



Smart REPORT

RELATÓRIO ANUAL DO
AGENTE FIDUCIÁRIO 2023

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

Certificados de Recebíveis Imobiliários
8ª Série da 1ª 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 8

IF	20G0720718
ISIN	BRASPRCRI075
PU de emissão	R\$1.000,00
Quantidade emitida	59.000
Volume emitido	R\$59.000.000,00
Remuneração	IPCA + 12,00%
Amortização	Mensal
Data emissão	20/07/2020
Data vencimento	21/07/2026
Distribuição	ICVM 476
Rating	Não existe rating para esse operação no período analisado
Pagamento de juros	Mensal

Data da primeira integralização	06/08/2020
Data do primeiro pagamento previsto em contrato	20/08/2020
Início da rentabilidade	-
Inadimplemento no período	Adimplente
Risco	-
Lastro	-

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

1.4 Ativos em circulação em 31.12.2023

Série 8

IF	20G0720718
Emitida:	59.000
Em circulação:	59.000
Saldo cancelado ou não integralizado:	0

Convertidas:	0
Resgatadas:	0
Saldo:	R\$18.509.636,46

1.5 Eventos financeiros


1º Emissão - Série 8

Data Base	Pgto. Juros	Pgto. Amrt. Ordinária	Pgto. Amrt. Extraordi.	Pgto. Amortização	Pgto. Total
20/01/2023	4,92481031	2,59506678	0,00000000	2,59506678	7,51987709
20/02/2023	4,93056580	2,59809957	0,00000000	2,59809957	7,52866537
20/03/2023	4,93191220	23,51406080	0,00000000	23,51406080	28,44597300
20/04/2023	4,74834557	32,53597568	0,00000000	32,53597568	37,28432125
20/05/2023	4,47114119	2,35601155	0,00000000	2,35601155	6,82715274
20/06/2023	4,47592370	19,20598711	0,00000000	19,20598711	23,68191080
20/07/2023	4,30355431	31,95488726	0,00000000	31,95488726	36,25844157
20/08/2023	4,00034100	2,10792932	0,00000000	2,10792932	6,10827032
20/09/2023	3,98511447	2,09990589	0,00000000	2,09990589	6,08502036
20/10/2023	3,97431101	2,09421315	0,00000000	2,09421315	6,06852416
20/11/2023	3,96472298	2,08916085	9,96571113	12,05487198	16,01959496
20/12/2023	3,85957668	2,03375533	92,35433903	94,38809436	98,24767104

2. Fatos relevantes

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

3. Obrigações

A VxPavarini informa que as obrigações dessa emissão podem ser consultadas no  [site](#).

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

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 - 20/01/2023

Data: 20/01/2023

AGT - 02 - 20/01/2023

 [CRI - 1E8S - VIFRAN \(site\).pdf](#)

AGT - 03 - 15/05/2023

Data: 15/05/2023

AGT - 03 - 15/05/2023

 [CRI - 1E8S - PAVARINI - Ata AEI 20230515 \(site\).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

4.3. Destinação dos Recursos pela Emissora: Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora para o pagamento do Valor de Cessão. 4.4. Destinação dos Recursos pela Devedora: Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Devedora para a construção e desenvolvimento do Empreendimento, conforme cronograma indicativo, previsto no Anexo IX deste Termo de Securitização.

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 corporate@vortex.com.br.

9. Manutenção da suficiência e exequibilidade de garantias

9.1 Constituição de Garantias

A VxPavarini, 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
ALIENACAO FIDUCIARIA DE ACOES	SIM
ALIENACAO FIDUCIARIA DE QUOTAS	SIM
ALIENACAO FIDUCIARIA DE IMOVEL	SIM
CONTRATO DE CESSAO	SIM

Nome do Contrato	Constituição
CESSAO FIDUCIARIA	SIM
OUTROS	SIM
Alienação Fiduciária de Imovel	-
Alienação Fiduciária	-
Aval	SIM
Fundo	-
Fiança	SIM
Cessão Fiduciária	-

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

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

Arquiplan ar18 | 5ª Emissão 1ª Série

Tipo	CRI
Emissora	CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO S.A.
IF	23A1562875
Volume emitido	R\$31.250.000,00
Quantidade	31.250
Remuneração	INCC-DI + 11,250%
Data de emissão	24/01/2023
Data de vencimento	22/12/2026
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança

Arquiplan ar18 | 5ª Emissão 2ª Série

Tipo	CRI
Emissora	CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO S.A.
IF	23A1564492
Volume emitido	R\$31.250.000,00
Quantidade	31.250
Remuneração	INCC-DI + 9,000%
Data de emissão	24/01/2023
Data de vencimento	22/12/2026
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança

Melo alves | 8ª 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 - 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