

**PATRIMÔNIO SEPARADO DA SERIE 13 DA
1ª EMISSÃO – IFS 21J0302731
(Gerido por Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.)**

Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2023

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

À Gestora e aos Investidores do
PATRIMÔNIO SEPARADO DA SÉRIE 13ª DA 1ª EMISSÃO –
CÓDIGO IF 21J0302731
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do PATRIMÔNIO SEPARADO DA SÉRIE 13ª DA 1ª EMISSÃO – CÓDIGO IF 20K0637381 (“Patrimônio Separado”), gerido pela CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A. (“Securizadora”) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

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

Base para opinião

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

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

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

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

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Determinamos que os assuntos descritos abaixo são os principais assuntos de auditoria a serem comunicados em nosso relatório.

Direitos creditórios

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

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros:

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

Outros assuntos

Auditoria do período anterior comparativo

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

Responsabilidade da administração pelas demonstrações financeiras

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não, uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

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

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a administração da Securitizadora, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 20 de março de 2024.

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


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

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.
BALANÇO PATRIMONIAL VINCULADO AO PATRIMÔNIO SEPARADO DA SÉRIE 13 DA
PRIMEIRA EMISSÃO – IF N° 21J0302731
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022
(Em milhares de reais - R\$)

Ativo	Nota	2023	2022
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa		2.874	5.829
Direitos creditórios			
Operações sem aquisição substancial de risco	4	12.345	109
Outros créditos		196	112
		15.415	6.050
Não circulante			
Direitos creditórios			
Operações sem aquisição substancial de risco	4	77.419	63.577
		77.419	63.577
Total do Ativo		92.834	69.627

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.
BALANÇO PATRIMONIAL VINCULADO AO PATRIMÔNIO SEPARADO DA SÉRIE 13 DA
PRIMEIRA EMISSÃO – IF N° 21J0302731
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022
(Em milhares de reais - R\$)

Passivo	Nota	2023	2022
Circulante			
Captação de recursos			
Obrigações por emissão de CRI	5	12.346	109
Demais Créditos			
Outras Obrigações		2	-
		12.348	109
Não circulante			
Captação de recursos			
Obrigações por emissão de CRI	5	77.420	63.582
Outras obrigações			
Valores a pagar - cedente/emissora	6	3.067	5.936
		80.487	69.518
Total do Passivo		92.834	69.627

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.
DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO VINCULADO AO PATRIMÔNIO SEPARADO DA SÉRIE 13 DA
PRIMEIRA EMISSÃO – IF N° 21J0302731
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022
(Em milhares de reais – R\$)

	<u>Nota</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Receitas da intermediação financeira			
Operações de crédito		12.374	12.704
Total das receitas da intermediação financeira		12.374	12.704
Despesas da intermediação financeira			
Operações de crédito		(14.034)	(12.851)
Total das despesas da intermediação financeira		(14.034)	(12.851)
Resultado bruto da intermediação financeira		(1.660)	(147)
Outras receitas (despesas) operacionais			
Prestadores de serviços	7	(884)	(1.944)
Outras despesas administrativas	7	(250)	(133)
Outras despesas tributárias		(205)	(96)
Resultado financeiro	8	405	424
Resultado de operações sujeitas ao regime fiduciário	9	2.594	1.896
Total de outras receitas (despesas) operacionais		(1.660)	147
Lucro (Prejuízo) líquido do exercício		-	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.
DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA VINCULADO AO PATRIMÔNIO SEPARADO SÉRIE 13
DA PRIMEIRA EMISSÃO – IF N° 21J0302731
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022
(Em milhares de reais - R\$)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Fluxo de caixa das atividades operacionais</u>		
Recebimento de carteira	24.566	31.654
Pagamento de distratos	(691)	-
Recebimento de cedente	-	686
Subscrição de CRI	23.221	7.550
Pagamento de amortização e juros de CRI	(11.081)	(7.641)
Pagamento de prêmio	(92)	(98)
Pagamento de impostos	(1.594)	(77)
Pagamento de fornecedores	(692)	(1.590)
Pagamento de despesas diversas	(365)	(132)
Pagamento de taxas diversas	(141)	(95)
Pagamento de cessão de créditos	(36.344)	(32.845)
Receitas financeiras	267	358
Despesas financeiras	(9)	(46)
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	<u>(2.955)</u>	<u>(2.276)</u>
Aumento (Redução) de caixa e equivalentes de caixa	<u>(2.955)</u>	<u>(2.276)</u>
No início do período	5.829	8.105
No final do período	2.874	5.829
Aumento (Redução) de caixa e equivalentes de caixa	<u>(2.955)</u>	<u>(2.276)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

