



**Ore Securitizadora S.A.  
Patrimônio Separado da 39ª, da 40ª e da  
41ª Séries da 1ª Emissão – IFs nº  
21F0568989, nº 21F0569207 e nº  
21F0569252**

**Demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 30 de setembro de 2023 e de  
2022 com Relatório dos Auditores Independentes

**Ore Securitizadora S.A.**  
**Patrimônio Separado da 39ª, da 40ª e da 41ª Séries da 1ª Emissão –**  
**IFs nº 21F0568989, nº 21F0569207 e nº 21F0569252**

Demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de setembro de 2023 e de 2022.

## **Índice**

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras ..... 3

### **Demonstrações financeiras auditadas**

Balanços patrimoniais.....	8
Demonstrações do resultado .....	9
Demonstrações dos fluxos de caixa.....	10
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras.....	11

## **Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras**

À

Administradora e aos investidores do

**Patrimônio Separado da 39ª, da 40ª e da 41ª Séries da 1ª Emissão – IFs nº 21F0568989, nº 21F0569207 e nº 21F0569252**

São Paulo – SP

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras do **Patrimônio Separado da 39ª, da 40ª e da 41ª Séries da 1ª Emissão – IFs nº 21F0568989, nº 21F0569207 e nº 21F0569252 (Patrimônio Separado)**, administrado pela **Ore Securitizadora S.A. (Securitizadora ou Emissora)**, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2023 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 2023, foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Patrimônios Separados regidos pela Lei nº 14.430, de 04 de agosto de 2022, e consideram as disposições previstas na Resolução CVM nº 60/2021 (alterada pela Resolução CVM nº 194, de 17 de novembro de 2023) 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.

## Ênfases

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

Chamamos a atenção para a Nota Explicativa nº 2.2 às demonstrações financeiras, a qual descreve que essas demonstrações financeiras foram elaboradas exclusivamente para atendimento da Lei nº 14.430, de 04 de agosto de 2022 e do Art. 50 da Resolução CVM nº 60/2021 (alterada pela Resolução CVM nº 194, de 17 de novembro de 2023), que requer que as Securitizadoras considerem cada Patrimônio Separado, não consolidado, como uma entidade que reporta. Conseqüentemente, as demonstrações financeiras podem não servir para outra finalidade. Nossa opinião não está modificada acerca deste assunto.

### **Incerteza na realização dos certificados de recebíveis imobiliários**

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 5, os direitos creditórios adquiridos pela operação são de natureza imobiliária que foram originados a partir de Créditos Imobiliários assumidos pela devedora e cedidos para a emissora na data de emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI). Devido à natureza desses créditos imobiliários, os valores quando efetivamente realizados poderão ser diferentes dos estimados em 30 de setembro de 2023. Nossa opinião não está modificada em função desse 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 exercício 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 nº 3.4 e nº 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.

## **Principais Assuntos de Auditoria (PAA)--Continuação**

### **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 2023.

### **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 2023 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 amostragem mediante 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 2023.

## **Responsabilidade da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras**

A Administração da Emissora é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Patrimônios Separados, regidos pela Lei nº 14.430, de 04 de agosto de 2022 e que também consideram as disposições previstas na Resolução CVM nº 60/2021 (alterada pela Resolução CVM nº 194, de 17 de novembro de 2023), 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.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração da Emissora é responsável, dentro das prerrogativas previstas na Resolução CVM nº 60/2021 (alterada pela Resolução CVM nº 194, de 17 de novembro de 2023), pela avaliação da capacidade de o Patrimônio Separado continuar operando, conforme o termo de securitização dos créditos, e divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional.

## **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.

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;

## **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras--Continuação**

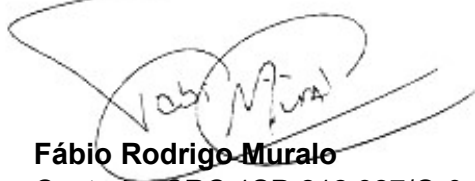
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras 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, 29 de dezembro de 2023.

