Ore Securitizadora S.A. (anteriormente denominada Ourinvest Securitizadora S.A.) Patrimônio Separado da 35ª Série da 1ª Emissão - IF nº 21E0750441

Demonstrações financeiras
Exercício findo em 30 de setembro de 2022 e período de 14 de maio de 2021 (data de emissão do CRI) a 30 de setembro de 2021 com relatório dos auditores independentes

FRM/LA/EA/YB
1628/2022

Ore Securitizadora S.A. (anteriormente denominada Ourinvest Securitizadora S.A.)
Patrimônio Separado da 35ª Série da 1ª Emissão - IF nº 21E0750441

Demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de setembro de 2022 e período de 14 de maio de 2021 (data de emissão do CRI) a 30 de setembro de 2021.

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras 3

Demonstrações financeiras auditadas

Balanços patrimoniais..... 7
Demonstração dos resultados 8
Demonstração dos fluxos de caixa 9
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras.....10

bakertilly
Rua Castilho, 392 - 4º Andar
Brooklin - São Paulo - SP
CEP 04568-010
São Paulo - Brasil
T: +5511 5102-2510

www.bakertillybr.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

À
Administradora e aos investidores do
Patrimônio Separado da 35ª Série da 1ª Emissão - IF nº 21E0750441
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do **Patrimônio Separado da 35ª Série da 1ª Emissão - IF nº 21E0750441 (Patrimônio Separado)**, administrado pela **Ore Securitizadora S.A. (anteriormente denominada Ourinvest Securitizadora S.A.) (Securitizadora ou Emissora),** que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2022, e suas respectivas demonstrações do resultado e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas para o exercício findo em 30 de setembro de 2022 foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados regidos pela Lei nº 9.514/97 e consideram as disposições previstas na ICVM nº 480/2009 e alterações, para elaboração dessas demonstrações financeiras de propósito especial, conforme Nota Explicativa nº 2.2.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao patrimônio separado, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Base de preparação e apresentação das demonstrações financeiras e restrição sobre o uso

Chamamos a atenção para a Nota Explicativa nº 2.2 que descreve que a base contábil dessas demonstrações financeiras, foram preparadas exclusivamente para atendimento da Lei nº 9.514/97 e do art. 25-A da Instrução CVM nº 480/2009 e alterações, que requerem que as Securitizadoras considerem cada Patrimônio Separado, não consolidado, como uma entidade que reporta separadamente. Consequentemente, as demonstrações financeiras podem não servir para outra finalidade. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais Assuntos de Auditoria ("PAA")

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Mensuração das perdas por redução ao valor recuperável *('impairment')* dos direitos creditórios (Notas Explicativas n° 3.4 e n° 5)

O valor recuperável dos direitos creditórios detidos pelo Patrimônio Separado é determinado por meio de estudo técnico, o qual contempla a utilização de julgamentos e premissas relevantes, que incluem análises sobre fatores externos, condições econômicas gerais e capacidade de liquidação futura pelo devedor/cedente, bem como fatores internos, como por exemplo, histórico de pagamentos e garantias. Esses fatores são considerados na identificação de indícios de perda por redução ao valor recuperável dos direitos creditórios bem como no cálculo do valor recuperável.

Devido a relevância e ao nível de julgamento inerente a determinação do valor recuperável dos direitos creditórios, consideramos esse assunto como significativo para a nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a:

- Avaliação da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação desse estudo, tais como histórico de pagamentos, capacidade de liquidação futura e avaliação das garantias;
- Avaliação dos cálculos matemáticos incluídos em tais estudos; e
- Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Patrimônio Separado.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis as premissas utilizadas para avaliação do valor recuperável dos direitos creditórios, bem como, as divulgações relacionadas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 30 de setembro de 2022.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto--Continuação

Lastro dos direitos creditórios (Nota Explicativa nº 5)

Devido à relevância do saldo em direitos creditórios, detidos pelo Patrimônio Separado em 30 de setembro de 2022 e pelo fato de não existir uma câmara de liquidação ou um mercado organizado de negociação de direitos creditórios no país, por meio do qual seja possível efetuar o controle da custódia de acordo com as negociações efetuadas, consideramos a verificação da existência dos lastros dos direitos creditórios como um assunto significativo para a nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a:

- Teste de existência por meio da inspeção dos documentos que comprovam os lastros desses direitos creditórios; e
- Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Patrimônio Separado.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os saldos dos direitos creditórios no tocante à sua existência, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 30 de setembro de 2022.

