

Ore Securitizadora S.A.
Patrimônio Separado da 36ª Série da 1ª Emissão - IF nº
21C0792115

Demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2024
acompanhadas do Relatório do Auditor Independente

Ore Securitizadora S.A.
Patrimônio Separado da 36ª Série da 1ª Emissão - IF nº 21C0792115

Demonstrações financeiras
Exercício findo em 30 de setembro de 2024.

Conteúdo

Relatório do auditor independentes sobre as demonstrações financeiras	3 – 5
Balanço patrimonial	6
Demonstração do resultado	7
Demonstração do fluxo de caixa	8
Notas explicativas às demonstrações financeiras	9 – 22

Relatório do Auditor Independente sobre as Demonstrações Financeiras

Ao Administrador e aos investidores do
Patrimônio Separado da 36ª Série da 1ª Emissão - IF nº 21C0792115
(Ore Securitizadora S.A.)
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras Patrimônio Separado da 36ª Série da 1ª Emissão - IF nº 21C0792115 ("Patrimônio Separado"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2024 e as demonstrações do resultado e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas para o exercício findo em 30 de setembro de 2024 foram elaboradas em todos os aspectos relevantes, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Patrimônios Separados regidos pela Lei nº 14.430/2022, e consideram as disposições previstas na Resolução CVM nº 60/2021 para elaboração dessas demonstrações financeiras de propósito especial, conforme Nota Explicativa nº 2.

Base para opinião

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

Ênfase

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

Chamamos a atenção para a Nota Explicativa nº 2.2 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), e que requer que as Securitizadoras considerem cada Patrimônio Separado, não consolidado, como uma entidade que reporta. Consequentemente, as demonstrações financeiras podem não servir para outra finalidade. Nossa opinião não está ressalvada acerca deste assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria (“PAA”) 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.

Direitos creditórios a receber

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um principal assunto de auditoria: Em 30 de setembro de 2024, o Patrimônio Separado possuía o montante de R\$ 19.083 mil referentes a saldos a receber decorrente da obtenção via cessão onerosa de Cédulas de Crédito Bancários (“CCB”), avaliadas pelos termos definidos contratualmente. Desta forma, em nosso julgamento, os riscos mais significativos para fins de auditoria são a valorização, a existência e a realização desses ativos, por esse motivo, foram tratadas como assuntos relevantes.

Como o assunto foi tratado na auditoria das demonstrações contábeis: Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: (i) conciliação contábil; (ii) análise da totalidade dos lastros da operação; (iii) recálculo do montante a receber de acordo com os critérios definidos contratualmente; (iv) exame da liquidação financeira da totalidade das amortizações e juros recebidos durante o exercício; (v) exame dos cálculos matemáticos e premissas consideradas para a constituição da provisão para créditos de liquidação duvidosa; e (vi) teste de aderência entre as informações registradas e divulgadas nas demonstrações financeiras.

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Patrimônio Separado para reconhecimento dos ativos e o resultado obtido no exercício findo em 30 de setembro de 2024, foram adequados no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros Assuntos

Os valores correspondentes ao exercício findo em 30 de setembro de 2023, foram auditados por outros auditores independentes, que emitiram relatório datado de 29 de dezembro de 2023, sem ressalvas.

Responsabilidades 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

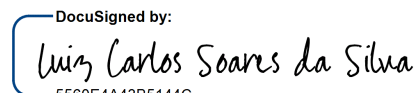
Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não, 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 contábeis.

- Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:
- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos 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.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Patrimônio Separado.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Patrimônio Separado. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Patrimônio Separado a não mais se manter em continuidade operacional.

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, 30 de dezembro de 2024.

DocuSigned by:

5560E4A43B5144C...
Luiz Carlos Soares da Silva
Contador CRC 1SP-228.054/O-4

Conatus Auditores Independentes S.S.
CRC 2SP-037.537/O-1

Patrimônio Separado da 36ª Série da 1ª Emissão - IF nº 21C0792115

Balanços patrimoniais
Em 30 de setembro de 2024 e de 2023

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

Ativo				Passivo			
	Notas	30/09/2024	30/09/2023		Notas	30/09/2024	30/09/2023
Circulante				Circulante			
Caixas e equivalentes de caixa	4	402	255	Certificado de recebíveis - CRI	6	-	-
Direitos creditórios	5	-	-	Fundo de despesa	7.a	1	153
Provisão para devedores duvidosos	5.a	-	-	Fundo de reserva	7.b	-	-
				Valores a liberar	8	401	102
		402	255			402	255
Não circulante				Não circulante			
Direitos creditórios	5	19.083	16.409	Certificado de recebíveis - CRI	6	19.083	11.967
Provisão para devedores duvidosos	5.a	(11.849)	(6.256)	Participação residual do cedente	9	(11.849)	(1.814)
		7.234	10.153			7.234	10.153
Total do ativo				Total do passivo			
		7.636	10.408			7.636	10.408

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

Ore Securitizadora S.A.
Patrimônio Separado da 36ª Série da 1ª Emissão - IF nº 21C0792115

Demonstrações do resultado

Exercícios findos em 30 de setembro de 2024 e de 2023

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

	Notas	30/09/2024	30/09/2023
Resultado operacional			
Receita financeira de juros c/ direitos creditórios	12	2.674	2.395
Despesa financeira de atualização do CRI	12	(2.674)	(2.395)
Lucro operacional bruto		-	-
Receitas			
Resultado de aplicações financeiras	12	9	92
Outras despesas operacionais			
Resultado de operações sujeitas a regime fiduciário		(9)	(92)
		-	-
Resultado do exercício		-	-

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

Ore Securitizadora S.A.
Patrimônio Separado da 36ª Série da 1ª Emissão - IF nº 21C0792115

Demonstrações dos fluxos de caixa

Exercícios findos em 30 de setembro de 2024 e de 2023

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

	30/09/2024	30/09/2023
Atividades operacionais		
Recebimento de direitos creditórios	686	65
Rendimento de aplicação financeira	9	92
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	695	157
Atividades de financiamentos		
Amortização de certificado de recebíveis	-	(560)
Despesas de securitização	(548)	(1.801)
Repasse ao cedente	-	-
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamentos	(548)	(2.361)
Redução líquida de caixa e equivalentes de caixa	147	(2.204)
No início dos exercícios	255	2.459
No final dos exercícios	402	255
Redução líquida de caixa e equivalentes de caixa	147	(2.204)

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

Ore Securitizadora S.A.

Patrimônio Separado da 36ª Série da 1ª Emissão - IF nº 21C0792115

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de setembro de 2024 e de 2023

(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 Certificados de Recebíveis a Securitizadora constituiu o Patrimônio Separado (Patrimônio Separado), ao qual se refere à demonstração financeira ora disponibilizada em cumprimento a Lei nº 14.430, de 04 de agosto de 2022, e da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 (alterada pela Resolução CVM nº 194, de 17 de novembro de 2023), relativas ao exercício findo em 30 de setembro de 2024.

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

Ore Securitizadora S.A.

Patrimônio Separado da 36ª Série da 1ª Emissão - IF nº 21C0792115

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de setembro de 2024 e de 2023

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

1. Contexto operacional—Continuação

- i) Datas de início e término da emissão: 15/03/2021 a 17/03/2026;
- ii) Sumário das operações efetuadas: Emissão com lastro em CCB;
- iii) Critérios previstos para a revolvência dos direitos creditórios: A operação não tem previsão de aquisição de novos direitos creditórios durante o curso;
- iv) 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 aval, cessão fiduciária de direitos creditórios, alienação fiduciária de imóvel, fundo de despesas extraordinárias, fundo de despesas da operação, fundo de obras e fundo de reserva.

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 30 de dezembro de 2024.

2.2. Base de preparação

As demonstrações financeiras do Patrimônio Separado foram 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 36ª Série da 1ª Emissão - IF nº 21C0792115

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de setembro de 2024 e de 2023

(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 2024 e de 2023 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 36ª Série da 1ª Emissão - IF nº 21C0792115

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de setembro de 2024 e de 2023

(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 36ª Série da 1ª Emissão - IF nº 21C0792115

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de setembro de 2024 e de 2023

(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 36ª Série da 1ª Emissão - IF nº 21C0792115

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de setembro de 2024 e de 2023

(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.

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.

Ore Securitizadora S.A.
Patrimônio Separado da 36ª Série da 1ª Emissão - IF nº 21C0792115
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 30 de setembro de 2024 e de 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Principais práticas contábeis—Continuação

3.7. Provisões, ativos e passivos contingentes

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

3.8. Demonstração do fluxo de caixa (DFC)

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

3.9. 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 2024.

4. Caixa e equivalentes de caixa

	30/09/2024	30/09/2023
Aplicações financeiras	402	255
	<u>402</u>	<u>255</u>

Em 30 de setembro de 2024 e de 2023, 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:

	30/09/2024	30/09/2023
Cédula de crédito bancário	19.083	16.409
(-) Provisão para perda de crédito esperada	(11.849)	(6.256)
	<u>7.234</u>	<u>10.153</u>
Circulante	-	-
Não circulante	7.234	10.153

Ore Securitizadora S.A.
Patrimônio Separado da 36ª Série da 1ª Emissão - IF nº 21C0792115
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 30 de setembro de 2024 e de 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

5. Direitos creditórios—Continuação

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

Créditos vinculados por prazo de vencimento (a vencer)	30/09/2024	30/09/2023
De 0 a 365 dias	-	-
Acima de 365 dias	19.083	16.409
Total	19.083	16.409

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, foi constituída uma provisão de R\$ 11.849 para o exercício findo em 30 de setembro de 2024 (R\$ 6.256 em 2023). Embora a operação não esteja inadimplente e contar com garantias, a Securitizadora entendeu a necessidade de provisionamento para devedores duvidosos, considerando que uma porção substancial destas garantias são estoques e recebíveis do empreendimento “Jardins de Caieiras”, ainda em fase de construção e com obras temporariamente paralisadas. O atual estágio do empreendimento faz com que as garantias atreladas a ele tenham baixa liquidez e performance de venda em leilão por não se tratar de unidades prontas para ocupação. Neste contexto, a provisão foi feita considerando a diferença existente entre o valor das garantias com obras prontas (estoque, recebíveis e fundos da operação) e o saldo devedor da dívida na data-base de 30 de setembro de 2024.

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. Houve provisão constituída em 30 de setembro de 2024.

c) Garantias relacionadas diretamente com os direitos creditórios

A emissão conta com garantia dada por aval, cessão fiduciária de direitos creditórios, alienação fiduciária de imóvel, fundo de despesas extraordinárias, fundo de despesas da operação, fundo de obras e fundo de reserva.

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 25º a 31º da Lei nº 14.430/22.

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

Ore Securitizadora S.A.

Patrimônio Separado da 36ª Série da 1ª Emissão - IF nº 21C0792115

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de setembro de 2024 e de 2023

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

Os eventos de pré-pagamento podem ocorrer por antecipação de valores pelos devedores da operação ou por gatilhos de amortização estabelecidos no termo de securitização da operação. Nos exercícios findos em 30 de setembro de 2024 e de 2023 ocorreram amortizações extraordinárias obrigatórias decorrentes do direcionamento dos excedentes arrecadados com a cessão fiduciária de recebíveis, utilizados conforme definições da operação.

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

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

h) 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).

i) Aprovações realizadas em Assembleia Geral de Titulares do CRI

Conforme ata da 8ª AGT (oitava assembleia geral de titulares) dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) da 36ª série da 1ª emissão da Ore Securitizadora S.A., realizada em 15 de março de 2023, os titulares dos CRI em circulação, deliberaram por aprovar a totalidade dos itens da ordem do dia, sendo estes:

- (i) Não decretando a declaração de Vencimento Antecipado, pois este fica consignado em ata que o quórum necessário para decretar vencimento antecipado é de 50% mais um dos CRI em Circulação, conforme cláusula 8.1.2., do Termo de Securitização, de modo que como o quórum mínimo exigido para aprovação desta matéria não foi atingido, não será

Ore Securitizadora S.A.

Patrimônio Separado da 36ª Série da 1ª Emissão - IF nº 21C0792115

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de setembro de 2024 e de 2023

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

considerado a possibilidade de decretação de vencimento antecipado dos CRI;

- (ii) Autorizando o não pagamento dos juros remuneratórios referentes aos meses de março e de abril de 2023, e, conseqüentemente, incorporação dos Juros Remuneratórios referentes aos meses de fevereiro, março e abril de 2023 no saldo devedor dos CRI, retornando a ordem de pagamentos a partir do mês de maio de 2023, não havendo nenhum tipo de alteração sobre as disposições dos Juros Remuneratórios;
- (iii) Autorização para a Securitizadora, em conjunto com o Agente Fiduciário, para realizarem todos os atos necessários para a implementação das deliberações da presente 8ª AGT.

i) Aprovações realizadas em Assembleia Geral de Titulares do CRI--Continuação

Conforme ata da 9ª AGT (nona assembleia geral de titulares) dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) da 36ª série da 1ª emissão da Ore Securitizadora S.A., realizada em 21 de junho de 2023, os titulares dos CRI em circulação, deliberaram por aprovar os seguintes itens da ordem do dia:

