



Smart REPORT

RELATÓRIO ANUAL DO
AGENTE FIDUCIÁRIO 2023

**CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE
CREDITO S.A.**

Certificados de Recebíveis Imobiliários
1ª e 2ª Séries da 5ª Emissão





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 2023. 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 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 dentro do prazo regulatório no endereço eletrônico: www.vortx.com.br para consulta pública, e está acompanhado de todos os documentos, informações e relatório pertinentes a oferta.

1. Características da operação

1.1 Dados da emissora

Nome	CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO S.A.
CNPJ	31.468.139/0001-98

1.2 Dados da emissão

Série 1

IF	23A1562875
ISIN	BRASPRCRI0P4
PU de emissão	R\$1.000,00
Quantidade emitida	31.250
Volume emitido	R\$31.250.000,00
Remuneração	INCC-DI + 11,2500%
Amortização	Bullet
Data emissão	24/01/2023
Data vencimento	22/12/2026
Distribuição	Res CVM 160
Rating	Não existe rating para esse operação no período analisado
Pagamento de juros	Mensal

Data da primeira integralização	07/02/2023
Data do primeiro pagamento previsto em contrato	23/02/2023
Início da rentabilidade	Primeira Integralização
Inadimplemento no período	Adimplente
Risco	Corporativo
Lastro	Nota Comercial

Série 2

IF	23A1564492
ISIN	BRASPRCRI0Q2
PU de emissão	R\$1.000,00
Quantidade emitida	31.250
Volume emitido	R\$31.250.000,00
Remuneração	INCC-DI + 9,0000%
Amortização	Bullet
Data emissão	24/01/2023
Data vencimento	22/12/2026
Distribuição	Res CVM 160
Rating	Não existe rating para esse operação no período analisado
Pagamento de juros	Mensal
Data da primeira integralização	06/02/2023
Data do primeiro pagamento previsto em contrato	23/02/2023

Início da rentabilidade	Primeira Integralização
Inadimplimento 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 PARTICIPACOES
CF
EMISSAO CCI
NC
TS
TS - 1 ADITAMENTO

1.4 Ativos em circulação em 31.12.2023

Série 1

IF	23A1562875
Emitida:	31.250
Em circulação:	3.113
Saldo cancelado ou não integralizado:	28.137

Convertidas:	0
Resgatadas:	0
Saldo:	R\$3.221.644,41

Série 2

IF	23A1564492
Emitida:	31.250
Em circulação:	19.253
Saldo cancelado ou não integralizado:	11.997
Convertidas:	0
Resgatadas:	0
Saldo:	R\$19.913.468,50

1.5 Eventos financeiros

5ª Emissão - Série 1

Data Base	Pgto. Juros	Pgto. Amrt. Ordinária	Pgto. Amrt. Extraordi.	Pgto. Amortização	Pgto. Total
20/02/2023	3,73394457	0,00000000	0,00000000	0,00000000	3,73394457
20/03/2023	8,96766812	0,00000000	0,00000000	0,00000000	8,96766812
20/04/2023	8,97172563	0,00000000	0,00000000	0,00000000	8,97172563
20/05/2023	8,99905925	0,00000000	0,00000000	0,00000000	8,99905925
20/06/2023	9,01195355	0,00000000	0,00000000	0,00000000	9,01195355

Data Base	Pgto. Juros	Pgto. Amrt. Ordinária	Pgto. Amrt. Extraordi.	Pgto. Amortização	Pgto. Total
20/07/2023	9,06529684	0,00000000	0,00000000	0,00000000	9,06529684
20/08/2023	9,12998943	0,00000000	0,00000000	0,00000000	9,12998943
20/09/2023	9,13920816	0,00000000	0,00000000	0,00000000	9,13920816
20/10/2023	9,15436892	0,00000000	0,00000000	0,00000000	9,15436892
20/11/2023	9,18570927	0,00000000	0,00000000	0,00000000	9,18570927
20/12/2023	9,20385811	0,00000000	0,00000000	0,00000000	9,20385811

5ª Emissão - Série 2

Data Base	Pgto. Juros	Pgto. Amrt. Ordinária	Pgto. Amrt. Extraordi.	Pgto. Amortização	Pgto. Total
20/02/2023	3,24981159	0,00000000	0,00000000	0,00000000	3,24981159
20/03/2023	7,24302014	0,00000000	0,00000000	0,00000000	7,24302014
20/04/2023	7,24629733	0,00000000	0,00000000	0,00000000	7,24629733
20/05/2023	7,26837419	0,00000000	0,00000000	0,00000000	7,26837419
20/06/2023	7,27878868	0,00000000	0,00000000	0,00000000	7,27878868
20/07/2023	7,32187306	0,00000000	0,00000000	0,00000000	7,32187306
20/08/2023	7,37412407	0,00000000	0,00000000	0,00000000	7,37412407
20/09/2023	7,38156987	0,00000000	0,00000000	0,00000000	7,38156987
20/10/2023	7,39381494	0,00000000	0,00000000	0,00000000	7,39381494
20/11/2023	7,41912796	0,00000000	0,00000000	0,00000000	7,41912796
20/12/2023	7,43378645	0,00000000	0,00000000	0,00000000	7,43378645

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

 [CASA DE PEDRA - DFP 2023.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 - 5E1-2S - ARQUIPLAN AR18 - RELATORIO MENSAL 202312.PDF](#)

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

Não foram realizadas assembleias no período analisado.

