



Smart REPORT

RELATÓRIO ANUAL DO
AGENTE FIDUCIÁRIO 2024

ROCK SECURITIZADORA S.A

Certificados de Recebíveis Imobiliários

Série Única da 1ª Emissão



VX Pavarini



VORTX



CARTA AOS INVESTIDORES

Conforme obrigação constante da Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021 ("Resolução nº 17/21") disponibilizamos para análise dos investidores e do mercado em geral, o relatório anual deste Agente Fiduciário ano base de 2024. O relatório foi confeccionado de acordo com as informações prestadas pelo Emissor e/ou Devedor no âmbito das obrigações contraídas no instrumento de emissão e seus aditamentos, todas elas registradas e monitoradas por este Agente via plataforma VxInforma, onde os investidores que tiverem interesse podem solicitar acesso para maior transparência e informação sobre o seu investimento.

Concebemos este relatório tendo em mente dois objetivos: trazer a clareza necessária para uma análise criteriosa das informações relacionadas com suas operações e também uma profundidade de dados só alcançada com o uso de inteligência artificial.

A partir de agora, e através de tecnologia, buscamos trazer mais riqueza e qualidade para a sua análise, visando principalmente transformar o relatório anual em uma ferramenta de análise gerencial eficiente e efetiva para um olhar do que foi realizado, mas principalmente como uma boa base para sua visão de futuro. Esperamos que ele sirva a este propósito.

Este relatório foi emitido em versão online e disponibilizado no prazo regulatório no endereço eletrônico: www.vortex.com.br para consulta pública, e está acompanhado de todos os documentos, informações e relatórios pertinentes a oferta.

1. Características da operação

1.1 Dados da emissora

Nome	ROCK SECURITIZADORA S.A
CNPJ	51.319.586/0001-92

1.2 Dados da emissão

Série ÚNICA

IF	24A1828116
ISIN	BRRCKSCRI007
PU de emissão	R\$1.000,00
Quantidade emitida	11.800
Volume emitido	R\$11.800.000,00
Remuneração	IPCA + 11,05%
Amortização	Bullet
Data emissão	05/01/2024
Data vencimento	22/01/2030
Distribuição	Res CVM 160
Rating	Não existe rating para esse operação no período analisado
Pagamento de juros	Mensal
Data da primeira integralização	17/01/2024

Data do primeiro pagamento previsto em contrato	20/01/2024
Início da rentabilidade	Primeira Integralização
Inadimplemento no período	Adimplente
Risco	Corporativo
Lastro	Nota Comercial

1.3 Principais Contratos

Os contratos listados abaixo podem ser encontrados na aba Documentos da página da respectiva operação no  [site da Vórtx](#).

Nome do contrato
AF IMOVEL CAMINHO DO MEIO
AF IMOVEL NOVA TARUMA
CF
EMISSAO CCI
NC
TS

1.4 Ativos em circulação em 31.12.2024

Série ÚNICA

IF	24A1828116
Emitida:	11.800

Em circulação:	9.000
Saldo cancelado ou não integralizado:	2.800
Convertidas:	0
Resgatadas:	0
Saldo:	R\$9.456.548,38

1.5 Eventos financeiros

1º Emissão - Série ÚNICA

Data Base	Pgto. Juros	Pgto. Amrt. Ordinária	Pgto. Amrt. Extraordi.	Pgto. Amortização	Pgto. Total
20/02/2024	8,83142707	0,00000000	0,00000000	0,00000000	8,83142707
20/03/2024	8,86852189	0,00000000	0,00000000	0,00000000	8,86852189
20/04/2024	8,94212504	0,00000000	0,00000000	0,00000000	8,94212504
20/05/2024	8,95642832	0,00000000	0,00000000	0,00000000	8,95642832
20/06/2024	8,99045917	0,00000000	0,00000000	0,00000000	8,99045917
20/07/2024	9,03181771	0,00000000	0,00000000	0,00000000	9,03181771
20/08/2024	9,05078877	0,00000000	0,00000000	0,00000000	9,05078877
20/09/2024	9,08518466	0,00000000	0,00000000	0,00000000	9,08518466
20/10/2024	9,08518466	0,00000000	0,00000000	0,00000000	9,08518466
20/11/2024	9,12515602	0,00000000	0,00000000	0,00000000	9,12515602
20/12/2024	9,17625160	0,00000000	0,00000000	0,00000000	9,17625160

2. Fatos relevantes

Eventuais fatos relevantes desta emissão podem ser consultados no  [site da Vórtx](#).