1. Contexto operacional

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

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

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

- a) Datas de início e término da emissão: 8 de outubro de 2021 a 21 de janeiro de 2026.
- b) Sumário das operações efetuadas: a emissão é lastreada em direitos creditórios imobiliários do segmento residencial.
- c) Critérios previstos para a revolvência dos direitos creditórios: a operação não tem previsão de aquisição de novos direitos creditórios durante o seu curso.
- d) Forma de utilização de derivativos e os riscos envolvidos: a emissão não conta com a contratação de instrumentos financeiros derivativos, motivo pelo qual não foram identificados riscos relacionados à contratação desses instrumentos na estrutura da Emissão.
- e) Garantias envolvidas na estrutura da securitização, tais como sobre colateralização, subordinação ou coobrigação e a forma como essas garantias foram utilizadas durante o exercício: Aval, cessão fiduciária, alienação fiduciária de imóveis, alienação fiduciária de quotas, fundo de despesas.

2. Base de preparação

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

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

2.1 Moeda funcional e moeda de apresentação

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

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

2.2 Uso de estimativas e julgamentos

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

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

3. Principais práticas contábeis aplicáveis aos patrimônios separados

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

3.1 Moeda estrangeira

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

3.2 Caixa e equivalentes de caixa

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

3.3 Instrumentos financeiros

3.3.1 Ativos financeiros não derivativos

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

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

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

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

3.3.3 Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado

São representados por direitos creditórios, com pagamentos fixos ou calculáveis, que não são cotados no mercado ativo, cujo objetivo seja manter ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais e seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são relativos somente ao pagamento de principal e juros sobre o valor principal em aberto. Tais ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, os direitos creditórios são medidos pelo custo amortizado, através do método dos juros efetivos, decrescidos de qualquer perda por redução ao valor recuperável.

3.3.4 Passivos financeiros não derivativos

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

3.4 Redução ao valor recuperável (“impairment”)

Ativos financeiros

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

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

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

Mensuração das perdas de crédito esperadas

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

Em decorrência da relação estabelecida entre a Emissora e o Patrimônio Separado objeto de divulgação, se concluído como necessário o registro de uma provisão para suportar eventuais perdas, os seus respectivos impactos serão igualmente registrados contabilmente no passivo do Patrimônio Separado. Considerando a estrutura financeira da operação de

securitização, as garantias a ela agregadas, bem como a expectativa de evolução e recebimento dos recebíveis-lastro da Emissão, para a apuração de eventual provisão, são considerados adicionalmente os requisitos a seguir:

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

Ativos não financeiros

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

3.5 Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

Os demais ativos e passivos são demonstrados ao custo, incluindo os rendimentos e as variações monetárias auferidas e, quando aplicável, o efeito do seu ajuste para o valor justo ou de realização.

3.6 Provisões, passivos contingentes e ativos contingentes

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

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

Ativos contingentes

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

Provisões para risco

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

Passivos contingentes

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

Em 31 de dezembro 2023 e de 2022 o patrimônio separado não possuía processos judiciais a serem apresentados.