Responsabilidade da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A Administração da Securitizadora é responsável pela elaboração das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados, regidos pela Lei nº 9.514/97 e que também consideram as disposições previstas na ICVM nº 600/2018, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não, uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras--Continuação

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantivemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Patrimônio Separado;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 20 de dezembro de 2022.

Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes S.S.
CRC 2SP-031.269/O-1

Fábio Rodrigo Muralo
Contador CRC 1SP-212.827/O-0

Leonardo Boiani Antoniazzi
Contador CRC 1SP-255.559/O-5

Ore Securitizadora S.A. (anteriormente denominada Ourinvest Securitizadora S.A.)
Patrimônio Separado CRI 35ª Série - IF nº 21E0750441

Balanço patrimonial
Em 30 de setembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Ativo

	Notas	30/09/2022	30/09/2021
Circulante			
Caixas e equivalentes de caixa	4	15.647	16.741
Direitos creditórios	5	4.568	1.856
		20.215	**18.597**
Não circulante			
Direitos creditórios	5	62.435	32.664
		62.435	**32.664**
Total do ativo		**82.650**	**51.261**

Passivo

	Notas	30/09/2022	30/09/2021
Circulante			
Certificado de recebíveis - CRI	6	4.568	1.856
Fundo de despesas	7.a	1.983	1.947
Fundo de reserva	7.b	734	315
Valores a liberar	8	12.930	14.479
		20.215	**18.597**
Não circulante			
Certificado de recebíveis - CRI	6	62.435	32.664
		62.435	**32.664**
Total do passivo		**82.650**	**51.261**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Ore Securitizadora S.A. (anteriormente denominada Ourinvest Securitizadora S.A.)
Patrimônio Separado CRI 35ª Série - IF nº 21E0750441

Demonstração dos resultados
Exercício findo em 30 de setembro de 2022 e período de 14 de maio de 2021 (data de emissão do CRI) a 30 de setembro de 2021

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Notas	30/09/2022	De 14/05/2021 a 30/09/2021
Resultado operacional			
Receita financeira de juros c/ direitos creditórios	10	9.500	1.609
Despesa financeira de atualização do CRI	10	(9.500)	(1.609)
Lucro operacional bruto		**-**	**-**
Receitas			
Resultado de aplicações financeiras	10	1.940	226
Outras despesas operacionais			
Resultado de operações sujeitas a regime fiduciário		(1.940)	(226)
		-	-
Resultado do exercício/período		**-**	**-**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Ore Securitizadora S.A. (anteriormente denominada Ourinvest Securitizadora S.A.)

Patrimônio Separado CRI 35ª Série - IF nº 21E0750441

Demonstração dos fluxos de caixa
Exercício findo em 30 de setembro de 2022 e período de 14 de maio de 2021 (data de emissão do CRI) a 30 de setembro de 2021

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

	30/09/2022	De 14/05/2021 a 30/09/2021
Atividades operacionais		
Integralizações	37.704	36.433
Recebimento de direitos creditórios	94.266	38.847
Rendimento de aplicação financeira	1.940	226
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	**133.910**	**75.506**
Atividades de financiamentos		
Amortização de certificado de recebíveis	(14.720)	(3.522)
Despesas de securitização	(2.759)	(14.769)
Repasse ao cedente	(117.525)	(40.474)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamentos	**(135.004)**	**(58.765)**
Aumento / (Redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	**(1.094)**	**16.741**
No início do exercício/período	16.741	-
No final do exercício/período	15.647	16.741
Aumento / (Redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	**(1.094)**	**16.741**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

1. Contexto operacional

A **Ore Securitizadora S.A. (anteriormente denominada Ourinvest Securitizadora S.A.) (Securitizadora ou Emissora)** é uma sociedade securitizadora de direitos creditórios do agronegócio e direitos creditórios imobiliários dedicada à aquisição, securitização, emissão, negociação e prestação de serviços relacionados a gestão de recebíveis destas mesmas naturezas que sejam passíveis de securitização.

Constituída em 30 de junho de 2010, sob a forma de sociedade limitada com nome de ARP Participações Ltda., através de ata de reunião dos sócios realizada em 05 de agosto de 2010, foi transformada em sociedade por ações, com prazo de duração indeterminado e teve a sua razão social alterada para Brasil Agrosec Companhia Securitizadora. Em 22 de janeiro de 2016, a denominação social foi alterada para Ourinvest Securitizadora S/A.

Em AGE (Assembleia Geral Extraordinária) realizada em 07 de junho de 2022, a denominação social foi alterada para Ore Securitizadora S/A., em virtude da alteração do controle indireto, na qual a Fator Capital S.A. adquiriu o controle da então Ourinvest Real Estate Holding Ltda., por sua vez controladora da Ourinvest Securitizadora S.A. As empresas deixaram de fazer parte do grupo Ourinvest, e a razão social foi alterada para ORE Securitizadora S.A. de forma a refletir essas mudanças.

A Emissora tem por objeto social:

a) Aquisição e securitização de direitos creditórios imobiliários e do agronegócio, nos termos da Lei nº 11.076/04 e suas eventuais alterações posteriores, com a consequente emissão para colocação no mercado de capitas dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) e do Agronegócio (CRAs);
b) A realização de quaisquer atividades compatíveis com seu objeto, relativamente a tais direitos creditórios, aí incluídas e sem limitação, a administração, alienação e a recuperação dos direitos creditórios adquiridos; e
c) A realização de operações de hedge em mercados derivativos, visando a cobertura de riscos de sua carteira de direitos creditórios e créditos do agronegócio.

No desempenho do seu objeto social e na condição de emissora de recebíveis imobiliários e do agronegócio, em cumprimento ao disposto do art. 12 da Lei n° 9.514, de 20 de novembro de 1997 e da Instrução CVM n° 600, de 01 de agosto de 2018, a Securitizadora constituiu o Patrimônio Separado, aos quais se referem às demonstrações financeiras ora disponibilizadas, relativas ao exercício findo em 30 de setembro de 2022 e período de 14 de maio de 2021 (data de emissão do CRI) a 30 de setembro de 2021.

1. **Contexto operacional**--Continuação

Em complemento, registramos a seguir outras informações relacionadas ao Patrimônio Separado citado:

i) Datas de início e término da emissão: 14/05/2021 a 16/06/2037;
ii) Sumário das operações efetuadas: Emissão com lastro em CCB;
iii) Critérios previstos para a revolvência dos direitos creditórios: A operação não tem previsão de aquisição de novos direitos creditórios durante o curso;
iv) Critérios previstos para a revolvência dos direitos creditórios: A operação não tem previsão de aquisição de novos direitos creditórios durante o curso;
v) Forma de utilização de derivativos e os riscos envolvidos: A emissão não conta com a contratação de instrumentos financeiros derivativos, motivo pelo qual não foram identificados riscos relacionados à contratação desses instrumentos na estrutura da emissão; e
vi) Garantias envolvidas na estrutura da securitização, tais como sobrecolateralização, subordinação ou coobrigação e a forma como essas garantias foram utilizadas durante o exercício: Garantia dada por aval, alienação fiduciária de quotas, fundo de obras, fundo de reserva, fundo de despesas e cessão fiduciária.

1.1. Impactos da pandemia Covid-19

Desde o final de fevereiro de 2020, o mundo vem passando por um surto da doença chamada Covid-19 (Coronavírus), classificada como pandemia pela Organização Mundial de Saúde - OMS. No Brasil, alguns Estados e Municípios adotaram medidas a fim de tentar controlar o surto, restringindo o fluxo de pessoas, incluindo quarentena e *lockdown*, restrições a viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento de comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população.

Essas medidas foram adotadas com o intuito de impedir ou retardar a propagação da doença. Além disso, essas medidas influenciaram o comportamento da população em geral, resultando na acentuada queda ou até mesmo na paralisação das atividades de empresas de diversos setores, bem como, na redução de consumo.

Mesmo diante deste cenário, a Emissora não identificou impactos significativos relacionados aos efeitos da pandemia.

2. Base para preparação e apresentação das demonstrações financeiras

2.1. Autorização

A autorização para emissão das demonstrações financeiras foi concedida pela Diretoria da Emissora em 20 de dezembro de 2022.

2.2. Base de apresentação

As demonstrações financeiras do Patrimônio Separado foram preparadas e estão sendo apresentadas em cumprimento a Instrução nº 600/18 da Comissão de Valor Mobiliários (CVM) e atendem aos requisitos específicos estipulados na referida instrução.

As demonstrações financeiras são preparadas considerando o custo histórico como base de valor, ajustadas quando aplicável para refletir os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado. As demonstrações financeiras são preparadas utilizando a contabilização pelo regime de competência, exceto as demonstrações de fluxo de caixa.

A Administração do Patrimônio Separado declara e confirma que todas as informações relevantes próprias contidas nas demonstrações financeiras estão sendo evidenciadas e que correspondem às utilizadas pela Administração do Patrimônio Separado na sua gestão.

2.3. Moeda funcional

As demonstrações financeiras são preparadas usando a moeda funcional (moeda do ambiente econômico primário em que o Patrimônio Separado opera). Ao definir a moeda funcional do Patrimônio Separado a Securitizadora considerou qual a moeda que influencia significativamente o preço de venda dos serviços prestados e a moeda na qual a maior parte do custo de sua prestação de serviços é paga ou incorrida. As demonstrações financeiras findas em 30 de setembro de 2022 e período de 14 de maio de 2021 (data de emissão do CRI) a 30 de setembro de 2021 são apresentadas em milhares de Reais (R$), que é a moeda funcional e de apresentação do Patrimônio Separado. Todas as informações financeiras apresentadas foram arredondadas para a unidade de milhar mais próxima, exceto quando indicado de outra forma.

2. Base para preparação e apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.4. Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras está de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que exigem que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Para efetuar as referidas estimativas, a Administração utiliza as melhores informações disponíveis na data da preparação das demonstrações financeiras, bem como a experiência de eventos passados e correntes, considerando ainda pressupostos relativos a eventos futuros.

As estimativas e premissas, quando necessárias, são revistas de uma maneira contínua. Revisões com relação às estimativas contábeis são reconhecidas no período em que as estimativas são revisadas respectivamente.

3. Principais práticas contábeis

As principais práticas contábeis adotadas para a preparação dessas demonstrações financeiras são as seguintes:

3.1. Apuração do resultado

a) Receita de intermediação financeira

Composta pelo montante de juros, deságios/ágios, atualização monetária e outras eventuais receitas acessórias (encargos moratórios, multas, entre outras) auferidas nas carteiras de recebíveis imobiliários.

Essas receitas são reconhecidas quando existe evidência convincente: (i) de que é provável que os benefícios econômico-financeiros, poderão ser efetivamente auferidos; (ii) de que os custos associados e os riscos de possíveis cancelamentos puderem ser mensurados de maneira confiável; e (iii) de que o valor da receita operacional possa ser mensurado de maneira confiável.

b) Despesa de intermediação financeira

É formada pelo montante de juros, ágios/deságios e atualização monetária apuradas nos Certificados de Recebíveis Imobiliários emitidos, bem como demais despesas vinculadas diretamente a emissão desses certificados.

Essas despesas são reconhecidas quando existe evidência convincente: (i) de que os custos associados e os riscos de possíveis cancelamentos puderem ser mensurados de maneira confiável; e (ii) de que o valor da despesa operacional possa ser mensurado de maneira confiável.

3. Principais práticas contábeis—Continuação

3.1. Apuração do resultado--Continuação

b) Despesa de intermediação financeira--Continuação

Caso seja provável que ganhos adicionais serão oferecidos aos investidores e o valor possa ser mensurado de maneira confiável, o ganho é reconhecido como uma elevação da despesa operacional conforme as demais despesas vinculadas às emissões sejam reconhecidas.

3.2. Caixa e equivalentes de caixa

Caixas e equivalentes de caixa incluem os montantes de caixa e aplicações financeiras com prazo para resgate de até 90 dias da data da aplicação. As aplicações financeiras são registradas ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até as datas de encerramento dos balanços e não superando o valor de mercado.

3.3. Instrumentos financeiros

a) Ativos financeiros não derivativos

São classificados nas seguintes categorias: (i) ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado e (ii) ativos financeiros mensurados ao custo amortizado. A Emissora baixa um ativo financeiro relacionado ao Patrimônio Separado, se for o caso, quando tem seus direitos contratuais retirados, cancelados ou vencidos.

Ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado (VJR): Representados por aplicações financeiras, que compõem o saldo de caixa e equivalente de caixa, e mensurados pelo valor justo por meio do resultado, de acordo com a gestão de riscos documentada e a estratégia de investimentos. Os custos da transação, após o conhecimento inicial, são reconhecidos no resultado como incorridos. Tais ativos são classificados como VJR se não atenderem as condições necessárias para mensuração ao custo amortizado, conforme demonstrado no item abaixo.

Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado: São representados por direitos creditórios, com pagamentos fixos ou calculáveis, que não são cotados no mercado ativo, cujo objetivo seja manter ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais e seus termos contratuais geram, em datas especificas, fluxos de caixa que são relativos somente ao pagamento de principal e juros sobre o valor principal em aberto. Tais ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, os direitos creditórios são medidos pelo custo amortizado, por intermédio do método dos juros efetivos, decrescidos de qualquer perda por redução ao valor recuperável.

3. **Principais práticas contábeis**--Continuação

3.3. **Instrumentos financeiros**--Continuação

b) Passivos financeiros não derivativos

Compreendem as captações emissões dos certificados de recebíveis da Securitizadora detidos pelo Patrimônio Separado. São inicialmente reconhecidos a valor justo e no caso de empréstimos e financiamentos e contas a pagar, são acrescidos do custo da transação diretamente relacionado. Os passivos financeiros do Patrimônio Separado incluem contas a pagar. Após reconhecimento inicial, as emissões sujeitas a juros são mensuradas subsequentemente pelo custo por meio do resultado.

3.4. Redução ao valor recuperável ***("impairment")***

a) Ativos financeiros

O Patrimônio Separado reconhece provisões para perdas por redução ao valor recuperável sobre os ativos financeiros mensurados ao custo amortizado.

Ao determinar se o risco de crédito de um ativo financeiro aumentou significativamente desde o reconhecimento inicial e ao estimar as perdas por redução ao valor recuperável, o Patrimônio Separado considera informações razoáveis e passiveis de suporte que são relevantes e disponíveis sem custo ou esforço excessivo. Isso inclui informações e análises quantitativas e qualitativas, com base na experiência histórica do Patrimônio Separado, na avaliação de crédito e suas garantias considerando informações prospectivas.

O Patrimônio Separado considera um ativo financeiro como inadimplente quando é pouco provável que o devedor pague integralmente suas obrigações de crédito, sem recorrer a ações como a realização da garantia (se houver alguma).

b) Mensuração das perdas por redução ao valor recuperável

As perdas por redução ao valor recuperável são estimativas ponderadas pela probabilidade de perdas de crédito. As perdas por redução ao valor recuperável são mensuradas a valor presente com base em todas as insuficiências de caixa, ou seja, a diferença entre os fluxos de caixa devidos ao Patrimônio Separado de acordo com o contrato e os fluxos de caixa que o Patrimônio Separado espera receber.

3. Principais práticas contábeis--Continuação

3.4. Redução ao valor recuperável *("impairment")*--Continuação

b) Mensuração das perdas por redução ao valor recuperável--Continuação

Em decorrência da relação estabelecida entre a Emissora e o Patrimônio Separado objeto de divulgação, se concluído como necessário o registro de uma provisão para suportar eventuais perdas, os seus respectivos impactos serão igualmente registrados contabilmente no passivo do Patrimônio Separado. Considerando a estrutura financeira da operação de securitização, as garantias a ela agregadas, bem como a expectativa de evolução e recebimento dos recebíveis-lastro da emissão, para a apuração de eventual provisão, são considerados adicionalmente os requisitos a seguir:

Com relação aos devedores: Será considerada a situação atual de cada crédito que lastreia a emissão, mediante classificação em (i) em dia e (ii) em atraso, classificado por número de parcelas em atraso.

Com relação as garantias: Será considerada a existência e respectiva capacidade de realização, na operação, das seguintes garantias: (i) coobrigação do cedente ou de terceiros ("fiança"), (ii) cessão fiduciária ("colateral"), (iii) garantia real imobiliária (alienação fiduciária ou hipoteca) e (iv) outras.

Com relação as obrigações do Patrimônio Separado: Serão considerados os valores relativos a (i) pagamentos futuros devidos aos investidores, (ii) despesas para administração da operação até seu encerramento e (iii) custos estimados com execução das garantias.

3.5. Ativos não financeiros

O valor contábil dos ativos não financeiros do Patrimônio Separado é revisto a cada data de apresentação para apurar se há indicação de perda no valor recuperável. Caso ocorra tal indicação, então o valor recuperável do ativo é determinado.

3.6. Outros ativos e passivos

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Patrimônio Separado e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Patrimônio Separado possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

3. Principais práticas contábeis--Continuação

3.7. Provisões, ativos e passivos contingentes

As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes e obrigações legais são apresentadas de acordo com as regras estabelecidas no CPC 25: (i) Ativos contingentes são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado; (ii) Passivos contingentes são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Os passivos contingentes avaliados como de perdas possíveis são apenas divulgados em nota explicativa e os passivos contingentes avaliados como de perdas remotas não são provisionados e nem divulgados.

3.8. Demonstração do fluxo de caixa (DFC)

As demonstrações dos fluxos de caixa são preparadas e apresentadas pelo método direto de acordo com o Pronunciamento Contábil CPC 03 (R2) “Demonstração dos fluxos de caixa”, emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

3.9. Adoção de novos pronunciamentos, alterações e interpretações de pronunciamentos emitidos pelo IASB e CPC

Normas e interpretações novas e revisadas já emitidas e ainda não vigentes

A Emissora não adotou antecipadamente a IAS nova e revisada a seguir, já emitida e ainda não vigente:

Pronunciamento	Descrição	Aplicável a períodos anuais com início em ou após
Alterações à IAS 1	Classificação de passivos como circulantes ou não circulantes.	01/01/2023

A Administração está avaliando potenciais impactos e neste momento, não se espera que a adoção da norma listada acima tenha relevância sobre as demonstrações financeiras.

4. Caixa e equivalentes de caixa

	30/09/2022	30/09/2021
Aplicações financeiras	15.647	16.741
	15.647	**16.741**

Em 30 de setembro de 2022 e de 2021, as aplicações financeiras referem-se a títulos privados de renda fixa (CDBs) e fundos de investimento DI sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

5. Direitos creditórios

Os direitos creditórios estão assim apresentados:

	30/09/2022	30/09/2021
Cédulas de crédito bancário	67.003	34.520
	67.003	**34.520**
Circulante	4.568	1.856
Não circulante	62.435	32.664

a) Valores vencidos e a vencer, por faixa de vencimento, incluindo os montantes a vencer com parcelas vencidas (se aplicável):

Créditos vinculados por prazo de vencimento (a vencer)	30/09/2022	30/09/2021
De 0 a 365 dias	4.568	1.856
Acima de 365 dias	62.435	32.664
Total	**67.003**	**34.520**

Em 30 de setembro de 2022 e de 2021 o Patrimônio Separado não tinha saldo inadimplente dentre os seus direitos creditórios.

b) Direitos creditórios sem aquisição substancial de riscos e/ou benefícios/descrição dos direitos creditórios adquiridos

O lastro da operação é composto por cédula de crédito bancário sem coobrigação da Emissora do CRI.

Além disso, o CRI tem como garantia aval, cessão fiduciária de direitos creditórios, alienação fiduciária quotas, fundo de obras, fundo de despesas e fundo de reserva.

c) Montante da provisão constituída e a sua movimentação durante o exercício

Na análise da Emissora, que levou em consideração o histórico de pagamentos, a capacidade de liquidação dos devedores e avaliação das garantias em relação ao saldo devedor, não há provisão a ser constituída para os ativos vinculados ao Patrimônio Separado nos exercícios findos em 30 de setembro de 2022 e de 2021.

5. **Direitos creditórios**--Continuação

d) Garantias relacionadas diretamente com os direitos creditórios

A emissão conta com garantia dada por aval, alienação fiduciária de quotas, fundo de obras, fundo de reserva, fundo de reserva e cessão fiduciária.

e) Procedimentos de cobrança dos direitos creditórios inadimplidos, incluindo a execução de garantias e custos envolvidos.

Os procedimentos de cobrança adotados pela Emissora iniciam-se imediatamente após a verificação de eventual inadimplência dos créditos, e levam em consideração o intervalo de tempo entre a arrecadação e o fluxo previsto de pagamento de amortização e juros dos certificados, objetivando a melhor performance da liquidez do Patrimônio Separado.

f) Eventos de pré-pagamento ocorridos durante o exercício e o impacto sobre o resultado e a rentabilidade dos investidores

Os eventos de pré-pagamento podem ocorrer por antecipação de valores pelos devedores da operação ou por gatilhos de amortização estabelecidos nos instrumentos da operação. Até o período findo em 30 de setembro de 2022 ocorreram amortizações extraordinárias obrigatórias decorrentes do direcionamento dos excedentes arrecadados com a cessão fiduciária de recebíveis, utilizados conforme a destinação definida nos documentos da operação.

g) Direitos creditórios sem aquisição substancial de riscos e/ou benefícios descrição dos direitos creditórios adquiridos

A Emissora não assume a retenção de riscos e benefícios vinculados às emissões de Certificados de titularidade dos investidores.

h) Regime fiduciário

Foi instaurado o regime fiduciário nos termos dos artigos 9º a 15º da Lei nº 9.514/97.

i) Principais direitos políticos inerentes a cada classe de certificado

Aos investidores cabem o direito de voto, onde cada Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRIs) correspondem a um voto e poderá ser admitida a constituição de mandatários desde que observadas as disposições dos parágrafos 1º e 2º do artigo 126 da Lei n° 6.404/1976.

As deliberações em Assembleia Geral serão tomadas por titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) representando, pelo menos 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRIs em circulação, salvo quando o Termo de Securitização da operação indicar quórum específico para uma ou mais deliberações.

5. **Direitos creditórios**--Continuação

i) **Principais direitos políticos inerentes a cada classe de certificado**--Continuação

Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação em Assembleia Geral (AG), serão excluídos os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) que eventualmente possua em tesouraria; os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora, assim entendidas empresas que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas, ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses. Os votos em branco também deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da Assembleia Geral (AG).

6. Certificado de recebíveis - CRI

Os certificados de recebíveis imobiliários estão assim apresentados:

	30/09/2022	30/09/2021
Certificados de recebíveis imobiliários	67.003	34.520
	67.003	**34.520**
Circulante	4.568	1.856
Não circulante	62.435	32.664

Informações relativas ao Patrimônio Separado CRI 35ª Série.

Data de Emissão:	14/05/2021
Data de Vencimento:	16/06/2037
Sumário:	Emissão com lastro em CCB. Garantia dada por aval, cessão fiduciária de direitos creditórios, alienação fiduciária de quotas, fundo de obras e fundo de reserva.
Volume Emitido:	R$ 100.000.000,00 para uma quantidade de 100.000 papéis.
Quantidade integralizada:	79.179
Subordinação:	Sem subordinação
Remuneração:	9,00% ao ano + IPCA

7. Fundos de despesas e de reserva

a) Fundo de despesas

O fundo de despesas foi constituído para o pagamento de despesas, observada as disposições previstas na CCB, e cujos recursos são mantidos na conta centralizadora.

	30/09/2022	30/09/2021
Fundo de despesas	1.983	1.947

b) Fundo de reserva

O fundo de reserva foi constituído para cobrir eventuais inadimplências pecuniárias da devedora.

	30/09/2022	30/09/2021
Fundo de reserva	734	315

8. Valores a liberar

A operação conta com liberação de recursos conforme evolução de obras atestada por agente de avaliação. Como estes recursos são transferidos ao longo do tempo, é constituído um passivo do patrimônio separado a ser abatido conforme as liberações por medição de obra vão ocorrendo. Na mesma conta ficam contabilizados os recursos recebidos em decorrência da cessão fiduciária de recebíveis dados em garantia. Estes recebimentos transitam pela conta centralizadora do Patrimônio Separado e devem ser utilizados para pagamento das obrigações do CRI. Até que ocorra o direcionamento adequado dos recursos, estes ficam contabilizados como um passivo do Patrimônio Separado.

	30/09/2022	30/09/2021
Valores a liberar	12.930	14.479

9. Instrumentos financeiros

O Patrimônio Separado participa das seguintes operações envolvendo instrumentos financeiros:

Ativos financeiros	30/09/2022 Ativos a valor justo com (ganhos/perdas) reconhecidos no resultado
Aplicações financeiras (Nota Explicativa nº 4)	15.647
Direitos creditórios (Nota Explicativa nº 5)	67.003
Certificado de recebíveis (Nota Explicativa nº 6)	67.003

Ativos financeiros	30/09/2021 Ativos a valor justo com (ganhos/perdas) reconhecidos no resultado
Aplicações financeiras (Nota Explicativa nº 4)	16.741
Direitos creditórios (Nota Explicativa nº 5)	34.520
Certificado de recebíveis (Nota Explicativa nº 6)	34.520

Os valores pelos quais estes instrumentos financeiros estão registrados aproximam-se dos seus respectivos valores de mercado, não produzindo, portanto, diferenças significativas na apresentação contábil.

10. Resultado financeiro

O resultado financeiro é composto por receitas auferidas por aplicações em certificados de depósitos bancários, fundos DI e recebíveis financeiros da carteira de crédito deduzidos das despesas financeiras incorridas no período de 30 de setembro de 20222 e de 2021.

Descrição	30/09/2022
Receitas financeiras	
Receitas de aplicações financeiras	1.940
Receita de juros s/carteira de crédito	9.500
Total das receitas financeiras	**11.440**
Despesas financeiras	
Despesa de Juros s/emissões CRI	(9.500)
Total das despesas financeiras	**(9.500)**
Resultado financeiro	**1.940**

Descrição	De 14/05/2021 a 30/09/2021
Receitas financeiras	
Receitas de aplicações financeiras	226
Receita de juros s/carteira de crédito	1.609
Total das receitas financeiras	**1.835**
Despesas financeiras	
Despesa de Juros s/emissões CRI	(1.609)
Total das despesas financeiras	**(1.609)**
Resultado financeiro	**226**

11. Contingências

O Patrimônio Separado não é parte envolvida em quaisquer processos, sejam de natureza trabalhista, tributária ou cível, que devessem estar registrados nas demonstrações financeiras findas em 30 setembro de 2022 e de 2021.

12. Partes relacionadas

Não ocorreram transações envolvendo partes relacionadas durante o exercício findo em 30 setembro de 2022 e período de 14 de maio de 2021 (data de emissão do CRI) a 30 de setembro de 2021.

13. Relação com auditores

Informamos que a Empresa contratada para auditoria independente das demonstrações financeiras, a Baker Tilly Auditores Independentes, não prestou durante o exercício findo em 30 setembro de 2022 e período de 14 de maio de 2021 (data de emissão do CRI) a 30 de setembro de 2021 outros serviços que não sejam de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, nos quais o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho e nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover o interesse deste.

14. Eventos subsequentes

Não ocorreram eventos subsequentes relevantes após a data de encerramento do exercício findo em 30 de setembro de 2022.

***