3. Obrigações

A Vórtx informa que as obrigações desta emissão foram cadastradas no sistema VxInforma, tendo o Emissor recebido as cobranças nas respectivas datas de cumprimento. Eventuais obrigações em aberto no período de análise deste Relatório foram objeto de notificação e se encontram disponíveis para consulta e acompanhamento no  [site da Vórtx](#).

4. Informações financeiras

4.1 Informações financeiras da emissora

 [ROCK SECURITIZADORA S.A - DF 2024.pdf](#)

Observação

Nos termos do art. 27 da Instrução CVM 80/2022, conforme alterada, caso a Emissora tenha apresentado ao Agente Fiduciário a demonstração financeira auditada da Emissora relativa ao exercício findo, esta encontra-se disponível neste item 4.1, para consulta dos investidores. O Agente Fiduciário recomenda a leitura do documento disponibilizado.

4.2 Administração do patrimônio separado

 [CRI - IEUS - FRIZZO II - RELATÓRIO MENSAL 202412](#)

Observação

Os relatórios de gestão, disponibilizados pela Emissora para averiguação da movimentação realizada na Conta Centralizadora para administração do Patrimônio Separado, encontram-se anexos. O Agente Fiduciário recomenda a leitura de tais documentos.

5. Informações societárias da emissora

As eventuais alterações societárias da Emissora, com impactos para os titulares, foram objeto, quando aplicável e quando disponibilizadas ao Agente Fiduciário, de assembleia de titulares ou de comunicados através de Fatos Relevantes pela Emissora ou pelo Agente Fiduciário.

6. Assembleias

CRI - FRIZZO II - AGT

Data: 17/12/2024

A presente Assembleia detém como objetivo deliberar sobre a liberação da Alienação Fiduciária de Imóvel (conforme definido no Termo de Securitização) constituída, pela ****NOVA TARUMÃ URBANISMO SPE LTDA.****, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Tobias da Silva, nº 137, Conj. 507, Bairro Moinhos de Vento, CEP 90570-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 20.827.852/0001-64 ("Nova Tarumã"), em favor da Emissora, por meio do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças" firmando em 05 de janeiro de 2024 ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel"), sobre os lotes do empreendimento imobiliário em desenvolvimento no Imóvel B objeto da Matrícula nº 73.209, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Viamão/RS, sob a modalidade de loteamento, denominado "Nova Tarumã", localizado na Rodovia RS 118, nº 2700, Tarumã, CEP 94425-500, Viamão/RS ("Empreendimento"), descritos no Anexo II desta ata de Assembleia, mediante a formalização do respectivo Termo de Liberação de Garantia, conforme minuta prevista no Anexo IV do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.

 [CRI - IEUS - FRIZZO II - AGT 20241217 \(SITE\).pdf](#)

7. Constituição e aplicação de fundos

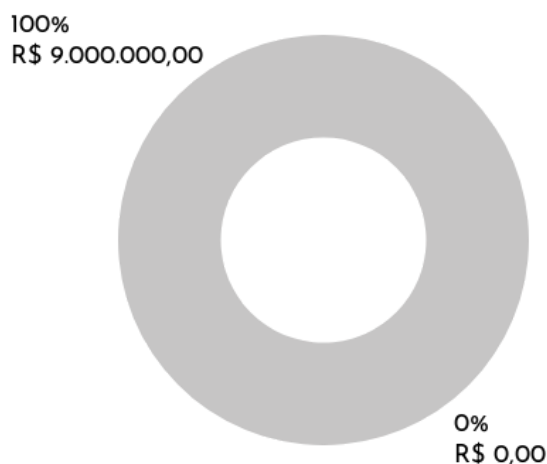
As análises sobre a Constituição e Aplicação de Fundos constam nos itens 4.2 ou 9 deste relatório, conforme aplicável.