- (i) A não declaração do evento de vencimento antecipado, nos termos das Cláusulas 8.1. e seguintes, do Termo de Securitização, em decorrência do não pagamento dos juros remuneratórios referentes ao mês de maio de 2023 na data de 16/05/2023;
- (ii) A autorização do não pagamento dos juros remuneratórios referentes aos meses de junho e julho de 2023, e, conseqüentemente, incorporação dos juros remuneratórios referentes aos meses de maio, junho e julho de 2023 no saldo devedor dos CRI, retornando a ordem de pagamentos dos juros remuneratórios, a partir do mês de agosto de 2023, não havendo nenhum tipo de alteração sobre as disposições dos juros remuneratórios;
- (iii) Com a aprovação dos itens (i) e (ii) mencionados acima, aprovou-se também a autorização para a suspensão de todos os encargos moratórios decorrentes de eventuais inadimplências pecuniárias e não pecuniárias existentes até a data de realização da assembleia;
- (iv) A inclusão das prestadoras de serviços “D2 Engenharia e Avaliações Ltda.”, e “Larss Excelencia em Avaliações”, na lista de empresas que podem atuar como Agente de Avaliação dos CRI disposta na seção III - Termos Definidos da CCB;
- (v) Aprovar a exclusão da prestadora de serviços “DLR Engenheiros Associados SS”, da lista de empresas que podem atuar como Agente de Avaliação dos CRI disposta na seção III – Termos Definidos da CCB; e
- (vi) A autorização para a Securitizadora, em conjunto com o Agente Fiduciário, realizarem todos os atos necessários para a implementação

Ore Securitizadora S.A.

Patrimônio Separado da 36ª Série da 1ª Emissão - IF nº 21C0792115

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de setembro de 2024 e de 2023

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

das deliberações da 9ª AGT.

Conforme ata da 10ª AGT (décima assembleia geral de titulares) dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) da 36ª série da 1ª emissão da Ore Securitizadora S.A., realizada em 26 de setembro de 2023, os titulares dos CRI em circulação, deliberaram por aprovar os seguintes itens da ordem do dia:

- (i) A não declaração de evento de vencimento antecipado, nos termos das Cláusulas 8.1. e seguintes, do Termo de Securitização, em decorrência do não pagamento dos juros remuneratórios referentes ao mês de agosto de 2023;
- (ii)
- i) **Aprovações realizadas em Assembleia Geral de Titulares do CRI--Continuação**
- (iii) A autorização do não pagamento dos juros remuneratórios referentes aos
- (iv) meses de setembro e outubro de 2023, e, conseqüentemente, a incorporação dos juros remuneratórios referentes aos meses de agosto setembro e outubro de 2023, no saldo devedor dos CRI, retornando a ordem de pagamentos dos juros remuneratórios, a partir do mês de novembro de 2023, não havendo nenhum tipo de alteração sobre as disposições dos juros remuneratórios;
- (v) Com a aprovação dos itens (i) e (ii) mencionados acima, da Ordem do Dia, aprovou-se também a autorização para a suspensão de todos os encargos moratórios decorrentes de eventuais inadimplências pecuniárias e não pecuniárias existentes até a data de realização da assembleia; e
- (vi) A autorização para que as guias de emissão do Habite-se do empreendimento Alto de Franco sejam pagas com os recursos do Fundo de Despesas da Operação, devido a insuficiência de recursos no Fundo de Obras.

6. Certificado de recebíveis - CRI

Os certificados de recebíveis imobiliários estão assim apresentados:

	30/09/2024	30/09/2023
Certificados de recebíveis imobiliários	19.083	11.967
	<u>19.083</u>	<u>11.967</u>
Circulante	-	-
Não circulante	19.083	11.967

Informações relativas ao Patrimônio Separado CRI 36ª Série:

Ore Securitizadora S.A.

