



# Smart REPORT

RELATÓRIO ANUAL DO  
AGENTE FIDUCIÁRIO 2024

**ROCK SECURITIZADORA S.A**

Certificados de Recebíveis Imobiliários

1ª e 2ª Séries da 4ª 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](http://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 1

IF	20J0514106
ISIN	BRASPRCRI059
PU de emissão	R\$693,6339
Quantidade emitida	16.466
Volume emitido	R\$11.421.376,13
Remuneração	IPCA + 10,5%
Amortização	Mensal
Data emissão	09/10/2020
Data vencimento	22/01/2026
Distribuição	ICVM 476
Rating	Não existe rating para esse operação no período analisado
Pagamento de juros	Mensal
Data da primeira integralização	22/10/2020

<b>Data do primeiro pagamento previsto em contrato</b>	20/10/2020
<b>Início da rentabilidade</b>	Primeira Integralização
<b>Inadimplimento no período</b>	Adimplente
<b>Risco</b>	Corporativo
<b>Lastro</b>	Venda e Compra

## Série 2

<b>IF</b>	20J1027305
<b>ISIN</b>	BRRCKSCRI056
<b>PU de emissão</b>	R\$693,6339
<b>Quantidade emitida</b>	10.265
<b>Volume emitido</b>	R\$7.120.152,19
<b>Remuneração</b>	IPCA + 13%
<b>Amortização</b>	Mensal
<b>Data emissão</b>	09/10/2020
<b>Data vencimento</b>	22/11/2029
<b>Distribuição</b>	Res CVM 160
<b>Rating</b>	Não existe rating para esse operação no período analisado
<b>Pagamento de juros</b>	Mensal
<b>Data da primeira integralização</b>	22/10/2020
<b>Data do primeiro pagamento previsto em contrato</b>	20/10/2020
<b>Início da rentabilidade</b>	Primeira Integralização

Inadimplemento no período

Adimplente

Risco

Corporativo

Lastro

Venda e Compra

## 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 Imoveis
TS
TS - 2 Aditamento
TS - 5 Aditamento

## 1.4 Ativos em circulação em 31.12.2024

### Série 1

IF	20J0514106
Emitida:	16.466
Em circulação:	16.466
Saldo cancelado ou não integralizado:	0
Convertidas:	0
Resgatadas:	0
Saldo:	R\$11.631.587,39

**Série 2**

IF	20J1027305
Emitida:	10.265
Em circulação:	10.265
Saldo cancelado ou não integralizado:	0
Convertidas:	0
Resgatadas:	0
Saldo:	R\$7.267.070,55

**1.5 Eventos financeiros****4º Emissão - Série 1**

Data Base	Pgto. Juros	Pgto. Amrt. Ordinária	Pgto. Amrt. Extraordi.	Pgto. Amortização	Pgto. Total
20/01/2024	7,40308430	0,00000000	3,81616292	3,81616292	11,21924722
20/02/2024	7,38617708	0,00000000	0,00000000	0,00000000	7,38617708
20/03/2024	7,40332582	0,00000000	0,00000000	0,00000000	7,40332582
20/04/2024	7,41855356	0,00000000	0,00000000	0,00000000	7,41855356
20/05/2024	7,43622995	0,00000000	0,00000000	0,00000000	7,43622995
20/06/2024	7,46597654	0,00000000	0,00000000	0,00000000	7,46597654
20/07/2024	7,50898786	0,00000000	0,00000000	0,00000000	7,50898786
20/08/2024	7,57738633	0,00000000	0,00000000	0,00000000	7,57738633
20/09/2024	7,63092862	0,00000000	0,00000000	0,00000000	7,63092862

Data Base	Pgto. Juros	Pgto. Amrt. Ordinária	Pgto. Amrt. Extraordi.	Pgto. Amortização	Pgto. Total
20/10/2024	7,67993363	0,00000000	0,00000000	0,00000000	7,67993363
20/11/2024	7,72698138	0,00000000	0,00000000	0,00000000	7,72698138

## 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

### Observação

Não foi disponibilizado ao Agente Fiduciário relatório de gestão do patrimônio separado, sem prejuízo de eventual disponibilização no site da Emissora.

## 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

### AGT - 02 - 15/05/2023

Data: 18/01/2024

: Deliberar sobre: i) autorização para que a Devedora não realize o pagamento do Saldo Devedor da CCB na Data de Vencimento de 20/12/2023 e, conseqüentemente, dos CRI na Data de Vencimento de 21/12/2023, no valor total de R\$22.940.580,22 (vinte e dois milhões, novecentos e quarenta mil, quinhentos e oitenta reais e vinte e dois centavos), equivalente ao Valor Nominal Unitário Atualizado do CRI de R\$ R\$ 858,20134760, sem que o não pagamento se caracterize como uma hipótese de Vencimento Antecipado da CCB e, conseqüentemente, dos CRI, conforme previsto na cláusula 5.1, alínea "c" da CCB; ii) em caso de aprovação do item (i) da Ordem do Dia, aprovar a prorrogação da Data de Vencimento do Saldo Devedor da CCB para 20/12/2024 e, dos CRI, para 23/12/2024; iii) em caso de aprovação do item (ii) da Ordem do Dia, aprovar incidência de prêmio pecuniário equivalente a 3% (três por cento) do Saldo Devedor apurado em 20/12/2023, a ser pago pela Devedora e/ou Fiadores em 23/01/2024, em razão da prorrogação da Data de Vencimento; iv) em caso de aprovação do item (ii) da Ordem do Dia, aprovar incidência de prêmio pecuniário mensal equivalente a 1% (hum por cento) do Saldo Devedor apurado em cada Data de Pagamento, em razão da prorrogação das Datas de Vencimento, a ser pago mensalmente a partir de 21/02/2024; v) em caso de aprovação do item (ii) da Ordem do Dia, aprovar o cronograma de pagamentos nos termos do Anexo I à presente ata; vi) autorização para a Emissora contratar, as custas do Patrimônio Separado, por conta e ordem da Devedora, assessor legal Oliveira Sivelli Sociedade Individual de Advocacia (CNPJ: 40.356.649/0001-64), para elaboração dos aditamentos necessários aos Documentos da Operação, bem como dos demais instrumentos necessários à reflexão do quanto deliberado, em até 30 dias corridos, a contar da data da presente assembleia.

 [AGT CRI CIPO - 20240118.pdf](#)

## CRI - 4E1-2S - CIPÓ - AGT

Data: 22/11/2024

AGT

 [CRI - 1E4S - CIPÓ - AGT 20241122 \(SITE\).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

Os recursos obtidos com a integralização dos CRI serão utilizados exclusivamente pela Emissora para os pagamentos previstos no Contrato de Cessão, incluindo, mas não se limitando, ao pagamento do Valor de Aquisição.

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@vortex.com.br.

## 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
Fiança	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

**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

**Frizzo ii | 1ª Emissão ÚNICAª Série**

Tipo	CRI
Emissora	ROCK SECURITIZADORA S.A
IF	24A1828116
Volume emitido	R\$11.800.000,00
Quantidade	11.800
Remuneração	IPCA + 11,0500%
Data de emissão	05/01/2024
Data de vencimento	22/01/2030
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

**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	2411776175
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	2412534606
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