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.

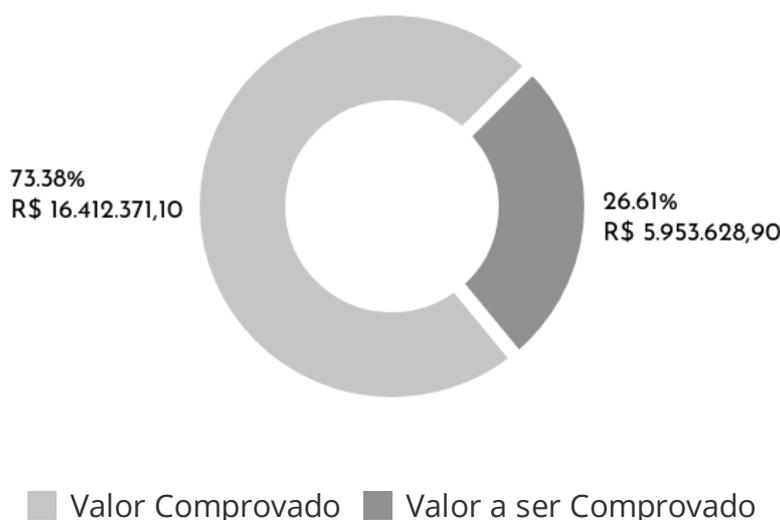
8. Destinação de recursos

Conforme disposto na no Anexo de Destinação de Recursos do Termo de Securitização, os recursos líquidos (descontadas as retenções) obtidos pela Devedora por meio da Operação serão integral e exclusivamente utilizados para (i) gastos futuros no custeio de despesas Imobiliárias, diretamente atinentes à aquisição, construção e/ou reforma do(s) imóvel(is) identificado(s) na Tabela 1, abaixo ("Imóvel(is) Destinatário(s)") e (ii) reembolso de Despesas Imobiliárias incorridas pela Devedora nos 24 (vinte e quatro) meses anteriores à data de encerramento da Oferta.

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, o Agente Fiduciário ainda não recebeu os documentos comprobatórios da correta destinação dos recursos com relação as Notas Comerciais. Sem prejuízo das informações contidas neste item, o Agente Fiduciário está diligenciando junto à Emissora para recebimento de todos os documentos faltantes para a comprovação da destinação de recursos.

8.1 Resumo



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 Participações	SIM
Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios	SIM

Nome do Contrato	Constituição
Alienação Fiduciária de Imovel	SIM
Fiança	NÃO
Fiança II	NÃO
Fiança III	NÃO
Fiança IV	NÃO

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

Melo alves | 8º Emissão 1ª Série

Tipo	CRI
Emissora	CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO S.A.
IF	23G1991147
Volume emitido	R\$17.436.000,00
Quantidade	17.436
Remuneração	INCC-DI + 12,680%
Data de emissão	20/07/2023
Data de vencimento	02/09/2027
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Fundo de Outros

Melo alves | 8ª Emissão 2ª Série

Tipo	CRI
Emissora	CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO S.A.
IF	23G1991269
Volume emitido	R\$17.500.000,00
Quantidade	17.500
Remuneração	INCC-DI + 9,000%
Data de emissão	20/07/2023
Data de vencimento	02/09/2027
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança, Fundo de Outros

Cobalto | 1ª Emissão 3ª Série

Tipo	CRI
Emissora	CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO S.A.
IF	19J0030639
Volume emitido	R\$16.000.000,00
Quantidade	16.000
Remuneração	IGPM + 19,560%
Data de emissão	01/10/2019
Data de vencimento	20/01/2023
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	Alienação Fiduciária de Imovel

Casa da pedra cipo cri | 1ª Emissão 4ª Série

Tipo	CRI
Emissora	CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO S.A.
IF	20J0514106
Volume emitido	R\$30.500.000,00
Quantidade	30.500
Remuneração	INCC-M + 11,680%
Data de emissão	09/10/2020
Data de vencimento	23/12/2024
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

Salas - cri (casa de pedra) | 1ª Emissão 5ª Série

Tipo	CRI
Emissora	CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO S.A.
IF	20E0870068
Volume emitido	R\$30.081.000,00
Quantidade	30.081
Remuneração	INCC-DI + 19,560%
Data de emissão	13/05/2020
Data de vencimento	23/04/2024
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança

Casa de pedra - vifran - cri | 1ª Emissão 8ª Série

Tipo	CRI
Emissora	CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO S.A.
IF	20G0720718
Volume emitido	R\$59.000.000,00
Quantidade	59.000
Remuneração	IPCA + 12,000%
Data de emissão	20/07/2020
Data de vencimento	21/07/2026
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária, Aval, Fundo, Fiança, Cessão Fiduciária

Casa de pedra - concrecul - cri | 1ª Emissão 7ª Série

Tipo	CRI
Emissora	CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO S.A.
IF	20K0637381
Volume emitido	R\$45.200.000,00
Quantidade	45.200
Remuneração	INCC-DI + 12,680%
Data de emissão	13/11/2020
Data de vencimento	21/02/2025
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Fiança, Cessão Fiduciária

Casa de pedra - tom | 1ª Emissão 11ª Série

Tipo	CRI
Emissora	CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO S.A.
IF	21C0749722
Volume emitido	R\$13.620.000,00
Quantidade	13.620
Remuneração	INCC-DI + 15,030%
Data de emissão	25/03/2021
Data de vencimento	23/04/2024
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Fundo

Casa de pedra - tom | 1ª Emissão 12ª Série

Tipo	CRI
Emissora	CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO S.A.
IF	21C0749944
Volume emitido	R\$6.000.000,00
Quantidade	6.000
Remuneração	INCC-DI + 7,500%
Data de emissão	25/03/2021
Data de vencimento	23/04/2024
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Fundo

Casa de pedra - eben - cri | 1ª Emissão 13ª Série

Tipo	CRI
Emissora	CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO S.A.
IF	21J0302731
Volume emitido	R\$100.000.000,00
Quantidade	100.000
Remuneração	INCC-DI + 14,710%
Data de emissão	08/10/2021
Data de vencimento	21/01/2026
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Fundo

Casa de pedra - mozak | 1ª Emissão 16ª Série

Tipo	CRI
Emissora	CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO S.A.
IF	21L0865388
Volume emitido	R\$7.050.000,00
Quantidade	7.050
Remuneração	IPCA + 9,500%
Data de emissão	17/12/2021
Data de vencimento	21/07/2028
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo

Casa de pedra - dez | 1ª Emissão 14ª Série

Tipo	CRI
Emissora	CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO S.A.
IF	22A1099770
Volume emitido	R\$6.300.000,00
Quantidade	6.300
Remuneração	IPCA + 10,000%
Data de emissão	28/01/2022
Data de vencimento	22/12/2026
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

Casa de pedra - mozak | 1ª Emissão 17ª Série

Tipo	CRI
Emissora	CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO S.A.
IF	21L0865478
Volume emitido	R\$8.000.000,00
Quantidade	8.000
Remuneração	IPCA + 8,250%
Data de emissão	17/12/2021
Data de vencimento	21/07/2028
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	Alienação Fiduciária, Aval, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

Casa de pedra - mozak | 1ª Emissão 18ª Série

Tipo	CRI
Emissora	CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO S.A.
IF	21L0865506
Volume emitido	R\$10.700.000,00
Quantidade	10.700
Remuneração	IPCA + 7,500%
Data de emissão	17/12/2021
Data de vencimento	21/07/2028
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	Alienação Fiduciária, Aval, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

Casa de pedra - dez | 1ª Emissão 15ª Série

Tipo	CRI
Emissora	CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO S.A.
IF	22A1099922
Volume emitido	R\$14.700.000,00
Quantidade	14.700
Remuneração	IPCA + 8,250%
Data de emissão	28/01/2022
Data de vencimento	22/12/2026
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

Casa de pedra - vanguarda | 2ª Emissão 1ª Série

Tipo	CRI
Emissora	CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO S.A.
IF	22G1233040
Volume emitido	R\$34.000.000,00
Quantidade	34.000
Remuneração	INCC-DI + 12,680%
Data de emissão	29/07/2022
Data de vencimento	21/08/2025
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fundo

Casa de pedra - projeto germania | 3ª Emissão 1ª Série

Tipo	CRI
Emissora	CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO S.A.
IF	22G1038258
Volume emitido	R\$63.101.000,00
Quantidade	63.101
Remuneração	INCC-DI + 12,000%
Data de emissão	20/07/2022
Data de vencimento	21/07/2027
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	Alienação Fiduciária de Ações, Fiança

Casa de pedra - projeto germania | 3ª Emissão 2ª Série

Tipo	CRI
Emissora	CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO S.A.
IF	22G1038316
Volume emitido	R\$61.375.000,00
Quantidade	61.375
Remuneração	12,000%
Data de emissão	20/07/2022
Data de vencimento	21/07/2028
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	Alienação Fiduciária de Ações, Fiança

Casa de pedra - vanguarda | 2ª Emissão 2ª Série

Tipo	CRI
Emissora	CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO S.A.
IF	22G1233041
Volume emitido	R\$34.000.000,00
Quantidade	34.000
Remuneração	INCC-DI + 11,000%
Data de emissão	29/07/2022
Data de vencimento	21/08/2025
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fundo

Casa de pedra - lote 5 - cri | 4ª Emissão 1ª Série

Tipo	CRI
Emissora	CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO S.A.
IF	22J0311263
Volume emitido	R\$111.066.000,00
Quantidade	111.066
Remuneração	10,000%
Data de emissão	07/10/2022
Data de vencimento	21/01/2027
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Fundo