

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

ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DOS TITULARES DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 27ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA ORE SECURITIZADORA S.A.

EDITAL DE PRIMEIRA CONVOCAÇÃO

Os senhores Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 27ª Série da 1ª Emissão da ORE Securitizadora S.A. (respectivamente "Investidores" ou "Titulares", "CRI" e "Securitizadora"), e a Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("Agente Fiduciário"), estão convocados a se reunirem à Assembleia Geral Extraordinária dos Titulares dos CRI (Assembleia), a ser realizada, em primeira convocação, no dia **14 de julho de 2026, às 13:30 horas**, de modo exclusivamente digital, inclusive para fins de voto, por meio da plataforma "*Microsoft Teams*". O acesso à plataforma eletrônica será disponibilizado pela Securitizadora aos Titulares de CRI que enviarem solicitação para juridico@leveragesec.com.br com cópia para os seguintes e-mails gestao@leveragesec.com.br e assembleia@leveragesec.com.br, sendo que, haverá a possibilidade de participação a distância, por meio do preenchimento da instrução de voto, conforme instruções enviadas pelo Agente Fiduciário a todos os Investidores. Os Titulares dos CRI que fizerem o envio da instrução de voto até o início da Assembleia, e esta for considerada válida, não precisarão acessar o link para participação digital da Assembleia, sendo sua participação e voto computados de forma automática.

Ordem do Dia: A Assembleia tem como objetivo deliberar sobre: **(i)** Aprovação, ou não, da contratação da empresa iForense (CNPJ nº 27.231.501/0001-35) para a adoção das medidas necessárias para investigação patrimonial, nos termos da proposta, conforme **Anexo I** ao presente Edital; e **(ii)** 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.

Os termos iniciados por letras maiúsculas aqui não definidos terão os significados a eles atribuídos no Termo de Securitização e demais Documentos da Operação.

As procurações e/ou instrução de voto, se aplicável, deverão ser enviados acompanhados de cópia: (i) da totalidade dos documentos que comprovem a representação do titular, incluindo, mas não se limitando a contratos e/ou estatutos sociais, regulamentos, atas e procurações; e (ii) do documento de identificação dos signatários, e encaminhada até 02 (dois) dias úteis antes da realização da Assembleia, para os e-mails juridico@leveragesec.com.br, assembleia@leveragesec.com.br e servicos.estruturados@terrainvestimentos.com.br.

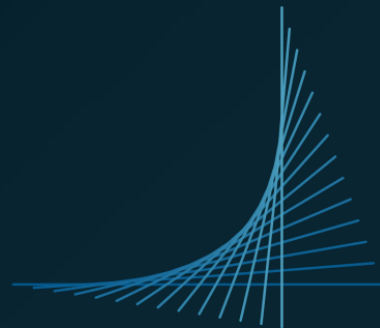
A Assembleia será instalada, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número, nos termos da cláusula 12.9 do Termo de Securitização.

São Paulo/SP, 24 de junho de 2026.

Anexo I
Proposta iForense

[O anexo segue na próxima página]

[O restante da página foi intencionalmente deixado em branco]



iFORENSE
INTELIGÊNCIA FORENSE

Allinial Independent
Member of
GLOBAL®

Cliente:

ORE SECURITIZADORA S.A.

Referência:

INVESTIGAÇÕES
PATRIMONIAIS

Data:

30/04/2026

PROPOSTA TÉCNICA COMERCIAL 2026/095

SOBRE A EMPRESA

A iForense surge da combinação de habilidades e competências de profissionais com mais de 25 anos de experiência e possui como propósito a preservação de ambientes éticos por meio da inteligência forense.

Isso significa que, pautada em ferramentas de ponta e metodologias reconhecidas pelo mercado, a empresa atua desde a prevenção de práticas não éticas até a recuperação de ativos.

NOSSA PRESENÇA GLOBAL



A **iFORENSE** é uma firma-membro da **ALLINIAL GLOBAL**, uma aliança global de entidades independentes de auditoria, contabilidade e consultoria. Essa aliança permite atender melhor nossos clientes, localmente e internacionalmente. Temos acesso a profissionais do mundo todo, ferramentas, banco de dados e estudos internacionais, com o intuito de prestar serviços de qualidade e oferecer os melhores resultados.

Nossos números:


37 mil
colaboradores


261
firmas


947
escritórios


105
países


US\$ 4.9 bi
faturamento



ORE SECURITIZADORA S.A.