### **Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes Ltda.**

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.**  
**Patrimônio Separado da 39ª, da 40ª e da 41ª Séries da 1ª Emissão - IFs nº 21F0568989, nº 21F0569207 e nº 21F0569252**

**Balancos patrimoniais**  
**Em 30 de setembro de 2023 e de 2022**

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

<b>Ativo</b>	<b>Notas</b>	<b>30/09/2023</b>	<b>30/09/2022</b>	<b>Passivo</b>	<b>Notas</b>	<b>30/09/2023</b>	<b>30/09/2022</b>
<b>Circulante</b>				<b>Circulante</b>			
Caixas e equivalentes de caixa	4	1.412	817	Certificado de recebíveis - CRI	6	1.882	2.120
Direitos creditórios	5	1.882	2.120	Fundo despesas	7.a	29	56
(-) Provisão para perda de crédito esperada	5	(40)	(30)	Fundo de descasamento	7.b	88	24
		-----	-----	Valores a pagar	8	1.295	737
		3.254	2.907			-----	-----
<b>Não circulante</b>				<b>Não circulante</b>			
Direitos creditórios	5	16.794	21.296	Certificado de recebíveis - CRI	6	16.251	20.927
(-) Provisão para perda de crédito esperada	5	(503)	(339)			-----	-----
		-----	-----			16.251	20.927
		<b>16.291</b>	<b>20.957</b>			-----	-----
<b>Total do ativo</b>		-----	-----	<b>Total do passivo</b>		-----	-----
		<b>19.545</b>	<b>23.864</b>			<b>19.545</b>	<b>23.864</b>

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



**Ore Securitizadora S.A.**  
**Patrimônio Separado da 39<sup>a</sup>, da 40<sup>a</sup> e da 41<sup>o</sup> Séries da 1<sup>a</sup> Emissão - IFs nº**  
**21F0568989, nº 21F0569207 e nº 21F0569252**

**Demonstrações do resultado**  
**Exercícios findos em 30 de setembro de 2023 e de 2022**

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

	<u>Notas</u>	<u>30/09/2023</u>	<u>30/09/2022</u>
<b>Resultado operacional</b>			
Receita financeira de juros c/ direitos creditórios	11	2.599	4.608
Despesa financeira de atualização do CRI	11	(2.599)	(4.608)
<b>Lucro operacional bruto</b>		-	-
<b>Receitas</b>			
Resultado de aplicações financeiras	11	76	67
<b>Outras despesas operacionais</b>			
Resultado de operações sujeitas a regime fiduciário		(76)	(67)
		-----	-----
		-	-
<b>Resultado dos exercícios</b>		-----	-----
		-	-

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

**Ore Securitizadora S.A.**  
**Patrimônio Separado da 39<sup>a</sup>, da 40<sup>a</sup> e da 41<sup>o</sup> Séries da 1<sup>a</sup> Emissão - IFs nº 21F0568989, nº 21F0569207 e nº 21F0569252**

**Demonstrações dos fluxos de caixa**  
**Exercícios findos em 30 de setembro de 2023 e de 2022**

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

	<u>30/09/2023</u>	<u>30/09/2022</u>
<b>Atividades operacionais</b>		
Integralizações	-	-
Recebimento de direitos creditórios	8.117	11.722
Rendimento de aplicação financeira	76	67
<b>Caixa líquido proveniente das atividades operacionais</b>	<b>8.193</b>	<b>11.789</b>
<b>Atividades de financiamentos</b>		
Amortização de certificado de recebíveis	(7.340)	(11.789)
Despesas de securitização	(258)	(277)
<b>Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamentos</b>	<b>(7.598)</b>	<b>(12.066)</b>
<b>Aumento líquido / (Redução) de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>595</b>	<b>(277)</b>
No início dos exercícios	817	1.094
No final dos exercícios	1.412	817
<b>Aumento líquido / (Redução) de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>595</b>	<b>(277)</b>

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

## **Ore Securitizadora S.A.**

Patrimônio Separado da 39ª, da 40ª e da 41ª Séries da 1ª Emissão – IFs nº 21F0568989, nº 21F0569207 e nº 21F0569252

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de setembro de 2023 e de 2022

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

### **1. Contexto operacional**

A **Ore 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 capitais 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;
- 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 nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 e da Instrução CVM nº 600, de 01 de agosto de 2018, a Securitizadora constituiu o Patrimônio Separado, ao qual se refere às demonstrações financeiras ora disponibilizadas, relativas ao exercício encerrado em 30 de setembro de 2023 e de 2022.

