

Mais inteligente. Mais completo. Mais Beyond

SMART REPORT

RELATÓRIO ANUAL 2022

ORE SECURITIZADORA S.A.

Certificados de Recebíveis Imobiliários

16ª 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 2022. 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 on line e disponibilizado no prazo regulatório no endereço eletrônico: www.vortx.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	ORE SECURITIZADORA S.A.
CNPJ	12.320.349/0001-90

1.2 Dados da emissão

Série 16

IF	19D1329253
ISIN	BROSECCRI0E2
PU de emissão	R\$1.000,00
Quantidade emitida	77.000
Volume emitido	R\$77.000.000,00
Remuneração	IPCA + 9,0000%
Amortização	Mensal
Data emissão	26/04/2019
Data vencimento	17/05/2024
Distribuição	ICVM 476
Rating	Rating não é aplicável para esta operação
Pagamento de juros	Mensal
Data da primeira integralização	17/05/2019

Data do primeiro pagamento previsto em contrato	17/06/2019
Início da rentabilidade	Primeira Integralização
Inadimplemento no período	Adimplente
Risco	Corporativo
Lastro	-

1.3 Principais contratos e partes

AF IMOVEL BW

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiduciante	BW RESIDENCE INCORPORACAO LTDA	19.060.345/0001-69
Devedor	CONSTRUTORA SAN REMO LTDA	75.982.058/0001-87
Fiduciario	ORE SECURITIZADORA S.A.	12.320.349/0001-90

AF IMOVEL SAN REMO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiduciante	CONSTRUTORA SAN REMO LTDA	75.982.058/0001-87
Fiduciario	ORE SECURITIZADORA S.A.	12.320.349/0001-90

CCB

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Avalista	BW RESIDENCE INCORPORACAO LTDA	19.060.345/0001-69
Emissor	CONSTRUTORA SAN REMO LTDA	75.982.058/0001-87
Credor	FAMILIA PAULISTA COMPANHIA HIPOTECARIA	53.146.221/0001-39
Avalista	JOAO CARLOS PERUSSOLO	254.088.959-04
Anuente	QUEEN VICTORIA INCORPORACAO LTDA	18.941.261/0001-71
Avalista	SONIA REGINA MORITZ PERUSSOLO	765.369.639-20

CCB - 1 ADITAMENTO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Avalista	BW RESIDENCE INCORPORACAO LTDA	19.060.345/0001-69
Emissor	CONSTRUTORA SAN REMO LTDA	75.982.058/0001-87
Anuente	FAMILIA PAULISTA COMPANHIA HIPOTECARIA	53.146.221/0001-39
Avalista	JOAO CARLOS PERUSSOLO	254.088.959-04
Cessionario	OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A.	00.997.804/0001-07
Anuente	QUEEN VICTORIA INCORPORACAO LTDA	18.941.261/0001-71

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Avalista	SONIA REGINA MORITZ PERUSSOLO	765.369.639-20

CCB - 2 ADITAMENTO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Avalista	BW RESIDENCE INCORPORACAO LTDA	19.060.345/0001-69
Emissor	CONSTRUTORA SAN REMO LTDA	75.982.058/0001-87
Avalista	JOAO CARLOS PERUSSOLO	254.088.959-04
Cessionario	ORE SECURITIZADORA S.A.	12.320.349/0001-90
Anuente	QUEEN VICTORIA INCORPORACAO LTDA	18.941.261/0001-71
Avalista	SONIA REGINA MORITZ PERUSSOLO	765.369.639-20

CESSAO CREDITOS

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Anuente	BW RESIDENCE INCORPORACAO LTDA	19.060.345/0001-69
Anuente	CONSTRUTORA SAN REMO LTDA	75.982.058/0001-87
Cedente	FAMILIA PAULISTA COMPANHIA HIPOTECARIA	53.146.221/0001-39
Anuente	JOAO CARLOS PERUSSOLO	254.088.959-04

