ORE SECURITIZADORA S.A.

CNPJ/MF nº 12.320.349/0001-90

EDITAL DE CONVOCAÇÃO PARA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 45ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA ORE SECURITIZADORA S.A.

A **ORE SECURITIZADORA S.A.**, sociedade devidamente registrada como companhia securitizadora na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), inscrita no CNPJ sob o nº 12.320.349/0001-90 ("Emissora"), nos termos da Cláusula 13.3.1 e demais subcláusulas do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários 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 Imobiliários SPE Ltda.*" ("Termo de Securitização", "Emissão" e "CRI", respectivamente), **CONVOCA** os titulares dos CRI ("Titulares de CRI") para participarem da Assembleia Especial ("Assembleia"), a ser realizada, em 1ª (primeira) convocação, em 14 de outubro de 2026, às 14h30min, de modo exclusivamente digital, por meio da plataforma eletrônica Microsoft Teams, administrada pela Emissora, nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 ("Resolução CVM 60"), cujo acesso deve ser feito por meio de *link* a ser encaminhado pela Emissora aos Titulares de CRI Credenciados (conforme definido abaixo), sem prejuízo da possibilidade de preenchimento e de envio de instrução de voto a distância previamente ao início da Assembleia.

Ficam os Titulares de CRI convocados para deliberar sobre os assuntos que compõem a seguinte Ordem do Dia, examinar e discutir:

(i) A ratificação: **(a)** da retenção dos valores que seriam pagos a título de: (a.1) amortização programada dos CRI nos termos da Cláusula 7.1(v) do Termo de Securitização, nos meses de setembro e dezembro de 2024 e março, junho e setembro de 2025; e (a.2) Amortização Extraordinária dos CRI nos termos da Cláusula 7.1(vi) do Termo de Securitização, nos meses de outubro de 2024 a outubro de 2025, observado que a aprovação deste item será interpretada como renúncia ao recebimento dos referidos valores não pagos; e **(b)** da liberação dos valores retidos conforme item (a) acima para a Devedora, para fins de custeio das obras do Empreendimento, tendo em vista o consumo integral dos recursos do Fundo de Obras, conforme descrito no Anexo I ao presente Edital;

(ii) A ratificação da liberação dos valores retidos conforme item (a) acima para a Devedora, para fins de custeio das obras do Empreendimento, tendo em vista o consumo

integral dos recursos do Fundo de Obras, conforme descrito no Anexo I ao presente Edital;

(iii) Ratificação da contratação do escritório de advocacia Felix & Menegassi Zotareli (CNPJ nº 61.610.678/0001-80) para a adoção das medidas necessárias, nos termos da proposta recebida pela Securitizadora em 16 de novembro de 2025, e previamente compartilhada e aprovada pelos Titulares de CRI;

(iv) Ratificação da contratação do escritório de advocacia Madrona Advogados (CNPJ nº 21.976.490/0001-36) para a adoção das medidas necessárias, nos termos da proposta recebida pela Securitizadora em 13 de julho de 2026, e previamente compartilhada e aprovada pelos Titulares de CRI;

(v) Aprovação, ou não, para contratação da Planetaserv Assessoria Financeira Ltda., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Clementino, 556 – sobreloja Belenzinho, São Paulo - SP, 03059-030, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.621.628/0001-93, contratada, às expensas do Patrimônio Separado, para receber, analisar e conciliar, no Relatório de Monitoramento, as informações necessárias para o monitoramento dos Contratos de Direitos Creditórios e do fluxo de pagamento dos Direitos Creditórios (com acompanhamento da performance de vendas e fluxo financeiro das vendas das unidades autônomas em estoque), incluindo as informações acerca das vendas que originam os Direitos Creditórios, nos termos do Contrato de Monitoramento na qualidade de *servicer*, nos termos da proposta presente no Anexo II ao presente ("Servicer");

(vi) A aprovação da substituição da **H. Commcor Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda**. ("Agente Fiduciário Substituído") pela **Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda**. (CNPJ sob o nº 03.751.794/0001-13) ("Agente Fiduciário Substituto"), na qualidade de Agente Fiduciário, de modo a serem mantidas as mesmas condições vigentes pactuadas com o Agente Fiduciário Substituído, não ocorrendo alteração de custos, por conta da renúncia do Agente Fiduciário Substituído em razão do encerramento de suas atividades;

(vii) A aprovação da redução do Valor Mínimo do Fundo de Liquidez de R$ 800.000,00 (oitocentos mil reais) para R$ 300.000,00 (trezentos mil reais);

(viii) A aprovação da possiblidade das futuras convocações das Assembleias de Titulares de CRI serem publicadas somente no site da CVM e da Securitizadora, devido a Resolução n° 60 da CVM não exigir publicação em jornal; e

(ix) A aprovação da autorização para que o Agente Fiduciário e a Securitizadora pratiquem todo e qualquer ato, celebrem todos e quaisquer contratos, aditamentos ou documentos necessários para a efetivação e implementação das matérias constantes da Ordem do Dia nos documentos relacionados aos CRI, bem como da ratificação dos atos da Emissora no âmbito da Emissão até a presente data.

Informações Gerais:

(i) A Assembleia será instalada, em primeira convocação, com a presença dos Investidores que representem, pelo menos 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com a presença de qualquer número de Titulares dos CRI, nos termos da cláusula 14.3.1. do Termo de Securitização.

(ii) Nos termos da Resolução CVM 60, o Titular de CRI que pretender participar pelo sistema eletrônico deverá encaminhar os documentos listados no item "(iii)" abaixo preferencialmente em até 2 (dois) Dias Úteis antes da realização da Assembleia.

(iii) Observado o disposto na Resolução CVM 60, §1º e 2º do artigo 29, de acordo com o item "(ii)" anterior e "(iv)" posterior, os Titulares de CRI deverão encaminhar, à Emissora e ao Agente Fiduciário, para os e-mails juridico@leveragesec.com.br, assembleia@leveragesec.com.br e fiduciario@commcor.com.br, com cópia dos seguintes documentos:

1. Quando pessoa física, documento de identidade;

2. Quando pessoa jurídica, cópia de atos societários e documentos que comprovem a representação do Titular de CRI; e

3. Se Fundos de Investimento: cópia do último regulamento consolidado do fundo e do estatuto ou contrato social do seu administrador, além da documentação societária outorgando poderes de representação; e

4. Quando for representado por procurador, tão somente a procuração com poderes específicos para sua representação na Assembleia, obedecidas as condições legais.

(iv) Após o horário de início da Assembleia, os Titulares de CRI que tiverem sua presença verificada em conformidade com os procedimentos acima detalhados, poderão proferir seu voto na plataforma eletrônica de realização da Assembleia, verbalmente ou por meio do chat que ficará salvo para fins de apuração de votos.

O acesso via plataforma eletrônica estará restrito aos Titulares de CRI que se credenciarem, nos termos aqui descritos ("Titulares de CRI Credenciados"), observado que as credenciais de acesso à Assembleia serão enviadas aos Titulares de CRI Credenciados somente após o recebimento, pela Emissora e pelo Agente Fiduciário, dos respectivos documentos de representação aplicáveis.

Voto a Distância

Os Titulares de CRI poderão optar por exercer o seu direito de voto, sem a necessidade de ingressar por videoconferência, enviando a correspondente instrução de voto a distância à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, em até 48 (quarenta e oito) horas antes da realização da Assembleia. A Emissora disponibilizará modelo de documento a ser adotado para o envio da instrução de voto a distância em sua página na rede mundial de computadores (https://oresecuritizadora.com.br/) e na página de rede mundial de computadores na CVM. A instrução de voto deverá (i) estar devidamente preenchida e assinada pelo Titular de CRI ou por seu representante legal, de forma eletrônica, por meio de plataforma para assinaturas eletrônicas, com ou sem certificados digitais emitidos pela ICP-Brasil, (ii) ser enviada com a antecedência acima mencionada, (iii) no caso de o Titular de CRI ser pessoa jurídica, ser enviada acompanhada dos instrumentos de procuração e/ou Contrato/Estatuto Social que comprove os respectivos poderes, e (iv) conter a declaração a respeito da existência ou não de conflito de interesse entre o Titular dos CRI com as matérias das Ordens do Dia e partes relacionadas. A ausência da declaração inviabilizará o respectivo cômputo do voto. Não serão consideradas para fins de cômputo de voto, manifestações de voto, sem a declaração do item (iv).

Os anexos ao presente Edital e todos os documentos de apoio aos investidores estão disponíveis no *link* https://oresecuritizadora.com.br/cri/45serie/.

São Paulo, 25 de setembro de 2026.

ORE SECURITIZADORA S.A.

ANEXO I AO EDITAL DE CONVOCAÇÃO PARA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 45ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA ORE SECURITIZADORA S.A.

Data	Valor
23/08/2024	R$ 32.200,00
26/08/2024	R$ 54.000,00
02/09/2024	R$ 299.000,00
16/09/2024	R$ 406.000,00
27/09/2024	R$ 26.600,00
30/09/2024	R$ 298.102,30
11/10/2024	R$ 436.000,00
01/11/2024	R$ 181.000,00
04/11/2024	R$ 322.000,00
26/11/2024	R$ 651.000,00
12/12/2024	R$ 238.000,00
27/12/2024	R$ 429.000,00
20/01/2025	R$ 475.600,00
06/02/2025	R$ 267.000,00
12/02/2025	R$ 409.000,00
20/02/2025	R$ 376.000,00
27/02/2025	R$ 208.000,00
21/03/2025	R$ 244.000,00
03/04/2025	R$ 286.000,00
11/04/2025	R$ 410.000,00
22/05/2025	R$ 59.000,00
27/05/2025	R$ 314.000,00
18/06/2025	R$ 44.000,00
03/07/2025	R$ 55.200,00
11/07/2025	R$ 17.811,00
15/07/2025	R$ 82.600,00
31/07/2025	R$ 71.000,00
07/08/2025	R$ 6.000,00
28/08/2025	R$ 1.616,72

10/09/2025	R$	15.787,21
18/09/2025	R$	9.965,84
06/10/2025	R$	1.493,93
10/10/2025	R$	18.245,00

ANEXO II AO EDITAL DE CONVOCAÇÃO PARA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 45ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA ORE SECURITIZADORA S.A.

[PROPOSTA planeta]

São Paulo, 19 de dezembro de 2025.

À
ORE SECURITIZADORA S.A.

REF:

Proposta de Gestão de Carteira de Recebíveis e Administração de Repasses Bancários

Prezados Senhores,

A **PLANETASERV ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na R. Dr. Renato Paes de Barros nº 1017, conjunto 82, Itaim Bibi, São Paulo - SP, 04530-001, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 12.621.628/0001-93 ("PlanetaServ"), vem, pela presente, formalizar à **ORE SECURITIZADORA S.A.**, CNPJ: 12.320.349/0001-90, proposta para prestação de serviços de gestão de carteira de recebíveis imobiliários ("Proposta").
Preliminarmente, gostaríamos de ressaltar que nos sentimos honrados com a oportunidade de estreitar o relacionamento com a **ORE SECURITIZADORA S.A.**, colaborando para o crescimento da empresa e visando uma parceria de longo prazo.

A PlanetaServ foi criada visando ser o principal *servicer* de créditos imobiliário do país, atendendo loteadoras, incorporadoras, securitizadoras, fundos e demais entidades do mercado financeiro.
Baseada em: (I) sistema, (II) confiabilidade nas informações, (III) procedimentos e (IV) atendimento personalizado, a PlanetaServ busca atender de forma eficaz a necessidade do mercado de gerenciamento de recebíveis imobiliários, com diferencias em tecnologia, praticidade e qualidade.

I – CONDIÇÕES GERAIS

1.1 Objeto: A presente Proposta tem por objeto a prestação de serviços de gestão de carteira de recebíveis, importação de créditos em sistema e administração de repasses, indicada pela **ORE SECURITIZADORA S.A.** ("Carteira de Recebíveis Imobiliários"), compreendendo seu gerenciamento, monitoramento e espelhamento, nos termos, condições e forma prevista neste instrumento.

II – DETALHAMENTO DOS SERVIÇOS

2.1 Gestão de Recebíveis: Envolve o gerenciamento, monitoramento e cobrança, compreendendo os seguintes itens:

a) Manutenção de cópia espelho dos Contratos e demais documentos em arquivos eletrônicos: A PlanetaServ receberá a digitalização dos Contratos e do Dossiê Individual de cada um dos devedores e os manterá armazenados em formato digital, juntamente com os demais documentos elaborados no decorrer da operação;

b) Importação dos créditos em sistema próprio da PlanetaServ, garantindo a integralidade das informações. Com o recebimento das informações necessárias conforme planilha em excel enviada pela PlanetaServ, este processo pode ser realizado em D+1;

c) Hospedagem em sistema da PlanetaServ: incluindo servidor, suporte e manutenção;

d) Portal do cliente: Site disponível para os clientes acessarem os boletos, fluxos financeiros e solicitarem negociações;

e) Relatórios: A PlanetaServ disponibilizará à Contratante o acesso, via internet, de relatórios atualizados contendo informações gerenciais sobre o comportamento dos Créditos Imobiliários, incluindo as informações discriminadas sobre pagamentos recebidos, inadimplementos e Saldos Devedores, de cada um dos Devedores. Poderão ser desenvolvidos relatórios personalizados, mediante proposta específica;

f) Modificações: Cadastramento de eventuais Substituições e/ou Modificações dos Contratos, como Cessão de Direitos, Renegociações ou eventuais alterações;

g) Monitoramento: A PlanetaServ acompanhará os pagamentos das prestações mensais e intermediárias, programações e amortizações extraordinárias com redução do número de prestações, liquidações antecipadas e quitações;

h) Correção das parcelas: Cálculo e correção das parcelas dos Créditos de acordo com os índices cadastrados nos Contratos;

i) Geração Cobrança: Geração e envio mensal dos boletos ou fichas de compensação para o Banco Cobrador de forma 100% automatizada;

j) Baixa de parcelas: Importação do arquivo de baixas enviado pelo Banco Cobrador e conciliação através de arquivo eletrônico bancário de forma 100% automatizada. A Contratante terá acesso aos relatórios indicativos das parcelas pagas e não pagas e o total de inadimplência do mês;

k) Conciliação Bancária diária

l) Seguro MIP e DFI: Elaboração da planilha, envio à seguradora e cobrança, se o caso, via boleto bancário do devedor;

m) Cobrança Amigável: cobrança de inadimplência até 90 dias de atraso;

n) Inclusão e Exclusão de parcelas em Serasa

o) Formalização de documentos: Termos de acordo, Termos de Quitação, Cessão de direitos e Interveniente Quitante, Confissão de Dívida;

p) Fechamentos Mensais: Elaboração de fechamentos mensais, conforme a necessidade da contratante, incluindo cálculo de gatilhos, razão de garantia, critérios de eligibilidade, e template de performance da carteira utilizado pelos investidores;

2.2 Administração de Repasses:

a) *Acompanhamento do processo de Repasse bancário: Elaboração de Relatório de saldo devedor, envio de documentação ao banco, checagem do valor repassado na conta da operação, elaboração de Termo de Quitação.

*Não realizamos o papel de um correspondente bancário, mas intermediamos o cliente com banco e eventualmente correspondente bancário.

Os serviços acima citados ocorrerão após o recebimento de toda documentação necessária em perfeito estado de conferência e assinados, com eventuais documentos extras, se houver necessidade.

III – REMUNERAÇÃO

3.1 Remuneração: Pela prestação dos Serviços e cumprimento de suas demais obrigações assumidas neste instrumento a PlanetaServ fará aos seguintes valores:

Serviços	Preço
Administração de Repasses	R$ 50,00 por contrato (única vez)
Importação	R$ 10,00 por contrato (única vez)
Monitoramento*	R$ 10,00 por contrato (mensal)
Gestão de carteira**	R$ 25,00 por contrato (mensal)

O contratante pode optar em contratar o serviço de gestão de carteira ou monitoramento.

***Monitoramento** – Engloba: Conciliação bancária e baixas diárias, fechamentos mensais e, se necessário, boletagem.

****Gestão de carteira** – Engloba: atendimento ao cliente, cobrança de inadimplência, boletagem, elaboração de documentos administrativos (termos de acordo, termos de quitação etc.), elaboração de seguro (se necessário), acompanhamento de eventuais sinistros, SERASA, conciliação diária, baixas, renegociações e fechamentos mensais.

Proposta considerando aproximadamente 10 contratos.

Os valores acima tratados são líquidos de impostos, devendo ser acrescidos para emissão de nota fiscal e serão corrigidos anualmente pelo IPCA.

Caso a operação não seja realizada, por motivos definidos pela contratante, os custos dos trabalhos ocorridos até a data da definição de cancelamento devem ser arcados pela contratante em até 30 dias após a ocorrência. Em caso de atraso no pagamento da remuneração devida à Contratada, sobre o valor em atraso incidirão juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração de mês, em atraso, mais correção monetária pelo IPCA, tudo calculado desde a data de vencimento até a data do respectivo pagamento, além de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor em atraso.

IV – OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

(i) disponibilizar à Contratada todos os documentos e informações por esta requisitados, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação, a não ser que em outro prazo aqui acordado, para permitir-lhe promover a execução dos Serviços; e

(ii) cientificar a Contratada sobre quaisquer medidas que resolva adotar diretamente junto aos seus Devedores em até 5 (cinco) Dias Úteis da medida a ser adotada, com antecedência de 10 (dez) dias em relação à data prevista para a adoção da referida medida.

(iii) cumprir todas as obrigações estabelecidas pela Lei n. 13.709 de 14 de agosto de 2018, a fim de estar autorizada pelos Devedores da Carteira de Recebíveis Imobiliários a compartilhar os dados pessoais com a Contratada para a execução dos serviços estabelecidos neste Contrato; e

(iv) manter a Contratada indene de qualquer questionamento ou pretensão dos Devedores dos Direitos Creditórios ou de terceiros com relação a origem e validade dos contratos, responsabilizando-se pelos ônus diretos e indiretos de eventuais condenações, inclusive comprometendo-se a solicitar a exclusão da Contratada do polo passivo de eventuais disputas relacionadas a tais obrigações, seja no âmbito extrajudicial ou judicial, ficando desde já ajustado que tal responsabilidade não cessará com o término ou rescisão do contrato.

V – RESCISÃO IMOTIVADA

Os termos da presente Proposta têm sua eficácia suspensivamente condicionada à boa regularidade e satisfação de todos os aspectos jurídicos, contratuais, legais e regulatórios, direta ou indiretamente envolvidos na(s) operação (ões) em questão, a critério da PlanetaServ.

VI – CONFIDENCIALIDADE

A PlanetaServ manterá confidencial todas as informações que lhes venham a ser fornecidas pela Contratante, incluindo, mas não se limitando a informações dos Devedores e políticas de cobrança, e que não sejam de domínio público ou que não tenham sido reveladas até a data da assinatura desta Proposta. Fica desde já declarado, que a PlanetaServ poderá prestar informações para funcionários e terceiros contratados sob sua responsabilidade, além de potenciais terceiros, desde que previamente aprovados pela

Contratante. Será considerada como exceção à obrigação de confidencialidade ora imposta a determinação judicial, administrativa, legal ou normativa que obrigue a PlanetaServ a revelar informação obtida em virtude desta Proposta.

VII – VALIDADE

A data de validade para aceitação desta proposta é de 30 dias.

VIII – LEI E FORO

Esta proposta é regida pelas leis brasileiras, sendo competente o foro central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, como competente para dirimir quaisquer controvérsias dela decorrente.

IX – FORMALIZAÇÃO

Após o "De Acordo" ao final desta, a PlanetaServ ficará autorizada a prestar os serviços aqui indicados.

Essa Proposta é assinada em 02 (duas) vias e subscrita por 02 (duas) testemunhas.

Sendo o que se apresentava para o momento e no aguardo de um posicionamento de V.Sas, subscrevemo-nos.
Atenciosamente,

_____ _____

PLANETASERV ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA

De Acordo:
Data:

_____

ORE SECURITIZADORA S.A.

Testemunhas:

1._____ 2._____
Nome: Nome:
RG: RG:

(página de assinaturas da Proposta de Gestão de Carteira de Recebíveis, Administração de Repasses e Importações, enviada pela PlanetaServ Assessoria Financeira Ltda. à ORE SECURITIZADORA S.A.)