3.7 Resultado

Receita intermediação financeira

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

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

Resultado auferido nos investimentos em títulos e valores mobiliários

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

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

Despesa de intermediação financeira

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

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

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

3.8 Resultado de operações sujeitas a regime fiduciário

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

3.9 Imposto de renda e contribuição social

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

4. Informações sobre os direitos creditórios – recebíveis imobiliários

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

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

4.1 Descrição dos direitos creditórios imobiliários:

Emissão lastreada em Cédulas de Crédito Imobiliário, representativas de direitos creditórios imobiliários emitidos pela Cédula de Crédito Bancário nº 215/2021 pela Jardim dos Parques I Empreendimento Imobiliário Ltda e pela Cédula de Crédito Bancário nº 216/2021 pela Parque das Macieiras Empreendimento Imobiliário Ltda, vinculados ao regime fiduciário para

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS VINCULADAS AO PATRIMÔNIO
SEPARADO SÉRIE 13 DA PRIMEIRA EMISSÃO – IF N° 21J0302731
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022
(Em milhares de reais - R\$)

a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI, sendo a série 13 da primeira emissão sob registro IF N° 21J0302731.

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

Direitos creditórios a vencer

a. por prazo de vencimento (a vencer)	2023	2022
i. até 30 dias	1.029	731
ii. de 31 a 60 dias	1.029	731
iii. de 61 a 90 dias	1.029	731
iv. de 91 a 120 dias	1.029	731
v. de 121 a 150 dias	1.029	731
vi. de 151 a 180 dias	1.029	732
vii. acima de 180 dias	83.590	59.299
Total	89.764	63.686

Essa operação não possui créditos vencidos ou inadimplentes no exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

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

Na análise da Emissora, que levou em consideração o histórico de pagamentos, a capacidade de liquidação do cedente e a avaliação das garantias em relação ao saldo devedor, não há provisão de perdas a ser constituída para os ativos vinculados ao patrimônio separado no exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

4.3 Garantias relacionadas diretamente com os direitos creditórios:

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

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

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

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

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

garantias, de acordo com os critérios definidos pelos titulares dos CRI.

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

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

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

Ocorreram eventos de pré-pagamento no período analisado, ocasionados pelo pagamento dos créditos imobiliários cedidos fiduciariamente, conforme previsto no Termo de Securitização. Esse fator, resultou na amortização extraordinária do fluxo de pagamento, não alterando a remuneração dos investidores, porém reduzindo a duração da operação.

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

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

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

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

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

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

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS VINCULADAS AO PATRIMÔNIO
SEPARADO SÉRIE 13 DA PRIMEIRA EMISSÃO – IF N° 21J0302731
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022
(Em milhares de reais - R\$)

a) Características da(s) série(s) da presente emissão:

Série 13^a. (série única)

Quantidade emitida: 100.000 (cem mil)

Prazo de vencimento: 1.566 dias

Valor global da série na data da emissão: R\$ 1.000

Valor nominal unitário na data da emissão: R\$ 100.000.000,00

Taxa de juros efetiva: 14,71% a.a.

Indexador: INCC-DI

Periodicidade de indexação: mensal

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

Ano	Amortização R\$
2024	324
2025	-
2026	89.940
Total	89.764

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

Aos investidores cabe o direito de voto, onde cada Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) corresponde a um voto e poderá ser admitida a constituição de mandatários desde que observadas as disposições dos parágrafos 1º e 2º do artigo 126 da Lei 6.404/1976. As deliberações em Assembleia Geral são tomadas por titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) representando, pelo menos 51% (cinquenta e um por cento) dos CRI em circulação presentes em assembleia. Exceto quanto as hipóteses da Cláusula 12.11 do Termo de Securitização, as quais requer quórum de pelo menos 67% (sessenta e sete) dos CRI em circulação.

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

c) Sumário das principais deliberações de investidores reunidos em assembleia no exercício findo em 31 de dezembro de 2023:

Assembleia de Investidores de 02 de fevereiro de 2023 com a seguinte ordem do dia:

(i) observada a manutenção da razão de garantia (“LTV”) em 70% (setenta por cento), o desembolso, pela Securitizadora em favor da Emissora Jardim dos Parques I Empreend Imob Ltda, CNPJ 30.912.031/0001-80, de 3 (três) parcelas mensais de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) provenientes da cessão fiduciária de direitos creditórios oriundos da

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS VINCULADAS AO PATRIMÔNIO
SEPARADO SÉRIE 13 DA PRIMEIRA EMISSÃO – IF N° 21J0302731
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022
(Em milhares de reais - R\$)

venda da totalidade dos lotes residenciais e comerciais de titularidade da Terra Prometida Empreendimento Imobiliário Ltda, sendo a primeira parcela liberada em até 3 dias úteis da data desta Assembleia e as demais no dia 05 dos meses subsequentes;

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

Assembleia de Investidores de 12 de maio de 2023 com a seguinte ordem do dia:

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

(ii) a aprovação, ou não, da alteração do Termo de Securitização para que as convocações de Assembleias possam ocorrer por meio de edital, encaminhado pela Emissora a cada investidor e publicado no sítio eletrônico da Emissora, na página que contém as informações do patrimônio separado, com antecedência mínima de 20 (vinte) dias, sem prejuízo do quanto previsto na Resolução CVM 60 a respeito da convocação de Assembleias;

(iii) aprovação ou não, observada a manutenção da razão de garantia (“LTV”) em 70% (setenta por cento), do desembolso, pela Securitizadora, em favor da Emissora Jardim dos Parques I Empreend Imob Ltda, CNPJ 30.912.031/0001-80, de 3 (três) parcelas mensais de R\$300.000,00 (trezentos mil reais), provenientes da cessão fiduciária de direitos creditórios oriundos da venda da totalidade dos lotes residenciais e comerciais de titularidade da Terra Prometida Empreendimento Imobiliário Ltda., sendo a primeira parcela liberada em até 3 dias úteis da data desta Assembleia e as demais no dia 05 dos meses subsequentes

(iv) aprovar ou não o aditamento ao Termo de Securitização e demais Documentos da Operação, conforme aplicável, para prever a possibilidade, na vigência do CRI, da inserção de novos imóveis a serem objeto de Destinação de Recursos, além daqueles inicialmente previstos no Quadro Resumo e Anexo III da CCB Amendoeira e da CCB Macieiras, com a consequente inclusão de cláusula no Termo de Securitização, prevendo a possibilidade de inserção de novos imóveis, mediante respectiva aprovação em Assembleia Geral dos Titulares dos CRI;

(v) em caso de aprovação do item “iv” da Ordem do Dia, aprovar ou não autorização para Terra Prometida Empreendimento Imobiliário Ltda. (CNPJ: 42.547.169/0001-06) adquirir, com recursos do Patrimônio Separado, o terreno objeto da matrícula nº 126.208 do Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté/SP, pelo valor de R\$3.300.000,00 (Três milhões e trezentos mil reais);

(vi) em caso de aprovação do item “v” da Ordem do Dia, aprovar ou não a modificação do item 9 do Quadro Resumo e Anexo III da CCB Amendoeira e da CCB Macieiras, que passarão a vigorar com a redação do Anexo II desta ata e demais documentos da

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS VINCULADAS AO PATRIMÔNIO
SEPARADO SÉRIE 13 DA PRIMEIRA EMISSÃO – IF N° 21J0302731
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022
(Em milhares de reais - R\$)

Operação, conforme aplicável, para incluir a aquisição do terreno objeto da matrícula nº 126.208 do Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté/SP, no rol de Destinação dos Recursos;

(vii) em caso de aprovação dos itens “vi” da Ordem do Dia, aprovar ou não a inclusão do terreno objeto da matrícula nº 126.208 do Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté/SP no rol de garantias da operação, pelo valor R\$3.000.000,00 (três milhões de reais), correspondente a 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação estimado em R\$6.000.000,00 (seis milhões de reais)

(viii) em caso de aprovação dos itens “vii” da Ordem do Dia, autorizar as Partes a firmarem um novo instrumento de alienação fiduciária de imóvel, cujo objeto o terreno registrado da matrícula nº 126.208 do Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté/SP, cuja minuta deverá seguir os mesmos moldes dos Instrumentos Particulares de Alienações Fiduciárias já existentes na operação; e

(ix) a autorização, ou não, para a contratação, pela Emissora, as custas do Patrimônio Separado, do assessor legal Oliveira Sivelli Sociedade Individual de Advogados (CNPJ: 40.356.649/0001-64), para elaboração dos aditamentos necessários aos Documentos da Operação, em até 30 (trinta) dias corridos, a contar da data da presente bem como sobre autorizar, ou não, a Emissora e o Agente Fiduciário a praticarem todos os atos necessários, bem como celebrarem todos os documentos necessários para efetivar as deliberações.

Assembleia de Investidores de 11 de agosto de 2023 com a seguinte ordem do dia:

(i) autorizar o desembolso, pela Securitizadora em favor da Emissora Jardim dos Parques I Empreendimento Imob Ltda, CNPJ 30.912.031/0001-80, de 3 (três) parcelas mensais de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) provenientes da cessão fiduciária de direitos creditórios oriundos da venda da totalidade dos lotes residenciais e comerciais de titularidade da Terra Prometida Empreendimento Imobiliário Ltda, sendo a primeira parcela liberada em até 3 dias úteis da data desta Assembleia e as demais no dia 05 dos meses subsequentes; (ii) autorizar a Emissora em conjunto com o Agente Fiduciário, pratiquem todos os atos necessários para efetivar as deliberações, inclusive a contratação, pela Emissora, as custas do Patrimônio Separado, por conta e ordem da Devedora, do assessor legal Oliveira Sivelli Sociedade Individual de Advogados, CNPJ 40.356.649/0001-64, para elaboração dos aditamentos necessários aos Documentos da Operação, em até 30 dias corridos, a contar da data da presente assembleia.

6. Participação residual do cedente

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

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS VINCULADAS AO PATRIMÔNIO
SEPARADO SÉRIE 13 DA PRIMEIRA EMISSÃO – IF N° 21J0302731
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022
(Em milhares de reais - R\$)

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

	2023	2022
Caixa e equivalente de caixa	2.874	5.829
Demais ativos atualizados	89.960	63.798
Passivos atualizados	(89.766)	(63.691)
	3.068	5.936

7. Prestadores de serviços

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

Descrição	2023	2022
Serviços de escrituração CRI	(13)	(11)
Serviços de gestão e escrituração	(74)	(70)
Serviços de agente fiduciário	(27)	(25)
Serviços de registro	-	(377)
Serviços de custódia	-	(6)
Serviços de engenharia	(354)	(635)
CETIP	(27)	(22)
Serviços contábeis	(6)	(5)
Serviços de auditoria	(2)	(4)
Serviços advocatícios	(276)	(689)
Serviços de assessoria/consultoria	(55)	-
Outros serv. prestados por P. Jurídica	(9)	(64)
Xerox, firmas e autenticações	(139)	(71)
Serviços administrativos	(41)	(36)
Outros desp. administrativos	(112)	(62)
Total	(1.134)	(2.077)

8. Resultado financeiro

	2023	2022
Receita de aplicações financeiras	405	469
Despesas bancárias	-	(6)
IOF	-	(39)
	405	424

9. Resultado de operações sujeitas ao regime fiduciário

Conforme orientação do Ofício nº2/2019/CVM/SIN/SNC, item II, a operação de securitização deve ter resultado igual a zero. A presente conta demonstra o valor (a maior ou a menor),

que deve ser considerado para que a orientação do mencionado ofício seja cumprida. Uma vez que essa operação apresenta regime fiduciário e coobrigação por parte do tomador, o valor positivo significa que a operação gerou excedente para seu tomador.

10. Classificação de risco da emissão

Não foi contratada classificação de risco para esta emissão.

11. Relacionamento com os auditores independentes

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

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

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

12. Eventos subsequentes

Em conformidade com as normas brasileiras de contabilidade, a administração da Emissora fez suas avaliações e chegou à conclusão de que não ocorreram fatos relevantes a serem divulgados entre a data base do encerramento das demonstrações financeiras e a data da sua respectiva aprovação.