8. Destinação de recursos

O integral cumprimento da destinação de recursos na modalidade de CRI por reembolso é verificada pelo Agente Fiduciário no ato da emissão dos CRI, mediante a análise das notas fiscais e comprovantes de pagamento e o respectivo enquadramento da despesa como imobiliária, incorridas no período igual ou inferior a 24 meses de antecedência contados do encerramento da oferta pública, nos termos do Ofício SRE nº 01/2021 emitido pela CVM em 01 de março de 2021. A análise realizada pelo agente fiduciário acerca da comprovação da destinação dos recursos pode ser verificada na forma do anexo constante do instrumento de emissão.

O cumprimento da destinação de recursos referente a parcela do reembolso foi verificada pelo Agente Fiduciário no ato da emissão dos CRI, mediante a análise das notas fiscais e comprovantes de pagamento e o respectivo enquadramento da despesa como imobiliária, incorridas no período igual ou inferior a 24 meses de antecedência contados do encerramento da oferta pública, nos termos do Ofício SRE nº 01/2021 emitido pela CVM em 01 de março de 2021. A análise realizada pelo agente fiduciário acerca da comprovação da destinação dos recursos referentes ao reembolso pode ser verificada na forma do anexo constante do instrumento de emissão. Com relação à parcela futura, a destinação dos recursos foi verificada pelo Agente Fiduciário através da apresentação, pelo Emissor, de relatório descritivo da destinação dos recursos, bem como dos respectivos documentos comprobatórios. Desta forma, a destinação de recursos apresentada é total, considerando o valor integralizado. Desta forma a Emissora já realizou a apresentação do montante total da emissão ao Agente Fiduciário. Maiores detalhes da apuração pelo Agente Fiduciário da destinação de recursos pode ser realizada através do e-mail vxinforma@vortx.com.br.

8.1 Resumo



■ Valor Comprovado ■ Valor a ser Comprovado

9. Manutenção da suficiência e exequibilidade de garantias

9.1 Constituição de Garantias

A Vórtx, na condição de Agente Fiduciário, dispõe na tabela abaixo a situação da constituição de cada garantia da operação, com base na documentação disponibilizada:

Consolidado

Nome do Contrato	Constituição
Alienação Fiduciária de Imovel	SIM
Alienação Fiduciária de Quotas	SIM
Aval	SIM
Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios	SIM

Os documentos que comprovam a situação atual das garantias, se disponibilizados ao Agente Fiduciário, podem ser encontrados no  [site da Vórtx](#).

9.2 Suficiência de Garantias

As análises da Suficiência de Garantias, quando aplicáveis, se encontram na aba “Relatórios de Garantias” ao acessar a operação no  [site da Vórtx](#).

10. Covenants financeiros

As análises de Covenants Financeiros, quando aplicáveis, se encontram na aba “Relatórios de Garantias” ao acessar a operação no  [site da Vórtx](#).

11. Bens entregues ao fiduciário

Não foram entregues bens à administração do Agente Fiduciário no período analisado.

12. Verificação de lastro

Nos termos dos documentos da operação, a Emissora contratou a instituição custodiante para realizar a custódia do lastro da emissão, de acordo com os procedimentos e normas aplicáveis, dentre as quais, inclui a obrigação de manter todos os procedimentos necessários para assegurar a existência e a integridade do lastro da operação. Ainda, a instituição custodiante é regularmente auditada pelos órgãos reguladores, que verificam sua atuação e a aderência às normas aplicáveis para sua atividade. A Emissora e Custodiante atestam ao Agente Fiduciário que: (i) foram adotados procedimentos para assegurar que os direitos incidentes sobre os valores mobiliários, ativos financeiros ou instrumentos contratuais, conforme aplicável, que lastreiam a operação de securitização, não sejam cedidos a terceiros, na medida em que a Emissora; e (ii) o lastro mantém-se, conforme o caso, registrado/escriturado em sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados autorizados pelo Banco Central do Brasil, nos termos e de acordo com da Lei nº 10.931/2004.