Patrimônio Separado da 36ª Série da 1ª Emissão - IF nº 21C0792115

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de setembro de 2024 e de 2023

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

Data de emissão:	15/03/2021
Data de vencimento:	17/03/2026
Sumário:	Emissão com lastro em CCB. Garantia dada por aval, cessão fiduciária de direitos creditórios, alienação fiduciária de imóvel, fundo de despesas extraordinárias, fundo de despesas da operação, fundo de obras e fundo de reserva.
Volume emitido:	R\$ 13.040 para uma quantidade de 13.040 papéis.
Quantidade integralizada:	13.040
Subordinação:	Sem subordinação
Remuneração:	12,00% ao ano + IPCA

7. Fundo de despesa e fundo de reserva

a) Fundo de despesa

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

	30/09/2024	30/09/2023
Fundo de despesa	1	153

b) Fundo de reserva

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

	30/09/2024	30/09/2023
Fundo de reserva	-	-

7. Valores a liberar

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

	30/09/2024	30/09/2023
Valores a liberar	402	102

8. Instrumentos financeiros

O Patrimônio Separado participa das seguintes operações envolvendo instrumentos financeiros:

	30/09/2024
	Ativos a valor justo com (ganhos/perdas) reconhecidos no resultado
Ativos financeiros	
Aplicações financeiras (Nota Explicativa nº 4)	402
Direitos creditórios (Nota Explicativa nº 5)	7.234
Certificado de recebíveis (Nota Explicativa nº 6)	7.234

Ore Securitizadora S.A.
Patrimônio Separado da 36ª Série da 1ª Emissão - IF nº 21C0792115
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 30 de setembro de 2024 e de 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

	30/09/2023
	Ativos a valor justo com (ganhos/perdas) reconhecidos no resultado
Ativos financeiros	
Aplicações financeiras (Nota Explicativa nº 4)	255
Direitos creditórios (Nota Explicativa nº 5)	10.153
Certificado de recebíveis (Nota Explicativa nº 6)	11.967

9. Participação residual do cedente

Representado pela diferença apurada entre o saldo de caixa e equivalentes de caixa, somado ao valor dos demais ativos e os passivos atualizados do Patrimônio Separado. Em 30 de setembro de 2024 a participação residual do cedente apresentava o seguinte saldo:

	30/09/2024
Caixa e equivalentes de caixa	402
Demais ativos atualizados	7.234
Passivos atualizados	(7.234)
	(402)

10. Instrumentos financeiros

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.

11. Contingências

O Patrimônio Separado é parte em ações cíveis classificados com probabilidade de perda possível, de natureza revisional de contratos de compra e venda de imóvel que compõem o lastro das operações.

30 de setembro de 2024

Quant.	R\$ - Valor da causa	R\$ - Valor da causa atualizado
21	1.120	1.162

30 de setembro de 2023

Quant.	R\$ - Valor da causa	R\$ - Valor da causa atualizado
0	0	0

Embora as ações visem basicamente sobre alterações na forma de capitalização dos juros, aplicação de indexador, evolução de saldo devedor, apuração de valores a pagar e outras questões contratuais sobre entrega das chaves e conclusão das obras, a ausência de histórico representativo de decisões judiciais para o Patrimônio Separado, dificulta a mensuração com relativa segurança de quais seriam as reais probabilidades de perdas. Outro fator de insegurança com relação ao preparo de previsões consistentes, é a definição de qual momento o juízo pode definir um recálculo do contrato, caso haja uma situação de perda do processo.

Ore Securitizadora S.A.
Patrimônio Separado da 36ª Série da 1ª Emissão - IF nº 21C0792115
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 30 de setembro de 2024 e de 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

12. Resultado financeiro

O resultado financeiro é composto por receitas auferidas por aplicações em certificados de depósitos bancários, recebíveis financeiros da carteira de crédito deduzidos das despesas financeiras incorridas nos exercícios findos em 30 de setembro de 2024 e de 2023.

Descrição	30/09/2024
Receitas financeiras	
Receitas de aplicações financeiras	9
Receita de juros s/carteira de crédito	2.674
Total das receitas financeiras	2.683
Despesas financeiras	
Despesa de juros s/emissões do CRI	(2.674)
Total das despesas financeiras	(2.674)
Resultado financeiro	9

Descrição	30/09/2023
Receitas financeiras	
Receitas de aplicações financeiras	92
Receita de juros s/carteira de crédito	2.395
Total das receitas financeiras	2.487
Despesas financeiras	
Despesa de juros s/emissões do CRI	(2.395)
Total das despesas financeiras	(2.395)
Resultado financeiro	92

13. Partes relacionadas

Não ocorreram transações envolvendo partes relacionadas nos exercícios findos em 30 de setembro de 2024 e de 2023.

14. Relação com auditores

Informamos que a Empresa contratada para auditoria independente das demonstrações financeiras não prestou durante os exercícios findos em 30 de setembro de 2024 e de 2023, 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.

15. Eventos subsequentes

Não ocorreram eventos subsequentes relevantes após a data de encerramento do exercício findo em 30 de setembro de 2024.