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Cessionario	ORE SECURITIZADORA S.A.	12.320.349/0001-90
Anuente	QUEEN VICTORIA INCORPORACAO LTDA	18.941.261/0001-71
Anuente	SONIA REGINA MORITZ PERUSSOLO	765.369.639-20

CF RECEBÍVEIS

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiduciante	BW RESIDENCE INCORPORACAO LTDA	19.060.345/0001-69
Fiduciante	CONSTRUTORA SAN REMO LTDA	75.982.058/0001-87
Fiduciario	ORE SECURITIZADORA S.A.	12.320.349/0001-90

EMISSAO CCI

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Emissor	ORE SECURITIZADORA S.A.	12.320.349/0001-90
Custodiante	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88

TS

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Emissor	ORE SECURITIZADORA S.A.	12.320.349/0001-90
Agente Fiduciario	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88

TS - 1 ADITAMENTO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Securizadora	ORE SECURITIZADORA S.A.	12.320.349/0001-90
Agente Fiduciario	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88

TS - 2 ADITAMENTO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Emissor	ORE SECURITIZADORA S.A.	12.320.349/0001-90
Agente Fiduciario	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88

1.4 Fluxograma



1.5 Ativos em circulação em 31.12.2022

Série 16

IF	19D1329253
Emitida:	77.000
Em circulação:	77.000
Saldo cancelado ou não integralizado:	0
Convertidas:	0

Resgatadas:	0
Saldo:	R\$39.870.050,03

1.6 Eventos financeiros

1º Emissão - Série 16

Data Base	Pgto. Juros	Pgto. Amrt. Ordinária	Pgto. Amrt. Extraordi.	Pgto. Amortização	Pgto. Total
15/01/2022	3,90728463	8,65017894	0,00000000	8,65017894	12,55746357
15/02/2022	3,87300641	8,76452110	0,00000000	8,76452110	12,63752751
15/03/2022	3,83041190	0,00000000	0,00000000	0,00000000	3,83041190
15/04/2022	3,86910140	0,00000000	0,00000000	0,00000000	3,86910140
15/05/2022	3,93178277	0,00000000	0,00000000	0,00000000	3,93178277
24/05/2022	1,14206871	0,00000000	1,97481580	1,97481580	3,11688451
15/06/2022	2,80676799	0,00000000	0,00000000	0,00000000	2,80676799
15/07/2022	3,97772839	0,00000000	0,00000000	0,00000000	3,97772839
15/08/2022	4,00438144	0,00000000	0,00000000	0,00000000	4,00438144
15/09/2022	3,97715149	8,90031936	0,00000000	8,90031936	12,87747084
15/10/2022	3,89891904	9,01520381	0,00000000	9,01520381	12,91412284
15/11/2022	3,82282373	9,14476901	0,00000000	9,14476901	12,96759273
15/12/2022	3,77908312	9,36312793	0,00000000	9,36312793	13,14221105

2. Fatos relevantes

08/08/2022

 [CRI - IEI6S - SAN REMO - Comunicado ao Mercado - 20220808.pdf](#)

Conforme previsto nos Documentos da Operação, a Devedora dos Créditos Imobiliários vem amortizando antecipadamente parte da CCB (“Amortizações Extraordinárias”), por meio de recursos oriundos da comercialização dos Imóveis dados em garantia aos CRI. Tais pagamentos podem ser considerados como antecipações das amortizações previstas no fluxo de pagamento ordinário da CCB, e conseqüentemente dos CRI. Desta forma, tendo em vista que o valor das Amortizações Extraordinárias antecipou integralmente o valor a ser amortizado ordinariamente na próxima parcela de pagamento dos CRI, a Securitizadora informa aos Titulares dos CRI que não haverá evento de pagamento de amortização referente à parcela com data prevista para liquidação em 17 de agosto de 2022 (“Data de Pagamento”), não obstante a obrigatoriedade do pagamento dos Juros Remuneratórios, que serão integralmente pagos na Data de Pagamento.

07/06/2022

 [CRI - IEI6S - SAN REMO - Comunicado ao Mercado - 20220607.pdf](#)

.

04/05/2022

 [CRI - IEI6S - SAN REMO - Comunicado ao Mercado - 20220504.pdf](#)

Conforme previsto nos Documentos da Operação, a Devedora dos Créditos Imobiliários vem amortizando antecipadamente parte da CCB (“Amortizações Extraordinárias”), por meio de recursos oriundos da comercialização dos Imóveis dados em garantia aos CRI. Tais pagamentos podem ser considerados como antecipações das amortizações previstas no fluxo de pagamento ordinário da CCB, e conseqüentemente dos CRI. Desta forma, tendo em vista que o valor das Amortizações Extraordinárias antecipou integralmente o valor a ser amortizado ordinariamente na próxima parcela de pagamento dos CRI, a Securitizadora informa aos Titulares dos CRI que não haverá evento de pagamento de amortização referente à parcela com data prevista para liquidação em 17 de maio de 2022 (“Data de Pagamento”), não obstante a obrigatoriedade do pagamento dos Juros Remuneratórios, que serão integralmente pagos na Data de Pagamento.

11/04/2022

 [CRI - IE16S - SAN REMO - Comunicado ao Mercado - 20220411.pdf](#)

Conforme previsto na cláusula 7.9, item “ii” da CCB e 6.2 do Termo de Securitização, a Devedora dos Créditos Imobiliários vem amortizando antecipadamente parte da CCB desde dezembro de 2019 (“Amortizações Extraordinárias”), através de recursos oriundos da comercialização dos Imóveis dados em garantia ao CRI. Ainda observando a cláusula 7.9, item “ii” da CCB, a critério da Devedora, tais pagamentos podem ser considerados como antecipações das amortizações previstas no fluxo de pagamentos ordinário da CCB, e conseqüentemente dos CRI. Desta forma, tendo em vista que, o valor das Amortização Extraordinárias antecipou integralmente o valor a ser amortização ordinariamente na próxima parcela de pagamento dos CRI, conforme disposto no Anexo I do Termo de Securitização, a Securitizadora informa aos Titulares dos CRI que, observando as prerrogativas acima informadas, não haverá evento de pagamento de amortização referente à parcela com data prevista para liquidação em 19 de abril de 2022 (“Data de Pagamento”), tendo em vista que referida parcela já foi paga integralmente por meio das Amortizações Extraordinárias realizadas, não obstante a obrigatoriedade do pagamento dos Juros Remuneratório, estes que serão integralmente pagos na Data de pagamento, de acordo com a cláusula 7.10 da CCB.

3. Obrigações

Observação

A Vórtx informa que as obrigações relativas ao exercício de 2022 foram cadastradas no sistema VX Informa, tendo o Emissor recebido as cobranças nas respectivas datas de cumprimento. Eventuais obrigações em aberto no período foram objeto de notificação e se encontram disponíveis para consulta e acompanhamento no site do Agente Fiduciário.

4. Informações financeiras

4.1 Informações financeiras da emissora

Nome auditor	BAKER TILLY 4PARTNERS AUDITORES INDEPENDENTES S/S
CNPJ	18.596.945/0001-83

 [ORE - DF 2022.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 - IE16S - SAN REMO - Relatorio Mensal 202212](#)

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.

4.3 Demonstração contábil do patrimônio separado

Observação

Nos termos do art. 47, inciso VIII, da Instrução CVM 60/2021, conforme alterada, caso a Securitizadora tenha apresentado ao Agente Fiduciário a demonstração financeira auditada do patrimônio separado relativa ao exercício findo, esta encontra-se disponível neste item 4.3, para consulta dos investidores

5. Informações societárias da emissora

5.1 Informações societárias

 [ORE SECURITIZADORA S.A - ARCA 20220308.pdf](#)

 [ORE SECURITIZADORA - AGE 20220605.pdf](#)

 [ORE SECURITIZADORA S.A - AGE 20221114.pdf](#)

Observação

O Agente Fiduciário disponibiliza aos investidores neste item todos os documentos societários que foram encaminhados pelo Emissor ou disponibilizados para acesso no site da Comissão de Valores Mobiliários. Abaixo fazemos seguir a lista dos documentos disponibilizados:

- Ata de Assembleia Geral Ordinária, datada de 08 de março de 2022 (Reeleição Diretoria)
- Ata de Assembleia Geral Ordinária, datada de 05 de junho de 2022 (Alteração Denominação Social).
- Ata de Assembleia Geral Ordinária, datada de 14 de novembro de 2022 (Contratação)

O Agente Fiduciário entende, dentro de sua avaliação, que as informações societárias apresentadas pelo Emissor não implicam em alterações estatutárias ou societárias com efeitos relevantes para os investidores.

5.2 Organograma

 [ORE SECURITIZADORA S.A. - ORGANOGRAMA.pdf](#)

6. Assembleias

CRI - 1E16S - SAN REMO - AGT

Data: 23/03/2022

ORDEM DO DIA: Deliberar sobre, conforme solicitação do Devedor: (i) que entre os meses de setembro de 2022 e fevereiro 2023 o pagamento da amortização ordinária tenha redução de 50% (cinquenta por cento) na taxa de amortização; (ii) a extensão do prazo total da operação por mais 09 (nove) meses entre o período de março de 2025 a dezembro de 2025 no caso de aprovação do item i) da Ordem do Dia, e (iii) a autorização para a Emissora, em conjunto com o Agente Fiduciário, realizarem todos os atos necessários para a implementação das deliberações da presente 7ª AGT, incluindo, mas não se limitando, a celebração de eventuais aditamentos.

 [CRI - 1E16S - SAN REMO - AGT 20220323 \(site\).pdf](#)

CRI - IEI6S - SAN REMO - AGT

Data: 10/03/2022

A fim de examinar, discutir e deliberar sobre a seguinte matéria constante na Ordem do Dia: (i) caso não tenha sido efetuado o pagamento da amortização ordinária referente ao mês de fevereiro de 2023, aprovar a não declaração de Vencimento Antecipado, em desacordo com a Cláusula 8.1, item (iv), da CCB e a Cláusula 8.1 do Termo de Securitização, bem como definir, na presente 9ª AGT, a nova data de pagamento referente à amortização ordinária do mês de fevereiro de 2023, sem a inclusão dos Encargos Moratórios; (ii) aprovar a não declaração de Vencimento Antecipado devido a não recomposição do Fundo de Liquidez, conforme as disposições da Cláusula 5.5.3 e seguintes da CCB, em desacordo com a Cláusula 8.1, item (iv), da CCB e a Cláusula 8.1 do Termo de Securitização; (iii) a não declaração de vencimento antecipado por descumprimento da obrigação de apresentação certidão negativa de débitos relativos a créditos tributários federais e à dívida ativa da União pela Devedora desde o mês de setembro de 2022, conforme a Cláusula 9.3 da CCB, em desacordo com a Cláusula 8.1, item (xiii), da CCB e a Cláusula 8.1 do Termo de Securitização, bem como a concessão do prazo adicional de 180 (cento e oitenta dias), a contar da data da presente 9ª AGT, para a regularização das parcelas de débitos fiscais e apresentação da referida certidão negativa pela Devedora, sem que incorra em hipótese de Vencimento Antecipado; (iv) caso os itens i,ii e iii da Ordem do Dia sejam aprovados, a alteração do Cronogramas de Pagamentos, disposto no Anexo I da CCB, conforme proposta a ser apresentada pela Devedora e publicada no site da Securitizadora até o dia 03 de março de 2023; e (v) a autorização para a Securitizadora, em conjunto com o Agente Fiduciário, realizarem todos os atos necessários para a implementação das deliberações da presente 9ª AGT, incluindo, mas não se limitando, a celebração de eventuais aditamentos.

 [CRI - IEI6S - SAN REMO - AGT 20230310 - Nao Instalacao \(site\).pdf](#)

7. Constituição e aplicação de fundos

1#: Fundo de Despesas

Valor em 31/12:

R\$35.788,80

Fundo de Despesas constituído para cobrir despesas da operação que não possam ser precisamente previstas neste momento, tais como, mas não apenas: (i) pagamento de tributos ou encargos incidentes ou que venham a incidir sobre os Créditos Imobiliários, CCB e/ou sobre a sua cessão a Cessionária, sem exclusão da responsabilidade da Devedora pelo gross-up; (ii) pagamento de todos e quaisquer custos relacionados ao registro das Garantias perante os cartórios competentes, bem como quaisquer pagamentos de custas judiciais, emolumentos e demais taxas, caso a Devedora não o faça, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais propostos, objetivando a excussão/execução das Garantias; e (iii) pagamento de todas e quaisquer despesas oriundas dos eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, bem como custos com o registro, averbação e formalização dos referidos aditamentos, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido, conforme instruções da Cessionária, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor, no valor mínimo de R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais). O valor constante neste item descreve o saldo disponível do referido fundo na conta centralizadora no encerramento do exercício de 2022, conforme relatório da Emissora.

2#: Fundo de Liquidez

Valor em 31/12:

R\$1.376.185,88

Fundo constituído para fazer frente ao pagamento da Remuneração, no valor mínimo equivalente 5 (cinco) vezes o montante da parcela de Juros Remuneratórios imediatamente anterior ao momento da verificação do referido limite. O Agente Fiduciário não recebeu documento que comprovasse o saldo disponível do referido fundo na conta no encerramento do exercício de 2022. Deste modo, não pode afirmar que o fundo se manteve suficiente.

3#: Fundo de Reserva

Valor em 31/12:

R\$302.738,36

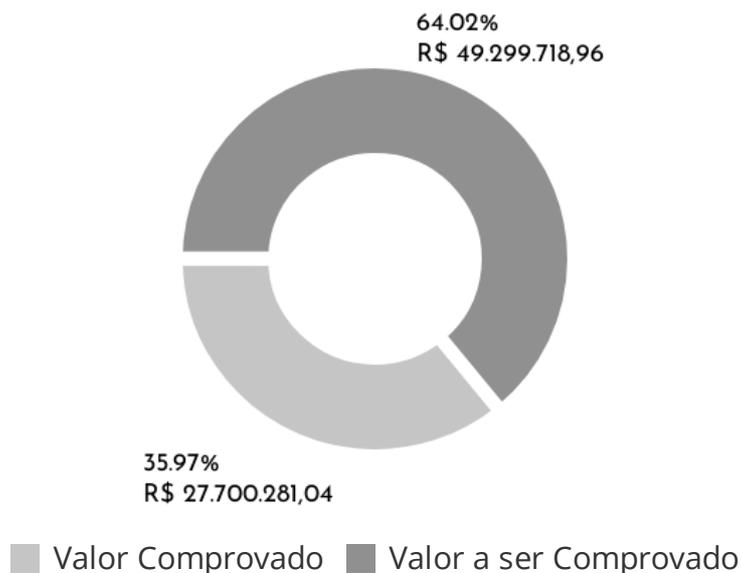
Fundo de Reserva constituído para cobrir despesas iniciais e recorrentes descritas na cláusula décima da CCB, no valor mínimo equivalente a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais). O valor constante neste item descreve o saldo disponível do referido fundo na conta centralizadora no encerramento do exercício de 2022, conforme relatório da Emissora.

8. Destinação de recursos

Conforme Cláusula Segunda da CCB, os recursos obtidos com a pela Emissão serão destinados para financiamento de construção imobiliária desenvolvida no Empreendimentos Destinatários pela Devedora e pela SPE Queen Victoria, incluindo custos, despesas vinculadas e atinentes direta e indiretamente aos Empreendimentos Imobiliários Destinatários. O Agente Fiduciário recebeu o relatório de uso dos recursos, entretanto, não recebeu os documentos comprobatórios com relação ao desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários Destinatários, nem o cronograma da obra. Sem prejuízo das informações contidas neste item, o Agente Fiduciário está diligenciando junto à Emissora para recebimento de todos os documentos faltantes para comprovação da destinação de recursos.

A destinação dos recursos foi verificada pelo Agente Fiduciário através da apresentação, pelo Emissor, dos seguintes comprovantes e evidências: foram apresentados de forma relacionada planilha com lista das despesas, e notas fiscais e comprovantes de pagamento comprobatórios indicando o montante de R\$27.700.281,04 em recursos já utilizados. Desta forma, a destinação de recursos a ser apresentada é parcial, considerando o valor total integralizado até o término do último exercício social. Sendo que a Emissora, de acordo com o que determina a legislação tem até a Data de Vencimento do ativo para comprovar a integral destinação. Maiores detalhes da apuração pelo Agente Fiduciário da destinação de recursos pode ser realizada através do e-mail corporate@vortex.com.br.

8.1 Resumo



9. Manutenção da suficiência e exequibilidade de garantias

1ª Garantia: Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	Valor: R\$ 0,00	Porcentagem: 0%
--	-----------------	-----------------

Cessão Fiduciária da totalidade dos Direitos Creditórios decorrentes dos Contratos de Compra e Venda dos Imóveis que integram os Empreendimentos Garantia, conforme definidos e listados no Anexo I do Contrato. Foi apresentada a seguinte comprovação para constituição da garantia: registro do referido contrato no 2º Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de Curitiba - PR, sob o nº 1.161.427. Considerando que não fomos informados sobre eventual deterioração da garantia, concluímos que a garantia se mantém suficiente no período analisado. Não foi atribuído valor a presente garantia pelas Partes.

2ª Garantia: Alienação Fiduciária de Imóveis San Remo	Valor: R\$77.428.341,37	Porcentagem: 194,2%
---	-------------------------	---------------------

Alienação Fiduciária da Totalidade dos Imóveis elencados no Anexo I do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária em Garantia de Bens Móveis e Outras Avenças, celebrado em 26 de abril de 2019, conforme registra nos R(s) de cada uma das matrículas. Considerando que (i) consta registrada a alienação fiduciária na respectiva matrícula, bem como (ii) não fomos informados sobre eventual deterioração do imóvel ou outro aspecto que possa impactar negativamente o valor atribuído ao imóvel, concluímos que a garantia se mantém suficiente no período analisado. O valor atribuído a cada um dos imóveis encontra-se no Anexo I do Contrato. Conforme cláusula 6.2 do contrato, o valor do imóvel será atualizado anualmente pela base de cálculo do ITBI desde a data de celebração do contrato até o momento excussão da garantia. Utilizamos o valor da alíquota do ITBI da cidade de Curitiba de 2,7%, local aonde estão localizados os Imóveis, observando o disposto na Lei Complementar 108/2017.

3ª Garantia: Alienação Fiduciária de Imóvel BW	Valor: R\$6.321.121,77	Porcentagem: 15,85%
--	----------------------------------	-------------------------------

Alienação Fiduciária da Totalidade dos Imóveis elencados no Anexo I do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária em Garantia de Bens Móveis e Outras Avenças, celebrado em 26 de abril de 2019, conforme registra nos R(s) de cada uma das matrículas. Considerando que (i) consta registrada a alienação fiduciária na respectiva matrícula, bem como (ii) não fomos informados sobre eventual deterioração do imóvel ou outro aspecto que possa impactar negativamente o valor atribuído ao imóvel, concluímos que a garantia se mantém suficiente no período analisado. O valor atribuído a cada um dos imóveis encontra-se no Anexo I do Contrato. Conforme cláusula 6.2 do contrato, o valor do imóvel será atualizado anualmente pela base de cálculo do ITBI desde a data de celebração do contrato até o momento excussão da garantia. Utilizamos o valor da alíquota do ITBI da cidade de Curitiba de 2,7%, local aonde estão localizados os Imóveis, observando o disposto na Lei Complementar 108/2017.

Consolidado

Soma total	Soma porcentagem	Saldo devedor em 31.12.2022
R\$83.749.463,14	210,05%	R\$39.870.050,03

Observação

Em relação à suficiência e exequibilidade de cada garantia constituída nos termos deste item, observamos individualmente seu valor atribuído de forma percentual, frente ao saldo devedor da operação em 31.12.2022. Alertamos os investidores que nos casos em que a garantia não possui representatividade percentual em relação ao saldo devedor da operação, este fato decorre exclusivamente da ausência expressa de valor atribuído pelas partes nos documentos da operação ou do não envio de informações ao Agente Fiduciário. Esta informação não deprecia a garantia formalizada, uma vez que, eventualmente em um procedimento de execução, será atribuído valor de acordo com o procedimento estabelecido no referido contrato.

10. Covenants financeiros

Não aplicável.

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

Hbc | 1ª Emissão 15ª Série

Tipo	CRI
Emissora	ORE SECURITIZADORA S.A.
IF	19A1317801
Volume emitido	R\$14.000.000,00
Quantidade	14.000
Remuneração	CDI + 4,00%
Data de emissão	31/01/2019
Data de vencimento	30/11/2023
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

Pulverizado | 1ª Emissão 17ª Série

Tipo	CRI
Emissora	ORE SECURITIZADORA S.A.
IF	19E0966783
Volume emitido	R\$40.117.600,00
Quantidade	5.000
Remuneração	IGPM + 6,68%
Data de emissão	15/05/2019
Data de vencimento	07/10/2033
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

Pulverizado | 1ª Emissão 18ª Série

Tipo	CRI
Emissora	ORE SECURITIZADORA S.A.
IF	19E0966784
Volume emitido	R\$2.359.860,00
Quantidade	1.000
Remuneração	IGPM + 10,00%
Data de emissão	15/05/2019
Data de vencimento	07/10/2033
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel

Pulverizado | 1ª Emissão 19ª Série

Tipo	CRI
Emissora	ORE SECURITIZADORA S.A.
IF	19E0966785
Volume emitido	R\$4.719.720,00
Quantidade	1.000
Remuneração	IGPM + 15,00%
Data de emissão	15/05/2019
Data de vencimento	07/10/2033
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel

Tecnisa pistao sul | 1ª Emissão 26ª Série

Tipo	CRI
Emissora	ORE SECURITIZADORA S.A.
IF	19L0132851
Volume emitido	R\$130.000.000,00
Quantidade	130.000
Remuneração	CDI + 2,30%
Data de emissão	06/12/2019
Data de vencimento	18/12/2024
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo

Lumi | 1ª Emissão 27ª Série

Tipo	CRI
Emissora	ORE SECURITIZADORA S.A.
IF	20F0165468
Volume emitido	R\$42.000.000,00
Quantidade	42.000
Remuneração	IPCA + 12,00%
Data de emissão	04/06/2020
Data de vencimento	06/06/2023
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval

Carvalho hosken | 1ª Emissão 28ª Série

Tipo	CRI
Emissora	ORE SECURITIZADORA S.A.
IF	20F0692684
Volume emitido	R\$50.000.000,00
Quantidade	50.000
Remuneração	CDI + 7,00%
Data de emissão	08/06/2020
Data de vencimento	15/06/2027
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo

Conx | 1ª Emissão 29ª Série

Tipo	CRI
Emissora	ORE SECURITIZADORA S.A.
IF	20I0905816
Volume emitido	R\$47.034.000,00
Quantidade	47.034
Remuneração	IPCA + 6,00%
Data de emissão	25/11/2020
Data de vencimento	23/11/2025
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	Aval, Fundo, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

Fragnani | 1ª Emissão 34ª Série

Tipo	CRI
Emissora	ORE SECURITIZADORA S.A.
IF	21B0031227
Volume emitido	R\$58.700.000,00
Quantidade	58.700
Remuneração	IPCA + 9,00%
Data de emissão	01/02/2021
Data de vencimento	25/01/2028
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Fundo, Coobrigação

Plantar | 1ª Emissão 36ª Série

Tipo	CRI
Emissora	ORE SECURITIZADORA S.A.
IF	21C0792115
Volume emitido	R\$13.040.000,00
Quantidade	13.040
Remuneração	IPCA + 12,00%
Data de emissão	15/03/2021
Data de vencimento	17/03/2026
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo

Redco | 1ª Emissão 37ª Série

Tipo	CRI
Emissora	ORE SECURITIZADORA S.A.
IF	21E0378914
Volume emitido	R\$37.500.000,00
Quantidade	37.500
Remuneração	IPCA + 8,00%
Data de emissão	11/05/2021
Data de vencimento	12/05/2026
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Outros, Fundo, Fiança

Redco | 1ª Emissão 38ª Série

Tipo	CRI
Emissora	ORE SECURITIZADORA S.A.
IF	21E0379859
Volume emitido	R\$10.933.000,00
Quantidade	10.933
Remuneração	IPCA + 8,00%
Data de emissão	11/05/2021
Data de vencimento	12/05/2026
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Outros, Fundo, Fiança

Lote 5 | 1ª Emissão 35ª Série

Tipo	CRI
Emissora	ORE SECURITIZADORA S.A.
IF	21E0750441
Volume emitido	R\$100.000.000,00
Quantidade	100.000
Remuneração	IPCA + 9,00%
Data de emissão	14/05/2021
Data de vencimento	15/05/2037
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo

Pulverizado ii | 1ª Emissão 39ª Série

Tipo	CRI
Emissora	ORE SECURITIZADORA S.A.
IF	21F0568989
Volume emitido	R\$25.312.000,00
Quantidade	25.312
Remuneração	IPCA + 6,50%
Data de emissão	10/06/2021
Data de vencimento	10/06/2036
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo

Pulverizado ii | 1ª Emissão 40ª Série

Tipo	CRI
Emissora	ORE SECURITIZADORA S.A.
IF	21F0569207
Volume emitido	R\$3.164.000,00
Quantidade	3.164
Remuneração	IPCA + 9,00%
Data de emissão	10/06/2021
Data de vencimento	10/06/2036
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo

Pulverizado ii | 1ª Emissão 41ª Série

Tipo	CRI
Emissora	ORE SECURITIZADORA S.A.
IF	21F0569252
Volume emitido	R\$3.164.000,00
Quantidade	3.164
Remuneração	IPCA + 17,00%
Data de emissão	10/06/2021
Data de vencimento	10/06/2036
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo

Dal pozzo | 1ª Emissão 42ª Série

Tipo	CRI
Emissora	ORE SECURITIZADORA S.A.
IF	21H1031711
Volume emitido	R\$31.400.000,00
Quantidade	31.400
Remuneração	CDI + 6,50%
Data de emissão	23/08/2021
Data de vencimento	09/08/2029
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval

Terraco | 1ª Emissão 45ª Série

Tipo	CRI
Emissora	ORE SECURITIZADORA S.A.
IF	22L1244956
Volume emitido	R\$30.000.000,00
Quantidade	30.000
Remuneração	CDI + 5,00%
Data de emissão	14/12/2022
Data de vencimento	20/12/2027
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança