Smart REPORT

RELATÓRIO ANUAL DO AGENTE FIDUCIÁRIO 2023

ORE SECURITIZADORA S.A.

Certificados de Recebíveis Imobiliários

35ª Série da 1ª Emissão

VX Pavarini

VORTX

CARTA AOS INVESTIDORES

Conforme obrigação constante da Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021 ("Resolução nº 17/21") disponibilizamos para análise dos investidores e do mercado em geral, o relatório anual deste Agente Fiduciário ano base de 2023. O relatório foi confeccionado de acordo com as informações prestadas pelo Emissor e/ou Devedor no âmbito das obrigações contraídas no instrumento de emissão e seus aditamentos, todas elas registradas e monitoradas por este Agente via plataforma VxInforma, onde os investidores que tiverem interesse podem solicitar acesso para maior transparência e informação sobre o seu investimento.

Concebemos este relatório tendo em mente dois objetivos: trazer a clareza necessária para uma análise criteriosa das informações relacionadas com suas operações e também uma profundidade de dados só alcançada com o uso de inteligência artificial.

A partir de agora, e através de tecnologia, buscamos trazer mais riqueza e qualidade para a análise, visando principalmente transformar o relatório anual em uma ferramenta de análise gerencial eficiente e efetiva para um olhar do que foi realizado, mas principalmente como uma boa base para sua visão de futuro. Esperamos que ele sirva a este propósito.

Este relatório foi emitido em versão online e disponibilizado dentro do prazo regulatório no endereço eletrônico: www.vortx.com.br para consulta pública, e está acompanhado de todos os documentos, informações e relatório pertinentes a oferta.

1. Características da operação

1.1 Dados da emissora

Nome	ORE SECURITIZADORA S.A.
CNPJ	12.320.349/0001-90

1.2 Dados da emissão

Série 35

IF	21E0750441
ISIN	BROSECCRI0X2
PU de emissão	R$1.000,00
Quantidade emitida	100.000
Volume emitido	R$100.000.000,00
Remuneração	IPCA + 9,0000%
Amortização	Mensal
Data emissão	14/05/2021
Data vencimento	16/06/2037
Distribuição	ICVM 476
Rating	Não existe rating para esse operação no período analisado
Pagamento de juros	Mensal
Data da primeira integralização	21/06/2017

Data do primeiro pagamento previsto em contrato	15/07/2021
Início da rentabilidade	Primeira Integralização
Inadimplemento no período	Resgatado
Risco	Pulverizado
Lastro	CCB,Compromisso de compra e venda,Venda e Compra

1.3 Principais Contratos

Os contratos listados abaixo podem ser encontrados na aba Documentos da página da respectiva operação no site da Vórtx .

Nome do contrato
AF QUOTAS
CCB
CESSAO CREDITO
CF
CF - 1 ADITAMENTO
CF - 2 ADITAMENTO
EMISSAO CCI
TS
TS - 1 ADITAMENTO
TS - 2 ADITAMENTO
TS - 3 ADITAMENTO
TS - 4 ADITAMENTO.PDF

1.4 Ativos em circulação em 31.12.2023

Série 35

IF	21E0750441
Emitida:	100.000
Em circulação:	85.855
Saldo cancelado ou não integralizado:	14.145
Convertidas:	0
Resgatadas:	0
Saldo:	R$57.560.821,27

1.5 Eventos financeiros

1ª Emissão - Série 35

Data Base	Pgto. Juros	Pgto. Amrt. Ordinária	Pgto. Amrt. Extraordi.	Pgto. Amortização	Pgto. Total
14/01/2023	6,10153187	4,70775848	17,42972981	22,13748829	28,23902016
14/02/2023	5,97344712	4,63539721	9,51027950	14,14567671	20,11912383
14/03/2023	5,32633228	4,60469555	12,30813131	16,91282686	22,23915913
14/04/2023	5,82170215	4,57079180	16,59910804	21,16989984	26,99160199
14/05/2023	5,51955147	4,50460349	12,97737547	17,48197896	23,00153043
14/06/2023	5,60802429	4,45497784	10,69167017	15,14664801	20,75467230
14/07/2023	5,32951457	4,40127331	11,24529436	15,64656767	20,97608224

