

ORE SECURITIZADORA S.A.
CNPJ nº 12.320.349/0001-90

ATA DA DÉCIMA SEGUNDA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA DOS TITULARES DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 36ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA ORE SECURITIZADORA S.A., INSTALADA E SUSPensa EM 25 DE OUTUBRO DE 2024, 25 DE NOVEMBRO DE 2024, EM 16 DE JANEIRO DE 2025 E REABERTA EM 20 DE FEVEREIRO DE 2025.

- 1. DATA, HORA E LOCAL:** em 20 de fevereiro de 2025, às 15:00 horas, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, n. 1017, 12º andar, CEP 04530-001, reuniram-se os investidores da 36ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI" ou "Emissão") da ORE Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 12.320.349/0001-90 ("Securitizadora"), sendo a Décima Segunda Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária dos Titulares dos CRI ("12ª AGT") realizada de forma unicamente digital, por meio da plataforma "*Microsoft Teams*", considerando a Ata de Cancelamento da Décima Segunda Assembleia Geral Extraordinária dos Titulares dos CRI, celebrada em 10 de julho de 2024, a pedido dos Investidores ("AGT Julho") e a abertura originalmente marcada para 25/10/2024, momento em que foi suspensão e reagendada para 25/11/2024, 16/01/2025 e novamente para a data de hoje.
- 2. PRESENÇA:** (i) titulares dos CRI representando 99,57% dos CRI em circulação, conforme lista de presença, anexa à presente ata ("Titulares dos CRI"), (ii) representantes da Securitizadora; e (iii) representantes do Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de Agente Fiduciário dos CRI.
- 3. COMPOSIÇÃO DA MESA:** Presidente: Henrique Sangenetto; Secretária: Gisele Brito.
- 4. CONVOCAÇÃO:** o Edital de Convocação foi publicado no jornal Valor Econômico nos dias 04, 07 e 08 de outubro de 2024, todos na página E2, nos termos da cláusula 14.4 do Termo de Securitização.
- 5. ORDEM DO DIA:** A 12ª AGT tem como objetivo deliberar sobre: (i) a não aprovação da declaração de Evento de Vencimento Antecipado, considerando o disposto nas Cláusulas 2.3, 5.6.2, 5.7.2, 5.9.2, 5.2.14, 8.1., "iv", "v" e "xx", 9.1, "x", todas da CCB e Cláusula 2.3.1 do Contrato de Cessão Fiduciária, em decorrência da manutenção, até a presente data, de todos os descumprimentos indicados nos itens de (i) a (vii) da ordem do dia da AGT Julho; e (ii) a aprovação da ratificação para a contratação dos serviços de gerenciamento de obras junto a Método Engenharia, Construção e Montagem Ltda., inscrita no CNPJ/MF nº 02.498.486/0001-65, custeada pelo Patrimônio Separado; , por tempo indeterminado.

DELIBERAÇÕES: Inicialmente, o Agente Fiduciário questionou a Emissora os Titulares dos CRI acerca de qualquer hipótese que poderia ser caracterizada como conflito de interesses em relação as matérias da Ordem do Dia e demais partes da operação, bem como entre partes relacionadas, conforme definição prevista na Resolução CVM 94/2022 - Pronunciamento Técnico CPC 05, bem como no artigo 32 da Resolução CVM 60/2021, ao artigo 115, § 1º, da Lei nº 6.404/76, e outras hipóteses previstas em lei, conforme aplicável, sendo informado por todos os presentes que tais hipóteses inexistem.

O Agente Fiduciário e a Securitizadora verificaram os poderes dos representantes dos Titulares dos CRI e verificaram quórum suficiente para a instalação e deliberações, conforme exigido pelo Termo de Securitização e declararam, juntamente com o presidente e o secretário, a presente assembleia devidamente instalada.

Desta forma, em 25/10/2024, os Titulares dos CRI, representando 99,57% dos CRI em circulação, deliberaram por suspender a 12ª AGT até o dia 25/11/2024 às 15:00, referente ao item (i) da Ordem do Dia, consignando em ata que em relação ao item ii da Ordem do Dia, APROVAM a contratação dos serviços de gerenciamento de obras junto a Método Engenharia, Construção e Montagem Ltda., inscrita no CNPJ/MF nº 02.498.486/0001-65, custeada pelo Patrimônio Separado no valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), por tempo indeterminado, com o seguinte escopo: (i) cotação, equalização e contratação de calculista estrutural; (ii) coordenação e acompanhamento para a elaboração do ATP; (iii) cotação, equalização e contratação de projetista estrutural/fundações; (iv) coordenação e acompanhamento para elaboração dos projetos de reforços; (v) cotação, equalização e contratação de empresa especializada; (vi) coordenação e acompanhamento da execução dos reforços; e (vii) elaboração do termo de entrega final e atestados, em relação ao Imóvel Jardins de Caieiras, que vem apresentando situação de gravidade na construção, conforme Fato Relevante publicado pela Securitizadora no seu site e na CVM em 24/05/2024, sendo certo que o escopo e os valores de contratação poderão ser alterados uma vez que a Método Engenharia não recebeu os projetos iniciais, de reforço e demais informações necessárias.

Em 25/11/2024, os Titulares dos CRI, representando 99,57% dos CRI em circulação, deliberaram por suspender novamente o item (i) da Ordem do Dia da 12ª AGT até o dia 16/01/2025 às 15:00, consignando em ata que em relação ao item ii da Ordem do Dia, foi indicado pela Método Engenharia, em benefício do tempo, a contratação do escritório Carmona Soluções de Engenharia, como projetista estrutural/fundações, para execução dos serviços de (i) Análise Técnica dos projetos e (ii) Elaborar projeto de Reforço, conforme proposta compartilhada pela Securitizadora, no orçamento estimado a ser custeado pelo Patrimônio Separado, no valor de R\$ 228.000,00 (duzentos e vinte e oito mil reais), sendo certo que a Securitizadora fará essa contratação. Fica consignado que, após notificações enviadas a outras partes, foram recebidos os projetos mencionados no parágrafo acima.

Em 16/01/2025, os Titulares dos CRI, representando 99,57% dos CRI em circulação, deliberaram por suspender novamente o item (i) da Ordem do Dia da 12ª AGT até o dia 20/02/2025 às 15:00, consignando em ata que foi realizada visita na obra do Edifício Jardins de Caieiras em 14/01/2025, de modo que aguardam o relatório de análise a ser enviado pela Método Engenharia, para deliberar sobre o item (i) da Ordem do Dia.

Em 20/02/2025, os Titulares dos CRI, representando 99,57% dos CRI em circulação, deliberam por suspender o item (i) da Ordem do Dia, postergando para o dia 1 de abril de 2025 às 15:00 horas a decisão sobre a declaração de Evento de Vencimento Antecipado, com fundamento nas hipóteses previstas nas Cláusulas 2.3, 5.6.2, 5.7.2, 5.9.2, 5.2.14, 8.1., “iv”, “v” e “xx”, 9.1, “x”, todas da CCB e Cláusula 2.3.do Contrato de Cessão Fiduciária para aguardar a conclusão da análise de viabilidade econômica do Imóvel Alto de Franco.

