

ORE SECURITIZADORA S.A.
CNPJ nº 12.320.349/0001-90
NIRE 35300383311

ATA DA SEXTA ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 45ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA ORE SECURITIZADORA S.A., REALIZADA EM 14 DE NOVEMBRO DE 2023.

DATA, HORÁRIO E LOCAL: 14 de novembro de 2023, às 10:00, na sede da ORE Securitizadora S.A. ("Securitizadora"), qual seja, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 1017, 12º andar, CEP 04530-001, a presente Sexta Assembleia Geral dos Titulares dos CRI ("6ª 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 que enviaram solicitação para operacaofatorore@fator.com.br.

MESA: Presidente: Henrique Sangenetto; Secretário: Julio Barioni Dacar.

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 93,43% dos CRI em circulação, conforme boletins de votos recebidos até a presente data; (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 24, 25 e 26 de novembro de 2023, nas páginas E2, E3 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 6ª AGT tem como objetivo deliberar sobre as seguintes matérias da ordem do dia:

- (i) a inclusão, no rol das garantias dos CRI, da cessão fiduciária de **(i.1)** todos e quaisquer direitos creditórios oriundos da importância que sobejar após eventual excussão da Alienação Fiduciária de Imóvel Empreendimento Imobiliário (conforme abaixo definida) ("Sobejo AF de Imóvel Empreendimento Imobiliário"), **(i.2)** todos e quaisquer direitos creditórios oriundos da importância que sobejar após eventual excussão da Alienação Fiduciária de Imóveis Pinheiros (conforme abaixo definida) ("Sobejo AF de Imóveis Pinheiros"), e **(i.3)** todos e quaisquer direitos creditórios oriundos da importância que sobejar após eventual excussão da Alienação Fiduciária de Imóvel Butantã (conforme abaixo definida) ("Sobejo AF de Imóvel Butantã") e, quando em conjunto com o Sobejo AF de Imóvel Empreendimento

Imobiliário e o Sobejo AF de Imóveis Pinheiros, denominados “Sobejo AF de Imóveis” e “Cessão Fiduciária Sobejo AF de Imóveis”, respectivamente);

- (ii) aprovar o compartilhamento das seguintes garantias constituídas no contexto dos CRI, com a 35ª (trigésima quinta) série, da 4ª (quarta) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.769.451/0001-08 (“Virgo” e “CRI TPA I”, respectivamente) e a 61ª (sexagésima primeira) série, da 4ª (quarta) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Virgo (“CRI TPA II”): **(ii.1)** alienação fiduciária do imóvel localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Arouche nº 98 e 108, e na esquina da Rua Aurora 904, no 7º Subdistrito da Consolação, objeto da matrícula nº 4.537 do 5º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP (“Imóvel Empreendimento Imobiliário”); **(ii.2)** alienação fiduciária dos imóveis localizados na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Ferreira de Araújo, nº 186 e Avenida Pedroso de Moraes, nº 1.619, Edifício Central Park, Pinheiros, CEP 05.428-000, objeto das matrículas nº 117.652 e 117.653, todas do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, e dos imóveis localizados na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Ferreira de Araújo, nº 221, Edifício Planet Work, Pinheiros, CEP 05.428-000, objeto das matrículas nº 99.411, 99.412, 99.536, 99.539, 99.540, 99.543, 99.544, 99.568, 99.570, 99.572, 99.573 e 99.574, todas do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP (“Alienação Fiduciária de Imóveis Pinheiros”); **(ii.3)** alienação fiduciária do imóvel localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Engenheiro João de Ulhoa Cintra, lote 13, da quadra 59, Butantã, CEP 05.506-020, objeto da matrícula nº 133.621 do 18º Oficial de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo/SP (“Alienação Fiduciária de Imóvel Butantã”, e quando denominada em conjunto com a Alienação Fiduciária de Imóvel Empreendimento Imobiliário e a Alienação Fiduciária de Imóveis Pinheiros, denominadas “Alienação Fiduciária de Imóveis CRI TPA III”); e **(ii.4)** Cessão Fiduciária Sobejo AF de Imóveis; sendo certo que a Alienação Fiduciária de Imóveis CRI TPA III e a Cessão Fiduciária Sobejo AF de Imóveis vigerão sob o regime de compartilhamento de garantias, de modo que garantirão, primeiramente, as Obrigações Garantidas (conforme definidas no Termo de Securitização) e, posteriormente, as obrigações garantidas dos CRI TPA I e as obrigações garantidas dos CRI TPA II, nesta ordem de subordinação, sendo certo que a Alienação Fiduciária de Imóveis CRI TPA III e a Cessão Fiduciária Sobejo AF de Imóveis apenas garantirão as obrigações garantidas dos CRI TPA I quando a totalidade das Obrigações Garantidas for devidamente quitada, e as obrigações garantidas dos CRI TPA II quando a totalidade das obrigações garantidas dos CRI TPA I for devidamente quitada (“Ordem de Prioridade”);
- (iii) autorizar a Securitizadora a assinar como interveniente anuente no “*Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*”, que terá como objeto a cessão fiduciária de todos e quaisquer direitos creditórios oriundos da importância que sobejar após eventual excussão da Alienação Fiduciária de Quotas (conforme definida no Termo de Securitização),

formalizada por meio do “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças*”, celebrado em 14 de dezembro de 2022, conforme aditado (“Sobejo Alienação Fiduciária de Quotas”), em garantia das obrigações garantidas dos CRI TPA I e dos CRI TPA II, sendo certo (a) que a eficácia da garantia fiduciária estará condicionada de forma suspensiva, nos termos do artigo 125, da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2022 (“Código Civil”), ao cumprimento integral das Obrigações Garantidas; e (b) que o Sobejo Alienação Fiduciária de Quotas apenas garantirá as obrigações garantidas dos CRI TPA II quando a totalidade dos CRI TPA I for devidamente quitada;

- (iv) autorizar a Securitizadora a assinar como interveniente anuente no “*Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*”, que terá como objeto a cessão fiduciária dos **(a)** Direitos Creditórios Unidades (conforme definidos no Termo de Securitização); **(b)** Direitos Creditórios Sinistro (conforme definidos no Termo de Securitização); **(c)** Direitos Creditórios Conta Vinculada (conforme definidos no Termo de Securitização); e **(d)** da Conta Vinculada (conforme definida no Termo de Securitização), formalizada por meio do “*Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*” celebrado em 14 de dezembro de 2022, conforme aditado; bem como a cessão fiduciária dos **(e)** direitos creditórios oriundos da importância que sobejar após eventual excussão da cessão fiduciária dos Direitos Creditórios Unidades, dos Direitos Creditórios Sinistro, dos Direitos Creditórios Conta Vinculada e da Conta Vinculada (em conjunto, “Sobejo Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios”); e **(f)** todos e quaisquer eventuais créditos remanescentes depositados na Conta Centralizadora (conforme definida no Termo de Securitização), após a utilização dos referidos direitos creditórios no cumprimento das Obrigações Garantidas (“Sobejo Conta Centralizadora”), em garantia das obrigações garantidas dos CRI TPA I e dos CRI TPA II; sendo certo (i) que a eficácia da garantia fiduciária estará condicionada de forma suspensiva, nos termos do artigo 125, do Código Civil, ao cumprimento integral das Obrigações Garantidas; e (ii) que o Sobejo Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e o Sobejo Conta Centralizadora apenas garantirão as obrigações garantidas dos CRI TPA II quando a totalidade dos CRI TPA I for devidamente quitada; e
- (v) autorizar que a Securitizadora, em conjunto com o Agente Fiduciário, realize todos os atos e celebrem todos e quaisquer documentos necessários para a implementação das deliberações da 6ª AGT, incluindo, mas não se limitando, à celebração de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação (conforme definidos no Termo de Securitização).

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.

Desta forma, os Titulares dos CRI representando 93,43% dos CRI em circulação deliberaram por aprovar a totalidade dos itens da Ordem do Dia, consignando em ata que os atos e documentos necessários para formalizar as presentes aprovações serão realizados no prazo de 90 (noventa) dias a contar desta 6ª AGT, caso as devidas formalizações não sejam realizadas o prazo será prorrogado uma única vez por igual período. Na hipótese das formalizações não serem realizadas até o final do prazo prorrogado, será convocada uma nova assembleia para deliberar sobre o assunto.

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.

Henrique Sangenetto Presidente	Julio Barioni Dacar Secretário

ORE Securitizadora S.A.

H. Commcor Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.