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

## **Ore Securitizadora S.A.**

Patrimônio Separado da 39ª, da 40ª e da 41ª Séries da 1ª Emissão – IFs nº 21F0568989, nº 21F0569207 e nº 21F0569252

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de setembro de 2023 e de 2022

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

### **1. Contexto operacional--Continuação**

- i) Datas de início e término da emissão: 10/06/2021 a 10/06/2036;
- ii) Sumário das operações efetuadas: operação com lastro em CCI's representativas de contratos de compra e venda;
- iii) Critérios previstos para a revolvência dos direitos creditórios: A operação não tem previsão de aquisição de novos direitos creditórios durante o curso;
- iv) 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
- v) 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 alienação fiduciária de imóveis residenciais.

### **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 29 de dezembro de 2023.

#### **2.2. Base de preparação**

As demonstrações financeiras do Patrimônio Separado foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Patrimônios Separados. As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e nos pronunciamentos, nas orientações e nas interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamento Contábeis (CPC) e de acordo com art.50 da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 (alterada pela Resolução CVM nº 194, de 17 de novembro de 2023).

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.

**Ore Securitizadora S.A.**

Patrimônio Separado da 39ª, da 40ª e da 41ª Séries da 1ª Emissão – IFs nº 21F0568989, nº 21F0569207 e nº 21F0569252

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de setembro de 2023 e de 2022

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

**2. Base para preparação e apresentação das demonstrações financeiras--Continuação****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 de 30 de setembro de 2023 e de 2022 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.

**2.4. 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 as estimativas contábeis são reconhecidas no exercício 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; (iii) de que o valor da receita operacional possa ser mensurado de maneira confiável.

## **Ore Securitizadora S.A.**

Patrimônio Separado da 39ª, da 40ª e da 41ª Séries da 1ª Emissão – IFs nº 21F0568989, nº 21F0569207 e nº 21F0569252

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de setembro de 2023 e de 2022

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

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

#### **3.1. Apuração do resultado--Continuação**

##### **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; (ii) de que o valor da despesa operacional possa ser mensurado de maneira confiável.

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.

## **Ore Securitizadora S.A.**

Patrimônio Separado da 39ª, da 40ª e da 41ª Séries da 1ª Emissão – IFs nº 21F0568989, nº 21F0569207 e nº 21F0569252

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de setembro de 2023 e de 2022

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

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

#### **3.3. Instrumentos financeiros--Continuação**

##### **a) Ativos financeiros não derivativos--Continuação**

**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 específicas, 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.

##### **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 passíveis 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).

## **Ore Securitizadora S.A.**

Patrimônio Separado da 39ª, da 40ª e da 41ª Séries da 1ª Emissão – IFs nº 21F0568989, nº 21F0569207 e nº 21F0569252

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de setembro de 2023 e de 2022

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

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

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

##### **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.

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.



## **Ore Securitizadora S.A.**

Patrimônio Separado da 39ª, da 40ª e da 41ª Séries da 1ª Emissão – IFs nº 21F0568989, nº 21F0569207 e nº 21F0569252

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de setembro de 2023 e de 2022

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

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

#### **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.

#### **3.7. 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. Norma emitida, mas ainda não vigente**

A Resolução CVM nº 194, de 17 de novembro de 2023 que altera a Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, entrou em vigor em 01 de dezembro de 2023. A Administração avaliou os potenciais impactos e, neste momento, não se espera que a adoção da norma tenha impactos relevantes sobre as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em 30 de setembro de 2023.

**Ore Securitizadora S.A.**

Patrimônio Separado da 39ª, da 40ª e da 41ª Séries da 1ª Emissão – IFs nº 21F0568989, nº 21F0569207 e nº 21F0569252

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de setembro de 2023 e de 2022

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

**4. Caixa e equivalentes de caixa**

	<u>30/09/2023</u>	<u>30/09/2022</u>
Aplicações financeiras	1.412	817
	<u>1.412</u>	<u>817</u>

Em 30 de setembro de 2023 e de 2022, as aplicações financeiras referem-se a títulos privados de renda fixa (CDBs) e fundos de investimento referenciados DI sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

**5. Direitos creditórios**

Os direitos creditórios estão assim apresentados:

	<u>30/09/2023</u>	<u>30/09/2022</u>
Carteira de recebíveis imobiliários	18.676	23.416
(-) Provisão para perda de crédito esperada	(543)	(369)
	<u>18.133</u>	<u>23.047</u>
Circulante	1.842	2.090
Não circulante	16.291	20.957

