

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 E REABERTA EM 31 DE JULHO DE 2025 ("Ata" e "Assembleia", respectivamente)

DATA, HORÁRIO E LOCAL: 31 de julho de 2025, às 16:00, na sede da ORE Securitizadora S.A. ("Securitizadora"), qual seja, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.912, 13º andar, sala 132, CEP 01310-924, a presente Decima Sétima Assembleia Geral dos Titulares dos CRI ("17ª AGT") foi realizada de modo virtual, por meio de vídeo conferência gravada, inclusive para fins de voto, por meio de sistema eletrônico denominado "*Microsoft Teams*", administrado pela Securitizadora, sendo certo que o link de acesso à reunião foi disponibilizado por correio eletrônico aos Titulares de CRI. A AGT 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 e 10/07/2025, momento em que foi novamente postergada para a data de hoje.

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

PRESENÇA: Presentes: (i) representantes dos titulares e detentores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 45ª Série da 1ª Emissão da **ORE Securitizadora S.A.** ("Titulares dos CRI" e "CRI", respectivamente), representando 98,56% dos CRI em circulação, conforme boletins de votos recebidos até a presente data e presença de demais titulares de CRI, conforme lista de presença, anexa à esta ata; (ii) representante da **H. Commcor Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, por seu representante legal ("Agente Fiduciário"); e (iii) representantes da Securitizadora.

CONVOCAÇÃO: Edital de convocação publicado 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 dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 45ª Série da 1ª Emissão da ORE Securitizadora S.A.*, celebrado em 14 de dezembro de 2022 ("Termo de Securitização").

ORDEM DO DIA: A 17ª AGT tem como objetivo deliberar sobre: (i) a declaração ou não de Evento de Vencimento Antecipado Automático, nos termos das 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.

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 inexistia.

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.

Em relação ao Item (iv), (vii) da Ordem do Dia, os Titulares dos CRI representando 98,56% dos CRI em circulação deliberaram no dia 03/06/2025 por: (a) aprovar os referidos Itens, sendo certo que eventuais passivos atrelados as unidades que serão objeto da Dação em Pagamento serão deduzidas do valor das unidades e (b) autorizar a Securitizadora e o Agente Fiduciário a realizarem todos os atos necessários para a implementação das deliberações dos itens (iv) e (vii). Para fins da referida dedução, serão considerados

exclusivamente os passivos oriundos de obrigações *propter rem* apontadas pelo tabelião de notas que lavrar a escritura de Dação em Pagamento e/ou pela administradora do condomínio.

Fica consignado que, caso a Dação em Pagamento seja concretizada, uma nova Assembleia será convocada para fins de definição da forma de alienação dos imóveis que passarem a integrar o Patrimônio Separado.

Desta forma, os Titulares dos CRI representando 98,56% dos CRI em circulação deliberaram por suspender a presente AGT para o dia 14 de agosto de 2025, às 16 horas, para que possam melhor analisar os Itens (i), (ii), (iii), (v), (vi) e (viii) da Ordem do Dia.

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.

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.

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, 31 de julho de 2025.

Mesa:

Henrique Sangenetto

Tarcisio Lopes

Henrique Sangenetto
Presidente

Tarcisio Lopes
Secretário

Henrique Sangenetto

Bruno Pereira de Jesus

ORE SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Benedito Antonio Almeida Leite

Rosileide Duarte Rosa

**H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS LTDA.**

Agente Fiduciário