Data Base	Pgto. Juros	Pgto. Amrt. Ordinária	Pgto. Amrt. Extraordi.	Pgto. Amortização	Pgto. Total
14/08/2023	5,38698615	4,33073634	6,07186557	10,40260191	15,78958806
14/09/2023	5,31587265	4,29925915	9,80355989	14,10281904	19,41869169
14/10/2023	5,05371888	4,24994320	7,19586113	11,44580433	16,49952321
14/11/2023	5,15092301	4,21702884	8,18393558	12,40096442	17,55188743
14/12/2023	4,90652217	4,17653470	9,89897509	14,07550979	18,98203196

2. Fatos relevantes

Eventuais fatos relevantes desta emissão podem ser consultados no site da Vórtx .

3. Obrigações

A Vórtx informa que as obrigações desta emissão foram cadastradas no sistema VxInforma, tendo o Emissor recebido as cobranças nas respectivas datas de cumprimento. Eventuais obrigações em aberto no período de análise deste Relatório foram objeto de notificação e se encontram disponíveis para consulta e acompanhamento no site da Vórtx .

4. Informações financeiras

4.1 Informações financeiras da emissora

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 - 1E1S - LOTE 5 - RELATORIO MENSAL 202312.PDF

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.

5. Informações societárias da emissora

As eventuais alterações societárias da Emissora, com impactos para os titulares, foram objeto, quando aplicável e quando disponibilizadas ao Agente Fiduciário, de assembleia de titulares ou de comunicados através de Fatos Relevantes pela Emissora ou pelo Agente Fiduciário.

6. Assembleias

CRI - 1E35S - LOTE 5 - AGT - EDITAL

Data: 09/02/2023

A 4ª AGT tem como objetivo deliberar sobre as demonstrações financeiras auditadas do Patrimônio Separado apresentadas pela Securitizadora, referentes ao exercício social encerrado em 30 de setembro de 2022.

CRI - 1E35S - LOTE 5 - AGT 20230209.pdf

CRI - 1E35S - LOTE 5 - AGT

Data: 19/01/2023

A 4ª AGT tem como objetivo deliberar sobre as demonstrações financeiras auditadas do Patrimônio Separado apresentadas pela Securitizadora, referentes ao exercício social encerrado em 30 de setembro de 2022.

CRI - 1E35S - LOTE 5 - AGT 20230119.pdf

CRI - 1E35S - LOTE 5 - AGT

Data: 07/06/2023

Ordem do Dia:A 5ª AGT tem como objetivo deliberar sobre: (i) a não declaração de Evento de Vencimento Antecipado, conforme o item (xii) da Cláusula 4.1 da CCB, em decorrência do não cumprimento do prazo previsto na Cláusula 6.2.3 da CCB, bem como a concessão de prazo o dia até 30 de junho de 2023, para que as CCI Garantia sejam registradas nos cartórios de registro de imóveis competentes e entregues para a Securitizadora, nos termos da CCB; (ii) inclusão de nova hipótese de exclusão para que não sejam considerados todos os recebíveis, considerados inadimplentes, vencidos a mais de 90 (noventa) dias do cálculo de Razão de Garantia; (iii) alteração do regramento do Cash Sweep, descrito na Cláusula 7.3 do Termo de Securitização, considerando que o item (i) da Cláusula 7.3. do Termo de Securitização passará a ser de, no mínimo, 85% (oitenta e cinco por cento) e o item (ii) da mesma cláusula, passará a ser de até 15% (quinze por cento); (iv) aprovar a inclusão da D2 Engenharia e Avaliações Ltda., inscrita no CNPJ sob o n° 49.421.595/0001-48, na lista de empresas que podem atuar com Agente de Medição dos CRI e (v) a autorização para a Securitizadora e o Agente Fiduciário realizarem todos os atos necessários para a implementação das deliberações desta assembleia, incluindo, mas não se limitando, a eventual celebração de aditamentos aos Documentos da Operação.

CRI - 1E35S - LOTE 5 - AGT 20230607 - Ata (site).pdf

CRI - 1E35S - LOTE 5 - AGT

Data: 21/12/2023

Deliberar sobre: (i) a alteração das cláusulas 6.2.4. e 6.2.5 da CCB, para que a totalidade dos direitos creditórios do Empreendimento Bauru, indicados no Anexo I da presente ata, integre ou deixe de fazer parte da Cessão Fiduciária, conforme a seguir: a) 105 unidades em estoque sendo entregues 100% ao permutante, conforme percentual indicado no Anexo VIII da CCB; b) 120 unidades em estoque com aumento do percentual de 60% para 100%; c) 19 unidades em estoque permanecem com percentual de 60%; d) 84 unidades vendidas com aumento de 60% para 100%; e e) 96 unidades vendidas permanecem com percentual de 60%. Sendo certo que a regra de não integração em relação a parcela dos direitos creditórios referente às participações dos Parceiros dos empreendimentos Cotia e Jaguaríuna, bem como o estoque continua inalterada; (ii) a alteração do Anexo VIII da CCB, para a que a Devedora conste como detentora de 100% (cem por cento) dos Direitos Creditórios do Empreendimento Bauru, descritos no Anexo I desta ata; (iii) a ratificação de que o percentual da Razão de Garantia, considerando o Empreendimento Bauru na nova participação da Devedora foi considerado desde outubro de 2023, sendo certo que, o recurso oriundo utilizado desta nova participação seguiu a regra do cash sweep estabelecido na Operação; e;

CRI - 1E35S - LOTE 5 - AGT 20231221 (Site).pdf

7. Constituição e aplicação de fundos

As análises sobre a Constituição e Aplicação de Fundos constam nos itens 4.2 ou 9 deste relatório, conforme aplicável.

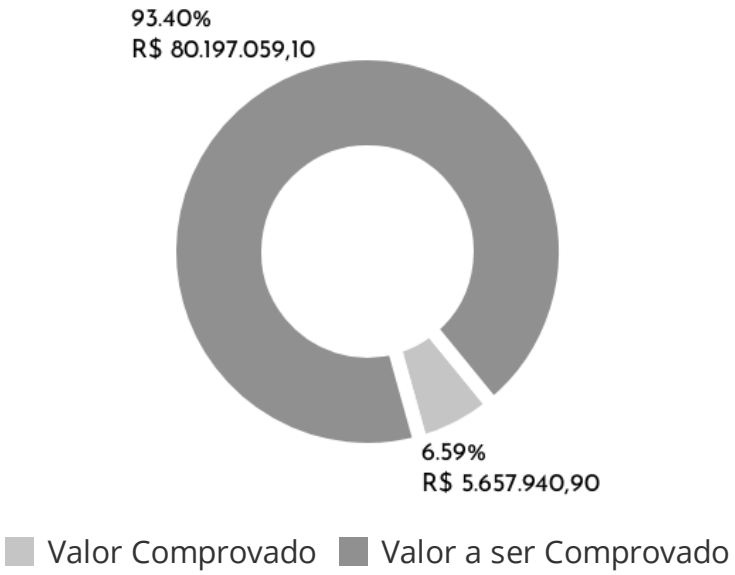
8. Destinação de recursos

Conforme disposto no Termo de Securitização a Destinação de Recursos consiste na Destinação futura e Destinação por Reembolso, a primeira consiste nos gastos futuros no custeio de despesas de construção e desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários, por meio da SPE 1 no Empreendimento Bauru, da SPE 2 no Empreendimento Cotia, da SPE 3 no Empreendimento Jaguariúna e da SPE 4 no Empreendimento Guarujá, observado o cronograma de destinação dos recursos constante do Anexo VI da CCB e do Anexo XI do Termo

de Securitização. Por sua vez, o reembolso será dos custos incorridos no desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários e de outros empreendimentos imobiliários descritos no Anexo VII da CCB.

O cumprimento da destinação de recursos referente a parcela do reembolso foi verificada pelo Agente Fiduciário no ato da emissão dos CRI, mediante a análise das notas fiscais e comprovantes de pagamento e o respectivo enquadramento da despesa como imobiliária, incorridas no período igual ou inferior a 24 meses de antecedência contados do encerramento da oferta pública, nos termos do Ofício SRE nº 01/2021 emitido pela CVM em 01 de março de 2021. A análise realizada pelo agente fiduciário acerca da comprovação da destinação dos recursos referentes ao reembolso pode ser verificada na forma do anexo constante do instrumento de emissão. Com relação à parcela futura, a destinação dos recursos foi verificada pelo Agente Fiduciário através da apresentação, pelo Emissor, dos seguintes comprovantes e evidências: foram apresentados de forma relacionada notas fiscais, comprovantes de pagamento e relatório indicando o montante de R$ 5.657.940,90 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@vortx.com.br

8.1 Resumo



9. Manutenção da suficiência e exequibilidade de garantias

9.1 Constituição de Garantias

A Vórtx, na condição de Agente Fiduciário, dispõe na tabela abaixo a situação da constituição de cada garantia da operação, com base na documentação disponibilizada:

Consolidado

Nome do Contrato	Constituição
Alienação Fiduciária de Quotas	NÃO
Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	SIM
Aval	SIM

Os documentos que comprovam a situação atual das garantias, se disponibilizados ao Agente Fiduciário, podem ser encontrados no site da Vórtx.

9.2 Suficiência de Garantias

As análises da Suficiência de Garantias, quando aplicáveis, se encontram na aba "Relatórios de Garantias" ao acessar a operação no site da Vórtx.

10. Covenants financeiros

As análises de Covenants Financeiros, quando aplicáveis, se encontram na aba "Relatórios de Garantias" ao acessar a operação no site da Vórtx.

11. Bens entregues ao fiduciário

Não foram entregues bens à administração do Agente Fiduciário no período analisado.

12. Verificação de lastro

Nos termos dos documentos da operação, a Emissora contratou a instituição custodiante para realizar a custódia do lastro da emissão, de acordo com os procedimentos e normas aplicáveis, dentre as quais, inclui a obrigação de manter todos os procedimentos necessários para assegurar a existência e a integridade do lastro da operação. Ainda, a instituição custodiante é regularmente auditada pelos órgãos reguladores, que verificam sua atuação e a aderência às normas aplicáveis para sua atividade. A Emissora e Custodiante atestam ao Agente Fiduciário que: (i) foram adotados procedimentos para assegurar que os direitos incidentes sobre os valores mobiliários, ativos financeiros ou instrumentos contratuais, conforme aplicável, que lastreiam a operação de securitização, não sejam cedidos a terceiros, na medida em que a Emissora; e (ii) o lastro mantem-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 + 4,000%
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

San remo | 1ª Emissão 16ª Série

Tipo	CRI
Emissora	ORE SECURITIZADORA S.A.
IF	19D1329253
Volume emitido	R$77.000.000,00
Quantidade	77.000
Remuneração	IPCA + 9,000%
Data de emissão	26/04/2019
Data de vencimento	17/05/2024
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fundo

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 + 6,680%
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 Creditorios

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 + 10,000%
Data de emissão	15/05/2019
Data de vencimento	07/10/2033
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, 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 + 15,000%
Data de emissão	15/05/2019
Data de vencimento	07/10/2033
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel

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 + 12,000%
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 + 8,000%
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 + 8,000%
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

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 + 6,500%
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 + 9,000%
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 + 17,000%
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 + 6,500%
Data de emissão	23/08/2021
Data de vencimento	09/08/2029
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval