

PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 45ª (QUADRAGÉSIMA QUINTA) SÉRIE DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DA ORE SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA TPA TERRAÇO REPÚBLICA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

I – PARTES

Pelo presente instrumento particular, e na melhor forma de direito, as partes:

ORE SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 1017, 12º Andar, Itaim Bibi, CEP 04.530-001, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 12.320.349/0001-90, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora" ou "Securitizadora"); e

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, nº 960, 14º andar, conjuntos 141 e 142, Itaim Bibi, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 01.788.147/0001-50, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Agente Fiduciário"). (sendo a Emissora e o Agente Fiduciário denominados, em conjunto, como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte").

II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

a) a TPA TERRAÇO REPÚBLICA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Ferreira de Araújo, nº 221, Andar 12, conjunto 121, Pinheiros, CEP 05.428-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 23.249.463/0001-97 ("Devedora") está desenvolvendo no 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, o empreendimento imobiliário denominado "*Edifício Terraço República*", na modalidade de incorporação imobiliária, nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 ("Empreendimento Imobiliário");

b) a fim de captar recursos para o desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário, a Devedora emitiu, em 14 de dezembro de 2022, sua 1ª (primeira) emissão de notas comerciais por meio da celebração do "*Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, em Série Única, Para Colocação Privada, da TPA Terraço República Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.*", no valor de até R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ("Notas Comerciais" e "Termo de Emissão", respectivamente), celebrado em favor da Emissora, com a fiança dos Fiadores (conforme definidos no Termo de Securitização) por meio da qual a Emissora concedeu à Devedora um financiamento imobiliário a ser destinado para **(i)** reembolso das despesas já incorridas pela Devedora para o desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário e **(ii)** custeio das despesas de construção e

desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário, conforme cronograma de destinação dos recursos, indicado no Anexo I do Termo de Emissão;

c) em decorrência da celebração do Termo de Emissão, com a consequente emissão das Notas Comerciais, a Devedora obrigou-se a realizar em favor da Emissora, nos termos estabelecidos no Termo de Emissão, o pagamento de todos os direitos creditórios decorrentes das Notas Comerciais e representados pela respectiva CCI (abaixo definida), correspondentes à totalidade dos créditos oriundos das Notas Comerciais, bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, por força das Notas Comerciais, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Remuneração (conforme definida no Termo de Emissão), Encargos Moratórios (conforme definidos no Termo de Emissão), multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais obrigações contratuais e legais previstas no Termo de Emissão ("Créditos Imobiliários");

d) a Emissora por sua vez, emitiu em 14 de dezembro de 2022, por meio do *"Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural"* ("Escritura de Emissão de CCI"), 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem garantia real imobiliária e sob a forma escritural, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários ("CCI"), indicando a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de instituição custodiante da CCI ("Instituição Custodiante");

e) posteriormente a Emissora vinculou os Créditos Imobiliários representados pela CCI à sua 45ª (quadragésima quinta) série, da 1ª (primeira) emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), por meio da celebração do *"Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da 45ª (Quadragésima Quinta) Série da 1ª (Primeira) Emissão da Ore Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela TPA Terraço República Empreendimento Imobiliário SPE Ltda."* ("Termo de Securitização"), celebrado em 14 de dezembro de 2022, entre a Emissora e a **H. COMMOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 01.788.147/0001-50, na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("Agente Fiduciário");

f) os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, por meio da celebração do *"Instrumento Particular de Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, com Esforços Restritos, sob o Regime de Melhores Esforços, de Colocação, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 45ª (quadragésima quinta) Série da 1ª (primeira) Emissão da Ore Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos Pela TPA Terraço República Empreendimento Imobiliário SPE Ltda."*, contando com a intermediação do **BS2 DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 28.650.236/0001-92;

- g)** em decorrência de um lapso quando da celebração do Termo de Securitização, a redação dos termos definidos “Seguro Garantia” e “Seguradora” constou equivocada;
- h)** as Partes, decidem celebrar o presente aditamento para retificar o texto dos termos mencionados no item “g” acima, bem como atender as exigências formuladas pela **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3**, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para prestação de serviços de depositária central e liquidação financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01.010-901, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.346.601/0001-25 (“**B3**”).
- i)** até a presente data não foram subscritos nem integralizados quaisquer dos CRI, de modo que fica dispensada a realização da Assembleia Especial de Investidores, para autorizar a celebração deste instrumento;
- j)** as Partes têm ciência de que a Operação possui o caráter de “operação estruturada”, razão pela qual este instrumento deve ser sempre interpretado em conjunto com os demais Documentos da Operação; e
- k)** as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para avaliação e discussão de todas as Cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

RESOLVEM celebrar este *“Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da 45ª (quadragésima quinta) Série da 1ª (primeira) Emissão da Ore Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos Pela TPA Terraço República Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.”* (“Primeiro Aditamento”) o qual será regida pelas seguintes cláusulas e condições.

III – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES

1.1. Para os fins deste Primeiro Aditamento, exceto quando de outra forma aqui previsto, adotam-se as definições constantes no Termo de Securitização.

CLÁUSULA SEGUNDA – ADITAMENTO

2.1. Nos termos do presente Primeiro Aditamento, a fim de retificar as redações que constaram equivocadas quando da celebração do Termo de Securitização, bem como atender as exigências formuladas pela B3, as Partes, de comum acordo, resolvem ajustar o quadro de termos definidos do Termo de Securitização para ajustar a definição dos termos “Período(s) de Capitalização”, “Seguradora” e “Seguro Garantia” que passarão a vigorar conforme abaixo:

<u>"Período(s) de Capitalização":</u>	<i>O intervalo de tempo que se inicia (i) na Data de Primeira Integralização dos CRI, inclusive, no caso do primeiro Período de Capitalização ou, (ii) na Data de Cálculo imediatamente anterior, inclusive no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na próxima Data de Cálculo imediatamente subsequente, exclusive. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade até a Data de Vencimento.</i>
<u>"Seguradora":</u>	<i>É a seguradora responsável por realizar o pagamento segurado na apólice do Seguro Garantia. A seguradora a ser contratada para formalização da apólice do Seguro Garantia pode ser qualquer uma das seguintes:</i> (a) AIG Seguros Brasil S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 33.040.981/0001-50; (b) ARGO Seguros Brasil S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 14.868.712/0001-31; (c) AXA Seguros S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 19.323.190/0001-06; (d) Berkley International do Brasil Seguros S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 07.021.544/0001-89; (e) BMG Seguros e Consultoria Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 46.479.603/0001-19; e (f) American Life Companhia de Seguros, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 67.865.360/0001-27.
<u>"Seguro Garantia":</u>	<i>O seguro garantia de execução, do tipo performance bond, emitido por Seguradora, a ser contratado pela Devedora em montante de 17% (dezessete por cento) do valor da obra, com o objetivo de garantir a execução das obras do Empreendimento Imobiliário, tendo como beneficiária a Emissora.</i>

2.2. Ainda a fim de atender as exigências formuladas pela B3 as Partes decidem alterar os item "iii", "xiii" e "xvii" da Cláusula 3.1. do Termo de Securitização que passarão a ter a redação que lhes é abaixo conferida:

"3.1. Características dos CRI: Os CRI, objeto da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, possui as seguintes características:

(...)

(iii) Quantidade de CRI: serão emitidos até 30.000 (trinta mil) CRI, observada: (i) a possibilidade de distribuição parcial, conforme artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400/03, sendo que nesse caso a Oferta Restrita poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, observado o quanto estabelecido na Cláusula 3.4. abaixo e (ii) o eventual exercício do Investidor em aderir (a) à totalidade dos CRI ofertados; ou (b) ao montante equivalente à Primeira Liberação, conforme Cláusula 3.4.2. abaixo.

(...)

(xiii) Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: B3;

(...)

(xvii) Prazo de Emissão: 1.832 (um mil, oitocentos e trinta e dois) dias corridos, a contar da Data de Emissão, ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI e/ou liquidação do Patrimônio Separado, previstas neste Termo de Securitização;

(...)”

3.3. Não obstante ao quanto previsto acima, ainda para atender as exigências formuladas pela B3, as Partes resolvem modificar o Anexo VII do Termo de Securitização que passará a vigorar conforme Anexo A deste Primeiro Aditamento.

3.4. Por fim, as Partes resolvem ratificar as demais disposições do Termo de Securitização que não foram expressamente alteradas por meio do presente Primeiro Aditamento.

CLÁUSULA TERCEIRA – ARQUIVAMENTO DO ADITAMENTO

3.1. Este Primeiro Aditamento deverá ser registrado na Instituição Custodiante.

CLÁUSULA QUARTA – DISPOSIÇÕES GERAIS

4.1. As alterações feitas no Termo de Securitização por meio deste Primeiro Aditamento não implicam em renúncia, modificação, alteração, novação ou a qualquer outro título, pelo que permanecem válidas e em vigor todas as obrigações, cláusulas, termos e condições previstos no Termo de Securitização que não foram expressamente alteradas por este Primeiro Aditamento.

4.2. O presente Primeiro Aditamento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores. Permanecem inalteradas as demais disposições do Termo de

Securitização anteriormente firmadas, que não apresentem incompatibilidade com o Primeiro Aditamento ora firmado, as quais são neste ato ratificadas integralmente, obrigando-se as Partes e seus sucessores ao integral cumprimento dos termos constantes no mesmo, a qualquer título.

4.3. As Partes reconhecem e declaram que o presente Primeiro Aditamento integrará o Termo de Securitização, para todos os fins e efeitos de direito, devendo ser interpretados este Primeiro Aditamento e o Termo de Securitização como um único documento, indivisível e autônomo em sua totalidade.

4.4. Caso qualquer das disposições deste Primeiro Aditamento venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

CLÁUSULA QUINTA – LEI E RESOLUÇÃO DE CONFLITOS

5.1. Este Primeiro Aditamento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

5.2. Fica mantida a competência do foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, previsto na Cláusula Vigésima Terceira do Termo de Securitização para a resolução de todo e qualquer conflito decorrente deste Primeiro Aditamento.

CLÁUSULA SEXTA – ASSINATURA DIGITAL

6.1. As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, serão assinados digitalmente, nos termos da Lei nº 13.874/2019, bem como na Lei nº 14.063/2020, Medida Provisória 2.200-2/2001, no Decreto nº 10.278, e ainda, no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida por Cartórios, Juntas Comerciais ou demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência.

6.2. Será considerado como “data de assinatura” a data abaixo indicada, não obstante a data em que o último signatário realizar sua assinatura, conforme indicada no relatório das assinaturas digitais.

E, por estarem justas e contratadas, as Partes firmam o presente Primeiro Aditamento de forma digital, em 1 (uma) única via, na presença de 2 (duas) testemunhas, abaixo identificadas.

São Paulo, 27 de dezembro de 2022.

(assinaturas nas páginas seguintes)
(o restante da página foi deixado intencionalmente em branco)

(Página de assinaturas do Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da 45ª (quadragésima quinta) Série da 1ª (primeira) Emissão da Ore Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos Pela TPA Terraço República Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., celebrado entre a Ore Securitizadora S.A. e a H. Commcor Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

ORE SECURITIZADORA S.A.

Emissora

H. COMM COR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

TESTEMUNHAS:

ANEXO A

(Anexo VII 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.)

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	DATA DE EMISSÃO: 14 de dezembro de 2022
--------------------------------------	--

SÉRIE	Única	NÚMERO	01	TIPO DE CCI	Integral		
1. EMISSORA:							
ORE Securitizadora S.A.							
CNPJ: 12.320.349/0001-90							
Endereço: Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 1017, 12º Andar							
Bairro	Itaim Bibi	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	04.530-001

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:							
Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar							
Bairro	Pinheiros	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	05.425-020

3. DEVEDORA:							
TPA Terraço República Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.							
CNPJ: 23.249.463/0001-97							
Endereço: Rua Ferreira de Araújo, nº 221, Andar 12, conjunto 121							
Bairro	Pinheiros	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	05.428-000

4. TÍTULO:
As notas comerciais emitidas pela Devedora, por meio do "Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, em Série Única, para Colocação Privada, da TPA Terraço República Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.", em 14 de dezembro de 2022, no valor de até R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), em favor da Emissora.

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: Até R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais)
--

6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS OBJETO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:

O imóvel vinculado à Emissão é ("**Imóvel**"):

Denominação	Endereço	Matrícula	Cartório	Propriedária
<i>Edifício República</i>	<i>Empreendimento localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Arouche, nº 98, República.</i>	<i>4.537</i>	<i>5º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo do Estado de São Paulo</i>	<i>TPA Terraço República Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.</i>

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO:

<i>Data e Local de Emissão:</i>	<i>14 de dezembro de 2022, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.</i>
<i>Prazo Total:</i>	<i>1.829 (um mil, oitocentos e vinte e nove) dias corridos, a contar da Data de Emissão.</i>
<i>Valor Total da Emissão:</i>	<i>Até R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) na Data de Emissão da CCI, observada a possibilidade de distribuição parcial.</i>
<i>Remuneração:</i>	<i>100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida da remuneração, equivalente a uma sobretaxa de 5,00% (cinco por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.</i>
<i>Atualização Monetária:</i>	<i>Não há.</i>
<i>Data de Vencimento Final:</i>	<i>17 de dezembro de 2027.</i>
<i>Encargos Moratórios:</i>	<i>Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados pro rata temporis, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.</i>
<i>Data, Forma e Periodicidade de Pagamento das Parcelas:</i>	<i>As parcelas do Valor Total da Emissão serão devidas na periodicidade e Datas de Pagamento estipuladas no Cronograma de Pagamentos, indicado na Anexo III do Termo de Emissão, após o Período de Carência.</i>

8. GARANTIAS:

A CCI não possui garantia real. Os Créditos Imobiliários representados pela CCI contam com as seguintes garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Alienações Fiduciárias de Imóveis; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas; (v) Fundo de Liquidez; (vi) Fundo de Obras; (vii) Fundo de Despesas da Operação; (viii) Seguro Garantia; e (ix) qualquer outra garantia adicional eventualmente constituída para cumprimento das Obrigações Garantidas, todas prestadas em garantia das obrigações garantidas, conforme estabelecidas no Termo de Emissão.