

ORE SECURITIZADORA S.A.

CNPJ nº 12.320.349/0001-90

NIRE 35300383311

ATA DA DECIMA SÉTIMA ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 45ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA ORE SECURITIZADORA S.A., ABERTA EM 19 DE MAIO DE 2025, SUSPENSA, REABERTA EM 21 DE MAIO DE 2025, SUSPENSA, REABERTA EM 02 DE JUNHO DE 2025, SUSPENSA, REABERTA EM 03 DE JUNHO DE 2025, SUSPENSA, REABERTA EM 25 DE JUNHO DE 2025, SUSPENSA, REABERTA EM 10 DE JULHO DE 2025, SUSPENSA, REABERTA EM 31 DE JULHO DE 2025, SUSPENSA, REABERTA EM 14 DE AGOSTO DE 2025, SUSPENSA, REABERTA EM 04 DE SETEMBRO DE 2025, SUSPENSA, REABERTA EM 02 DE OUTUBRO DE 2025, SUSPENSA, REABERTA EM 23 DE OUTUBRO DE 2025, SUSPENSA, REABERTA EM 30 DE OUTUBRO DE 2025, SUSPENSA, REABERTA EM 13 DE NOVEMBRO DE 2025, SUSPENSA E REABERTA EM 28 DE NOVEMBRO DE 2025 ÀS 17H00 ("Ata" e "Assembleia" e "17ª AGT", respectivamente)

1. DATA, HORÁRIO E LOCAL: Aos 28 de novembro de 2025, às 17:00, de forma exclusivamente digital, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 60"), via plataforma Microsoft Teams, cujo acesso foi disponibilizado aos Titulares de CRI Credenciados, coordenada pela **ORE Securitizadora S.A.**, companhia securitizadora, inscrita no CNPJ sob o nº 12.320.349/0001-90 ("Securitizadora" ou "Emissora"). A Assembleia originalmente foi marcada para o dia 19/05/2025, postergada para os dias 21/05/2025, 02/06/2025, 03/06/2025, 25/06/2025, 10/07/2025, 31/07/2025, 14/08/2025, 04/09/2025, 02/10/2025, 23/10/2025, 30/10/2025 e 13/11/2025, momento em que foi novamente postergada para a data de hoje.

2. PRESENÇA: Presentes os representantes: **(i)** da Emissora; **(ii)** da **H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 960, 14º andar, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 01.788.147/0001-50 ("Agente Fiduciário"); e **(iii)** dos titulares de 98,56% (noventa e oito por cento e cinquenta e seis centésimos) dos CRI em Circulação ("Titulares dos CRI Presentes"), conforme lista de presença constante no Anexo I à presente Ata.

3. MESA: Presidente: **Henrique Sangenetto Pinto**; Secretário: **Tarcísio Lopes**.

4. CONVOCAÇÃO: A Assembleia foi convocada por meio do Edital de Convocação publicado nos dias 28, 29 e 30 de abril de 2025, nas páginas E7, E2 e E2, respectivamente, conforme disposto na Cláusula 14.3.1 do "*Termo de Securitização de Créditos*

Imobiliários da 45ª (quadragésima quinta) Série da 1ª (primeira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da ORE Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela TPA Terraço República Empreendimento Imobiliário SPE Ltda", celebrado em 14 de dezembro de 2022 ("Edital de Convocação" e "Termo de Securitização", respectivamente).

