



# Smart REPORT

RELATÓRIO ANUAL DO  
AGENTE FIDUCIÁRIO 2024

**ROCK SECURITIZADORA S.A**

Certificados de Recebíveis Imobiliários

1ª e 2ª Séries da 5ª 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                              | 21C0749722                                                |
| ISIN                            | BRASPRCRI0C2                                              |
| PU de emissão                   | R\$196,8051                                               |
| Quantidade emitida              | 12.086                                                    |
| Volume emitido                  | R\$2.378.586,08                                           |
| Remuneração                     | IPCA + 10,5%                                              |
| Amortização                     | Bullet                                                    |
| Data emissão                    | 25/03/2021                                                |
| 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 | 05/04/2021                                                |

|                                                        |            |
|--------------------------------------------------------|------------|
| <b>Data do primeiro pagamento previsto em contrato</b> | 22/04/2021 |
|--------------------------------------------------------|------------|

|                                |                         |
|--------------------------------|-------------------------|
| <b>Início da rentabilidade</b> | Primeira Integralização |
|--------------------------------|-------------------------|

|                                  |            |
|----------------------------------|------------|
| <b>Inadimplemento no período</b> | Adimplente |
|----------------------------------|------------|

|              |             |
|--------------|-------------|
| <b>Risco</b> | Corporativo |
|--------------|-------------|

|               |     |
|---------------|-----|
| <b>Lastro</b> | CCB |
|---------------|-----|

## Série 2

|           |            |
|-----------|------------|
| <b>IF</b> | 21C0749944 |
|-----------|------------|

|             |              |
|-------------|--------------|
| <b>ISIN</b> | BRASPRCRI0D0 |
|-------------|--------------|

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| <b>PU de emissão</b> | R\$196,8051 |
|----------------------|-------------|

|                           |       |
|---------------------------|-------|
| <b>Quantidade emitida</b> | 7.534 |
|---------------------------|-------|

|                       |                 |
|-----------------------|-----------------|
| <b>Volume emitido</b> | R\$1.482.729,40 |
|-----------------------|-----------------|

|                    |            |
|--------------------|------------|
| <b>Remuneração</b> | IPCA + 13% |
|--------------------|------------|

|                    |        |
|--------------------|--------|
| <b>Amortização</b> | Bullet |
|--------------------|--------|

|                     |            |
|---------------------|------------|
| <b>Data emissão</b> | 25/03/2021 |
|---------------------|------------|

|                        |            |
|------------------------|------------|
| <b>Data vencimento</b> | 22/11/2029 |
|------------------------|------------|

|                     |          |
|---------------------|----------|
| <b>Distribuição</b> | ICVM 476 |
|---------------------|----------|

|               |                                                           |
|---------------|-----------------------------------------------------------|
| <b>Rating</b> | Não existe rating para esse operação no período analisado |
|---------------|-----------------------------------------------------------|

|                           |        |
|---------------------------|--------|
| <b>Pagamento de juros</b> | Mensal |
|---------------------------|--------|

|                                        |            |
|----------------------------------------|------------|
| <b>Data da primeira integralização</b> | 05/04/2021 |
|----------------------------------------|------------|

|                                                        |            |
|--------------------------------------------------------|------------|
| <b>Data do primeiro pagamento previsto em contrato</b> | 22/04/2021 |
|--------------------------------------------------------|------------|

|                                |                         |
|--------------------------------|-------------------------|
| <b>Início da rentabilidade</b> | Primeira Integralização |
|--------------------------------|-------------------------|

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| Inadimplemento no período | Adimplente  |
| Risco                     | Corporativo |
| Lastro                    | CCB         |

## 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 Cotas          |
| AF Imoveis        |
| TS                |
| TS - 4 ADITAMENTO |

## 1.4 Ativos em circulação em 31.12.2024

### Série 1

|                                       |                 |
|---------------------------------------|-----------------|
| IF                                    | 21C0749722      |
| Emitida:                              | 12.086          |
| Em circulação:                        | 12.086          |
| Saldo cancelado ou não integralizado: | 0               |
| Convertidas:                          | 0               |
| Resgatadas:                           | 0               |
| Saldo:                                | R\$2.408.929,08 |

Série 2

|                                       |                 |
|---------------------------------------|-----------------|
| IF                                    | 21C0749944      |
| Emitida:                              | 7.534           |
| Em circulação:                        | 7.534           |
| Saldo cancelado ou não integralizado: | 0               |
| Convertidas:                          | 0               |
| Resgatadas:                           | 0               |
| Saldo:                                | R\$1.504.319,74 |

1.5 Eventos financeiros

5º Emissão - Série 1

| Data Base  | Pgto. Juros | Pgto. Amrt. Ordinária | Pgto. Amrt. Extraordi. | Pgto. Amortização | Pgto. Total |
|------------|-------------|-----------------------|------------------------|-------------------|-------------|
| 20/01/2024 | 3,17177152  | 0,00000000            | 0,00000000             | 0,00000000        | 3,17177152  |
| 20/02/2024 | 3,18149446  | 0,00000000            | 0,00000000             | 0,00000000        | 3,18149446  |
| 20/03/2024 | 3,19008316  | 0,00000000            | 0,00000000             | 0,00000000        | 3,19008316  |
| 20/04/2024 | 3,19427809  | 0,00000000            | 18,32823648            | 18,32823648       | 21,52251457 |
| 20/05/2024 | 2,98748513  | 0,00000000            | 0,00000000             | 0,00000000        | 2,98748513  |
| 20/06/2024 | 3,00289231  | 0,00000000            | 0,00000000             | 0,00000000        | 3,00289231  |
| 20/07/2024 | 3,02878820  | 0,00000000            | 0,00000000             | 0,00000000        | 3,02878820  |
| 20/08/2024 | 3,05043628  | 0,00000000            | 0,00000000             | 0,00000000        | 3,05043628  |
| 20/09/2024 | 3,07249060  | 0,00000000            | 0,00000000             | 0,00000000        | 3,07249060  |

| Data Base  | Pgto. Juros | Pgto. Amrt. Ordinária | Pgto. Amrt. Extraordi. | Pgto. Amortização | Pgto. Total |
|------------|-------------|-----------------------|------------------------|-------------------|-------------|
| 20/11/2024 | 6,26047521  | 0,00000000            | 0,00000000             | 0,00000000        | 6,26047521  |
| 20/12/2024 | 3,13316515  | 0,00000000            | 0,00000000             | 0,00000000        | 3,13316515  |

## 2. Fatos relevantes

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

## 3. Assembleias

**AGT - 03 - 19/04/2024**

Data: 19/04/2024

Deliberar sobre: i) aprovar a prorrogação da Data de Vencimento da CCB para 20/04/2025 e, como consequência, dos CRI, para 22/04/2025; ii) em caso de aprovação do item (i) da Ordem do Dia, aprovar o novo Cronograma de Pagamento, em substituição ao Anexo I da CCB e Anexo II do Termo de Securitização, os quais passarão a vigorar com a redação do Anexo II desta Ata; iii) em caso de aprovação do item (i) da Ordem do Dia, aprovar a incidência da multa moratória de 2% (dois por cento), calculada sobre Saldo Devedor da CCB em 20/04/2024, prevista cláusula 6.1, alínea "a" da CCB, em razão da prorrogação da Data de Vencimento; v) em caso de aprovação do item (i) e em razão da prorrogação da Data de Vencimento, aprovar a incidência de prêmio moratório de 1% (um por cento) ao mês, calculado sobre os valores Saldo Devedor da CCB em 20/04/2024 apurado em cada Data de Aniversário, conforme Cronograma de Pagamento; v) em caso de aprovação do item (iii) e (iv) da Ordem do Dia, aprovar autorização para que a multa moratória e o prêmio pecuniário, possam ser incorporados ao Saldo Devedor da CCB e, consequentemente, dos CRI, caso não haja saldo suficiente na conta do Patrimônio Separado para cumprir com estas obrigações; vi) aprovar autorização para que o prêmio de 2,5% (dois vírgula cinco por cento), ao ano, em razão do descumprimento do LTV, conforme previsto na cláusula 4.5.5.1 da CCB, possa ser incorporado ao Saldo Devedor da CCB e, consequentemente, dos CRI, caso não haja saldo suficiente na conta do Patrimônio Separado para cumprir com esta obrigação; vii) aprovar as Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado referentes ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023, emitidas sem ressalvas e sem opinião modificada, acompanhadas do relatório da UHY BENDORAYTES & CIA Auditores Independentes, na qualidade de auditor independente, elaboradas conforme a Resolução CVM 60, a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, e demais normas contábeis, legais e regulatórias aplicáveis ("Demonstrações Financeiras") e; viii) aprovar a contratação, pela Emissora, às 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, bem como dos demais instrumentos necessários à reflexão do quanto deliberado, em até 30 (trinta) dias corridos, a contar da data da presente assembleia, conforme Proposta de Serviços Advocatícios descrita no ANEXO III desta ata de Assembleia.

 CRI - IE - II-I2S - TOM - AGT 20240419 (site).pdf

## CRI - IE11-12S - TOM

Data: 02/12/2024

AGT

 CRI - IE11-12S - TOM - AGT 20241202 (SITE).pdf

## 4. Destinação de recursos

4.8. Destinação de Recursos pela Emissora: Conforme previsto na CCB e no Contrato de Cessão, 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.

4.9. Destinação dos Recursos pela Devedora: conforme definição prevista na Cláusula 1.1 acima.

4.10. Comprovação da Destinação de Recursos pela Emissora e pela Devedora: conforme o procedimento descrito abaixo:

4.11. A Devedora deverá comprovar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário o efetivo direcionamento do montante relativo aos Créditos Imobiliários CCB, mensalmente, a partir da Data de Emissão, até a Data de Vencimento Final ou até a comprovação de 100% de utilização dos referidos recursos, o que ocorrer primeiro, declaração no formato constante do Anexo XV da presente Termo de Securitização, devidamente assinada por seus representantes legais, com descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos, juntamente com (b) cronograma físico-financeiro, relatório de obras, acompanhadas, conforme o caso, de notas fiscais e de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais, comprovantes de pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que a Securitizadora ou o Agente Fiduciário julgarem necessário para acompanhamento da utilização dos recursos ("Relatório Mensal"); e (ii) sempre que razoavelmente solicitado por escrito pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação, ou em prazo menor conforme exigido pelo órgão regulador e fiscalizador competente, cópia dos contratos, notas fiscais, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos, se assim solicitada.

4.12. Mediante o recebimento do Relatório de Verificação e dos demais documentos previstos acima, o Agente Fiduciário deverá verificar, no mínimo a cada 6 (seis) meses, até a Data de Vencimento ou até que a totalidade dos recursos tenham sido utilizados, o efetivo direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da emissão da CCB a partir dos documentos fornecidos nos termos desta Cláusula. Sem prejuízo do dever de diligência, o

Agente Fiduciário assumirá que as informações e os documentos encaminhados pela Devedora são verídicos e não foram objeto de fraude ou adulteração.4.13. O Agente Fiduciário se compromete a envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos prevista nesta Cláusula. O descumprimento das obrigações da Devedora, inclusive acerca da destinação de recursos previstas na CCB e refletidas neste instrumento, poderá resultar no vencimento antecipado da CCB.4.14. Em caso de resgate antecipado decorrente do vencimento antecipado da CCB, a obrigação da Devedora de comprovar a utilização dos recursos na forma descrita na CCB e refletida neste Termo de Securitização, bem como a obrigação do Agente Fiduciário de comprovar recursos oriundos da CCB de forma diversa da estabelecida nesta Cláusula, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Securitizadora, dos Titulares de CRI ou do Agente Fiduciário. O valor da indenização prevista nesta Cláusula está limitado, em qualquer circunstância, ao valor total da emissão da CCB, acrescido (i) da remuneração da CCB, calculada pro rata temporis, desde a data de emissão da CCB ou a data de pagamento de remuneração da CCB imediatamente anterior, conforme o caso, até o efetivo pagamento; e (ii) dos encargos moratórios, conforme previstos na CCB, caso aplicável.4.16. Qualquer alteração na destinação de recursos da CCB, conforme cronograma indicativo do Anexo IX, deverá ser precedida de aditamento à CCB, ao Termo de Securitização, bem como a qualquer outro Documento da Operação que se faça necessário, a partir da Data de Emissão e até a destinação total dos recursos obtidos pela Devedora, caso haja quaisquer alterações dentro de tais períodos. Acompanhar a destinação de recursos, com relação à verificação definida nesta Cláusula, perdurarão até a Data de Vencimento ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja integralmente comprovada, nos termos previstos nesta Cláusula.4.15. A Devedora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora, os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) em decorrência da utilização.

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.

## 5. Parecer e declaração do agente fiduciário

A Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. declara que até a data do resgate do ativo (i) se manteve plenamente apta a continuar exercendo a função de Agente Fiduciário da emissão a que se refere este relatório; (ii) não teve conhecimento de eventual omissão ou inverdade contida nas informações divulgadas pela Emissora ou, ainda, de inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações pela Emissora, dentro dos parâmetros estabelecidos na documentação da emissão; (iii) não foram entregues bens e valores à sua administração; e, (iv) não possuía qualquer conflito com a Emissora que o impedisse 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.

## 6. 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 |

### 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                        | 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 |