Os Titulares dos CRI consignam em ata que receberam o relatório de análise da Método Engenharia, Construção e Montagem Ltda e, devido à atual situação da obra do Edifício Jardins de Caieiras, deliberam, bem como ratificação em assembleia a ser convocada pela Emissora no prazo de até 5 (cinco) dias pela desistência das garantias fiduciárias dos direitos creditórios oriundos de quaisquer vendas das unidades do Edifício Jardins de Caieiras e da alienação fiduciária constituída sobre a matrícula nº 90.303 do Cartório de Registro de Imóveis de Franco da Rocha. Desta forma, ficará sem efeito o Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças e o Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças, ambos firmados entre a Devedora e a Securitizadora em 15/03/2021, única e exclusivamente em relação às obrigações e direitos relacionados ao Edifício Jardins de Caieiras, sendo mantidos em sua integralidade todos os demais termos e disposições contratuais dos Documentos da Operação que não tenham sido tornados sem efeito por meio do presente ato, incluindo, mas não se limitando à cessão fiduciária de direitos creditórios e à alienação fiduciária de imóvel em garantia, ambas constituídas em relação ao Imóvel Alto de Franco, registrado na matrícula nº 1.188 do Cartório de Registro de Imóveis de Franco da Rocha.

O Agente Fiduciário e a Securitizadora informam que os Titulares dos CRI são integralmente responsáveis pela validade e efeitos dos atos realizados e das decisões tomadas por eles no âmbito da Assembleia, razão pela qual reiteram que não são responsáveis por quaisquer despesas, custos ou danos que venham eventualmente incorrer em decorrência dos atos praticados nos termos desta Assembleia em estrita observação às decisões tomadas pela comunhão dos Titulares dos CRI.

Adicionalmente, os representantes do Titular dos CRI aqui presentes declaram para todos os fins e efeitos de direito, que os contratos de administração/gestão ou procurações, celebrados com

ou outorgados pelo Titular dos CRI, conforme o caso, encontram-se vigentes e não foram rescindidos ou revogados pelo respectivo Titular dos CRI.

As deliberações e aprovações acima referidas não poderão (i) ser interpretadas como uma renúncia dos Titulares dos CRI quanto ao cumprimento, pela Securitizadora e pela Devedora, de todas e quaisquer obrigações previstas nos documentos relacionados aos CRI, exceto se relacionado aos assuntos deliberados no presente ato; e (ii) impedir, restringir e/ou limitar o exercício, pelos Titulares dos CRI, de qualquer direito, obrigação, recurso, poder ou privilégio pactuado nos documentos relacionados aos CRI, exceto pelo deliberado na presente assembleia, nos exatos termos ora aprovados.

O Agente Fiduciário informa aos Titulares dos CRI que as deliberações da presente assembleia podem apresentar riscos não mensuráveis no presente momento aos CRI, incluindo, mas não se limitando, aos riscos decorrentes da dilação das deliberações acerca de medidas necessárias à defesa dos interesses da Emissão em razão da suspensão deliberada nesta assembleia.

Os presentes autorizam a Securitizadora, em conjunto com o Agente Fiduciário, a praticar todos os atos necessários para a implementação das deliberações desta 12ª AGT, incluindo, mas não se limitando, a assinatura de documentos e a celebração de aditamentos aos Documentos da Operação.

Os presentes também autorizam a Emissora a publicar no seu *website* e a encaminhar à Comissão de Valores Mobiliários a presente ata em forma sumária, com a omissão da assinatura e qualificação de todos os Titulares dos CRI, sendo dispensada, neste ato, sua publicação em jornal de grande circulação.

Os termos iniciados em letra maiúscula aqui não definidos, encontram o significado que lhes é atribuído nos Documentos da Operação.

As Partes reconhecem a forma de celebração da presente ata por meios eletrônicos, digitais e informáticos como válida e eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito, ainda que seja estabelecida com assinatura eletrônica ou certificação fora dos padrões ICP-BRASIL, conforme disposto pelo art. 10 da Medida Provisória no 2.200/2001 em vigor no Brasil.

7. ENCERRAMENTO: Oferecida a palavra a quem dela quisesse fazer uso, não houve qualquer manifestação. Assim sendo, nada mais havendo a ser tratado, foi encerrada a cessão e lavrada a presente ata, que lida e achada conforme, foi aprovada pelos presentes.

Mesa:

Henrique Sangenetto
Presidente

Gisele Brito
Secretária

ORE SECURITIZADORA S.A.
Emissora

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Agente Fiduciário