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

<b>Créditos vinculados por prazo de vencimento (a vencer)</b>	<u>30/09/2023</u>	<u>30/09/2022</u>
De 0 a 365 dias	1.882	2.120
Acima de 365 dias	16.794	21.296
(-) Provisão para perda de crédito esperada	(543)	(369)
<b>Total</b>	<u>18.133</u>	<u>23.047</u>

Em 30 de setembro de 2023 e de 2022 o patrimônio separado apresentava os seguintes créditos em atraso:

<b>Créditos vinculados por prazo de vencimento (vencidos)</b>	<u>30/09/2023</u>	<u>30/09/2022</u>
Até 30 dias	28	38
De 31 a 60 dias	63	27
De 61 a 90 dias	42	14
De 91 a 120 dias	33	80
De 121 a 150 dias	33	5
De 151 a 180 dias	31	5
Acima de 180 dias	470	35
<b>Total</b>	<u>700</u>	<u>204</u>

## **Ore Securitizadora S.A.**

Patrimônio Separado da 39ª, da 40ª e da 41ª Séries da 1ª Emissão – IFs nº 21F0568989, nº 21F0569207 e nº 21F0569252

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de setembro de 2023 e de 2022

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

### **5. Direitos creditórios--Continuação**

#### **b) 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, há provisão constituída para os ativos vinculados ao Patrimônio Separado no exercício findo em 30 de setembro de 2023, no montante de R\$ 543 (R\$ 369 em 2022).

#### **c) Garantias relacionadas diretamente com os direitos creditórios**

A emissão conta com garantia dada por alienação fiduciária de imóveis residenciais.

#### **d) 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.

#### **e) Regime fiduciário**

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

#### **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 dos contratos que compõem o lastro ou por gatilhos de amortização estabelecidos no termo de securitização da operação. Como esta operação possui o lastro composto por créditos pulverizados, eventos de pré-pagamento ocorreram, conforme os mutuários fizeram a opção por liquidar antecipadamente suas dívidas com o Patrimônio Separado ou houve a retrovenda do crédito por exercício de coobrigação. Pela estrutura da operação definida nos instrumentos contratuais, as antecipações devem ocasionar amortizações extraordinários dos CRIs Sênior (39ª Série 21F0568989) até que esta série esteja liquidada. A partir daí, as liquidações devem amortizar o saldo devedor dos CRIs Mezanino (40ª Série 21F0569207) até a sua liquidação integral e, por fim, os CRIs Júnior (41ª Série 21F0569252).

**Ore Securitizadora S.A.**

Patrimônio Separado da 39ª, da 40ª e da 41ª Séries da 1ª Emissão – IFs nº 21F0568989, nº 21F0569207 e nº 21F0569252

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de setembro de 2023 e de 2022

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

**5. Direitos creditórios--Continuação****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) 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 nº 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.

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).

## Ore Securitizadora S.A.

Patrimônio Separado da 39ª, da 40ª e da 41ª Séries da 1ª Emissão – IFs nº 21F0568989, nº 21F0569207 e nº 21F0569252

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de setembro de 2023 e de 2022

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

## 6. Certificado de recebíveis - CRI

Os certificados de recebíveis imobiliários estão assim apresentados:

	<u>30/09/2023</u>	<u>30/09/2022</u>
Certificados de recebíveis imobiliários	18.173	23.047
	<u>18.173</u>	<u>23.047</u>
Circulante	1.882	2.120
Não circulante	16.291	20.927

Informações relativas ao Patrimônio Separado CRIs nº 39ª, nº 40ª e nº 41ª Séries.

<b>Data de Emissão:</b>	10/06/2021
<b>Data de Vencimento:</b>	10/06/2036
<b>Sumário:</b>	Emissão com lastro em CCIs representativas de contratos de compra e venda de imóveis. Garantia dada por alienação fiduciária de imóveis.
<b>Volume Emitido:</b>	R\$ 31.640.
<b>Quantidade integralizada:</b>	31.640
<b>Subordinação:</b>	Mezanino e Junior
<b>Remuneração:</b>	Sênior: 6,50% ao ano + IPCA / Mezanino: 9,00% ao ano + IPCA Junior: 17,00% ao ano + IPCA *

## 7. Fundo de despesas e fundo de descasamento

### a) Fundo de despesas

O fundo de despesas foi constituído para o pagamento de despesas extraordinárias, observada as disposições previstas no Termo de Securitização, e cujos recursos são mantidos na conta centralizadora.

	<u>30/09/2023</u>	<u>30/09/2022</u>
Fundo de despesas	29	56

### b) Fundo de descasamento

O fundo de descasamento é constituído com recursos excedentes em decorrência da diferença positiva entre a correção monetária do lastro e a correção monetária do CRI. Este valor apurado é guardado em uma aplicação financeira e pode ser utilizado para amortização extraordinária da operação ou para pagamento de despesas referentes a renegociações, repactuações ou decisões judiciais. O objetivo deste fundo é manter uma reserva financeira para custeio de despesas em relação a litígios com os devedores dos créditos imobiliários em relação ao indexador utilizado para correção das dívidas.

	<u>30/09/2023</u>	<u>30/09/2022</u>
Fundo de descasamento	88	24

## Ore Securitizadora S.A.

Patrimônio Separado da 39ª, da 40ª e da 41ª Séries da 1ª Emissão – IFs nº 21F0568989, nº 21F0569207 e nº 21F0569252

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de setembro de 2023 e de 2022

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

## 8. Valores a pagar

Nesta conta estão registrados valores arrecadados com os recebíveis imobiliários que compõem o lastro da operação. Estes valores serão utilizados para o pagamento de despesas de manutenção da operação e os compromissos existentes com os investidores.

	<u>30/09/2023</u>	<u>30/09/2022</u>
Valores a pagar	1.295	737

## 9. Instrumentos financeiros

O Patrimônio Separado participa das seguintes operações envolvendo instrumentos financeiros:

	<u>30/09/2023</u>
	<u>Ativos a valor justo com (ganhos/perdas) reconhecidos no resultado</u>
<b>Ativos financeiros</b>	
Aplicações financeiras (Nota Explicativa nº 4)	1.412
Direitos creditórios (Nota Explicativa nº 5)	18.133
Certificado de recebíveis (Nota Explicativa nº 6)	18.133

	<u>30/09/2022</u>
	<u>Ativos a valor justo com (ganhos/perdas) reconhecidos no resultado</u>
<b>Ativos financeiros</b>	
Aplicações financeiras (Nota Explicativa nº 4)	817
Direitos creditórios (Nota Explicativa nº 5)	23.047
Certificado de recebíveis (Nota Explicativa nº 6)	23.047

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. Contingências

O Patrimônio Separado é parte em ações cíveis classificadas com probabilidade de perda possível, de natureza revisional de contratos de compra e venda de imóvel que compõem o lastro da operação no montante de R\$ 2.017.

## 11. 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 exercício de 30 de setembro de 2022.

<u>Descrição</u>	<u>30/09/2023</u>
<b>Receitas financeiras</b>	
Receitas de aplicações financeiras	76
Receita de juros s/carteira de crédito	2.599
<b>Total das receitas financeiras</b>	<u>2.675</u>
<b>Despesas financeiras</b>	
Despesa de Juros s/emissões CRI	(2.599)
<b>Total das despesas financeiras</b>	<u>(2.599)</u>
<b>Resultado financeiro</b>	<u>76</u>

## Ore Securitizadora S.A.

Patrimônio Separado da 39ª, da 40ª e da 41ª Séries da 1ª Emissão – IFs nº 21F0568989, nº 21F0569207 e nº 21F0569252

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de setembro de 2023 e de 2022

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

### 11. Resultado financeiro--Continuação

Descrição	30/09/2022
<b>Receitas financeiras</b>	
Receitas de aplicações financeiras	67
Receita de juros s/carteira de crédito	4.608
<b>Total das receitas financeiras</b>	<b>4.675</b>
<b>Despesas financeiras</b>	
Despesa de Juros s/emissões CRI	(4.608)
<b>Total das despesas financeiras</b>	<b>(4.608)</b>
<b>Resultado financeiro</b>	<b>67</b>

### 12. Partes relacionadas

Não ocorreram transações envolvendo partes relacionadas nos exercícios findos em 30 de setembro de 2023 e de 2022.

### 13. Relação com auditores

Informamos que a Empresa contratada para auditoria independente das demonstrações financeiras, a Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes Ltda., não prestou no durante os exercícios findos em 30 de setembro de 2023 e de 2022 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 o encerramento do exercício findo em 30 de setembro de 2023.

\*\*\*