantia do fiel e cabal pagamento de todo e qualquer montante devido com relação às Obrigações Garantidas, a Devedora constituiu a Alienação Fiduciária Unidades, nos termos da Lei 9.514/97. Os Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária serão submetidos a registro em até 30 (trinta) dias corridos, contados da data da prenotação, prorrogável automaticamente, por duas vezes, por igual período e esta garantia perdurará até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas.

8.6. Promessa de Alienação Fiduciária: Ainda, para garantir o adimplemento das Obrigações Garantidas, a Devedora se obrigou a alienar fiduciariamente os Imóveis em Dação a serem eventualmente recebidos como



parte do pagamento das Unidades Vendidas, nos termos da Promessa de Alienação Fiduciária a ser formalizada, nesta data, por meio da celebração do Contrato de Promessa de Alienação Fiduciária.

8.7. Disposições Comuns às Garantias: Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias, podendo a Emissora, a seu exclusivo critério, executar todas ou cada uma delas indiscriminadamente, total ou parcialmente, tantas vezes quantas forem necessárias, sem ordem de prioridade, até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, de acordo com a conveniência da Emissora, em benefício dos Titulares dos CRI, ficando ainda estabelecido que, desde que observados os procedimentos previstos no Contrato de Cessão, a excussão das Garantias independerá de qualquer providência preliminar por parte da Emissora, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza. A excussão de uma das Garantias não ensejará, em hipótese nenhuma, perda da opção de se executar as demais.

8.8. Vinculação aos CRI: As Garantias referidas acima foram outorgadas em caráter irrevogável e irretratável pela Devedora e pelos Avalistas, conforme aplicável, vigendo até a integral liquidação das Obrigações Garantidas e dos CRI.

## AMORTIZAÇÃO

4.1. Características dos CRI: Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, possuem as seguintes características:

item 11.Periodicidade de Pagamento da Amortização: A amortização do Valor Principal será realizada de acordo com o indicado no Anexo II deste Termo de Securitização, sem prejuízo das hipóteses de Amortização Extraordinária Facultativa e Amortização Obrigatória previstas na CCB;

## REMUNERAÇÃO

4.1. Características dos CRI: Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, possuem as seguintes características:

item 10.Periodicidade de Pagamento dos Juros Remuneratórios: Mensal, de acordo com a tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização;

## RESGATE ANTECIPADO

7.1. Amortização Antecipada Obrigatória e Resgate Antecipado: A Emissora deverá promover a amortização parcial dos CRI, proporcionalmente a seu Valor Nominal Unitário Atualizado, ou o resgate antecipado total dos CRI, sempre que houver pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários.

7.1.1. A Amortização Antecipada Obrigatória ou o Resgate Antecipado serão realizados preservando-se a proporção entre o saldo devedor da totalidade dos Créditos Imobiliários e o saldo devedor dos CRI, nos termos dos Documentos da Operação.

7.1.2. O Resgate Antecipado ou a Amortização Antecipada Obrigatória serão feitos por meio do pagamento (i) do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI ou do Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado à época, na hipótese de Resgate Antecipado, ou (ii) do efetivo valor a ser amortizado pela Emissora, no caso da Amortização Antecipada Obrigatória, em ambos os casos acrescidos dos Juros Remuneratórios dos CRI devido desde a Data da Primeira Integralização ou da Data de Aniversário imediatamente anterior, até a data do Resgate Antecipado ou da Amortização Antecipada Obrigatória, conforme definido abaixo.

7.1.3. Na hipótese de Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI, se necessário, a Emissora elaborará e

disponibilizará ao Agente Fiduciário e à B3 um novo cronograma de amortização, recalculando o número e os percentuais de amortização das parcelas futuras, na mesma conformidade das alterações que tiverem sido promovidas no cronograma de amortização dos Créditos Imobiliários utilizados como lastro da Emissão, sem necessidade de aditamento ao Termo de Securitização ou realização de Assembleia Geral.

7.1.4. Não haverá a incidência de Prêmio nas hipóteses de Amortizações Antecipadas Obrigatórias.

## **PATRIMÔNIO SEPARADO**

9.1. Regime Fiduciário: Nos termos previstos pela Lei 9.514/97, é instituído regime fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado, sobre as Garantias, a eles vinculadas, e sobre a Conta Centralizadora e quaisquer valores lá depositados, os quais deverão ser aplicados em Aplicações Financeiras Permitidas.

9.1.1. Os Créditos do Patrimônio Separado, sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído, são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir patrimônio distinto, que não se confunde com o da Emissora, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado, e manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI a que estejam afetados, nos termos do artigo 11, da Lei 9.514/97.

9.1.2. Exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os Titulares dos CRI terão o direito de haver seus créditos contra o patrimônio da Emissora, sendo sua realização limitada à liquidação dos Créditos do Patrimônio Separado.

9.1.3. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, ao Agente Fiduciário convocar Assembleia Geral para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

9.1.4. Os Créditos do Patrimônio Separado: (i) responderão apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos e obrigações fiscais, conforme previsto neste Termo de Securitização; (ii) estão isentos de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares de CRI; e (iii) não são passíveis de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.

9.2. Registro: O presente Termo de Securitização, seus respectivos anexos e eventuais aditamentos serão registrados junto à Instituição Custodiante em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua celebração, devendo a Emissora, portanto, entregar à Instituição Custodiante 1 (uma) via original deste Termo de Securitização e de seus eventuais aditamentos.

9.3. Responsabilidade da Emissora: Observado o disposto nesta cláusula nona, a Emissora, em conformidade com a Lei 9.514/97: (i) administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão; (ii) promoverá as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade; (iii) manterá seu registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio próprio e de outros patrimônios separados administrados; e (iv) elaborará e publicará suas respectivas demonstrações financeiras.

9.3.1. A Emissora somente responderá pelos prejuízos que causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

9.3.2. A Emissora fará jus ao recebimento da Taxa de Administração, calculada pro rata die se necessário, a qual será custeada com recursos do Patrimônio Separado e será paga mensalmente, até o 2º dia útil. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, os titulares dos CRI arcarão com a Taxa de Administração, ressalvado seu direito de, em um segundo momento, se reembolsarem com a Devedora após a realização do Patrimônio Separado.



9.3.3. 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 proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, os Titulares dos CRI arcarão com a Taxa de Administração, ressalvado seu direito de, em um segundo momento, se reembolsarem com a Devedora após a realização do Patrimônio Separado.

9.3.4. A Taxa de Administração será acrescida dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços tais como: ISS (Impostos sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSSL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), o IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a Taxa de Administração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento, sendo certo que serão acrescidos aos pagamentos valores adicionais, de modo que a Emissora receba os mesmos valores que seriam recebidos caso nenhum dos impostos elencados neste item fosse incidente.