5. ORDEM DO DIA: A Assembleia tem como objetivo deliberar sobre:

- (i) a declaração ou não de Evento de Vencimento Antecipado Automático, nos termos da Cláusula 8.1(i) do Termo de Emissão, em decorrência do pedido de recuperação extrajudicial das empresas TPA Holding Ltda. e da TPA – Desenvolvimento Imobiliário Ltda.;
- (ii) a declaração ou não de Evento de Vencimento Antecipado, devido ao não pagamento dos juros devidos nos meses de setembro, de 2024, até março de 2025, além do não cumprimento das amortizações programadas devidas em setembro e dezembro de 2024, nos termos da Cláusula 8.2(i) do Termo de Emissão;
- (iii) a declaração ou não de Evento de Vencimento Antecipado, devido ao não cumprimento da Razão de Garantia, nos termos da Cláusula 8.2(xxii) do Termo de Emissão;
- (iv) aprovação do recebimento das Unidades em Estoque do Empreendimento Imobiliário em dação em pagamento da Operação, sendo certo que para fins de dação em pagamento e redução do saldo devedor da Operação: (a) os apartamentos serão dados em pagamento considerando a média das vendas realizadas no últimos 6 (seis) meses a contar da presente data; e (b) as lojas serão dadas em pagamento considerando o valor de venda forçada, conforme obtido a partir de laudo de avaliação imobiliária a ser emitido por empresa especializada;
- (v) aprovação dos processos de excussão judicial e extrajudicial da dívida objeto do lastro da Operação;
- (vi) caso aprovado o item (v) da presente Ordem do Dia, aprovação da contratação de assessores legais para o processo excussão judicial e extrajudicial, cujas propostas de honorários serão solicitadas aos escritórios e oportunamente apresentadas para deliberação dos Titulares dos CRI em nova Assembleia;

- (vii) ratificar a contratação de escritório de advocacia especializado em pesquisa patrimonial; e
- (viii) a autorização para a Securitizadora, em conjunto com o Agente Fiduciário, realizarem todos os atos necessários para a implementação das deliberações da presente 17ª AGT, incluindo, mas não se limitando, a celebração de eventuais aditamentos.

6. DELIBERAÇÕES: A Securitizadora e o Agente Fiduciário questionaram os Titulares dos CRI acerca de qualquer hipótese que poderia ser caracterizada como conflito de interesses em relação das matérias da Ordem do Dia e demais partes da operação, sendo informado por todos os presentes que tal hipótese inexistente.

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.

Instalada a Assembleia, após discussões sobre os itens constantes da Ordem do Dia, os Titulares dos CRI Presentes deliberaram:

- (i) Por 100% (cem por cento) dos Titulares dos CRI Presentes, ou seja, 98,56% (noventa e oito por cento e cinquenta e seis centésimos) dos CRI em Circulação a favor, 0% (zero por cento) contra e 0% (zero por cento) de abstenção: **aprovar** a declaração de Evento de Vencimento Antecipado Automático, nos termos da Cláusula 8.1(i) do Termo de Emissão, em decorrência do pedido de recuperação extrajudicial das empresas TPA Holding Ltda. e da TPA – Desenvolvimento Imobiliário Ltda.;
- (ii) Por 100% (cem por cento) dos Titulares dos CRI Presentes, ou seja, 98,56% (noventa e oito por cento e cinquenta e seis centésimos) dos CRI em Circulação a favor, 0% (zero por cento) contra e 0% (zero por cento) de abstenção: **aprovar** a declaração de Evento de Vencimento Antecipado, devido ao não pagamento dos juros devidos nos meses de setembro, de 2024, até março de 2025, além do não cumprimento das amortizações programadas devidas em setembro e dezembro de 2024, nos termos da Cláusula 8.2(i) do Termo de Emissão;
- (iii) Por 100% (cem por cento) dos Titulares dos CRI Presentes, ou seja, 98,56% (noventa e oito por cento e cinquenta e seis centésimos) dos CRI em Circulação a favor, 0% (zero por cento) contra e 0% (zero por cento) de abstenção: **aprovar**

a declaração de Evento de Vencimento Antecipado, devido ao não cumprimento da Razão de Garantia, nos termos da Cláusula 8.2(xxii) do Termo de Emissão;

- (iv) Por 100% (cem por cento) dos Titulares dos CRI Presentes, ou seja, 98,56% (noventa e oito por cento e cinquenta e seis centésimos) dos CRI em Circulação a favor, 0% (zero por cento) contra e 0% (zero por cento) de abstenção: **aprovar** o recebimento das Unidades em Estoque do Empreendimento Imobiliário em dação em pagamento da Operação, sendo certo que para fins de dação em pagamento e redução do saldo devedor da Operação: (a) os apartamentos serão dados em pagamento considerando a média das vendas realizadas no últimos 6 (seis) meses a contar da presente data; e (b) as lojas serão dadas em pagamento considerando o valor de venda forçada, conforme obtido a partir de laudo de avaliação imobiliária a ser emitido por empresa especializada. Em complemento à deliberação tomada nos dias 03/06/2025 e 10/07/2025, quando da instalação da presente Assembleia, em que foi aprovado o item (iv) da Ordem do Dia, as unidades que poderão ser dacionadas serão: (a) da parte residencial: as unidades 211, 311, 406 e 411 e; (b) da parte comercial: loja 1 e loja 2;
- (v) Por 100% (cem por cento) dos Titulares dos CRI Presentes, ou seja, 98,56% (noventa e oito por cento e cinquenta e seis centésimos) dos CRI em Circulação a favor, 0% (zero por cento) contra e 0% (zero por cento) de abstenção: **aprovar** os processos de excussão judicial e extrajudicial da dívida objeto do lastro da Operação;
- (vi) Por 100% (cem por cento) dos Titulares dos CRI Presentes, ou seja, 98,56% (noventa e oito por cento e cinquenta e seis centésimos) dos CRI em Circulação a favor, 0% (zero por cento) contra e 0% (zero por cento) de abstenção: **aprovar** a contratação de assessores legais para o processo excussão judicial e extrajudicial, cujas propostas de honorários serão solicitadas aos escritórios e oportunamente apresentadas para deliberação dos Titulares dos CRI em nova Assembleia;
- (vii) Por 100% (cem por cento) dos Titulares dos CRI Presentes, ou seja, 98,56% (noventa e oito por cento e cinquenta e seis centésimos) dos CRI em Circulação a favor, 0% (zero por cento) contra e 0% (zero por cento) de abstenção: **aprovar** a ratificação da contratação prestador de serviço especializado em pesquisa patrimonial, em complemento à deliberação tomada nos dias 03/06/2025 e 10/07/2025, quando da instalação da presente Assembleia, em que foi aprovado o item (vii) da Ordem do Dia; e

(viii) Por 100% (cem por cento) dos Titulares dos CRI Presentes, ou seja, 98,56% (noventa e oito por cento e cinquenta e seis centésimos) dos CRI em Circulação a favor, 0% (zero por cento) contra e 0% (zero por cento) de abstenção: **aprovar** a autorização para a Securitizadora, em conjunto com o Agente Fiduciário, realizarem todos os atos necessários para a implementação das deliberações da presente 17ª AGT, incluindo, mas não se limitando, a celebração de eventuais aditamentos.

O Agente Fiduciário consigna, ainda, que não é responsável por verificar se o gestor ou procurador dos Titulares dos CRI, ao tomar a decisão no âmbito desta Assembleia, age de acordo com as instruções de seu investidor final, observando seu regulamento ou contrato de gestão, conforme aplicável.

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.

Em virtude das deliberações acima e independente de quaisquer outras disposições nos documentos da operação de emissão dos CRI, os Titulares dos CRI, neste ato, eximem a Securitizadora e o Agente Fiduciário de quaisquer responsabilidades relacionadas aos itens acima mencionados.

7. DEFINIÇÕES: 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.

8. ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, e como ninguém mais desejou fazer uso da palavra, a reunião foi encerrada com a lavratura desta Ata, que, após lida e aprovada, foi por todos assinada.

São Paulo, 28 de novembro de 2025.

Mesa:

Henrique Sangenetto Pinto

Tarcísio Lopes

Henrique Sangenetto Pinto
Presidente

Tarcísio Lopes
Secretário

(Página de assinaturas da Ata da Decima Sétima Assembleia Geral de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 45ª Série da 1ª Emissão da Ore Securitizadora S.A., aberta em 19 de maio de 2025, suspensa, reaberta em 21 de maio de 2025, suspensa, reaberta em 02 de junho de 2025, suspensa, reaberta em 03 de junho de 2025, suspensa, reaberta em 25 de junho de 2025, suspensa, reaberta em 10 de julho de 2025, suspensa, reaberta em 31 de julho de 2025, suspensa, reaberta em 14 de agosto de 2025, suspensa, reaberta em 04 de setembro de 2025, suspensa, reaberta em 02 de outubro de 2025, suspensa, reaberta em 23 de outubro de 2025, suspensa, reaberta em 30 de outubro de 2025, suspensa, reaberta em 13 de novembro de 2025, suspensa e reaberta em 28 de novembro de 2025 às 17H00)

Henrique Sangenetto Pinto

Bruno Pereira de Jesus

ORE SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Benedito Antonio A Leite

Rosileide Duarte Rosa

H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário