



# Smart REPORT

RELATÓRIO ANUAL DO  
AGENTE FIDUCIÁRIO 2023

**ORE SECURITIZADORA S.A.**

Certificados de Recebíveis Imobiliários

37ª e 38ª Séries 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 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](http://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 37

IF	21E0378914
ISIN	BROSECCRI0V6
PU de emissão	R\$1.000,00
Quantidade emitida	37.500
Volume emitido	R\$37.500.000,00
Remuneração	IPCA + 8,0000%
Amortização	Outros
Data emissão	11/05/2021
Data vencimento	12/05/2026
Distribuição	ICVM 476
Rating	Rating não é aplicável para esta operação
Pagamento de juros	Trimestral
Data da primeira integralização	11/05/2021

<b>Data do primeiro pagamento previsto em contrato</b>	12/08/2021
<b>Início da rentabilidade</b>	Emissão
<b>Inadimplimento no período</b>	Adimplente
<b>Risco</b>	Pulverizado
<b>Lastro</b>	Compromisso de compra e venda

### Série 38

<b>IF</b>	21E0379859
<b>ISIN</b>	BROSECCRI0W4
<b>PU de emissão</b>	R\$1.000,00
<b>Quantidade emitida</b>	10.933
<b>Volume emitido</b>	R\$10.933.000,00
<b>Remuneração</b>	IPCA + 8,0000%
<b>Amortização</b>	Outros
<b>Data emissão</b>	11/05/2021
<b>Data vencimento</b>	12/05/2026
<b>Distribuição</b>	ICVM 476
<b>Rating</b>	Rating não é aplicável para esta operação
<b>Pagamento de juros</b>	Trimestral
<b>Data da primeira integralização</b>	11/05/2021
<b>Data do primeiro pagamento previsto em contrato</b>	12/08/2021
<b>Início da rentabilidade</b>	Emissão

**Inadimplemento no período**

Adimplente


**Risco**

Pulverizado

**Lastro**

Compromisso de compra e venda

## 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 IMOVEL GLEBA 10

AF IMOVEL GLEBAS 8 E 9

CF DIREITOS EMERGENTES

CF RECEBIVEIS

EMISSAO CCI 01

EMISSAO CCI 02

EMISSAO CCI 03

TERMO AQUISICAO ENDOSSO

TS

TS - 1 ADITAMENTO

## 1.4 Ativos em circulação em 31.12.2023

**Série 37**

IF	21E0378914
Emitida:	37.500
Em circulação:	37.500
Saldo cancelado ou não integralizado:	0
Convertidas:	0
Resgatadas:	0
Saldo:	R\$3.426.200,47

**Série 38**

IF	21E0379859
Emitida:	10.933
Em circulação:	10.933
Saldo cancelado ou não integralizado:	0
Convertidas:	0
Resgatadas:	0
Saldo:	R\$998.897,36

**1.5 Eventos financeiros**


**1º Emissão - Série 37**

Data Base	Pgto. Juros	Pgto. Amrt. Ordinária	Pgto. Amrt. Extraordi.	Pgto. Amortização	Pgto. Total
11/01/2023	2,53201572	0,00000000	2,83214144	2,83214144	5,36415715
11/02/2023	1,27195126	0,00000000	27,61198426	27,61198426	28,88393552
11/05/2023	3,21712631	0,00000000	22,43510867	22,43510866	25,65223498
26/06/2023	1,44700812	0,00000000	15,59107556	15,59107556	17,03808368
11/07/2023	0,42139598	0,00000000	23,64854742	23,64854742	24,06994340
25/07/2023	0,32323974	0,00000000	15,85520550	15,85520550	16,17844524
11/08/2023	0,33554680	0,00000000	3,96265666	3,96265666	4,29820346
11/11/2023	1,76344550	0,00000000	0,00000000	0,00000000	1,76344550


**1º Emissão - Série 38**

Data Base	Pgto. Juros	Pgto. Amrt. Ordinária	Pgto. Amrt. Extraordi.	Pgto. Amortização	Pgto. Total
11/01/2023	2,53201577	0,00000000	2,83214145	2,83214145	5,36415722
11/02/2023	1,27195129	0,00000000	27,61198427	27,61198427	28,88393556
11/05/2023	3,21712638	0,00000000	22,43510867	22,43510866	25,65223504
26/06/2023	1,44700816	0,00000000	15,59107555	15,59107555	17,03808371
11/07/2023	0,42139599	0,00000000	23,64854742	23,64854742	24,06994341
25/07/2023	0,32323975	0,00000000	15,85520606	15,85520606	16,17844581
11/08/2023	0,33554681	0,00000000	3,96265680	3,96265680	4,29820361
11/11/2023	1,76344556	0,00000000	0,00000000	0,00000000	1,76344556

## 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 - IEI-2S - REDCO - 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 - 1E37-38S - REDCO - AGT - EDITAL

Data: 14/02/2023

A 2ª 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 - 1E37-38S - REDCO - AGT 20230214 - Termo de Nao Instalacao.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 cláusula 5.5.1. do termo de securitização, os recursos obtidos com a subscrição dos CRI serão utilizados pela Emissora para o pagamento do Preço de Aquisição, segundo as regras estabelecidas no Termo de Aquisição e Endosso. Considerando que os Créditos Imobiliários são decorrentes de contratos de compra e venda, os créditos imobiliários são caracterizados pela origem. Deste modo, a Securitizadora declara que os recursos decorrentes da integralização da Emissão foram destinados para quitação do preço de cessão.

## 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
Cessão Fiduciária de Direitos Emergentes	SIM
Alienação Fiduciária de Imóvel Gleba 9	SIM
Fiança	SIM
Cessão Fiduciária de Recebíveis	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 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 + 4,000%
Data de emissão	31/01/2019
Data de vencimento	30/11/2023
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	Aval, Alienação Fiduciária de Imóvel, 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

**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 + 9,000%
Data de emissão	14/05/2021
Data de vencimento	16/06/2037
Inadimplemento no período	Resgatado
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 + 6,500%
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