9.3.5. O Patrimônio Separado ressarcirá a Emissora de todas as despesas incorridas com relação ao exercício de suas funções, tais como, mas não se limitando a notificações, extração de certidões, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, ou assessoria legal aos titulares dos CRI, publicações em geral, transportes, alimentação, viagens e estadias, voltadas à proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realizar os Créditos do Patrimônio Separado. O ressarcimento a que se refere esta cláusula será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a efetivação da despesa em questão.

9.3.6. Adicionalmente, em caso de inadimplemento dos CRI ou reestruturação de suas características após a Emissão, será devido à Emissora, pelo Patrimônio Separado, remuneração adicional no valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por homem-hora de trabalho dedicado à (i) execução de garantias dos CRI, e/ou (ii) participação em Assembleias Gerais e a consequente implementação das decisões nelas tomadas, paga em 5 (cinco) dias após a comprovação da entrega, pela Emissora, de “relatório de horas” à parte que originou a demanda adicional.

9.3.7. Entende-se por “reestruturação” a alteração de condições relacionadas (i) às Garantias, (ii) às condições essenciais dos CRI, tais como Datas de Pagamento, Juros Remuneratórios dos CRI e Atualização Monetária, Data de Vencimento, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou covenants operacionais ou financeiros, e (iii) ao vencimento ou Resgate Antecipado dos CRI.

9.3.8. O pagamento da remuneração prevista nesta cláusula nona ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Emissora, e será preferencialmente paga pelo Patrimônio Separado.

9.3.9. Na hipótese de o Patrimônio Separado dispor de recursos, terem sido respeitados os procedimentos operacionais de recebimento de recursos dispostos neste Termo de Securitização e de, mesmo assim, haver atraso no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares dos CRI por motivo que possa ser imputado exclusivamente à Emissora, serão devidos pela Emissora, a partir do vencimento da parcela (inclusive) até a data de seu efetivo pagamento (exclusive), multa moratória de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, pro rata temporis por dias corridos, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, ambos incidentes sobre o valor devido e não pago.

**DECLARAÇÃO DA EMISSORA**CASA DE PEDRA  
SECURITIZADORA

São Paulo, 26 de Janeiro de 2021

À

Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda

Rua Sete de Setembro, 99, Sala 2401, Centro

CEP 20050-55 – Rio de Janeiro – RJ

**DECLARAÇÃO**

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 **7ª Série** de sua **1ª Emissão** de Certificados de Recebíveis Imobiliários, celebrado em **13 de Novembro de 2020**, bem como declarar a não ocorrência de eventos de vencimento antecipado e inexistência de descumprimentos de obrigações da Emissora perante os titulares de CRI e o Agente Fiduciário.

Atenciosamente

Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S/A

Rodrigo Geraldi Arruy  
Diretor  
RG: 18.890.147-4  
CPF: 250.333.968-97CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A  
Rua Iguatemi 192, Cj. 152 - Itaim Bibi - CEP: 01451-010 - São Paulo - SP  
(11) 4562-7080 | www.cpsec.com.br

## COVENANTS

Esta emissão não possui covenants.

## PAGAMENTOS PROGRAMADOS E EFETUADOS

| Data do Evento | Data da Liquidação | Evento          | Percentual/Taxa | Status         | Valor Pago      | Obs |
|----------------|--------------------|-----------------|-----------------|----------------|-----------------|-----|
| 23/11/2020     | -                  | Juros           |                 | Desconsiderado | -               |     |
| 22/12/2020     | 22/12/2020         | Juros           |                 | Liquidado      | R\$ 8,44455766  |     |
| 21/01/2021     | 21/01/2021         | Juros           |                 | Liquidado      | R\$ 10,27164931 |     |
| 23/02/2021     | 23/02/2021         | Juros           |                 | Liquidado      | R\$ 10,34367719 |     |
| 23/03/2021     | 23/03/2021         | Evento Genérico |                 | Liquidado      | R\$ 0,78560800  |     |
| 23/03/2021     | 23/03/2021         | Juros           |                 | Liquidado      | R\$ 10,43595759 |     |
| 22/04/2021     | 22/04/2021         | Juros           |                 | Liquidado      | R\$ 10,63322046 |     |
| 21/05/2021     | -                  | Juros           |                 | Agendado       | -               |     |
| 22/06/2021     | -                  | Juros           |                 | Agendado       | -               |     |
| 21/07/2021     | -                  | Juros           |                 | Agendado       | -               |     |
| 23/08/2021     | -                  | Juros           |                 | Agendado       | -               |     |
| 21/09/2021     | -                  | Juros           |                 | Agendado       | -               |     |
| 21/10/2021     | -                  | Juros           |                 | Agendado       | -               |     |
| 23/11/2021     | -                  | Juros           |                 | Agendado       | -               |     |
| 21/12/2021     | -                  | Juros           |                 | Agendado       | -               |     |
| 21/01/2022     | -                  | Juros           |                 | Agendado       | -               |     |
| 22/02/2022     | -                  | Juros           |                 | Agendado       | -               |     |
| 22/03/2022     | -                  | Juros           |                 | Agendado       | -               |     |
| 22/04/2022     | -                  | Juros           |                 | Agendado       | -               |     |
| 23/05/2022     | -                  | Juros           |                 | Agendado       | -               |     |
| 21/06/2022     | -                  | Juros           |                 | Agendado       | -               |     |
| 21/07/2022     | -                  | Juros           |                 | Agendado       | -               |     |
| 23/08/2022     | -                  | Juros           |                 | Agendado       | -               |     |
| 21/09/2022     | -                  | Juros           |                 | Agendado       | -               |     |
| 21/10/2022     | -                  | Juros           |                 | Agendado       | -               |     |
| 22/11/2022     | -                  | Juros           |                 | Agendado       | -               |     |
| 21/12/2022     | -                  | Juros           |                 | Agendado       | -               |     |
| 23/01/2023     | -                  | Juros           |                 | Agendado       | -               |     |
| 23/02/2023     | -                  | Juros           |                 | Agendado       | -               |     |
| 21/03/2023     | -                  | Juros           |                 | Agendado       | -               |     |
| 24/04/2023     | -                  | Juros           |                 | Agendado       | -               |     |
| 23/05/2023     | -                  | Juros           |                 | Agendado       | -               |     |
| 21/06/2023     | -                  | Juros           |                 | Agendado       | -               |     |
| 21/07/2023     | -                  | Juros           |                 | Agendado       | -               |     |
| 22/08/2023     | -                  | Juros           |                 | Agendado       | -               |     |
| 21/09/2023     | -                  | Juros           |                 | Agendado       | -               |     |
| 23/10/2023     | -                  | Juros           |                 | Agendado       | -               |     |
| 21/11/2023     | -                  | Juros           |                 | Agendado       | -               |     |
| 21/12/2023     | -                  | Juros           |                 | Agendado       | -               |     |
| 23/01/2024     | -                  | Juros           |                 | Agendado       | -               |     |
| 21/02/2024     | -                  | Juros           |                 | Agendado       | -               |     |
| 21/03/2024     | -                  | Juros           |                 | Agendado       | -               |     |
| 23/04/2024     | -                  | Juros           |                 | Agendado       | -               |     |
| 21/05/2024     | -                  | Juros           |                 | Agendado       | -               |     |
| 21/06/2024     | -                  | Juros           |                 | Agendado       | -               |     |
| 23/07/2024     | -                  | Juros           |                 | Agendado       | -               |     |

| Data do Evento | Data da Liquidação | Evento                | Percentual/Taxa | Status   | Valor Pago | Obs |
|----------------|--------------------|-----------------------|-----------------|----------|------------|-----|
| 21/08/2024     | -                  | Juros                 |                 | Agendado | -          |     |
| 23/09/2024     | -                  | Juros                 |                 | Agendado | -          |     |
| 22/10/2024     | -                  | Juros                 |                 | Agendado | -          |     |
| 21/11/2024     | -                  | Juros                 |                 | Agendado | -          |     |
| 23/12/2024     | -                  | Juros                 |                 | Agendado | -          |     |
| 21/01/2025     | -                  | Juros                 |                 | Agendado | -          |     |
| 21/02/2025     | -                  | Juros                 |                 | Agendado | -          |     |
| 21/02/2025     | -                  | Amortização Constante |                 | Agendado | -          |     |

## RATING

**Esta emissão não possui classificação de risco.**

## ASSEMBLEIAS DE INVESTIDORES

**Não ocorreram assembleias de investidores no ano de 2020.**

## 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](mailto:spvalores@simplificpavarini.com.br).

Planilha  
Planilha de Pu da 7ª Série

Baixar  
[Baixar](#)

**EVENTOS SOCIETÁRIOS E ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS**AGOE Realizada em 04/06/2020 | [Visualizar](#)RCA Realizada em 04/06/2020 | [Visualizar](#)**FATOS RELEVANTES****Não ocorreram Fatos Relevantes no ano de 2020.****RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO**

(Fonte: CVM-DFP 31/12/2020)

**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 período findo em 31 de dezembro de 2020, acompanhadas das notas explicativas e do relatório dos auditores independentes.

A Companhia obteve em 13 de fevereiro de 2019 o registro de Companhia Aberta Categoria "B" junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM) cuja sede social está localizada na cidade de São Paulo – SP.

Em 31 de dezembro de 2020 a Companhia possui os seguintes Certificados de Recebíveis Imobiliários ativos, de sua 1ª Emissão e adquiridos de terceiros:

| Série | Data da Emissão | Quantidade | Valor da Operação | Data do Vencimento | Observação                            |
|-------|-----------------|------------|-------------------|--------------------|---------------------------------------|
| 105ª  | 09/02/2018      | 37.028     | 37.028.000,00     | 10/04/2023         | Adquirida da Habitasec Securitizadora |
| 183ª  | 14/09/2018      | 25.000     | 25.000.000,00     | 20/04/2023         | Adquirida da Forte Securitizadora     |
| 3ª    | 01/10/2019      | 16.000     | 16.000.000,00     | 20/11/2021         |                                       |
| 4ª    | 09/10/2020      | 30.500     | 30.500.000,00     | 21/12/2023         |                                       |
| 5ª    | 14/05/2020      | 44.600     | 44.600.000,00     | 23/06/2023         |                                       |
| 6ª    | 31/07/2020      | 1          | 12.955.000,00     | 05/09/2025         |                                       |
| 7ª    | 15/11/2020      | 45.200     | 45.200.000,00     | 21/02/2025         |                                       |
| 8ª    | 20/07/2020      | 59.000     | 59.000.000,00     | 21/07/2026         |                                       |

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 a Companhia apurou um lucro de R\$ 203 mil (R\$ 99 mil em 31 de dezembro de 2019). O patrimônio líquido da Companhia em 31 de dezembro de 2020 é de R\$ 217 mil (R\$ 64 mil em 31 de dezembro de 2019).

São Paulo, 21 de março de 2021.

A ADMINISTRAÇÃO

\*\*\*\*

O Relatório da Administração, na íntegra, pode ser acessado e impresso através do link: [Visualizar](#)

---

## NOTAS EXPLICATIVAS

(Fonte: CVM-DFP 31/12/2020)

### **Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A**

**CNPJ: 31.468.139/0001-98**

**Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020 e de 2019**

**(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

---

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

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

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

#### Impactos da pandemia

Desde o início de janeiro de 2020, o surto de coronavírus, que é uma situação em rápida evolução, impactou adversamente as atividades comerciais globais. O rápido desenvolvimento e fluidez dessa situação impedem qualquer previsão como seu impacto final, o que pode ter um impacto adverso contínuo nas condições econômicas e de mercado e desencadear um período de desaceleração econômica global. Os diretores informam que não houveram impactos nas demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2020 como resultado deste evento. A administração da Companhia está monitorando os desenvolvimentos relacionados ao coronavírus e coordenando sua resposta operacional com base nos planos de continuidade de negócios existentes e nas orientações de organizações globais de saúde, governos relevantes e melhores práticas gerais de resposta a pandemia.

As Notas Explicativas, na íntegra, podem ser acessadas e impressas através do link: [Visualizar](#)



## DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

### CONSOLIDADA

|               | CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO SA R\$<br>- MIL                                 |            |         |            |         |            |         |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------|------------|---------|------------|---------|
| Consolidado   | ATIVO                                                                                   | 31/12/2020 | AV      | 31/12/2019 | AV      | 31/12/2018 | AV      |
| 1             | Ativo Total                                                                             | 968        | 100.00% | 296        | 100.00% | 35         | 100.00% |
| 1.01          | Ativo Circulante                                                                        | 751        | 77.58%  | 286        | 96.62%  | 35         | 100.00% |
| 1.01.01       | Caixa e Equivalentes de Caixa                                                           | 284        | 29.34%  | 51         | 17.23%  | 33         | 94.29%  |
| 1.01.02       | Aplicações Financeiras                                                                  | 63         | 6.51%   | 93         | 31.42%  | 0          | 0.00%   |
| 1.01.02.01    | Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado                     | 63         | 6.51%   | 93         | 31.42%  | 0          | 0.00%   |
| 1.01.02.01.01 | Títulos para Negociação                                                                 | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   |
| 1.01.02.01.02 | Títulos Designados a Valor Justo                                                        | 63         | 6.51%   | 93         | 31.42%  | 0          | 0.00%   |
| 1.01.02.02    | Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através de Outros Resultados Abrangentes | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   |
| 1.01.02.03    | Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado                                    | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   |
| 1.01.03       | Contas a Receber                                                                        | 174        | 17.98%  | 6          | 2.03%   | 0          | 0.00%   |
| 1.01.03.01    | Clientes                                                                                | 172        | 17.77%  | 4          | 1.35%   | 0          | 0.00%   |
| 1.01.03.02    | Outras Contas a Receber                                                                 | 2          | 0.21%   | 2          | 0.68%   | 0          | 0.00%   |
| 1.01.03.02.01 | Adiantamento a Fornecedor                                                               | 2          | 0.21%   | 2          | 0.68%   | 0          | 0.00%   |
| 1.01.04       | Estoques                                                                                | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   |
| 1.01.05       | Ativos Biológicos                                                                       | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   |
| 1.01.06       | Tributos a Recuperar                                                                    | 230        | 23.76%  | 136        | 45.95%  | 2          | 5.71%   |
| 1.01.06.01    | Tributos Correntes a Recuperar                                                          | 230        | 23.76%  | 136        | 45.95%  | 2          | 5.71%   |
| 1.01.07       | Despesas Antecipadas                                                                    | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   |
| 1.01.08       | Outros Ativos Circulantes                                                               | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   |
| 1.01.08.01    | Ativos Não-Correntes a Venda                                                            | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   |
| 1.01.08.02    | Ativos de Operações Descontinuadas                                                      | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   |
| 1.01.08.03    | Outros                                                                                  | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   |
| 1.02          | Ativo Não Circulante                                                                    | 217        | 22.42%  | 10         | 3.38%   | 0          | 0.00%   |
| 1.02.01       | Ativo Realizável a Longo Prazo                                                          | 60         | 6.20%   | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   |
| 1.02.01.01    | Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado                     | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   |
| 1.02.01.01.01 | Títulos Designados a Valor Justo                                                        | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   |
| 1.02.01.02    | Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através de Outros Resultados Abrangentes | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   |
| 1.02.01.03    | Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado                                    | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   |
| 1.02.01.04    | Contas a Receber                                                                        | 60         | 6.20%   | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   |
| 1.02.01.04.01 | Clientes                                                                                | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   |
| 1.02.01.04.02 | Outras Contas a Receber                                                                 | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   |
| 1.02.01.04.03 | Empréstimo                                                                              | 60         | 6.20%   | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   |
| 1.02.01.05    | Estoques                                                                                | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   |
| 1.02.01.06    | Ativos Biológicos                                                                       | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   |
| 1.02.01.07    | Tributos Diferidos                                                                      | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   |
| 1.02.01.07.01 | Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos                                        | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   |
| 1.02.01.08    | Despesas Antecipadas                                                                    | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   |
| 1.02.01.09    | Créditos com Partes Relacionadas                                                        | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   |
| 1.02.01.09.01 | Créditos com Coligadas                                                                  | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   |
| 1.02.01.09.02 | Créditos com Controladas                                                                | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   |
| 1.02.01.09.03 | Créditos com Controladores                                                              | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   |
| 1.02.01.09.04 | Créditos com Outras Partes Relacionadas                                                 | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   |
| 1.02.01.10    | Outros Ativos Não Circulantes                                                           | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   |
| 1.02.01.10.01 | Ativos Não-Correntes a Venda                                                            | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   |
| 1.02.01.10.02 | Ativos de Operações Descontinuadas                                                      | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   |
| 1.02.02       | Investimentos                                                                           | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   |
| 1.02.02.01    | Participações Societárias                                                               | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   |
| 1.02.02.01.01 | Participações em Coligadas                                                              | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   |
| 1.02.02.01.02 | Participações em Controladas                                                            | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   |
| 1.02.02.01.03 | Participações em Controladas em Conjunto                                                | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   |
| 1.02.02.01.04 | Outros Investimentos                                                                    | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   |
| 1.02.02.02    | Propriedades para Investimento                                                          | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   |
| 1.02.03       | Imobilizado                                                                             | 18         | 1.86%   | 10         | 3.38%   | 0          | 0.00%   |

|               | CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO SA R\$<br>- MIL      |            |         |            |         |            |         |
|---------------|--------------------------------------------------------------|------------|---------|------------|---------|------------|---------|
| 1.02.03.01    | Imobilizado em Operação                                      | 18         | 1.86%   | 10         | 3.38%   | 0          | 0.00%   |
| 1.02.03.02    | Direito de Uso em Arrendamento                               | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   |
| 1.02.03.03    | Imobilizado em Andamento                                     | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   |
| 1.02.04       | Intangível                                                   | 139        | 14.36%  | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   |
| 1.02.04.01    | Intangíveis                                                  | 139        | 14.36%  | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   |
| 1.02.04.01.01 | Contrato de Concessão                                        | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   |
| 1.02.04.01.02 | Direito de uso - imóvel                                      | 139        | 14.36%  | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   |
| Consolidado   | PASSIVO                                                      | 31/12/2020 | AV      | 31/12/2019 | AV      | 31/12/2018 | AV      |
| 2             | Passivo Total                                                | 968        | 100.00% | 296        | 100.00% | 35         | 100.00% |
| 2.01          | Passivo Circulante                                           | 565        | 58.37%  | 232        | 78.38%  | 16         | 45.71%  |
| 2.01.01       | Obrigações Sociais e Trabalhistas                            | 192        | 19.83%  | 81         | 27.36%  | 15         | 42.86%  |
| 2.01.01.01    | Obrigações Sociais                                           | 64         | 6.61%   | 14         | 4.73%   | 0          | 0.00%   |
| 2.01.01.02    | Obrigações Trabalhistas                                      | 128        | 13.22%  | 67         | 22.64%  | 15         | 42.86%  |
| 2.01.02       | Fornecedores                                                 | 298        | 30.79%  | 150        | 50.68%  | 1          | 2.86%   |
| 2.01.02.01    | Fornecedores Nacionais                                       | 298        | 30.79%  | 150        | 50.68%  | 1          | 2.86%   |
| 2.01.02.01.01 | Contas a pagar                                               | 22         | 2.27%   | 8          | 2.70%   | 1          | 2.86%   |
| 2.01.02.01.02 | Recursos de terceiros                                        | 276        | 28.51%  | 142        | 47.97%  | 0          | 0.00%   |
| 2.01.02.02    | Fornecedores Estrangeiros                                    | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   |
| 2.01.03       | Obrigações Fiscais                                           | 22         | 2.27%   | 1          | 0.34%   | 0          | 0.00%   |
| 2.01.03.01    | Obrigações Fiscais Federais                                  | 22         | 2.27%   | 1          | 0.34%   | 0          | 0.00%   |
| 2.01.03.01.01 | Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar               | 8          | 0.83%   | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   |
| 2.01.03.01.02 | Impostos sobre receita a recolher                            | 14         | 1.45%   | 1          | 0.34%   | 0          | 0.00%   |
| 2.01.03.02    | Obrigações Fiscais Estaduais                                 | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   |
| 2.01.03.03    | Obrigações Fiscais Municipais                                | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   |
| 2.01.04       | Empréstimos e Financiamentos                                 | 53         | 5.48%   | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   |
| 2.01.04.01    | Empréstimos e Financiamentos                                 | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   |
| 2.01.04.01.01 | Em Moeda Nacional                                            | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   |
| 2.01.04.01.02 | Em Moeda Estrangeira                                         | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   |
| 2.01.04.02    | Debêntures                                                   | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   |
| 2.01.04.03    | Financiamento por Arrendamento                               | 53         | 5.48%   | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   |
| 2.01.04.03.01 | Contas a pagar de arrendamento                               | 53         | 5.48%   | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   |
| 2.01.05       | Outras Obrigações                                            | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   |
| 2.01.05.01    | Passivos com Partes Relacionadas                             | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   |
| 2.01.05.01.01 | Débitos com Coligadas                                        | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   |
| 2.01.05.01.02 | Débitos com Controladas                                      | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   |
| 2.01.05.01.03 | Débitos com Controladores                                    | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   |
| 2.01.05.01.04 | Débitos com Outras Partes Relacionadas                       | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   |
| 2.01.05.02    | Outros                                                       | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   |
| 2.01.05.02.01 | Dividendos e JCP a Pagar                                     | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   |
| 2.01.05.02.02 | Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar                         | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   |
| 2.01.05.02.03 | Obrigações por Pagamentos Baseados em Ações                  | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   |
| 2.01.06       | Provisões                                                    | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   |
| 2.01.06.01    | Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis      | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   |
| 2.01.06.01.01 | Provisões Fiscais                                            | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   |
| 2.01.06.01.02 | Provisões Previdenciárias e Trabalhistas                     | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   |
| 2.01.06.01.03 | Provisões para Benefícios a Empregados                       | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   |
| 2.01.06.01.04 | Provisões Cíveis                                             | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   |
| 2.01.06.02    | Outras Provisões                                             | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   |
| 2.01.06.02.01 | Provisões para Garantias                                     | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   |
| 2.01.06.02.02 | Provisões para Reestruturação                                | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   |
| 2.01.06.02.03 | Provisões para Passivos Ambientais e de Desativação          | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   |
| 2.01.07       | Passivos sobre Ativos Não-Correntes a Venda e Descontinuados | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   |
| 2.01.07.01    | Passivos sobre Ativos Não-Correntes a Venda                  | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   |
| 2.01.07.02    | Passivos sobre Ativos de Operações Descontinuadas            | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   |
| 2.02          | Passivo Não Circulante                                       | 186        | 19.21%  | 0          | 0.00%   | 40         | 114.29% |
| 2.02.01       | Empréstimos e Financiamentos                                 | 86         | 8.88%   | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   |
| 2.02.01.01    | Empréstimos e Financiamentos                                 | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   |
| 2.02.01.01.01 | Em Moeda Nacional                                            | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   |
| 2.02.01.01.02 | Em Moeda Estrangeira                                         | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   |
| 2.02.01.02    | Debêntures                                                   | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%   |

|               | CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO SA R\$<br>- MIL      |            |         |            |          |            |          |
|---------------|--------------------------------------------------------------|------------|---------|------------|----------|------------|----------|
| 2.02.01.03    | Financiamento por Arrendamento                               | 86         | 8.88%   | 0          | 0.00%    | 0          | 0.00%    |
| 2.02.01.03.01 | Contas a pagar de arrendamento                               | 86         | 8.88%   | 0          | 0.00%    | 0          | 0.00%    |
| 2.02.02       | Outras Obrigações                                            | 100        | 10.33%  | 0          | 0.00%    | 40         | 114.29%  |
| 2.02.02.01    | Passivos com Partes Relacionadas                             | 100        | 10.33%  | 0          | 0.00%    | 40         | 114.29%  |
| 2.02.02.01.01 | Débitos com Coligadas                                        | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%    | 0          | 0.00%    |
| 2.02.02.01.02 | Débitos com Controladas                                      | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%    | 0          | 0.00%    |
| 2.02.02.01.03 | Débitos com Controladores                                    | 100        | 10.33%  | 0          | 0.00%    | 40         | 114.29%  |
| 2.02.02.01.04 | Débitos com Outras Partes Relacionadas                       | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%    | 0          | 0.00%    |
| 2.02.02.02    | Outros                                                       | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%    | 0          | 0.00%    |
| 2.02.02.02.01 | Obrigações por Pagamentos Baseados em Ações                  | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%    | 0          | 0.00%    |
| 2.02.02.02.02 | Adiantamento para Futuro Aumento de Capital                  | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%    | 0          | 0.00%    |
| 2.02.03       | Tributos Diferidos                                           | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%    | 0          | 0.00%    |
| 2.02.03.01    | Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos             | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%    | 0          | 0.00%    |
| 2.02.04       | Provisões                                                    | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%    | 0          | 0.00%    |
| 2.02.04.01    | Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis      | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%    | 0          | 0.00%    |
| 2.02.04.01.01 | Provisões Fiscais                                            | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%    | 0          | 0.00%    |
| 2.02.04.01.02 | Provisões Previdenciárias e Trabalhistas                     | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%    | 0          | 0.00%    |
| 2.02.04.01.03 | Provisões para Benefícios a Empregados                       | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%    | 0          | 0.00%    |
| 2.02.04.01.04 | Provisões Cíveis                                             | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%    | 0          | 0.00%    |
| 2.02.04.02    | Outras Provisões                                             | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%    | 0          | 0.00%    |
| 2.02.04.02.01 | Provisões para Garantias                                     | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%    | 0          | 0.00%    |
| 2.02.04.02.02 | Provisões para Reestruturação                                | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%    | 0          | 0.00%    |
| 2.02.04.02.03 | Provisões para Passivos Ambientais e de Desativação          | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%    | 0          | 0.00%    |
| 2.02.05       | Passivos sobre Ativos Não-Correntes a Venda e Descontinuados | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%    | 0          | 0.00%    |
| 2.02.05.01    | Passivos sobre Ativos Não-Correntes a Venda                  | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%    | 0          | 0.00%    |
| 2.02.05.02    | Passivos sobre Ativos de Operações Descontinuadas            | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%    | 0          | 0.00%    |
| 2.02.06       | Lucros e Receitas a Apropriar                                | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%    | 0          | 0.00%    |
| 2.02.06.01    | Lucros a Apropriar                                           | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%    | 0          | 0.00%    |
| 2.02.06.02    | Receitas a Apropriar                                         | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%    | 0          | 0.00%    |
| 2.02.06.03    | Subvenções de Investimento a Apropriar                       | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%    | 0          | 0.00%    |
| 2.03          | Patrimônio Líquido                                           | 217        | 22.42%  | 64         | 21.62%   | -21        | -60.00%  |
| 2.03.01       | Capital Social Realizado                                     | 20         | 2.07%   | 20         | 6.76%    | 20         | 57.14%   |
| 2.03.02       | Reservas de Capital                                          | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%    | 0          | 0.00%    |
| 2.03.02.01    | Ágio na Emissão de Ações                                     | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%    | 0          | 0.00%    |
| 2.03.02.02    | Reserva Especial de Ágio na Incorporação                     | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%    | 0          | 0.00%    |
| 2.03.02.03    | Alienação de Bônus de Subscrição                             | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%    | 0          | 0.00%    |
| 2.03.02.04    | Opções Outorgadas                                            | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%    | 0          | 0.00%    |
| 2.03.02.05    | Ações em Tesouraria                                          | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%    | 0          | 0.00%    |
| 2.03.02.06    | Adiantamento para Futuro Aumento de Capital                  | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%    | 0          | 0.00%    |
| 2.03.03       | Reservas de Reavaliação                                      | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%    | 0          | 0.00%    |
| 2.03.04       | Reservas de Lucros                                           | 197        | 20.35%  | 44         | 14.86%   | 0          | 0.00%    |
| 2.03.04.01    | Reserva Legal                                                | 4          | 0.41%   | 3          | 1.01%    | 0          | 0.00%    |
| 2.03.04.02    | Reserva Estatutária                                          | 193        | 19.94%  | 41         | 13.85%   | 0          | 0.00%    |
| 2.03.04.03    | Reserva para Contingências                                   | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%    | 0          | 0.00%    |
| 2.03.04.04    | Reserva de Lucros a Realizar                                 | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%    | 0          | 0.00%    |
| 2.03.04.05    | Reserva de Retenção de Lucros                                | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%    | 0          | 0.00%    |
| 2.03.04.06    | Reserva Especial para Dividendos Não Distribuídos            | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%    | 0          | 0.00%    |
| 2.03.04.07    | Reserva de Incentivos Fiscais                                | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%    | 0          | 0.00%    |
| 2.03.04.08    | Dividendo Adicional Proposto                                 | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%    | 0          | 0.00%    |
| 2.03.04.09    | Ações em Tesouraria                                          | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%    | 0          | 0.00%    |
| 2.03.05       | Lucros/Prejuízos Acumulados                                  | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%    | -41        | -117.14% |
| 2.03.06       | Ajustes de Avaliação Patrimonial                             | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%    | 0          | 0.00%    |
| 2.03.07       | Ajustes Acumulados de Conversão                              | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%    | 0          | 0.00%    |
| 2.03.08       | Outros Resultados Abrangentes                                | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%    | 0          | 0.00%    |
| Consolidado   | DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS                                  | 31/12/2020 | AV      | 31/12/2019 | AV       | 31/12/2018 | AV       |
| 3.01          | Receita de Venda de Bens e/ou Serviços                       | 1,403      | 100.00% | 959        | 100.00%  | 60         | 100.00%  |
| 3.02          | Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos                        | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%    | 0          | 0.00%    |
| 3.03          | Resultado Bruto                                              | 1,403      | 100.00% | 959        | 100.00%  | 60         | 100.00%  |
| 3.04          | Despesas/Receitas Operacionais                               | -1,322     | -94.23% | -993       | -103.55% | -101       | -168.33% |
| 3.04.01       | Despesas com Vendas                                          | 0          | 0.00%   | 0          | 0.00%    | 0          | 0.00%    |

|             | CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO SA R\$<br>- MIL         |            |            |            |            |            |            |
|-------------|-----------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 3.04.02     | Despesas Gerais e Administrativas                               | -1,323     | -94.30%    | -993       | -103.55%   | -101       | -168.33%   |
| 3.04.02.01  | Despesas com pessoal                                            | -907       | -64.65%    | -378       | -39.42%    | 0          | 0.00%      |
| 3.04.02.02  | Despesas com serviços prestados                                 | -204       | -14.54%    | -283       | -29.51%    | -38        | -63.33%    |
| 3.04.02.03  | Demais despesas administrativas                                 | -175       | -12.47%    | -190       | -19.81%    | -55        | -91.67%    |
| 3.04.02.04  | Despesas tributárias                                            | -37        | -2.64%     | -142       | -14.81%    | -8         | -13.33%    |
| 3.04.03     | Perdas pela Não Recuperabilidade de Ativos                      | 0          | 0.00%      | 0          | 0.00%      | 0          | 0.00%      |
| 3.04.04     | Outras Receitas Operacionais                                    | 1          | 0.07%      | 0          | 0.00%      | 0          | 0.00%      |
| 3.04.04.01  | Outras receitas operacionais                                    | 1          | 0.07%      | 0          | 0.00%      | 0          | 0.00%      |
| 3.04.05     | Outras Despesas Operacionais                                    | 0          | 0.00%      | 0          | 0.00%      | 0          | 0.00%      |
| 3.04.06     | Resultado de Equivalência Patrimonial                           | 0          | 0.00%      | 0          | 0.00%      | 0          | 0.00%      |
| 3.05        | Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos          | 81         | 5.77%      | -34        | -3.55%     | -41        | -68.33%    |
| 3.06        | Resultado Financeiro                                            | 188        | 13.40%     | 0          | 0.00%      | 0          | 0.00%      |
| 3.06.01     | Receitas Financeiras                                            | 652        | 46.47%     | 0          | 0.00%      | 0          | 0.00%      |
| 3.06.01.01  | Receita Financeira                                              | 652        | 46.47%     | 0          | 0.00%      | 0          | 0.00%      |
| 3.06.02     | Despesas Financeiras                                            | -464       | -33.07%    | 0          | 0.00%      | 0          | 0.00%      |
| 3.06.02.01  | Despesas Financeiras                                            | -464       | -33.07%    | 0          | 0.00%      | 0          | 0.00%      |
| 3.07        | Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro                      | 269        | 19.17%     | -34        | -3.55%     | -41        | -68.33%    |
| 3.08        | Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro            | -66        | -4.70%     | -20        | -2.09%     | 0          | 0.00%      |
| 3.08.01     | Corrente                                                        | -66        | -4.70%     | -20        | -2.09%     | 0          | 0.00%      |
| 3.08.02     | Diferido                                                        | 0          | 0.00%      | 0          | 0.00%      | 0          | 0.00%      |
| 3.09        | Resultado Líquido das Operações Continuadas                     | 203        | 14.47%     | -54        | -5.63%     | -41        | -68.33%    |
| 3.1         | Resultado Líquido de Operações Descontinuadas                   | 0          | 0.00%      | 0          | 0.00%      | 0          | 0.00%      |
| 3.10.01     | Lucro/Prejuízo Líquido das Operações Descontinuadas             | 0          | 0.00%      | 0          | 0.00%      | 0          | 0.00%      |
| 3.10.02     | Ganhos/Perdas Líquidas sobre Ativos de Operações Descontinuadas | 0          | 0.00%      | 0          | 0.00%      | 0          | 0.00%      |
| 3.11        | Lucro/Prejuízo do Período                                       | 203        | 14.47%     | -54        | -5.63%     | -41        | -68.33%    |
| 3.99        | Lucro por Ação - (Reais / Ação)                                 | 0          | 0.00%      | 0          | 0.00%      | 0          | 0.00%      |
| 3.99.01     | Lucro Básico por Ação                                           | 0          | 0.00%      | 0          | 0.00%      | 0          | 0.00%      |
| 3.99.01.01  | ON                                                              | 10,15      | 0.72%      | 4,95       | 0.52%      | 2,05       | 3.42%      |
| 3.99.02     | Lucro Diluído por Ação                                          | 0          | 0.00%      | 0          | 0.00%      | 0          | 0.00%      |
| Consolidado | FLUXO DE CAIXA                                                  | 31/12/2019 | AV         | 31/12/2018 | AV         | 31/12/2017 | AV         |
| 6.01        | Caixa Líquido Atividades Operacionais                           | 164        |            | 161        |            | -27        |            |
| 6.01.01     | Caixa Gerado nas Operações                                      | 256        |            | 99         |            | -41        |            |
| 6.01.01.01  | Prejuízo do período                                             | 0          |            | 0          |            | -41        |            |
| 6.01.01.02  | Lucro do período                                                | 203        |            | 99         |            | 0          |            |
| 6.01.01.03  | Depreciação imobilizado                                         | 2          |            | 0          |            | 0          |            |
| 6.01.01.04  | Amortização de direito de uso                                   | 51         |            | 0          |            | 0          |            |
| 6.01.02     | Variações nos Ativos e Passivos                                 | -92        |            | 62         |            | 14         |            |
| 6.01.02.01  | Contas a pagar                                                  | 14         |            | 7          |            | 1          |            |
| 6.01.02.02  | Impostos a Recuperar                                            | -94        |            | -134       |            | -2         |            |
| 6.01.02.03  | Outros Créditos                                                 | -168       |            | -6         |            | 0          |            |
| 6.01.02.04  | Obrigações Trabalhistas                                         | 61         |            | 52         |            | 15         |            |
| 6.01.02.05  | Obrigações Tributárias                                          | 20         |            | 1          |            | 0          |            |
| 6.01.02.06  | Recursos de terceiros                                           | 135        |            | 142        |            | 0          |            |
| 6.01.02.07  | Outras Obrigações                                               | 0          |            | 0          |            | 0          |            |
| 6.01.02.08  | Empréstimos a funcionários                                      | -60        |            | 0          |            | 0          |            |
| 6.01.03     | Outros                                                          | 0          |            | 0          |            | 0          |            |
| 6.02        | Caixa Líquido Atividades de Investimento                        | -10        |            | -10        |            | 0          |            |
| 6.02.01     | Aquisição Imobilizado                                           | -10        |            | -10        |            | 0          |            |
| 6.03        | Caixa Líquido Atividades de Financiamento                       | 49         |            | -40        |            | 60         |            |
| 6.03.01     | Integralização de capital                                       | 0          |            | 0          |            | 20         |            |
| 6.03.02     | Partes Relacionadas                                             | 100        |            | -40        |            | 40         |            |
| 6.03.03     | Contas a pagar - arrendamento                                   | -61        |            | 0          |            | 0          |            |
| 6.03.04     | Juros pagos - arrendamento                                      | 10         |            | 0          |            | 0          |            |
| 6.04        | Variação Cambial s/ Caixa e Equivalentes                        | 0          |            | 0          |            | 0          |            |
| 6.05        | Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes                       | 203        |            | 111        |            | 33         |            |
| Consolidado | INDICADORES ECONÔMICO-FINANCEIROS                               |            | 31/12/2020 |            | 31/12/2019 |            | 31/12/2018 |
|             | Liquidez Geral                                                  |            | 107.99%    |            | 123.28%    |            | 62.50%     |
|             | Liquidez Corrente                                               |            | 132.92%    |            | 123.28%    |            | 218.75%    |
|             | Endividamento Total                                             |            | 346.08%    |            | 362.50%    |            | -266.67%   |
|             | Endividamento Oneroso                                           |            | 64.06%     |            | 0.00%      |            | 0.00%      |

|  | CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO SA R\$<br>- MIL |  |          |  |         |          |
|--|---------------------------------------------------------|--|----------|--|---------|----------|
|  | Margem Bruta                                            |  | 100.00%  |  | 100.00% | 100.00%  |
|  | Margem Líquida                                          |  | 14.47%   |  | -5.63%  | -68.33%  |
|  | Rentabilidade do Capital Próprio                        |  | 1450.00% |  | -45.76% | -205.00% |

## PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES

(Fonte: CVM-DFP 31/12/2020)

### 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 2020, 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 2020, 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 nº 20 A Companhia é requerida a divulgar informações contábeis e manter controle individual, e independente de cada um dos patrimônios separados por emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) em que foram instituídos o regime fiduciário. Adicionalmente, a Companhia também efetua a administração dos recebimentos destes ativos, bem como os pagamentos dos CRIs, em observância às suas obrigações. Esse tema foi considerado como uma área crítica e, portanto, de risco em nossa abordagem de auditoria, devido a quantidade elevada de patrimônios separados que são administrados pela Companhia, resultando em grande volume de registros contábeis utilizados para elaboração das demonstrações financeiras fiduciárias de cada patrimônio, existindo risco de, se não adequadamente controlados, serem apresentados e valorizados de forma inadequada nas demonstrações financeiras fiduciárias, bem como podendo afetar a totalidade do patrimônio da Companhia, uma vez que a mesma responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do patrimônio separado. Como foi conduzido em nossa auditoria Nossos procedimentos de auditoria incluíram a realização de teste de integridade dos registros contábeis independentes de cada um dos patrimônios separados administrados pela Companhia, e comparação dessas informações sumarizadas com os saldos de “ativos” e “passivos”, apresentados nas demonstrações financeiras fiduciárias, com o objetivo de verificar se as informações relevantes de cada patrimônio separado foram adequadamente capturadas, processadas e apresentadas nas demonstrações financeiras fiduciárias. Efetuamos o procedimento de confirmação (circularização) dos saldos bancários junto às instituições financeiras e confirmamos se os saldos contábeis individualizados registrados nos patrimônios separados, estavam de acordo com os saldos informados nas confirmações recebidas. Examinamos os contratos de emissão de certificado de recebíveis imobiliários realizado durante o exercício corrente, de forma a verificar se o mesmo continha a cláusula que instituiu o regime fiduciário. Adicionalmente, examinamos a liquidação financeira dessa operação, através dos extratos bancários, e comparamos os dados contratuais de taxa de juros, índice de atualização e prazos de recebimento e/ou pagamento com as informações utilizadas na memória de cálculo do contas a receber e do contas a pagar e confronto com o valor do preço unitário registrado no agente fiduciário. Com base nos procedimentos de auditoria efetuados e nas evidências de auditoria obtidas que suportam os nossos testes, consideramos que as demonstrações financeiras



fiduciárias, em atendimento ao art. 34 da ICVM nº 600 de 1º de agosto de 2018 que acrescentou o art. 25-A à ICVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, 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 2020, elaborada sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essa demonstração está conciliada com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na norma NBC TG 09 – Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essa demonstração do valor adicionado foi adequadamente elaborada, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa norma e é consistente em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto. Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras e o relatório dos auditores A Administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração. Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório. Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório de Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido de auditoria, ou de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a esse respeito. Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro. Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade da Companhia em continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações. Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras. Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não, uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras. Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.
- Avaliamos a adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em

continuidade operacional. • Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada. Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos. Fornecemos também aos responsáveis pela Administração declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos e assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas. Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aquele que foi considerado como mais significativo na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constitui os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que a lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinamos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público. São Paulo, 21 de março de 2021. Crowe Macro Auditores Independentes CRC 2SP033508/O-1 Danilo dos Santos Lopes Contador – CRC1SP294.551/O-7 Fabio Debiaze Pino Contador – CRC1SP251.154/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 inexistente 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:                            | 9                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Status:                                     | ATIVA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Situação da emissora:                       | ADIMPLENTE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Valor da emissão:                           | R\$ 21.000.000,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Quantidade de valores mobiliários emitidos: | 11.000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Forma:                                      | ESCRITURAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Espécie:                                    | GARANTIA REAL COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Garantia envolvidas:                        | Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Fidejussória, Cessão Fiduciária de Direitos de Crédito                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Data de emissão:                            | 04/01/2021                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Data de vencimento:                         | 23/01/2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Taxa de Juros:                              | INCC-DI + 16,61% 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:                            | 10                                                                                           |
| Status:                                     | ATIVA                                                                                        |
| Situação da emissora:                       | ADIMPLENTE                                                                                   |
| Valor da emissão:                           | R\$ 21.000.000,00                                                                            |
| Quantidade de valores mobiliários emitidos: | 10.000                                                                                       |
| Forma:                                      | ESCRITURAL                                                                                   |
| Espécie:                                    | GARANTIA REAL COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA                                            |
| Garantia envolvidas:                        | Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Fidejussória, Cessão Fiduciária de Direitos de Crédito |

|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Data de emissão:       | 04/01/2021                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Data de vencimento:    | 23/01/2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Taxa de Juros:         | INCC-DI + 8,50% 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:                            | 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 COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 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:                            | 6                                                 |
| Status:                                     | ATIVA                                             |
| Situação da emissora:                       | ADIMPLENTE                                        |
| Valor da emissão:                           | R\$ 13.157.300,73                                 |
| Quantidade de valores mobiliários emitidos: | 1                                                 |
| Forma:                                      | ESCRITURAL                                        |
| Espécie:                                    | GARANTIA REAL COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA |
| 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:                            | 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 COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 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:                          | 1                                                                             |
| Número da série:                            | 5                                                                             |
| Status:                                     | ATIVA                                                                         |
| Situação da emissora:                       | ADIMPLENTE                                                                    |
| Valor da emissão:                           | R\$ 44.600.000,00                                                             |
| Quantidade de valores mobiliários emitidos: | 44.600                                                                        |
| Forma:                                      | ESCRITURAL                                                                    |
| Espécie:                                    | GARANTIA REAL COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA                             |
| Garantia envolvidas:                        | Alienação Fiduciária de Imóvel, Fidejussória, Cessão Fiduciária de recebíveis |
| 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 CREDITOS SA - COBALTO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Valores mobiliários emitidos:               | CRI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Número da emissão:                          | 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Número da série:                            | 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Status:                                     | ATIVA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Situação da emissora:                       | ADIMPLENTE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Valor da emissão:                           | R\$ 16.000.000,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Quantidade de valores mobiliários emitidos: | 16.000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Forma:                                      | ESCRITURAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Espécie:                                    | GARANTIA REAL COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Garantia envolvidas:                        | Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de recebíveis                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Data de emissão:                            | 01/10/2019                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Data de vencimento:                         | 20/11/2021                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Taxa de Juros:                              | IGPM + 13,50% 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:                            | 1                                          |
| Status:                                     | RESGATADA                                  |
| Data do Resgate:                            | 29/07/2019                                 |
| Situação da emissora:                       | ADIMPLENTE                                 |
| Valor da emissão:                           | R\$ 87.000.000,00                          |
| Quantidade de valores mobiliários emitidos: | 87000                                      |
| Forma:                                      | ESCRITURAL                                 |
| Espécie:                                    | GARANTIA SUBORDINADAS                      |
| Garantia envolvidas:                        | Cessão Fiduciária de recebíveis            |
| Data de emissão:                            | 27/05/2019                                 |
| Data de vencimento:                         | 28/01/2026                                 |
| Taxa de Juros:                              | %DI 100,00% + 4,00% 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:                            | 183                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Status:                                     | ATIVA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Situação da emissora:                       | ADIMPLENTE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Valor da emissão:                           | R\$ 25.000.000,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Quantidade de valores mobiliários emitidos: | 25.000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Forma:                                      | ESCRITURAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Espécie:                                    | QUIROGRAFÁRIA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 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:                            | 105                                                                                                      |
| Status:                                     | ATIVA                                                                                                    |
| Situação da emissora:                       | ADIMPLENTE                                                                                               |
| Valor da emissão:                           | R\$ 37.028.000,00                                                                                        |
| Quantidade de valores mobiliários emitidos: | 37.028                                                                                                   |
| Forma:                                      | ESCRITURAL                                                                                               |
| Espécie:                                    | GARANTIA REAL COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA                                                        |
| Garantia envolvidas:                        | Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de quotas, Cessão Fiduciária de contratos, 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:                            | 48                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Status:                                     | RESGATADA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Data do Resgate:                            | 17/06/2020                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Situação da emissora:                       | ADIMPLENTE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Valor da emissão:                           | R\$ 23.206.042,74                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Quantidade de valores mobiliários emitidos: | 69                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Forma:                                      | ESCRITURAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Espécie:                                    | GARANTIA REAL COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Garantia envolvidas:                        | Alienação Fiduciária de quotas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Data de emissão:                            | 20/02/2015                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Data de vencimento:                         | 22/01/2021                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Taxa de Juros:                              | INCC-M / IGPM + 12,6825%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 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 2021

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