

Patrimônio Separado da 1ª Emissão da Série 45ª
ISIN Nº BROSECCRI171

Demonstrações Financeiras para o exercício findo em
30 de setembro de 2025

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

À Administradora e aos Investidores do

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 1ª Emissão da Série 45ª ISIN Nº BROSECCRI171

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado da 1ª Emissão da Série 45ª ISIN Nº BROSECCRI171 (“Patrimônio Separado”), administrado pela Ore Securitizadora (“Securitizadora”), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas para o exercício findo em 30 de setembro de 2025 foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados regidos pela Lei 14.430/22, e as disposições previstas na Resolução CVM nº 60/21 para elaboração dessas demonstrações financeiras de propósito especial, conforme notas explicativas nº 1 e 2.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Patrimônio Separado, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Chamamos a atenção para a nota explicativa nº 2 que descreve que a base contábil dessas demonstrações financeiras, elaboradas exclusivamente para atendimento da Lei 14.430/2022 e Resolução CVM nº 60/2021, e alterações posteriores, que requer que as Securitizadoras considerem cada patrimônio separado, não consolidado, como uma entidade que reporta. Consequentemente, as demonstrações financeiras podem não servir para outra finalidade. Nossa opinião não está modificada em relação a esse assunto.

Outros Assuntos

Reapresentação das Demonstrações financeiras:

As demonstrações financeiras do Patrimônio Separado para o exercício findo em 30 de setembro de 2024 foram auditadas por outro auditor independente, que em seu relatório expressou opinião sem modificação sobre essas demonstrações em 30 de dezembro de 2024. Conforme descrito na nota explicativa nº 2.5, as demonstrações financeiras estão sendo reapresentadas, devido a ajuste na conta de “Recebíveis imobiliário com Regime Fiduciário”, com contrapartida em “Obrigações por emissão de CRI com regime fiduciário” no passivo e no Resultado da Intermediação Financeira na demonstração do resultado.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

1. Lastro dos direitos creditórios (notas explicativas números 1 e 5)	
Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA.	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria.
Devido à relevância do saldo em direitos creditórios, detidos pelo Patrimônio Separado e, pelo fato de não existir uma câmara de liquidação ou um mercado organizado de direitos creditórios no país, por meio do qual seja possível efetuar o controle da custódia de acordo com as negociações efetuadas, consideramos a verificação da existência dos lastros dos direitos creditórios como um assunto significativo para a nossa auditoria.	Os nossos exames de auditoria incluíram, mas não se limitaram: - Validação da existência, em uma base amostral, dos documentos que comprovam os lastros desses direitos creditórios. - Avaliações das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Patrimônio Separado. Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos de auditoria acima resumidos, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Patrimônio Separado na preparação de suas demonstrações financeiras, foram adequados para atendimento da lei 14.430/22 e Resolução CVM nº 60/21, no contexto das referidas demonstrações financeiras do Patrimônio Separado tomadas em conjunto.

Responsabilidades da administração da Securitizadora pelas demonstrações financeiras

A administração da Securitizadora é responsável pela elaboração das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados, regidos pela Lei 14.430/22 e que também consideram as disposições previstas na Resolução CVM nº 60/21, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras a administração da Securitizadora é responsável, dentro das prerrogativas previstas na Lei 14.430/22, pela avaliação da capacidade do Patrimônio Separado continuar operando conforme o Termo de Securitização dos Créditos (TS), divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional.

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não, uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Patrimônio Separado.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Patrimônio Separado. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Patrimônio Separado a não mais se manter em continuidade operacional.

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 02 de janeiro de 2026.



BALANÇO PATRIMONIAL**PATRIMÔNIO SEPARADO DA 1ª EMISSÃO DA 45ª SÉRIE - ISIN Nº BROSECCRI171**

(Administrado por Ore Securitizadora S.A.)

EM 30 DE SETEMBRO DE 2025 E 2024

(Em milhares de Reais)

	<u>Nota</u> <u>Explicativa</u>	<u>30/09/2025</u>	<u>30/09/2024</u> <u>(Reapresentado)</u>
ATIVO			
CIRCULANTE		13.461	223
Caixa e equivalentes de caixa	4	885	223
Direitos Creditórios	5	12.576	-
Recebíveis imobiliários com regime fiduciário		12.576	-
NÃO CIRCULANTE		11.764	28.575
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO		11.764	28.575
Direitos Creditórios	5	11.764	28.575
Recebíveis imobiliários com regime fiduciário LP		11.764	28.575
TOTAL DO ATIVO		25.225	28.798
	<u>Nota</u> <u>Explicativa</u>	<u>30/09/2025</u>	<u>30/09/2024</u> <u>(Reapresentado)</u>
PASSIVO			
CIRCULANTE		13.461	223
Captação de recursos	6	12.576	-
Obrigações por emissão de CRI com regime fiduciário		15.576	-
Obrigações por emissão de CRI com regime fiduciário a integralizar		(3.000)	-
Outras obrigações	7	885	223
Valores retidos com regime fiduciário		351	149
Credores diversos		529	74
Provisão para pagamentos a efetuar		5	
PASSIVO NÃO CIRCULANTE		11.764	28.575
Captação de recursos	6	11.764	28.575
Obrigações por emissão de CRI com regime fiduciário - Não circulante		11.764	31.575
Obrigações por emissão de CRI com regime fiduciário a integralizar		-	(3.000)
TOTAL DO PASSIVO		25.225	28.798

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO**PATRIMÔNIO SEPARADO DA 1ª EMISSÃO DA 45ª SÉRIE - ISIN Nº BROSECCRI171**

(Administrado por Ore Securitizadora S.A.)

EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2025 E 2024

(Em milhares de Reais)

	<u>Nota</u> <u>Explicativa</u>	<u>30/09/2025</u>	<u>30/09/2024</u> <u>(Reapresentado)</u>
RECEITAS DA INTERMEDIÇÃO FINANCEIRA			
Juros e Atualização sobre Direitos creditórios	5	4.863	4.224
Total das receitas da intermediação financeira		4.863	4.224
DESPESAS DA INTERMEDIÇÃO FINANCEIRA			
Juros e atualização de CRI	6	(4.863)	(4.224)
Total das despesas da intermediação financeira		(4.863)	(4.224)
RESULTADO BRUTO DA INTERMEDIÇÃO FINANCEIRA		-	-
OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS			
Outras despesas administrativas		(177)	-
Total de outras receitas (despesas) operacionais		(177)	-
RESULTADO FINANCEIRO			
Receitas Financeiras		163	252
Despesas Financeiras		(163)	-
Total do resultado financeiro		-	252
Resultado de operações sujeitas a regime fiduciário e sem coobrigação		177	(252)
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		-	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA – MÉTODO DIRETO**PATRIMÔNIO SEPARADO DA 1ª EMISSÃO DA 45ª SÉRIE - ISIN Nº BROSECCRI171**

(Administrado por Ore Securitizadora S.A.)

EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2025 E 2024

(Em milhares de Reais)

	<u>Nota</u> <u>Explicativa</u>	<u>30/09/2025</u>	<u>30/09/2024</u> <u>(Reapresentado)</u>
FLUXO DE CAIXA DA OPERAÇÃO			
ENTRADAS DE CAIXA			
(+) Recebimento de direitos creditórios	5	9.098	2.803
(+) Outros recebimentos		6.324	12.659
(+) Rendimento com aplicações Financeiras		121	252
Total das entradas de caixa		15.543	15.714
SAIDAS DE CAIXA			
(-) Pagamentos efetuados à classe sênior	6	(9.098)	(2.803)
Amortização do principal		(6.188)	(2.803)
Juros		(2.910)	-
(-) Pagamento de despesas	8	(172)	(196)
(-) Liberação do Fundo de obras		(5.611)	(13.795)
Total das saídas de caixa		(14.881)	(16.794)
VARIAÇÃO LÍQUIDA NO CAIXA DO PATRIMÔNIO SEPARADO		662	(1.080)
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA			
No início do exercício		223	1.303
No fim do exercício		885	223
Aumento/Redução do saldo de caixa e equivalentes de caixa		662	(1.080)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 1ª EMISSÃO DA 45ª SÉRIE - ISIN Nº BROSECCRI171

(Administrado pela Ore Securitizadora S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2025 E 2024

(Em milhares de reais)

1. Contexto operacional

A Ore Securitizadora S.A. (“Companhia”), constituída em 30 de junho de 2010, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1912, conjunto 21, Bela Vista, CEP 01310-200, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 48.415.978/0001-40, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Emissora” ou “Securitizadora”).

A Companhia tem por objeto social a aquisição e securitização de quaisquer direitos creditório originados por pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimentos ou outras pessoas, de quaisquer segmentos e atividades empresariais, inclusive do agronegócio, imobiliárias, créditos financeiros, mercantis, industriais, energia, infraestrutura, prestação de serviços, dentre outros, assim como quaisquer títulos e valores mobiliários, incluindo ativos com variação cambial, representativos de tais direitos creditórios ou lastreadas em tais direitos creditórios, direta ou indiretamente (“Créditos”); (ii) a emissão e colocação privada ou junto ao mercado financeiro e de capitais, de qualquer título de crédito ou valor mobiliário compatível com suas atividades, respeitado os trâmites da legislação aplicável, tais como, mas não se limitando, Debêntures, Notas Comerciais, títulos de crédito em geral, Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), Certificados de Recebíveis do Agronegócio (“CRA”), Certificados de Recebíveis (“CR”), Debêntures, ou de outros títulos e valores mobiliários representativos de operações de securitização, inclusive ativos digitais e/ou tokenizados no mercado local ou exterior; (iii) a realização de negócios e prestação de serviços relacionado as operações e securitização e créditos supracitados; (iv) a gestão e administração dos Créditos, sendo permitida a contratação de terceiros para a apresentação dos serviços de gestão, administração e cobrança dos Créditos, incluindo poderes para conceder descontos, prorrogar vencimentos ou mudar características dos Créditos; (v) a aquisição e alienação de títulos representativos ou lastreados em Créditos; (vi) A emissão, recompra, revenda ou resgate dos valores mobiliários de sua própria emissão nos mercados financeiros e de capitais, com lastro nos Créditos; (vii) A prestação de serviços incluindo, mas não se limitando: (a) a estruturação de operações de securitização dos Créditos; (b) digitação, registro, colocação, no mercado financeiro e de capitais, primário e secundário, bem como a administração e recuperação dos Créditos; (viii) a realização de operações de hedge e outros nos mercados derivativos visando cobertura de risco na sua carteira de créditos; (ix) a prestação de garantias para os títulos e valores mobiliários por ele emitidos; (x) emissão de dívidas, tais como, mas não se limitando, a debêntures, notas comerciais; (xi) a participação em outras sociedades.

Em complemento, registramos a seguir outras informações relacionadas ao Patrimônio Separado citado:

- (a) Datas de início e término da emissão: 14 de dezembro de 2022 a 20 de dezembro de 2027.
- (b) Códigos do Ativo: 45ª Série (Sênior) – BROSECCRI171
- (c) Sumário das operações efetuadas: Emissão com lastro em Cédula de Crédito Bancário
- (d) Critérios previstos para a revolvência dos direitos creditórios: a operação não tem previsão de aquisição de novos direitos creditórios durante o seu curso.
- (e) Forma de utilização de derivativos e os riscos envolvidos: a emissão não conta com a contratação de instrumentos financeiros derivativos, motivo pelo qual não foram identificados riscos relacionados à contratação desses instrumentos na estrutura da Emissão.

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 1ª EMISSÃO DA 45ª SÉRIE - ISIN Nº BROSECCRI171

(Administrado pela Ore Securitizadora S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2025 E 2024

(Em milhares de reais)

- (f) Garantias envolvidas na estrutura da securitização e a forma como essas garantias foram utilizadas durante o exercício: o Aval; a Cessão Fiduciária De Direitos Creditórios; a Alienação Fiduciária De Imóvel; Alienação Fiduciária De Quotas; o Fundo De Obras; o Fundo De Despesas; o Fundo De Despesas Extraordinárias e o Fundo De Reserva.

2. Base de preparação

2.1 Declaração de conformidade (com relação às normas IFRS e às normas do CPC)

A demonstração financeira do Patrimônio Separado da Série 45ª da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários foi elaborada e está sendo apresentada de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e nos pronunciamentos, nas orientações e nas interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e conforme os requerimentos da Resolução CVM Nº 60, de 23 de dezembro de 2021.

A Administração do Patrimônio Separado declara e confirma que todas as informações relevantes próprias contidas das demonstrações financeiras estão sendo evidenciadas e que correspondem às utilizadas na sua gestão.

2.2 Bases de mensuração

As demonstrações financeiras são elaboradas considerando o custo histórico como base de valor, ajustadas quando aplicável para refletir os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado. O Patrimônio Separado elabora suas demonstrações financeiras, exceto as demonstrações de fluxo de caixa utilizando a contabilização pelo regime de competência.

2.3 Moeda funcional e moeda de apresentação

Estas informações anuais são apresentadas em Real (R\$), que é a moeda funcional da Emissora. Todas as informações financeiras apresentadas foram arredondadas para a unidade de milhar mais próxima, exceto quando indicado de outra forma.

2.4 Uso de estimativas e julgamentos

As demonstrações financeiras incluem estimativas contábeis e exercício de julgamento por parte da Administração no processo de aplicação das políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Para efetuar as referidas estimativas, a Administração utilizou as melhores informações disponíveis na data da preparação das demonstrações financeiras, bem como a experiência de eventos passados e correntes, considerando ainda pressupostos relativos a eventos futuros.

2.5 Reapresentação das Demonstrações Financeiras

A administração realizou a revisão e conciliação dos números contábeis relativos a 30 de setembro de 2024, referente as rubricas Recebíveis imobiliários com regime fiduciário e Obrigações por emissão de CRI com regime fiduciário, e tendo encontrado inconsistências para as quais decidiu pelo seus respectivos ajustes e reapresentação daquelas demonstrações financeiras, visando adequá-las, como segue:

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 1ª EMISSÃO DA 45ª SÉRIE - ISIN Nº BROSECCRI171

(Administrado pela Ore Securitizadora S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2025 E 2024

(Em milhares de reais)

	30/09/2024	<u>Ajustes</u>	30/09/2024 <u>(Reapresentado)</u>
ATIVO			
CIRCULANTE	223	-	223
Caixa e equivalentes de caixa	223	-	223
NÃO CIRCULANTE	26.173	2.402	28.575
Direitos Creditórios	26.173	2.402	28.575
TOTAL DO ATIVO	26.396	2.402	28.798
PASSIVO			
CIRCULANTE	223	-	223
Outras obrigações	223	-	223
PASSIVO NÃO CIRCULANTE	26.173	2.402	28.575
Obrigações por emissão de CRI com regime fiduciário	26.173	2.402	28.575
TOTAL DO PASSIVO	26.396	2.402	28.798
RECEITAS DA INTERMEDIÇÃO FINANCEIRA	30/09/2024	<u>Ajustes</u>	30/09/2024 <u>(Reapresentado)</u>
Juros e Atualização sobre Direitos creditórios	1.822	2.402	4.224
Total das receitas da intermediação financeira	1.822	2.402	4.224
DESPESAS DA INTERMEDIÇÃO FINANCEIRA			
Juros e atualização de CRI	(1.822)	(2.402)	(4.224)
Total das despesas da intermediação financeira	(1.822)	(2.402)	(4.224)
RESULTADO BRUTO DA INTERMEDIÇÃO FINANCEIRA	-	-	-
RESULTADO FINANCEIRO	252		252
Resultado de operações sujeitas a regime fiduciário e sem coobrigação	(252)	-	(252)
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	-	-	-

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 1ª EMISSÃO DA 45ª SÉRIE - ISIN Nº BROSECCRI171

(Administrado pela Ore Securitizadora S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2025 E 2024

(Em milhares de reais)

3. Principais práticas contábeis aplicáveis aos patrimônios separados

As práticas contábeis descritas abaixo têm sido aplicadas de maneira consistente a todos os períodos apresentados nas demonstrações financeiras vinculadas a patrimônios separados.

a) Moeda estrangeira

No atual contexto operacional, o Patrimônio Separado não tem transações referenciadas em moeda estrangeira.

b) Caixa e equivalentes de caixa

Incluem caixa, saldos positivos em conta movimento, fundos de investimentos e aplicações financeiras pós-fixadas resgatáveis a qualquer momento, com riscos insignificantes de mudança de seu valor de mercado e sem penalidades. As aplicações financeiras são registradas ao valor justo, considerando os rendimentos proporcionalmente auferidos até as datas de encerramento dos períodos aos quais se referem.

c) Instrumentos financeiros

c.1) *Ativos financeiros não derivativos*

São representados por direitos creditórios classificados na categoria de ativo financeiro mensurado ao custo amortizado, com pagamentos fixos ou calculáveis, que não são cotados no mercado ativo. Tais ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, os direitos creditórios são medidos pelo custo amortizado, através do método dos juros efetivos, decrescidos de qualquer perda por redução ao valor recuperável.

A Emissora baixa um ativo financeiro relacionado ao Patrimônio Separado, se for o caso, quando tem seus direitos contratuais retirados, cancelados ou vencidos.

c.2) *Passivos financeiros não derivativos*

São representados substancialmente por obrigações por emissão de CRI/CRA, reconhecidos inicialmente pelo valor justo, acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis na data de negociação na qual a Emissora identifica que o Patrimônio Separado se torna uma parte das disposições contratuais do instrumento. São medidos pelo custo amortizado, através do método dos juros efetivos, e sua baixa ocorre quando tem suas obrigações contratuais retiradas, canceladas ou vencidas.

d) Redução ao valor recuperável ("impairment")

Ativos financeiros

O Patrimônio Separado reconhece provisões para perdas esperadas de crédito sobre os ativos financeiros mensurados ao custo amortizado.

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 1ª EMISSÃO DA 45ª SÉRIE - ISIN Nº BROSECCRI171

(Administrado pela Ore Securitizadora S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2025 E 2024

(Em milhares de reais)

Ao determinar se o risco de crédito de um ativo financeiro aumentou significativamente desde o reconhecimento inicial e ao estimar as perdas de crédito esperadas, o Patrimônio Separado considera informações razoáveis e passíveis de suporte que são relevantes e disponíveis sem custo ou esforço excessivo. Isso inclui informações e análises quantitativas e qualitativas, com base na experiência histórica do Patrimônio Separado, na avaliação de crédito e considerando informações prospectivas (*forward looking*).

O Patrimônio Separado considera um ativo financeiro como inadimplente quando o ativo estiver vencido há mais de 90 dias.

Mensuração das perdas de crédito esperadas

As perdas de crédito esperadas são estimativas ponderadas pela probabilidade de perdas de crédito. As perdas de crédito são mensuradas a valor presente com base em todas as insuficiências de caixa (ou seja, a diferença entre os fluxos de caixa devidos ao Patrimônio Separado de acordo com o contrato e os fluxos de caixa que o Patrimônio Separado espera receber).

Em decorrência da relação estabelecida entre a Emissora e o Patrimônio Separado objeto de divulgação, se concluído como necessário o registro de uma provisão para suportar eventuais perdas, os seus respectivos impactos serão igualmente registrados contabilmente no passivo do Patrimônio Separado. Considerando a estrutura financeira da operação de securitização, as garantias a ela agregadas, bem como a expectativa de evolução e recebimento dos recebíveis-lastro da Emissão, para a apuração de eventual provisão, são considerados adicionalmente os requisitos a seguir:

- Com relação aos devedores: será considerada a situação atual de cada crédito que lastreia a emissão, mediante classificação em (i) em dia e (ii) em atraso, classificado por número de parcelas em atraso.
- Com relação às garantias: será considerada a existência e respectiva capacidade de realização, na operação, das seguintes garantias: (i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária De Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária De Imóvel; (iv) Alienação Fiduciária De Quotas; (v) Fundo De Obras; (vi) Fundo De Despesas; (vii) Fundo De Despesas Extraordinárias e (viii) Fundo De Reserva..
- Com relação às obrigações do Patrimônio Separado: serão considerados os valores relativos a (i) pagamentos futuros devidos aos investidores; (ii) despesas para administração da operação até seu encerramento; e (iii) custos estimados com execução das garantias.

Ativos não financeiros

O valor contábil dos ativos não financeiros do Patrimônio Separado é revisto a cada data de apresentação para apurar se há indicação de perda no valor recuperável. Caso ocorra tal indicação, então o valor recuperável do ativo é determinado.

e) Provisões

Uma provisão é reconhecida, em função de um evento passado e/ou expectativa futura, se a Emissora, em nome do Patrimônio Separado, tem uma obrigação legal ou construtiva que possa ser estimada de maneira confiável e é provável que um recurso econômico seja exigido para liquidar a obrigação.

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 1ª EMISSÃO DA 45ª SÉRIE - ISIN Nº BROSECCRI171

(Administrado pela Ore Securitizadora S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2025 E 2024

(Em milhares de reais)

O reconhecimento, a mensuração e a divulgação dos ativos e passivos contingentes e das obrigações legais são efetuados de acordo com os critérios definidos no CPC 25 - Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes, da seguinte forma:

Ativos contingentes

Não são reconhecidos nas demonstrações financeiras, exceto quando da existência de evidências que propiciem a garantia de sua realização, sobre as quais não cabe mais nenhum recurso.

Provisões para risco

São avaliados por assessores jurídicos e pela Administração, levando em conta a probabilidade de perda de uma ação judicial ou administrativa - ou mesmo em função de eventuais situações que sugiram potenciais perdas futuras relacionadas à Emissão - que possa gerar uma saída de recursos e que seja mensurável com suficiente segurança. São constituídas provisões para os processos classificados como perdas prováveis pelos assessores jurídicos e divulgados em notas explicativas.

Passivos contingentes

São incertos e dependem de eventos futuros para determinar se existe probabilidade de saída de recursos. Não são provisionados, mas divulgados, se classificados como perda possível e não provisionados, nem divulgados, se classificados como perda remota.

Em 30 de Setembro de 2025 o patrimônio separado não possuía processos judiciais a serem apresentados.

f) Reconhecimento de receitas e despesas:

As receitas e despesas são apropriadas ao resultado segundo regime contábil de competência.

Receitas e despesas é formada pelo montante de juros, deságios/ágios, atualização monetária e outras eventuais receitas acessórias (encargos moratórios, multas entre outras) auferidas as carteiras de recebíveis imobiliários.

São reconhecidas quando existe evidencia convincente: (i) de que é provável que os benefícios econômicos financeiros poderão ser efetivamente auferidos, (ii) de que os custos associados e os riscos de possíveis cancelamentos puderem ser mensurados de maneira confiável; e (iii) de que o valor da receita ou despesa operacional possa ser mensurado de maneira confiável.

g) Demonstrações de valor adicionado

Em se tratando de demonstrações financeiras levantadas em Patrimônios Separados, as demonstrações do valor adicionado (DVA), não é requerida pela Resolução CVM Nº 60, de 23 de dezembro de 2021.

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 1ª EMISSÃO DA 45ª SÉRIE - ISIN Nº BROSECCRI171

(Administrado pela Ore Securitizadora S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2025 E 2024

(Em milhares de reais)

h) Demonstração do fluxo de caixa

A demonstração dos fluxos de caixa foi elaborada pelo método direto partindo das informações contábeis, em conformidade com a Resolução CVM Nº 60, de 23 de dezembro de 2021.

i) Patrimônio separado

Como no patrimônio todos os investidores são registrados em seu passivo, inclusive a participação residual da Emissora, todo o resultado do exercício será atribuído aos investidores, a Emissora ou aos cedentes que façam jus ao resultado, desde que previsto no termo de securitização, e, por conseguinte, o Balanço Patrimonial apresentará patrimônio líquido com valor igual a zero.

Caso o patrimônio separado apresente prejuízo no exercício, tal prejuízo deve impactar os eventuais excessos de ativos reconhecidos anteriormente em favor da Emissora ou de cedentes, no passivo, até o limite destes. Caso o prejuízo supere esse valor, o montante que exceder deve ser reconhecido como uma conta redutora do valor a pagar para os investidores.

4. Caixa e equivalente de caixa

	30/09/2025	30/09/2024 (Reapresentado)
Banco Conta Movimento	444	1
Certificados de Depósito Bancário – CDBs	383	72
Aplicação em fundos	58	150
Total	885	223

As aplicações financeiras em certificados de depósitos bancários possuem liquidez imediata.

5. Informações sobre os direitos creditórios - recebíveis imobiliários

a) Descrição dos direitos creditórios imobiliários

Emissão lastreada em Cédula de Crédito Bancário do segmento de Título de Dívida, custodiados pela Vortx Distribuidora De Titulos E Valores Mobiliarios Ltda., e regime fiduciário a H.Commmcor Distribuidora De Títulos E Valores Mobiliários Ltda. para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), sendo a 45ª série da 1ª Emissão da Companhia.

Os recebíveis que são objeto de lastro para as emissões, possuem as mesmas características e atualização constantes na nota explicativa na 6.

	30/09/2025	30/09/2024 (Reapresentado)
Saldo inicial	28.575	27.154
(+) Juros e atualização sobre Direitos creditórios	4.863	4.224
(-) Recebimento de direitos creditórios	(9.098)	(2.803)
Saldo Final	24.340	28.575

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 1ª EMISSÃO DA 45ª SÉRIE - ISIN Nº BROSECCRI171

(Administrado pela Ore Securitizadora S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2025 E 2024

(Em milhares de reais)

b) Valores vencidos e a vencer, por faixa de vencimento, incluindo os montantes a vencer com parcelas vencidas

Créditos vinculados

a. por prazo de vencimento	30/09/2025	30/09/2024 (Reapresentado)
i. até 30 dias	-	-
ii. de 31 a 60 dias	-	-
iii. de 61 a 90 dias	-	-
iv. de 91 a 120 dias	-	-
v. de 121 a 150 dias	-	-
vi. de 151 a 180 dias	1.962	-
vi. de 181 a 360 dias	10.614	-
vii. acima de 361 dias	11.764	28.575
Total	24.340	28.575
Circulante	12.576	-
Não Circulante	11.764	28.575
Total	24.340	28.575

c) Montante da provisão constituída e a sua movimentação durante o exercício

Na análise da Emissora, não há perdas estimadas a serem constituídas em função da não ocorrência de créditos vencidos no lastro e não haver indícios ou expectativas de que o cedente possa vir a não liquidar seus compromissos.

d) Garantias relacionadas diretamente com os direitos creditórios

A emissão conta com garantia de alienação fiduciária dos imóveis e os créditos vinculados em regime fiduciário.

e) Procedimentos de cobrança dos direitos creditórios inadimplidos, incluindo a execução de garantias e custos envolvidos

Os procedimentos de cobrança adotados pela Emissora iniciam-se imediatamente após a verificação de eventual inadimplência dos créditos, e leva em consideração o intervalo de tempo entre a arrecadação e o fluxo previsto de pagamento de amortização e juros dos certificados, objetivando a melhor performance da liquidez do Patrimônio Separado.

f) Eventos de pré-pagamento ocorridos durante o exercício e o impacto sobre o resultado e a rentabilidade dos investidores

Não ocorreram eventos de pré-pagamento no exercícios findos em 30 de setembro de 2025 e 2024.

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 1ª EMISSÃO DA 45ª SÉRIE - ISIN Nº BROSECCRI171
(Administrado pela Ore Securitizadora S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2025 E 2024
(Em milhares de reais)

g) Informações sobre a aquisição substancial ou não dos riscos e benefícios da carteira, incluindo a metodologia adotada pela Emissora para a definição dessa avaliação, os valores dos direitos creditórios adquiridos com ou sem retenção substancial de riscos e, para os direitos creditórios adquiridos sem retenção substancial de riscos, a segregação dos valores por entidade que reteve substancialmente os riscos e benefícios.

A emissora não assume a retenção de riscos e benefícios vinculados às emissões de certificados de titularidade dos investidores.

6. INFORMAÇÕES SOBRE O PASSIVO DA EMISSÃO - RECURSOS DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Emissão da Série 45ª emitidos sob o regime fiduciário estão lastreados por créditos de recebíveis imobiliários nos termos da Lei nº 14.430 e demais legislações vinculadas a este Patrimônio Separado, apresentando as seguintes características:

Movimentação do CRI		
	30/09/2025	30/09/2024 (Reapresentado)
Saldo inicial	28.575	27.154
(+) Juros e atualização de CRI	4.863	4.224
(-) Juros pagos	(2.910)	-
(-) Amortizações	(6.188)	(2.803)
Saldo Final	24.340	28.575

A totalidade dos títulos emitidos vinculados a este Patrimônio Separado apresenta as seguintes características:

a) Valores relativos a cada série e às suas principais respectivas características

Série: 45ª	
Prazo de vencimento:	26 meses
Valor da série atualizado:	R\$ 24.340 (R\$ 28.575 em 30 de setembro de 2024)
Taxa de juros efetiva:	5.000% a.a. de juros + 100% da variação do indexador
Indexador:	CDI
Pagamento de Juros:	Mensal
Cronograma de amortização:	Trimestral

b) Principais direitos políticos inerentes a cada classe de certificado

Os certificados integrantes da 45ª série referem-se à classe sênior.

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 1ª EMISSÃO DA 45ª SÉRIE - ISIN Nº BROSECCRI171
(Administrado pela Ore Securitizadora S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2025 E 2024
(Em milhares de reais)

c) Sumário das principais deliberações de investidores reunidos em assembleia durante o exercício

Em 31 de julho de 2025 foi realizada uma assembleia especial de investidores dos certificados de recebíveis imobiliários, na qual deliberaram por aprovar:

- O 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;
- 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.

7. Outras obrigações

	30/09/2025	30/09/2024 (Reapresentado)
Fundo de Despesas	58	149
Fundo de Liquidez	292	-
Provisão para pagamentos a efetuar	5	-
Outros Passivos	530	74
Total	885	223

8. Principais prestadores de serviço

Para o cumprimento das obrigações relacionadas à emissão, o Patrimônio Separado conta, como prestadores de serviços, com as empresas relacionadas a seguir, cuja forma de remuneração segue igualmente demonstrada:

Natureza do serviço	Empresa	Periodicidade da remuneração	Valor das Despesas Incorridas no Exercício
			2025
Tarifa Bancária	Bancos	Mensal	1
Elaboração das Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado	Link Consultoria Contábil	Mensal	1

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 1ª EMISSÃO DA 45ª SÉRIE - ISIN Nº BROSECCRI171

(Administrado pela Ore Securitizadora S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2025 E 2024

(Em milhares de reais)

Natureza do serviço	Empresa	Periodicidade da remuneração	Valor das Despesas Incorridas no Exercício
			2025
Auditor externo das Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado	CONATUS AUDITORES INDEPENDENTES SS / BLB	Anual	3
ANUNCIOS E PUBLICACOES	GB PUBLICIDADE PROPAGANDA E MARKETING LTDA	Mensal	5
Honorários Advocatícios	GUILHEN ADVOGADOS	Semestral	23
Custo CETIP	B3 Brasil Bolsa Balcão	Mensal	14
Agente Fiduciário	H. COMMCOR DTVM	Semestral	18
Agente Custodiante	Vórtx	Anual	10
Gestão e administração	ORE SECURITIZADORA	Mensal	57
Hora Homem	ORE SECURITIZADORA	Mensal	37
Horas Extraordinárias	ORE SECURITIZADORA AS	Anual	3
Total			172

9. Classificação de risco da emissão

Não foi contratada classificação de risco para esta emissão.

10. Relacionamento com os auditores independentes

Para o adequado gerenciamento e divulgação da existência de eventuais conflitos de interesse, a Emissora, como parte de suas práticas de governança corporativa, evidencia que não contratou quaisquer outros serviços, além da auditoria independente de suas demonstrações financeiras, dentre as quais estão consideradas as demonstrações financeiras desse Patrimônio Separado, junto à empresa BLB Brasil Auditores Independentes SP., ou a quaisquer outras empresas ou pessoas a ela ligadas, direta ou indiretamente.

Em complemento, a Emissora observa premissas que a orientam no relacionamento com os seus auditores independentes. Essas premissas estabelecem: (a) que o auditor não representa a companhia em quaisquer níveis; (b) que as atividades gerenciais são estritamente reservadas para serem desempenhadas por funcionários da própria companhia, sendo responsabilidade destes o resultado do trabalho realizado; e (c) que os trabalhos a serem auditados foram realizados por profissionais sem quaisquer vínculos, diretos ou indiretos, com a empresa de auditoria independente contratada para emitir uma opinião acerca desses trabalhos.

Em consequência, a Emissora considera que estão preservadas a independência e objetividade necessárias ao desempenho dos serviços de auditoria externa.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2025 E 2024

(Em milhares de reais)

11. Eventos subsequentes

Em 28 de novembro de 2025 foi realizada uma assembleia especial de investidores dos certificados de recebíveis imobiliários, na qual deliberaram por aprovar:

- A declaração de Evento de Vencimento Antecipado Automático, nos termos da 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;
- A declaração 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;
- A declaração de Evento de Vencimento Antecipado, devido ao não cumprimento da Razão de Garantia, nos termos da Cláusula 8.2(xxii) do Termo de Emissão;
- O 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. Em complemento à deliberação tomada nos dias 03/06/2025 e 10/07/2025, quando da instalação da presente Assembleia, em que foi aprovado o item (iv) da Ordem do Dia, as unidades que poderão ser dacionadas serão: (a) da parte residencial: as unidades 211, 311, 406 e 411 e; (b) da parte comercial: loja 1 e loja 2;
- A 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;
- A ratificação da contratação prestador de serviço especializado em pesquisa patrimonial, em complemento à deliberação tomada nos dias 03/06/2025 e 10/07/2025, quando da instalação da presente Assembleia, em que foi aprovado o item (vii) da Ordem do Dia; e
- 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.