

ORE SECURITIZADORA S.A.
CNPJ/MF nº 12.320.349/0001-90
Companhia Aberta

ATA DA NONA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DOS TITULARES DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 30ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA ORE SECURITIZADORA S.A., REALIZADA EM 31 DE JANEIRO DE 2024.

Os termos iniciados por letras maiúsculas não definidos nesta ata terão os significados a eles atribuídos no Termo de Securitização da 30ª Série da 1ª Emissão da ORE Securitizadora S.A. ("Termo de Securitização").

- 1. DATA, HORA E LOCAL:** 25 de janeiro de 2024, às 14:30 horas, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 1017, 12º andar, CEP 04530-001, reuniram-se os investidores da 30ª Série da 1ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI" ou "Emissão") da ORE Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 12.320.349/0001-90 ("Securitizadora"), sendo a Nona Assembleia Geral Extraordinária dos Titulares dos CRI ("9ª AGT") realizada de forma unicamente digital, por meio do sistema *Microsoft Teams*, com o link de acesso à reunião encaminhados aos Titulares de CRI que enviaram solicitação para a Securitizadora. cuja data originalmente marcada foi em 25/01/2024, momento em que foi suspensa e reagendada para a data de hoje.
- 2. PRESENÇA:** (i) Titulares dos CRI representando 97,23% dos CRI em circulação, conforme lista de presença, anexa à esta ata ("Titulares dos CRI"), (ii) representantes da Securitizadora; e (iii) representantes da H. Commcor Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de Agente Fiduciário dos CRI.
- 3. COMPOSIÇÃO DA MESA:** Presidente: Henrique Sangenetto; Secretário: Julio Barioni Dacar.
- 4. CONVOCAÇÃO:** O Edital de Convocação foi publicado no jornal Valor Econômico nos dias 06, 09 e 10 de janeiro de 2024, nas páginas E4, E3 e E3, respectivamente, nos termos do item 15.2 do Termo de Securitização.
- 5. ORDEM DO DIA:** A 9ª AGT tem como objetivo deliberar sobre: (i) a declaração do Vencimento Antecipado, pelo inadimplemento da parcela de amortização referente ao mês de novembro, parcela de juros e amortização devidas em dezembro de 2023 e da multa de 2% sobre o saldo devedor, deliberada na 7ª Assembleia de Titulares de CRI realizada em 29/06/23; (ii) a forma de impulsionamento das vendas, considerando que não houve novas vendas no primeiro quadrimestre após a 7ª Assembleia de Titulares de CRI realizada em 29/06/23; (iii) a recomposição do Fundo de Reserva, que foi desenquadrado após a necessidade de utilização para pagamento parcial das parcelas devidas em novembro de 2023; (iv) a possibilidade das futuras convocações das Assembleias de Titulares de CRI serem publicadas somente no site da CVM, devido a Resolução CVM 60 não exigir publicação em jornal; e (v) as demonstrações financeiras

auditadas do Patrimônio Separado apresentadas pela Securitizadora, referentes ao exercício social encerrado em 30 de setembro de 2023.

6. DELIBERAÇÕES: Inicialmente, os Titulares dos CRI declaram, neste ato, que inexistem qualquer tipo de situação que poderia ser configurada como conflito de interesses em relação à Securitizadora e demais partes signatárias dos Documentos da Operação.

O Agente Fiduciário e a Securitizadora verificaram os poderes dos representantes dos titulares dos CRI que encaminharam boletins de votos e/ou compareceram à 9ª AGT 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 9ª AGT devidamente instalada.

Entretanto, em 25/01/2024 todos os Titulares dos CRI presentes na 9ª AGT decidiram, por unanimidade, suspender a 9ª AGT até o dia 31/01/2023, às 15:30, data em que poderão analisar informações que influenciam na votação da Ordem do Dia.

Em 31/01/2024 todos os Titulares dos CRI presentes na 9ª AGT decidiram por:

- (a) Quanto ao item (i) da Ordem do Dia, **a totalidade dos Titulares dos CRI presentes deliberaram por não aprovar o item (i) da Ordem do Dia**, ou seja, pela não declaração do Vencimento Antecipado dos CRI, consignando em ata que o fluxo será repactuado, alterando o indexador e taxa da operação, bem como o fluxo de pagamentos futuros, alterando a cláusula 3.4. da CCB e a cláusula 5.2. do Termo de Securitização, na forma do Anexo I da presente ata, sendo certo que serão incorporados os valores de amortização em aberto e da multa deliberada na AGT de 29/06/23, acrescidos dos devidos encargos moratórios, calculados até a presente data, dia 31/01/2024 (Data de Incorporação). Adicionalmente, fica ratificado que eventuais recursos provindos das vendas das unidades serão utilizados integralmente para a amortização extraordinária dos CRI (*cash sweep*);
- (b) Quanto ao item (ii) da Ordem do Dia, a totalidade dos Titulares dos CRI presentes consignam em ata que como forma de impulsionamento das vendas será feita tratativas em paralelo pela Devedora para impulsionar as vendas nos próximos meses e cumprir as parcelas de juros dos próximos meses, ressalta-se que as parcelas de juros foram pagas até o mês de janeiro de 2024, sendo a próxima parcela devida em fevereiro de 2024;
- (c) Quanto ao item (iii) da Ordem do Dia, a totalidade dos Titulares dos CRI presentes consignam em ata que considerando a falta de recursos pela Devedora, será dado o Waiver para a não recomposição do Fundo de Reserva, contudo caso as parcelas de juros dos próximos meses não sejam pagas será convocada nova assembleia para declaração de Vencimento Antecipado não automático;
- (d) Quanto ao item (iv) da Ordem do Dia, **a totalidade dos Titulares dos CRI presentes deliberaram por aprovar o item (iv) da Ordem do Dia**; e
- (e) Quanto ao item (v) da Ordem do Dia, **a totalidade dos Titulares dos CRI presentes deliberaram por aprovar o item (v) da Ordem do Dia**.

O Agente Fiduciário consigna, 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. ENCERRAMENTO: Lavrada, lida e achada conforme, foi esta ata lavrada em forma de sumário assinada de forma eletrônica, por todos os presentes.

Mesa:

Henrique Sangenetto
Presidente

Julio Barioni Dacar
Secretário

ORE SECURITIZADORA S.A.

H.COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

ANEXO I DA NONA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DOS TITULARES DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 30ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA ORE SECURITIZADORA S.A., REALIZADA EM 31 DE JANEIRO DE 2024.

I. A alteração da Remuneração prevista na cláusula 3.4. da CCB e na 5.2. do Termo de Securitização, conforme abaixo:

“3.4. Remuneração: O CRI fará jus a Juros Remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de sobretaxa de 7,00% (oito por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, conforme disposto na cláusula 5.2 do Termo de Securitização (“Remuneração”).”

e

“5.2. Remuneração: Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de sobretaxa de 7,00% (oito por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Sobretaxa”, e, em conjunto com a Taxa DI, “Juros Remuneratórios” ou “Remuneração”), calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Incorporação ou da última Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. Os Juros Remuneratórios serão calculados de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (\text{FatorJuros} - 1)$$

onde:

J = Valor unitário da Remuneração devida no final de cada Período de Capitalização (conforme abaixo definido), calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

Vne = Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Juros = Fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido da Sobretaxa, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{FatorJuros} = \text{FatorDI} \times \text{FatorSpread}$$

FatorDI = Produtório das Taxas DI, da data de início de cada Período de Capitalização, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\mathbf{Fator\ DI} = \prod_{k=1}^n (1 + TDI_k)$$

onde:

k = Número de ordem das Taxas DI, variando de “1” até “n”;

n = Número total de Taxas DI consideradas no Período de Capitalização, sendo “n” um número inteiro;

TDI_k = Taxa DI de ordem k , expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$TDI_k = \left(\frac{DI_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

onde:

k = Conforme definido acima;

DI_k = Taxa DI de ordem k , divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais;

$FatorSpread$ = Sobretaxa de juros fixos, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, da seguinte forma:

$$FatorSpread = \left(\frac{spread}{100} + 1 \right)^{\frac{dp}{252}}$$

onde:

$spread$ = 7,0000 (quatro inteiros);

dp = É o número de Dias Úteis entre a Data de Incorporação, ou a última Data de Pagamento da Remuneração (inclusive) e a data de cálculo (exclusive), sendo “dp” um número inteiro;

Observações aplicáveis ao cálculo da Remuneração:

A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3;

Para efeito do cálculo da Remuneração, deverão ser utilizadas as Taxas DI divulgadas no 3º (terceiro) Dia Útil imediatamente anterior à data de cálculo (exemplo: para o cálculo no dia

15, será utilizada a Taxa DI divulgada no dia 12, pela B3, pressupondo-se que os dias 12, 13, 14 e 15 são Dias Úteis);

(i) Efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + TD1k)$, sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;

(ii) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento; e

(iii) O fator resultante da expressão $(FatorDI \times FatorSpread)$ é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento.

5.2.1.1. Para fins de cálculo da Remuneração, considera-se “Período de Capitalização” o intervalo de tempo que se inicia a partir da Data de Incorporação (inclusive) ou da última Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios (inclusive), conforme o caso, e termina na próxima Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios (exclusive), ou na Data de Vencimento, ou na data da liquidação antecipada dos CRI em razão do seu resgate antecipado ou do vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI (exclusive), conforme o caso.

5.2.1.2. Indisponibilidade da Taxa DI. Se no momento do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstas neste Termo, a Taxa DI não estiver disponível, deverá ser observado o seguinte:

(a) Será utilizada, em sua substituição, a última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Securitizadora e/ou os Titulares dos CRI, quando da divulgação posterior da Taxa DI;

(b) Na hipótese de limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação da Taxa DI às Notas Comerciais por extinção, proibição legal ou judicial, a Securitizadora ou o Agente Fiduciário dos CRI deverão, no prazo de até 05 (cinco) dias contados da data de término do prazo de 10 (dez) dias consecutivos mencionado ou da data de extinção da Taxa DI, ou ainda, da data de impossibilidade de aplicação da Taxa DI por proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar Assembleia Especial de Investidores dos CRI para deliberar, em comum acordo com a Securitizadora, sobre o novo parâmetro de remuneração das Notas Comerciais a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração das Notas Comerciais, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais previstas neste Termo, será utilizada, para apuração da Remuneração, a última Taxa DI divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Securitizadora e/ou os Titulares dos CRI quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração para as Notas Comerciais;

(c) *Caso a Taxa DI volte a ser divulgada antes da realização da Assembleia Especial de Investidores dos CRI prevista acima, referida Assembleia Especial de Investidores dos CRI perderá seu objeto e, portanto, não será realizada. Nesse caso, a Taxa DI, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais previstas neste Termo; e*

(d) *Caso, na Assembleia Especial de Investidores dos CRI prevista acima, não haja acordo sobre a nova remuneração das Notas Comerciais entre a Securitizadora e os Titulares dos CRI representando, no mínimo, a maioria dos CRI em Circulação, ou ainda, caso não haja quórum para deliberação ou quórum de instalação em segunda convocação, a Securitizadora se obriga, desde já, a resgatar a totalidade das Notas Comerciais, e conseqüente resgate e cancelamento dos CRI, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da Assembleia Especial de Investidores dos CRI prevista acima ou data em que a referida Assembleia Especial de Investidores dos CRI deveria ter sido realizada, ou ainda, na Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, pelo Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, acrescido da Remuneração, calculada pro rata temporis desde a primeira Data de Integralização ou a última Data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, e acrescido dos Encargos Moratórios, Despesas e eventuais outros custos devidos, conforme aplicável, caso em que, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais previstas no Termo de Emissão, será utilizada, para apuração da Remuneração, a última Taxa DI divulgada oficialmente.”*

II. A alteração da Atualização Monetária prevista na cláusula 3.7. da CCB e na 4.1., xi, do Termo de Securitização, com o conseqüente ajuste na Cláusula Quinta do Termo de Securitização, conforme abaixo:

“3.7. Atualização Monetária: O Valor do Principal não será atualizado monetariamente.”

e

“4.1. Características dos CRI: Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, possuem as seguintes características:

...

(xi) Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário dos CRI não será atualizado monetariamente.

...”

III. A alteração do cronograma de pagamentos previsto no Anexo I da CCB e do Termo de Securitização, conforme abaixo:

<i>Datas de Aniversário</i>	<i>Datas de Pagamento</i>	<i>Taxa de Amortização (Tai)</i>	<i>Pagamento de Juros?</i>
10/12/2023	11/12/2023	0,00%	Sim
10/01/2024	11/01/2024	0,00%	Sim
10/02/2024	15/02/2024	0,00%	Sim
10/03/2024	12/03/2024	0,00%	Sim
10/04/2024	11/04/2024	0,00%	Sim
10/05/2024	13/05/2024	0,00%	Sim
10/06/2024	11/06/2024	0,00%	Sim
10/07/2024	11/07/2024	0,00%	Sim
10/08/2024	13/08/2024	0,00%	Sim
10/09/2024	11/09/2024	0,00%	Sim
10/10/2024	11/10/2024	0,00%	Sim
10/11/2024	12/11/2024	0,00%	Sim
10/12/2024	11/12/2024	0,00%	Sim
10/01/2025	13/01/2025	0,00%	Sim
10/02/2025	11/02/2025	0,00%	Sim
10/03/2025	11/03/2025	0,00%	Sim
10/04/2025	11/04/2025	0,00%	Sim
10/05/2025	13/05/2025	0,00%	Sim
10/06/2025	11/06/2025	0,00%	Sim
10/07/2025	11/07/2025	100,00%	Sim