A/C: Lilian Harada Coura

E-mail: lilian.coura@galapagoscapital.com

Endereço: Av. Rebouças, 3507, São Paulo - SP, 05401-400

Estimados,

Primeiramente, gostaríamos de agradecer a oportunidade de apresentar a nossa abordagem técnica para condução de um processo analítico/investigativo que apoie frente ao cenário de risco apresentado.

Os trabalhos serão desenvolvidos baseados no escopo apresentado a seguir, sendo o resultado provido, estritamente, das análises dos dados fornecidos pelos Advogados, Cliente, pesquisas realizadas em bancos de dados públicos e privados, pesquisas de campo e/ou procedimentos atinentes às atividades de consultoria.

Ressaltamos que, a emissão de parecer ou opinião jurídico-legal é atividade exclusiva de advogado; portanto, não emitimos parecer legal sobre as matérias contidas em nossos relatórios. O documento produzido está em conformidade com nosso código de ética e de acordo com a legislação vigente no País.

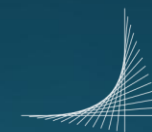
Nossos resultados, ou ainda, quaisquer conselhos, recomendações e/ou informações no âmbito da prestação de serviços são fornecidos em caráter confidencial. Recomendamos o especial cuidado com que tais itens devam ser tratados, não devendo ser disseminados ou compartilhados com pessoas não autorizadas, ou utilizados para propósitos ilegítimos. A gama de serviços oferecidos poderá contemplar aconselhamentos e recomendações; todavia, o seu acolhimento e a sua aplicação serão de responsabilidade única do Cliente.

Dionisio Borges

CEO



NOSSO ENTENDIMENTO PRELIMINAR



iFORENSE
INTELIGÊNCIA FORENSE

NOSSO ENTENDIMENTO PRELIMINAR

Conforme cenário apresentado, a Galapagos Capital, busca apoio de uma consultoria especializada na localização de bens, identificação de possíveis fraudes, bem como estratégias que envolvam proteção patrimonial quanto as devedoras **D SEVEN SOLEDADE EMPREENDIMENTOS LTDA.** inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.729.710/0001-12 (emitente da CDB nº 11501483-7) e **SPE CENSI POA ARTUR ROCHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** inscrita no CNPJ/MF sob o nº 25.115.088/0001-18 (emitente da CDB nº 11501482-9) e avalistas relacionados nas aludidas operações.

- Não consta ação de execução em andamento. A dívida supera o montante de R\$ 30 milhões de reais.

Neste sentido, foram indicados como foco de pesquisa as seguintes pessoas físicas e jurídicas:

- (1) CENSI & CENSI INCORPORADORA LTDA., CNPJ/MF nº 10.599.006/0001- 80;
- (2) CENSI PARTICIPAÇÕES LTDA., 27.580.328/0001-80;
- (3) SPE CENSI POA ARTUR ROCHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., 25.115.088/0001-18;
- (4) D SEVEN SOLEDADE EMPREENDIMENTOS LTDA., 18.729.710/0001-12;
- (5) CENSI FISA PARTICIPAÇÕES S.A., 32.640.495/0001-00;
- (6) ZAHRE PARTICIPAÇÕES LTDA., 22.632.227/0001-92;
- (7) MF PARTICIPAÇÕES LTDA., 34.283.001/0001-02;
- (8) FABRÍCIO CENSI, 816.344.470-34;
- (9) MICHELE DAIANA FOCCHESATO CENSI, 003.959.480-70;
- (10) DANIEL ANTÔNIO ZARTH, 926.295.390-91;
- (11) FABRÍCIO ZARTH, 003.914.420-82;
- (12) FRANCISCO HEPP, 885.306.550-87.

NOSSO ENTENDIMENTO PRELIMINAR



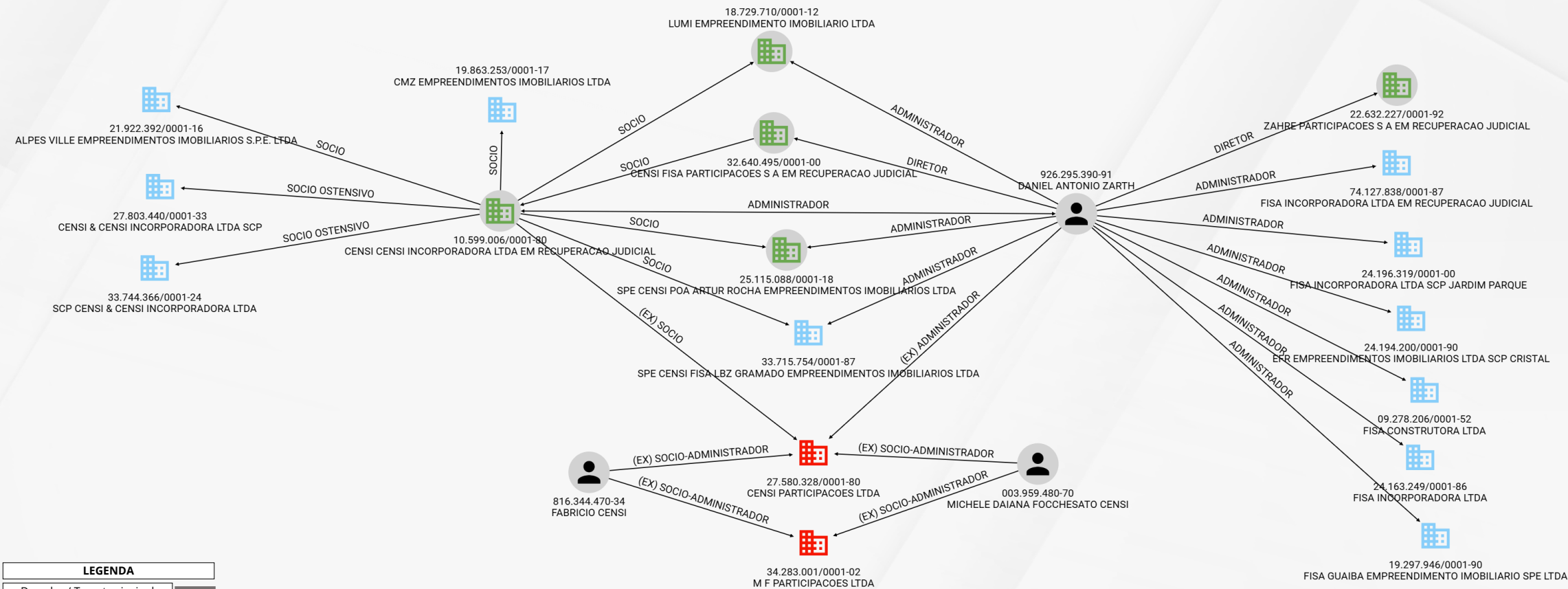
A iForense categoriza seus trabalhos de busca de ativos de acordo com a complexidade dos Targets tratados, os quais são identificados por meio de pesquisas. A iForense fornece evidências forenses sobre suas descobertas, apresentando alternativas para a execução eficiente e a recuperação adequada de recursos. Estas alternativas incluem:

- ✓ Utilização de pessoas interpostas para manter atividades operacionais e/ou empresas em funcionamento, com operações similares a devedora(s);
- ✓ Estruturas empresariais empregadas para ocultar e proteger patrimônios, como empresas de participações e holdings familiares;
- ✓ Empresas possivelmente formadas a partir dos ativos dos Targets;
- ✓ Evidências de fraudes contra credores por meio de transferências patrimoniais entre familiares ou entidades jurídicas;
- ✓ Entidades com sócios domiciliados no exterior ou estrangeiros;
- ✓ Offshores associadas aos Targets, sediadas em países que geralmente são utilizados para blindagem patrimonial.

Diante desse contexto, apresentamos a seguir nossa proposta de abordagem em relação ao cenário e aos objetivos mencionados.

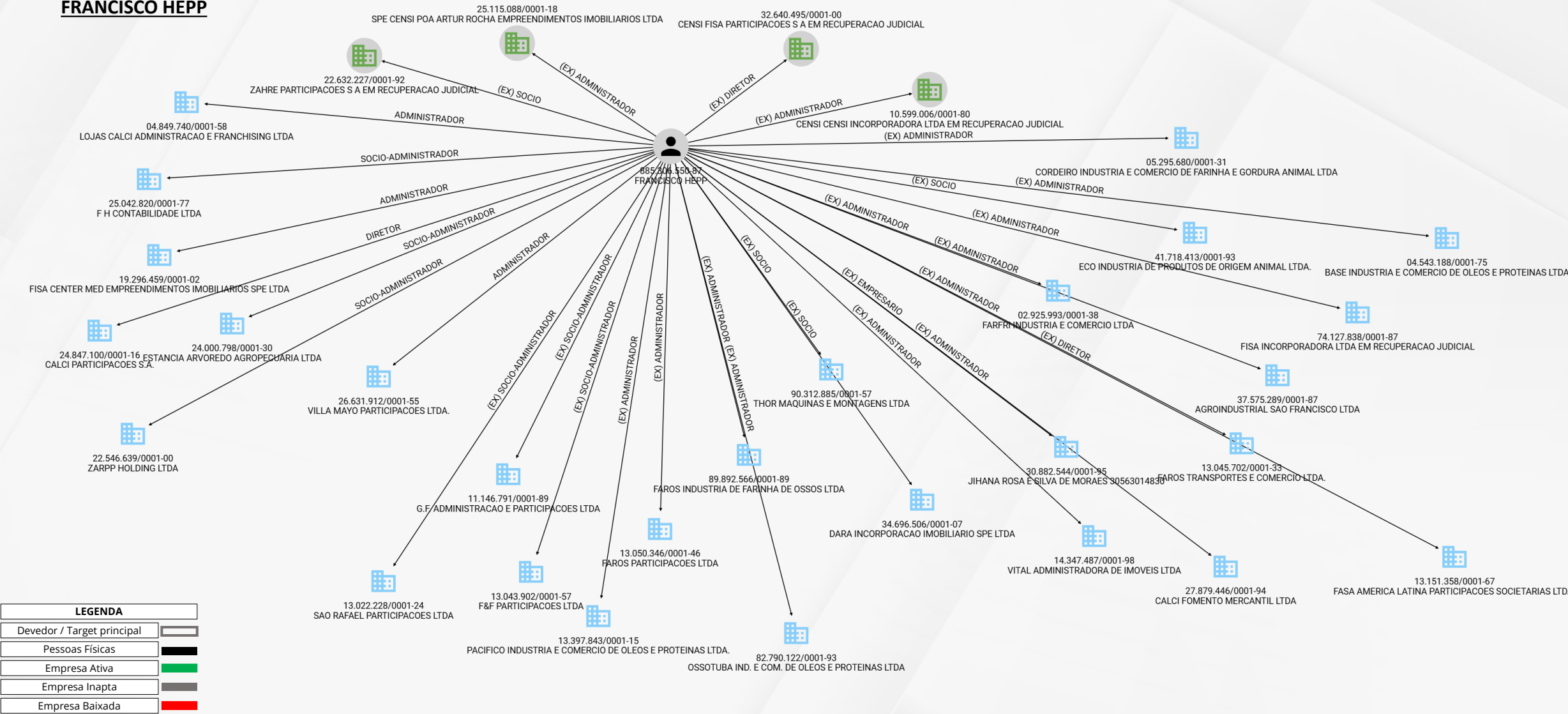
MAPA DE RELACIONAMENTO

MAPA GERAL



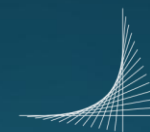
MAPA DE RELACIONAMENTO

FRANCISCO HEPP





BUSCA DE ATIVOS



iFORENSE
INTELIGÊNCIA FORENSE

COMO ATUAMOS

Nossas **linhas de defesa** para a gestão de riscos corporativos.





INTRODUÇÃO

BUSCA DE ATIVOS



Com o intuito de combater práticas não éticas e estratégias de blindagem ou ocultação patrimonial, oferecemos serviços especializados em Busca de Ativos.

Nossa equipe é composta por profissionais experientes e altamente qualificados na identificação daqueles ativos que possuam maior potencial de recuperação e cujo vínculo com os devedores possa ser devidamente demonstrado.

Nosso objetivo é fornecer resultados precisos e confiáveis que possam apoiar a construção de estratégias jurídicas efetivas em disputas ou litígios.

Onde nossas soluções e resultados podem ser utilizados?

- Ação de Execução Contra Devedor e Avalista;
- Fusões e Aquisições em processo de disputas empresariais;
- Fraude a Credores;
- Apoio nas estratégias jurídicas de negociações extrajudiciais;
- Apoio estratégico para arbitragem e negociações;
- Apoio estratégico na identificação de fraudes e simulação em processos de Recuperação Judicial ou Falência;
- Auxílio ao Administrador Judicial (AJ).



SOLUÇÕES

BUSCA DE ATIVOS



DESCONSTRUÇÃO DE ESTRATÉGIAS DE BLINDAGEM E OCULTAÇÃO PATRIMONIAL

Compreensão de estratégias de proteção e ocultação patrimonial, por meio da análise de transferência de ativos para familiares e/ou terceiros, registro e/ou manutenção de ônus simulado.



INTELIgÊNCIA PROCESSUAL

Exame detalhado de processos judiciais com o objetivo de identificar direitos/recebíveis, ações simuladas, apropriação de evidências e análise de estratégias jurídicas de credores concorrentes.



INTELIgÊNCIA FORENSE NA IDENTIFICAÇÃO DE FRAUDE À EXECUÇÃO E A CREDITORES

Arrecadações de documentos por meio de pesquisas direcionadas de bens em nome de indivíduos e de entidades jurídicas.



CONSTRUÇÃO DE CONJUNTO PROBATÓRIO QUE APOIEM TESES JURÍDICAS

Estruturação de sólida base de evidências capaz de fundamentar teses de extensão de responsabilidades, configuração de grupo econômico, sucessão empresarial e de desconsideração da personalidade jurídica (IDPJ).



TARGETS

BUSCA DE ATIVOS

Construção de rede de relacionamento comercial, profissional e familiares dos principais executivos conhecidos, apresentada didaticamente (Rede de Relacionamentos).





BUSCA DE ATIVOS

Validar dados cadastrais

Dados de identificação (qualificar a pessoa jurídica ou física), parentes diretos, diretores e principais executivos, endereços / telefones de referência.

Conformidade Fiscal & Legal da Pessoa Jurídica ou Física

Regularidade fiscal, registros em órgãos reguladores, participação em processos judiciais, registros ambientais / rurais e a participação - doador e/ou fornecedor - em campanhas eleitorais.

Conhecer Perfil Profissional e Comercial

Participação societária da pessoa jurídica ou física em empresas/holdings; Histórico e indicadores do quadro de sócios e/ou administradores, endereços / telefones (Matriz, Filiais e Entidades Coligadas ou Participadas).

Indicadores Básicos do Perfil Financeiro

Bens móveis (veículos, embarcações ou aeronaves) registrados; Restrições comerciais e financeiras; Registro de indicadores de patrimônio no Exterior.

Perfil na Mídia e na Rede Web

Nível de exposição em redes sociais e mídia, potencial rede de relacionamento comercial e de parceria com entidades públicas, indicadores da manutenção de websites e fóruns de discussão.

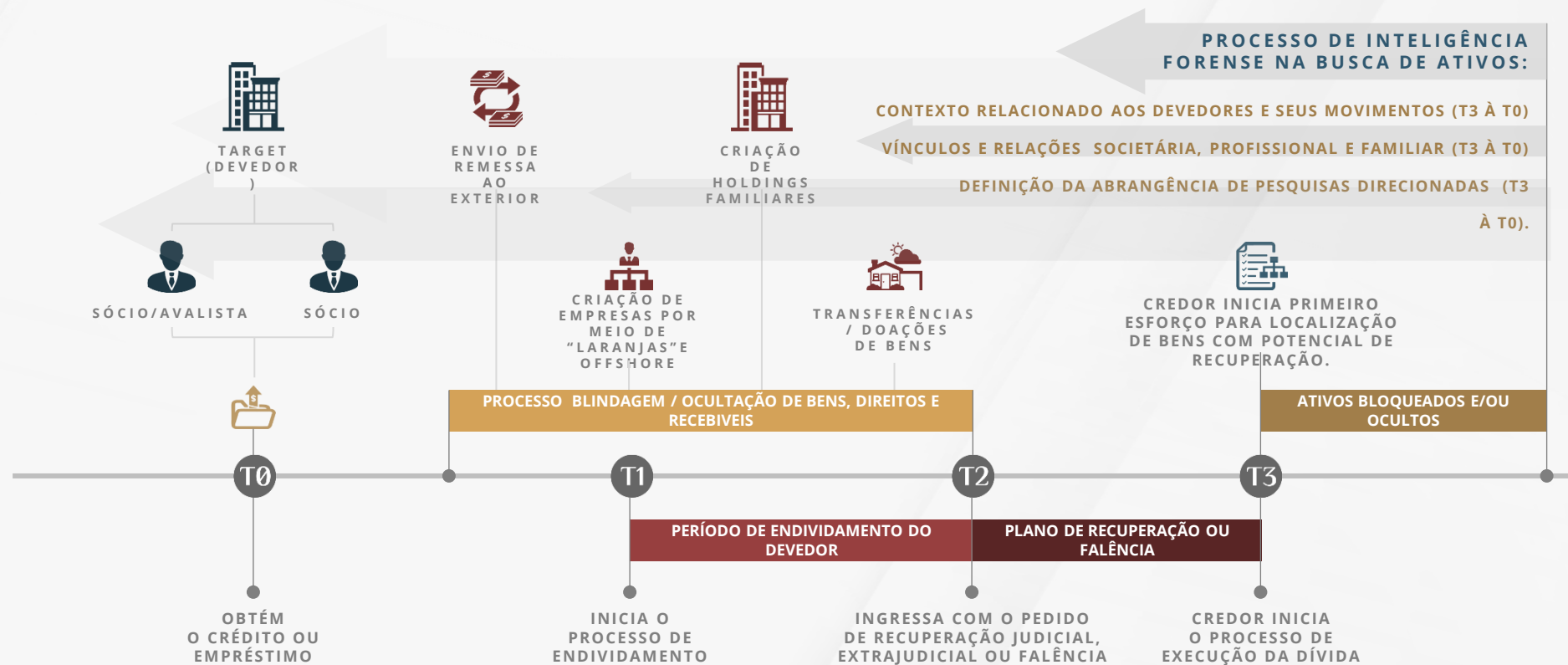


TIMELINE

BUSCA DE ATIVOS



Organização cronológica dos principais atos e movimentos relacionados ao Grupo Foco de pesquisa patrimonial (construção de linha do tempo).

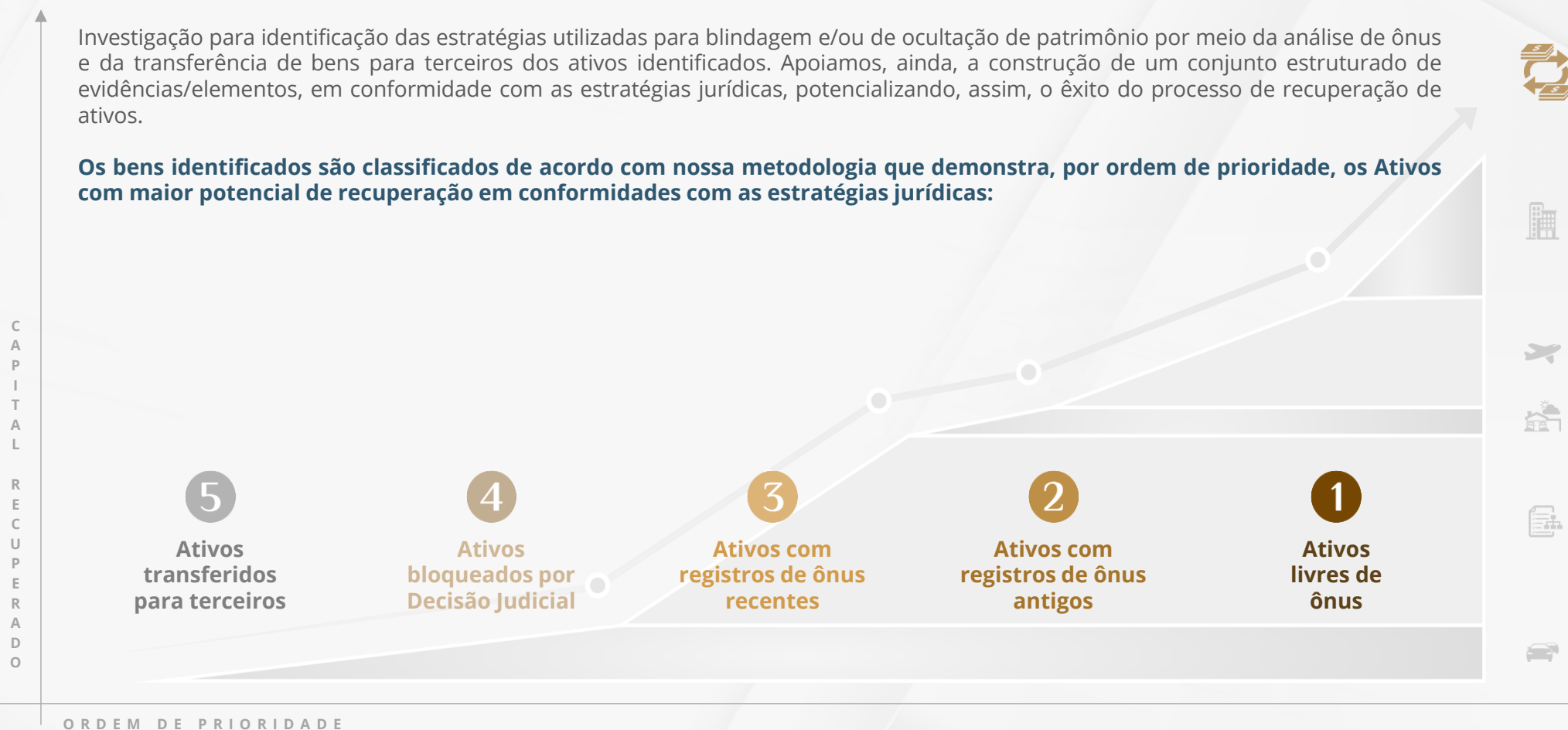




Dashboard contendo os ativos mapeados no projeto e classificando-os conforme seu potencial de recuperação.

Investigação para identificação das estratégias utilizadas para blindagem e/ou de ocultação de patrimônio por meio da análise de ônus e da transferência de bens para terceiros dos ativos identificados. Apoiamos, ainda, a construção de um conjunto estruturado de evidências/elementos, em conformidade com as estratégias jurídicas, potencializando, assim, o êxito do processo de recuperação de ativos.

Os bens identificados são classificados de acordo com nossa metodologia que demonstra, por ordem de prioridade, os Ativos com maior potencial de recuperação em conformidades com as estratégias jurídicas:





RESULTADOS

BUSCA DE ATIVOS



O conjunto estruturado de evidências/elementos comprobatórios são constituídos por certidões e documentos emitidos por entidades públicas responsáveis pelos registros de bens móveis, imóveis e cotas societárias, entre outros.

Elementos que corroborem na demonstração de **conflito de interesses e grupo econômico**, tendo como base legal, respectivamente, o art. 156 da Lei 6.404/76 e, por analogia, o art. 3º, I da Lei 12.813/13, bem como o art. 2º, § 2º e 3º da CLT, a fim de verificar eventual irregularidade na relação do administrador/sócio da empresa, ou de possíveis empresas candidatas à operações societárias de fusão ou aquisição de empresas investigadas.



MATRÍCULAS DE IMÓVEIS



CERTIDÕES DE REGISTRO
DE VEÍCULOS



COTAS SOCIETÁRIAS



CONTRATOS



INDICADORES DE PROPRIEDADE
DE SEMOVENTES



INDICADORES DE REGISTRO
DE AERONAVES



DIREITOS/RECEBÍVEIS



MARCAS E PATENTES



MÁQUINAS E
EQUIPAMENTOS



IN LOCO

BUSCA DE ATIVOS



Análise in loco e testes de campo dirigidos:



Processo de diligência que tem como foco compreender cenários por meio de testes de campo dirigidos, que são realizados por equipe altamente capacitada.

A atividade de Análise In Loco / Teste de Campo tem como objetivo principal:

- Identificar indícios de atividade comercial, industrial e/ou rural no endereço de referência ou imóvel localizado;
- Localizar ativos não rastreáveis, tais como máquinas e equipamentos industriais;
- Avaliar, por meio de pesquisas com agentes imobiliários na região onde o bem está localizado, e o potencial financeiro do imóvel identificado;
- Além de coletar outros elementos que apoiem a tese de potencial “fraude a credor” por meio de conluio fraudulento.

NOSSA ATUAÇÃO EM PROCESSOS DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL OU FALÊNCIA

INVESTIGAÇÕES PATRIMONIAIS

Demonstração de Grupo Econômico com foco na desconsideração da personalidade jurídica.

Conflito de interesse com credores e/ou devedores.

Inteligência de ônus na identificação de fraude contra credores.

Apoio consultivo nas estratégias jurídicas de encaminhamento.

Background Check de sócios/administradores ou de devedores da Empresa Recuperanda ou Massa Falida.

Identificação de **movimentações societárias suspeitas** com foco em proteção patrimonial.

Identificação de **novos players** relacionados ao contexto do sócio/administrador ou de devedor.

Identificação de **empresa sucessora ("espelho")** com indícios de transferência de ativos intangíveis (*know-how*).'

Prática de **crimes econômicos** ou constantes da lei falimentar.

Demonstração de **Conflitos de Interesses** relacionada a credores da Empresa Recuperanda ou Massa Falida.

Verificação da **legitimidade da habilitação do credor** no processo de Recuperação Judicial ou Falência.

Aquisição de créditos da Empresa Recuperanda ou Massa Falida por meio de entidades terceiras ("laranjas").

Cessão de direito de créditos/recebíveis supostamente fraudulenta.

Análise de **atuação oculta dos sócios** da Recuperanda ou massa falida por meio de entidades terceiras ("laranjas").

Arrecadações de documentos por meio de **Pesquisas Patrimoniais** em nome da Empresa Recuperanda ou Massa Falida, seus sócios e administradores.

Identificação de outros **ativos não relacionados** no processo de Recuperação Judicial ou Falência.

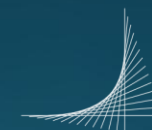
Registro simulado ou **manutenção de ônus** em bens imóveis e móveis.

Identificação de eventual **ocultação de patrimônio** por meio de doações, divórcio simulado ou transferências de ativos.

Evolução patrimonial do administrador da empresa pós deferimento da recuperação judicial.



HONORÁRIOS, DESPESAS E PRAZOS



iFORENSE
INTELIGÊNCIA FORENSE

HONORÁRIOS, DESPESAS E PRAZOS

Descrição	Valor dos honorários
Honorários	03 (três) parcelas de R\$ 16.300,00 (Dezesseis mil e trezentos reais) cada parcela.
Despesas Operacionais	As despesas para execução do projeto serão reembolsáveis.
Valor dos honorários propostos (Testes em Campo e Análises <i>In Loco</i>)	Ao final das etapas acima, caso haja necessidade de outras pesquisas adicionais, oferecemos a taxa horária de R\$650,00 (seiscentos e cinquenta reais), sendo que o escopo adicional será oportunamente discutido.
Condições de pagamento	A primeira parcela será faturada no aceite da proposta e as demais a cada 30 dias. O vencimento será em 10 dias após o Faturamento.

Validade da proposta: Esta proposta é válida por 20 dias.

Prazos: Podemos obter informações relevantes para o caso em até duas semanas do início do projeto. Devido à estrutura dos cartórios no Brasil, certas regiões podem levar mais de 30-50 dias para produzir documentação legal válida, portanto, estimamos em 120 dias para encerramento do projeto, caso tais documentos se façam necessários para o projeto.

Impostos: nossos honorários **não serão acrescidos de impostos** decorrente do faturamento dos serviços prestados.

Despesas: todas e quaisquer despesas ocasionais e extraordinárias, realizadas para execução do projeto, como eventuais despesas de transporte, alimentação, hospedagem, certidões de registros públicos e contratações de peritos, bancos de dados comerciais, trabalhos de digitação de dados e digitalização de documentos, serão reembolsadas mensalmente ao valor de custo, mediante apresentação dos respectivos comprovantes.

CARTA DE ACEITE



De: ORE SECURITIZADORA S.A.

Para: iForense ("C. O. Consultoria Empresarial Ltda.", CNPJ 27.231.501/0001-35)

Prezados representantes,

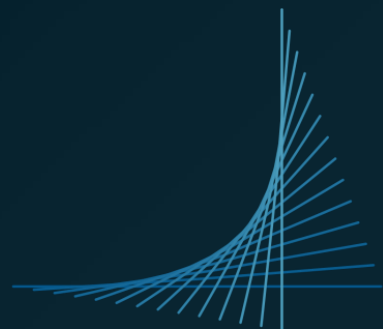
Por meio desta carta, aceitamos e estamos de acordo com as condições apresentadas na Proposta Técnico-Comercial 2026/095.

Neste ato autorizamos e legitimamos os representantes da iForense à realizar o projeto, conforme escopo definido na referida proposta.

Declaramos, também, entender e aceitar todas as premissas para realização deste projeto.

São Paulo/SP ____de _____ de 2026.

Assinatura
ORE SECURITIZADORA S.A.



iFORENSE
INTELIGÊNCIA FORENSE

Allinial Independent
Member of
GLOBAL®

Association
of the Year



Rising Star
Association



Second Largest
Accounting Association
in the World



Rising Star
Association



Diversity & Inclusion
Initiative of
the Year



+55 41 2170-9900 · 41 99226-9692 | contato@iforense.com.br

Rua Dr. Alexandre Gutierrez, 990, 18º andar | Água Verde | Curitiba-PR | CEP: 80.240-130
Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1485, 2º Andar | Itaim Bibi | São Paulo- SP | CEP: 01.452-002