



Relatório Mensal de Acompanhamento
CRI Vanguarda 2ª Emissão 01ª e 02ª Série

Este relatório apresenta o descritivo do CRI 2ª Emissão - 01ª e 02ª Séries referente ao mês

janeiro-23

(A) Dados Gerais - Termo de Securitização

Securitizadora: Casa de Pedra Securitizadora de Credito S/A

Agente Fiduciário: Simplific Pavarini DTVM Ltda

Emissão: 2ª

Série: 01ª

Valor inicial na data de emissão : R\$ 34.000.000,00

Quantidade de CRI : 34.000

Juros Remuneratórios: 12,68% aa

Série: 02ª

Valor inicial data de emissão : R\$ 34.000.000,00

Quantidade de CRI : 34.000

Juros Remuneratórios: 11,00% aa

Valor Nominal Total na data de Emissão: R\$ 68.000.000,00

Data de emissão: 29/07/2022

Data de vencimento: 21/08/2025

Atualização monetária das 2 series : variação mensal positiva do INCC-DI/FGV

(B) Pagamento do CRI

	01ªSérie	02ªSérie
Integralização Inicial	4335	9699

Data Pagamento - 01ªSérie	22/11/22		21/12/22		23/01/23	
Descrição	Unitário	Financeiro	Unitário	Financeiro	Unitário	Financeiro
Valor Nominal Atualizado dos CRI	1.024,01902170	2.647.089,17	1.025,27257458	2.650.329,61	1.028,99897901	4.460.710,57
Juros Remuneratorios	10,13692500	26.203,95	10,14933412	26.236,03	10,18622238	44.157,27
Amortização	-	-	-	-	-	-
Amortização Extraordinária	-	-	-	-	-	-
Premio Descumprimento LTV	-	-	-	-	-	-
Valor pago ao Titular dos CRI	10,13692500	26.203,95	10,14933412	26.236,03	10,18622238	44.157,27
Saldo Devedor dos CRI	1.013,88209670	2.620.885,22	1.015,12324046	2.624.093,58	1.018,81275663	4.416.553,30

Data Pagamento - 02ªSérie	22/11/22		21/12/22		23/01/23	
Descrição	Unitário	Financeiro	Unitário	Financeiro	Unitário	Financeiro
Valor Nominal Atualizado dos CRI	1.022,73794517	7.583.601,86	1.023,98992982	7.592.885,33	1.027,71167242	9.967.775,51
Juros Remuneratorios	8,85584847	65.666,12	8,86668936	65.746,50	8,89891579	86.310,58
Amortização	-	-	-	-	-	-
Amortização Extraordinária	-	-	-	-	-	-
Premio Descumprimento LTV	-	-	-	-	-	-
Valor pago ao Titular dos CRI	8,85584847	65.666,12	8,86668936	65.746,50	8,89891579	86.310,58
Saldo Devedor dos CRI	1.013,88209670	7.517.935,75	1.015,12324046	7.527.138,83	1.018,81275663	9.881.464,93

(C) Saldo Devedor dos Créditos Imobiliários

	outubro/2022	novembro/2022	dezembro/2022	janeiro/2023
Saldo Devedor CCB1+CCB2+CCB3	R\$10.168.792,01	R\$ 10.176.647,88	R\$14.315.035,64	R\$14.353.090,98

(D) Despesas Recorrentes – Termo de Securitização - Anexo Despesas da Operação - Tabela 2

Categoria	jan-23
Gestão - Tarifas Bancárias	281,90
Gestão - Agente Fiduciário	-
Gestão - Gerenciadora Obra MV	26.278,00
Gestão - Auditoria + Relatório	167,34
Gestão - Custos B3	2.161,17
Gestão - Comissão de Venda/ Distrato	-
Gestão - Contabilidade	694,34
Gestão - Diversos (portador)	65,05
Gestão - Escriturador	1.400,00
Gestão - Impostos	2.227,98
Gestão - Taxa de Administração/Custo Flat	5.341,49
Gestão - Servicer Carteira	2.447,61
Gestão - Spread Taxa	21.228,53
TOTAL	62.293,41

(E) Valores Recebidos Cessão Fiduciária

	novembro/2022	dezembro/2022	janeiro/2023
Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios	R\$ 867.231,03	R\$ 1.309.450,29	R\$ 870.933,93

(F) Fundo de Despesas - será incorporado do Fundo de Obra assim que estiver 100% da Cessão Fiduciária no Patrimônio Separado

	novembro/2022	dezembro/2022	janeiro/2023
Fundo de Despesas	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Incorporado Fundo de Obra			

(G) Acompanhamento de Obra

EMPREENDIMENTO JONATHAS NUNES	novembro/2022	dezembro/2022	janeiro/2023
Saldo de Obra no Patrimônio Separado	R\$ 3.680.269,94	R\$ 7.258.176,73	R\$ 5.600.339,16
Saldo Cobrança/Receível	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Saldo a ser utilizado na obra	R\$ 3.680.269,94	R\$ 7.258.176,73	R\$ 5.600.339,16
% de Obra no mês	4,36%	3,36%	2,95%
% de Obra Acumulado - Físico	18,66%	22,02%	24,97%
Pagamento de Obra efetuado no mês	1.134.208,21	1.330.326,70	1.401.744,35
Obra a Incorrer	34.512.292,28	33.293.203,46	32.263.386,99

EMPREENDIMENTO DOM SEVERINO	novembro/22	dezembro/22	janeiro/23
Saldo de Obra no Patrimônio Separado	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Saldo Cobrança/Receível	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Saldo a ser utilizado na obra	R\$ -	R\$ -	R\$ -
% de Obra no mês	1,15%	2,21%	0,77%
% de Obra Acumulado - Físico	6,39%	8,60%	9,37%
Pagamento de Obra efetuado no mês	272.683,73	483.236,97	418.431,67
Obra a Incorrer	22.931.194,13	22.517.049,31	22.378.233,61

(H) Acompanhamento Carteira

EMPREENDIMENTO JONATHAS NUNES	novembro/2022	dezembro/2022	janeiro/2023
Direitos Creditórios a Vencer	33.833.721,64	33.175.716,31	34.196.330,29
Unidades Vendidas Totais	77	78	81
Unidades em Estoque	79	78	75
% de venda	49,36%	50,00%	51,92%
m2 em Estoque	5096	5018	4821
Preço m2 (10 ultimas vendas)	6.903,74	6.918,64	6.976,00
VGv Estoque	35.181.459,04	34.717.735,52	33.631.296,00

EMPREENDIMENTO DOM SEVERINO	novembro/2022	dezembro/2022	janeiro/2023
Direitos Creditórios a Vencer	31.716.785,82	31.909.803,20	31.451.419,01
Unidades Vendidas Totais	124	127	125
Unidades em Estoque	55	52	54
% de venda	69,27%	70,95%	69,83%
m2 em Estoque Unidades Tipo	1483	1419	1489
Preço m2 (10 últimas vendas)	9.386,99	9.167,74	9.167,74
VGv Estoque Unidades Tipo	13.920.906,17	13.009.023,06	13.650.764,86
m2 em Estoque Unidades Loja	271,8	244,62	244,62
Preço m2 (3 vendas é recalculado)	9.122,55	9.159,21	9.159,21
VGv Estoque Unidades Loja	2.479.509,09	2.240.525,95	2.240.525,95

(I) Apuração LTV - Termo de Securitização

	novembro/22	dezembro/22	janeiro/23
Saldo Devedor Atualizado (+)	10.176.647,88	14.315.035,64	14.353.090,98
Obras a Incorrer (+)	57.443.486,41	55.810.252,77	54.641.620,60
Caixa Fundo de Obra (-)	- 3.680.269,94	- 7.258.176,73	- 5.600.339,16
Total (1)	63.939.864,35	62.867.111,68	63.394.372,42
Direitos Creditórios a vencer (+)	65.550.507,46	65.085.519,51	65.647.749,30
70% do VGv de Estoque Tipo + Lojas (+)	36.107.312,01	34.977.099,17	34.665.810,77
RET 4% (-)	- 4.685.295,27	- 4.602.112,16	- 4.606.813,44
Total (2)	96.972.524,20	95.460.506,52	95.706.746,62
LTV = Total (1) / Total (2)	65,94%	65,86%	66,24%
Deve ser menor ou igual a 70%	CUMPRIDO	CUMPRIDO	CUMPRIDO

(I) Disclaimer

As informações contidas neste relatório são de caráter exclusivamente informativo, não constituem uma oferta ou recomendação de investimento, não devendo ser utilizadas para a tomada de decisões. Ressalvamos que investimentos incluem fatores de liquidez, crédito, mercado, regulamentação específica, entre outros, sendo de exclusiva responsabilidade do investidor a decisão de realizar um investimento. Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto. É proibida a utilização, cópia ou divulgação não autorizada das informações aqui contidas.