13. Parecer e declaração do agente fiduciário

A Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. declara que (i) está plenamente apta a continuar exercendo a função de Agente Fiduciário da emissão a que se refere este relatório; (ii) não tem conhecimento de eventual omissão ou inverdade 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; e, (iv) não possui qualquer conflito com a Emissora que o impeça de exercer sua função. As informações contidas no presente relatório estão baseadas exclusivamente na documentação recebida pelo Agente Fiduciário nos termos dos instrumentos da emissão, incluindo a documentação fornecida pela Emissora e devedores, conforme o caso. As informações contidas neste relatório não representam recomendação de investimento, 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.

*Os documentos legais e as informações técnicas que serviram para elaboração deste Relatório e estão em formato de link, encontram-se à disposição dos titulares do ativo para consulta online no site do Agente Fiduciário

** Ressaltamos que os valores expressos no presente relatório são oriundos da nossa interpretação acerca dos Instrumentos da operação, se existentes, não implicando em compromisso legal ou financeiro.

14. Outras emissões

Allure | 6ª Emissão 1ª Série

Tipo	CRI
Emissora	ROCK SECURITIZADORA S.A
IF	22K0976239
Volume emitido	R\$12.000.000,00
Quantidade	12.000
Remuneração	IPCA + 9,7500%
Data de emissão	08/11/2022
Data de vencimento	22/10/2026
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança

Cipo | 4ª Emissão 1ª Série

Tipo	CRI
Emissora	ROCK SECURITIZADORA S.A
IF	20J0514106
Volume emitido	R\$11.421.376,13
Quantidade	16.466
Remuneração	IPCA + 10,5000%
Data de emissão	09/10/2020
Data de vencimento	22/01/2026
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança

Tom | 5ª Emissão 1ª Série

Tipo	CRI
Emissora	ROCK SECURITIZADORA S.A
IF	21C0749722
Volume emitido	R\$2.378.586,08
Quantidade	12.086
Remuneração	IPCA + 10,5000%
Data de emissão	25/03/2021
Data de vencimento	22/01/2026
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança

Tom | 5ª Emissão 2ª Série

Tipo	CRI
Emissora	ROCK SECURITIZADORA S.A
IF	21C0749944
Volume emitido	R\$1.482.729,40
Quantidade	7.534
Remuneração	IPCA + 13,0000%
Data de emissão	25/03/2021
Data de vencimento	22/11/2029
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança

Sf | 2ª Emissão ÚNICAª Série

Tipo	CRI
Emissora	ROCK SECURITIZADORA S.A
IF	24D2962583
Volume emitido	R\$50.000.000,00
Quantidade	50.000
Remuneração	CDI + 2,6500%
Data de emissão	09/04/2024
Data de vencimento	22/03/2030
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo

Macodesc | 3ª Emissão 1ª Série

Tipo	CRI
Emissora	ROCK SECURITIZADORA S.A
IF	24I1776175
Volume emitido	R\$26.250.000,00
Quantidade	26.250
Remuneração	IPCA + 11,0000%
Data de emissão	04/10/2024
Data de vencimento	24/10/2028
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Outros, Fundo

Macodesc | 3ª Emissão 2ª Série

Tipo	CRI
Emissora	ROCK SECURITIZADORA S.A
IF	24I2534606
Volume emitido	R\$4.400.000,00
Quantidade	4.400
Remuneração	IPCA + 11,0500%
Data de emissão	04/10/2024
Data de vencimento	22/10/2027
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Outros, Fundo

Cipo | 4ª Emissão 2ª Série

Tipo	CRI
Emissora	ROCK SECURITIZADORA S.A
IF	20J1027305
Volume emitido	R\$7.120.152,19
Quantidade	10.265
Remuneração	IPCA + 13,0000%
Data de emissão	09/10/2020
Data de vencimento	22/11/2029
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança