

OPEA SECURITIZADORA S.A.

CNPJ nº 02.773.542/0001-22

**ATA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES
DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 1ª E DA 2ª SÉRIE DA 62ª EMISSÃO (IF 22L1309906; 22L1311979)
DA OPEA SECURITIZADORA S.A.
REALIZADA EM PRIMEIRA CONVOCAÇÃO EM
23 DE OUTUBRO DE 2026**

- 1. DATA, HORA E LOCAL:** no dia 23 de outubro 2026, às 16:00 horas, de forma exclusivamente digital, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 60”), coordenada pela Opea Securitizadora S.A., inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 02.773.542/0001-22 (“Emissora” ou “Securitizadora”), por meio de videoconferência, na plataforma Microsoft Teams, cujo endereço eletrônico de acesso foi disponibilizado aos Titulares dos CRI oportunamente (“Assembleia”).
- 2. CONVOCAÇÃO:** Edital de convocação disponibilizado pela Emissora na página que contém as informações do patrimônio separado na rede mundial de computadores (www.opea.com.br) em 2 de outubro de 2026.
- 3. PRESENÇA:** presentes os representantes (i) da Emissora; (ii) da Oliveira Trust Distribuidora De Títulos E Valores Mobiliários S.a., inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário dos CRI (“Agente Fiduciário”); (iii) do(s) Titular(es) dos CRI representando 93,74% (noventa e três inteiros e setenta e quatro centésimos por cento) dos CRI em circulação, via instrução devoto a distância; tudo conforme assinaturas constantes ao final desta ata.
- 4. MESA:** Presidente: Jéssica Diniz Custódio; Secretário(a): Vinícius Santarém da Costa Machado.
- 5. ORDEM DO DIA:** deliberar sobre:

(i) a não declaração do Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures, e, conseqüentemente do Resgate Antecipado dos CRI, nos termos da cláusula 6.1, item (i) do Termo de Securitização, inclusive nos termos do item “(i)” da Cláusula 6.2.1 das Escritura de Emissão de Debêntures, tendo em vista o não cumprimento tempestivo do prazo de 15 (quinze) Dias Úteis, vencido em 17 de junho de 2026, da deliberação prevista no item “(viii)” das deliberações da Assembleia Geral de Titulares realizada em 27 de maio de 2026 (“AGT de 27.05.2026”) para a formalização: (a)

do aditamento ao “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*”, celebrado entre a Tela Administradora e Incorporadora Ltda. (CNPJ sob o nº 28.255.793/0001-09) (“Tela”), o Agente Fiduciário, a Securitizadora, a Loa Administradora e Incorporadora S.A. (CNPJ sob o nº 35.851.074/0001-16) (“Loa”) e a Bavi Administradora e Incorporadora S.A. (CNPJ sob o nº 17.537.199/0001-94) (“Bavi”), em 21 de dezembro de 2022, conforme aditado de tempos em tempos (“Aditamento Contrato de Alienação Fiduciária Outlet Premium Grande São Paulo”); (b) do aditamento ao “*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*”, celebrado entre a Tela, a Loa, a Bavi, a TMF Brasil Administração e Gestão de Ativos Ltda. (CNPJ sob o nº 23.103.490/0001-57) (“TMF”), a Securitizadora e o Agente Fiduciário, em 21 de dezembro de 2022, conforme aditado de tempos em tempos (“Contrato de Cessão Fiduciária Outlet Premium Grande São Paulo” e “Aditamento Contrato de Cessão Fiduciária Outlet Premium Grande São Paulo”, respectivamente); (c) do instrumento formalizando a alienação fiduciária sobre a fração ideal de 24% (vinte e quatro por cento) do empreendimento denominado “*Shopping Barueri*”, localizado na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 212.338 no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Barueri – SP detida pelo GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 11.769.604/0001-13 (“Empreendimento Barueri” e “Alienação Fiduciária Shopping Barueri”, respectivamente); (d) do instrumento formalizando a alienação fiduciária sobre a fração ideal de 49% (quarenta e nove por cento) do empreendimento denominado “*Outlet Premium Fortaleza*”, objeto da matrícula nº 46.246 no 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Caucaia – CE (“Empreendimento Fortaleza” e “Alienação Fiduciária Outlet Premium Fortaleza”, respectivamente); (e) do instrumento formalizando a cessão fiduciária dos direitos creditórios decorrentes da exploração da fração ideal de 49% (quarenta e nove por cento) do Empreendimento Fortaleza (“Cessão Fiduciária Fortaleza”); e (f) do instrumento formalizando a cessão fiduciária dos direitos creditórios decorrentes da exploração da fração ideal de 24% (vinte e quatro por cento) do Empreendimento Barueri (“Cessão Fiduciária Barueri” e, em conjunto com o Aditamento Contrato de Alienação Fiduciária Outlet Premium Grande São Paulo, o Aditamento Contrato de Cessão Fiduciária Outlet Premium Grande São Paulo, a Alienação Fiduciária Shopping Barueri, a Alienação Fiduciária Outlet Premium Fortaleza e a Cessão Fiduciária Fortaleza, as “Garantias AGT 27.05.2026”);

(ii) autorizar e aprovar que todos os prazos para aperfeiçoamento dos instrumentos das Garantias AGT 27.05.2026, incluindo eventuais prazos de registros, averbações e/ou notificações, conforme previstos nos respectivos instrumentos, passem a ser contados, para todos os fins legais e de direito, da data de realização desta Assembleia, independentemente da data de celebração constante dos respectivos instrumentos, observados os seguintes prazos: (a) com relação ao Aditamento Contrato de Cessão Fiduciária Outlet Premium Grande São Paulo, à Cessão Fiduciária Fortaleza e à Cessão Fiduciária Barueri: (a.1) 5 (cinco) dias para protocolo para registro no Cartório de

Registro de Títulos e Documentos, indicado no âmbito do respectivo instrumento (“RTD”); (a.2) 20 (vinte) dias para registro no RTD; e (a.3) 60 (sessenta) dias para envio das notificações indicadas no âmbito do respectivo instrumento; e (b) com relação ao Aditamento Contrato de Alienação Fiduciária Outlet Premium Grande São Paulo, à Alienação Fiduciária Shopping Barueri e à Alienação Fiduciária Outlet Premium Fortaleza: (b.1) 10 (dez) dias para prenotação para registro no Cartório de Registro de Imóveis, indicado no âmbito do respectivo instrumento (“RGI”); e (b.2) 90 (noventa) dias, prorrogáveis por mais 90 (noventa) dias para cumprimento de eventuais exigências formuladas pelo RGI, para registro no RGI;

(iii) a não declaração do Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures, e, conseqüentemente do Resgate Antecipado dos CRI, nos termos da cláusula 6.1, item (i) do Termo de Securitização, inclusive nos termos do item “(i)” da Cláusula 6.2.1 das Escritura de Emissão de Debêntures, tendo em vista o não cumprimento da obrigação de direcionamento dos recursos dos Direitos Creditórios, conforme aplicável, da competência de junho de 2026 objeto da (i) totalidade da Cessão Fiduciária Barueri; (ii) totalidade da Cessão Fiduciária Fortaleza; e (iii) de 49% da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios do Outlet Premium Grande São Paulo, de titularidade da General Shopping e Outlets do Brasil Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (CNPJ nº 11.769.604/0001-13) e de 1% da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios do Outlet Premium Grande São Paulo, de titularidade da Levian Participações e Empreendimentos S.A. (CNPJ nº 58.487.141/0001-60) (“Direitos Creditórios Não Transferidos”), às respectivas Contas Arrecadoras, tendo em vista que referidas Contas Arrecadoras ainda não haviam sido abertas à época do recebimento de tais recursos;

(iv) a não declaração do Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures, e, conseqüentemente do Resgate Antecipado dos CRI, nos termos da cláusula 6.1, item (i) do Termo de Securitização, inclusive nos termos do item “(i)” da Cláusula 6.2.1 das Escritura de Emissão de Debêntures, tendo em vista o não cumprimento, no prazo aplicável nos termos da Cláusula 4.21.5 das Escrituras de Emissão de Debêntures, conforme aditadas, da obrigação de formalização do instrumento formalizando a cessão fiduciária sobre (i) a fração ideal correspondente a 49% (quarenta e nove por cento); e (ii) a fração ideal correspondente a 1% (um por cento), dos direitos creditórios titulados pela Bavi e pelo Gerir Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (CNPJ nº 65.788.132/0001-75), respectivamente, dos direitos creditórios decorrentes do empreendimento denominado “Outlet Premium Bandeirantes” (“Cessão Fiduciária Bandeirantes”). Para efeitos da deliberação, referida constituição não ocorreu tempestivamente em razão do atraso e falta de identificação dos investidores dos CRI, para deliberação de referida matéria; e

(v) caso aprovado o item (i) a (iv) da Ordem do Dia, o estabelecimento de novo prazo, até 31 de outubro de 2026, para que a Loa e a Fiadora, em conjunto com o Agente Fiduciário, a TMF e eventuais terceiros relacionados, adotem todas as medidas

necessárias para: (a) a formalização das Garantias AGT 27.05.2026; e (b) a formalização da Cessão Fiduciária Bandeirantes.

6. INSTALAÇÃO: O Agente Fiduciário e a Emissora verificaram os poderes dos representantes do(s) Titular(es) dos CRI e verificaram quórum suficiente para a instalação e deliberações, conforme exigido pelo “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos por Loa Administradora e Incorporadora S.A. e Bavi Administradora e Incorporadora S.A., para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 62ª Emissão da True Securitizadora S.A.*”, celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário, em 21 de dezembro de 2022, conforme aditado de tempos em tempos (“Termo de Securitização”), e declararam, juntamente com a Presidente e o Secretário, a presente assembleia devidamente instalada.

Antes das deliberações, a Emissora e o Agente Fiduciário questionaram o(s) Titular(es) dos CRI acerca de qualquer hipótese que poderia ser caracterizada como conflito de interesses em relação às matérias da Ordem do Dia e demais partes da operação, sendo informado por todos os presentes, via instrução de voto a distância, que tal hipótese inexistente.

7. DELIBERAÇÕES: colocadas em discussão as matérias objeto da Ordem do Dia, restou decidido por:

(i) O(s) Titular(es) dos CRI, representando 93,74% (noventa e três inteiros e setenta e quatro centésimos por cento) dos CRI em circulação, sem manifestação de voto contrário ou abstenção com relação a este item, aprovaram a não declaração do Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures, e, conseqüentemente do Resgate Antecipado dos CRI, nos termos da cláusula 6.1, item (i) do Termo de Securitização, inclusive nos termos do item “(i)” da Cláusula 6.2.1 das Escritura de Emissão de Debêntures, tendo em vista o não cumprimento tempestivo do prazo de 15 (quinze) Dias Úteis, vencido em 17 de junho de 2026, estabelecido no item “(viii)” das deliberações da AGT de 27.05.2026 para a formalização das Garantias AGT 27.05.2026;

(ii) O(s) Titular(es) dos CRI, representando 93,74% (noventa e três inteiros e setenta e quatro centésimos por cento) dos CRI em circulação, sem manifestação de voto contrário ou abstenção com relação a este item, autorizaram e aprovaram que todos os prazos para aperfeiçoamento dos instrumentos das Garantias AGT 27.05.2026, incluindo eventuais prazos de registros, averbações e/ou notificações, conforme previstos nos respectivos instrumentos, passem a ser contados, para todos os fins legais e de direito, da data de realização desta Assembleia, independentemente da data de celebração constante dos respectivos instrumentos, observados os seguintes prazos: (a) com relação ao Aditamento Contrato de Cessão Fiduciária Outlet Premium Grande São Paulo, à Cessão Fiduciária Fortaleza e à Cessão Fiduciária Barueri: (a.1) 5 (cinco) dias para protocolo para

registro no Cartório de Registro de Títulos e Documentos, indicado no âmbito do respectivo instrumento ("RTD"); (a.2) 20 (vinte) dias para registro no RTD; e (a.3) 60 (sessenta) dias para envio das notificações indicadas no âmbito do respectivo instrumento; e (b) com relação ao Aditamento Contrato de Alienação Fiduciária Outlet Premium Grande São Paulo, à Alienação Fiduciária Shopping Barueri e à Alienação Fiduciária Outlet Premium Fortaleza: (b.1) 10 (dez) dias para prenotação para registro no Cartório de Registro de Imóveis, indicado no âmbito do respectivo instrumento ("RGI"); e (b.2) 90 (noventa) dias, prorrogáveis por mais 90 (noventa) dias para cumprimento de eventuais exigências formuladas pelo RGI, para registro no RGI;

(iii) O(s) Titular(es) dos CRI, representando 93,74% (noventa e três inteiros e setenta e quatro centésimos por cento) dos CRI em circulação, sem manifestação de voto contrário ou abstenção com relação a este item, aprovaram a não declaração do Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures, e, consequentemente do Resgate Antecipado dos CRI, nos termos da cláusula 6.1, item (i) do Termo de Securitização, inclusive nos termos do item "(i)" da Cláusula 6.2.1 das Escritura de Emissão de Debêntures, tendo em vista o não cumprimento da obrigação de direcionamento dos recursos dos Direitos Creditórios, conforme aplicável, da competência de junho de 2026, dos Direitos Creditórios Não Transferidos, às respectivas Contas Arrecadadoras, tendo em vista que referidas Contas Arrecadadoras ainda não haviam sido abertas à época do recebimento de tais recursos;

(iv) O(s) Titular(es) dos CRI, representando 93,74% (noventa e três inteiros e setenta e quatro centésimos por cento) dos CRI em circulação, sem manifestação de voto contrário ou abstenção com relação a este item, aprovaram a não declaração do Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures, e, consequentemente do Resgate Antecipado dos CRI, nos termos da cláusula 6.1, item (i) do Termo de Securitização, inclusive nos termos do item "(i)" da Cláusula 6.2.1 das Escritura de Emissão de Debêntures, tendo em vista o não cumprimento, no prazo aplicável nos termos da Cláusula 4.21.5 das Escrituras de Emissão de Debêntures, conforme aditadas, da obrigação de formalização da Cessão Fiduciária Bandeirantes. Para efeitos aqui da deliberação, referida constituição não ocorreu tempestivamente em razão do atraso e falta de identificação dos investidores dos CRI, para deliberação de referida matéria;

(v) O(s) Titular(es) dos CRI, representando 93,74% (noventa e três inteiros e setenta e quatro centésimos por cento) dos CRI em circulação, sem manifestação de voto contrário ou abstenção com relação a este item, aprovaram o estabelecimento de novo prazo, até 31 de outubro de 2026, para que a Loa e a Fiadora, em conjunto com o Agente Fiduciário, a TMF e eventuais terceiros relacionados, adotem todas as medidas necessárias para: (a) a formalização das Garantias AGT 27.05.2026; e (b) a formalização da Cessão Fiduciária Bandeirantes.

Em razão das deliberações tomadas pelo(s) Titular(es) dos CRI na presente assembleia, ficam, Emissora e Agente Fiduciário, autorizados a realizarem todos os atos e celebrarem todos e quaisquer documentos necessários para a implementação das deliberações desta assembleia.

8. DISPOSIÇÕES FINAIS:

8.1. O Agente Fiduciário e a Emissora consignam, na presente ata, que o Titular de CRI representando 93,74% (noventa e três inteiros e setenta e quatro centésimos por cento) dos CRI em circulação, informou ter realizado operação compromissada, motivo pelo qual, na posição de custódia da B3, existem diversas pessoas físicas e jurídicas como detentores dos CRI. Assim, e por esse motivo, o referido Titular de CRI declara que detém todos direitos políticos e econômicos sobre o ativo, assim entendidos como aqueles relacionados aos direitos de reunião, deliberação, aprovação e reprovação de todo e qualquer tema objeto ou que possa ser objeto de assembleia dos titulares de referidos ativos, sobre o percentual de 93,74% (noventa e três inteiros e setenta e quatro centésimos por cento) dos ativos objeto de operação compromissada e que enviou a tela CETIP (Central de Custódia e Liquidação Financeira de Títulos Privados) refletindo as quantidades totais de CRI detidas em 22 de outubro de 2026.

8.2. O Agente Fiduciário e a Emissora consignam que não são responsáveis por verificar se o administrador/gestor ou procurador do(s) Titular(es) dos CRI, ao tomar a decisão no âmbito desta Assembleia, age de acordo com as instruções de seu investidor final, observando seu regulamento, contrato de administração/gestão ou procuração, conforme aplicável.

8.3. As deliberações desta Assembleia ocorrem por mera liberalidade do(s) Titular(es) dos CRI, não importando em renúncia de quaisquer direitos e privilégios previstos nos Documentos da Operação, bem como não exoneram quaisquer das partes quanto ao cumprimento de todas e quaisquer obrigações previstas nos referidos documentos, exceto em relação a renúncias e/ou exonerações expressamente tratadas nesta ata de Assembleia.

8.4. O(s) Titular(es) dos CRI, por seus representantes aqui presentes, declara(m) para todos os fins e efeitos de direito reconhecer todos os atos aqui deliberados e os riscos decorrentes das deliberações, razão pela qual o(s) Titular(es) dos CRI assume(m) integralmente a responsabilidade por tais atos e suas consequências, respondendo, integralmente, pela validade, legalidade e eficácia de tais atos, mantendo a Emissora e o Agente Fiduciário integralmente indenizados e a salvo de quaisquer despesas, custos ou danos que estes venham eventualmente a incorrer em decorrência dos atos praticados nos termos desta Assembleia.

8.5. Adicionalmente, os representantes do(s) Titular(es) dos CRI aqui presentes declaram para todos os fins e efeitos de direito, que os contratos de administração/gestão ou procurações, celebrados com ou outorgados pelo(s) Titular(es) dos CRI, conforme o caso, encontram-se vigentes e não foram rescindidos ou revogados pelo respectivo Titular dos CRI, responsabilizando-se pelos atos praticados na presente assembleia.

8.6. Os termos ora utilizados iniciados em letras maiúsculas que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído nos Documentos da Operação.

8.7. A Emissora informa que a presente Assembleia atende todos os requisitos e orientações de procedimentos necessários à sua realização, conforme previsto na Resolução CVM 60.

8.8. As partes aqui presentes reconhecem a autenticidade, integridade, validade e eficácia desta Assembleia, conforme o disposto nos artigos 219 e 220 do Código Civil Brasileiro, em formato eletrônico e/ou assinada pelas partes por meio de certificados eletrônicos emitidos pela ICP-Brasil ou não, conforme o disposto no artigo 10, § 2º, da Medida Provisória nº 2.200-2/2001, sendo certo que a data de assinatura desta ata é a data indicada abaixo, não obstante a data em que a última das assinaturas digitais for realizada.

8.9. Por fim, os presentes autorizam a divulgação no website da Emissora e o encaminhamento à CVM da presente ata em forma sumária, com a omissão da assinatura e qualificação do(s) Titular(es) dos CRI, sendo dispensada, neste ato, sua publicação em jornal de grande circulação.

9. ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, foram encerrados os trabalhos e lavrada a presente ata, que depois de lida e aprovada, foi assinada digitalmente pela Presidente, pelo Secretário, e por todos os presentes, conforme Lista de Presença anexa.

São Paulo, 23 de outubro de 2026.

(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco. Segue página de assinaturas.)

(Página de Assinaturas da Ata da Assembleia Especial de Investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª e da 2ª Série da 62ª Emissão (IF 22L1309906; 22L1311979) da Opea Securitizadora S.A., realizada em 23 de outubro de 2026.)

Mesa:

Jéssica Diniz Custódio
Presidente

Vinícius Santarém da Costa Machado
Secretário

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome: Jéssica Diniz Custódio

Nome: Thiago Storoli Lucas

Cargo: Procuradora

Cargo: Procurador

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

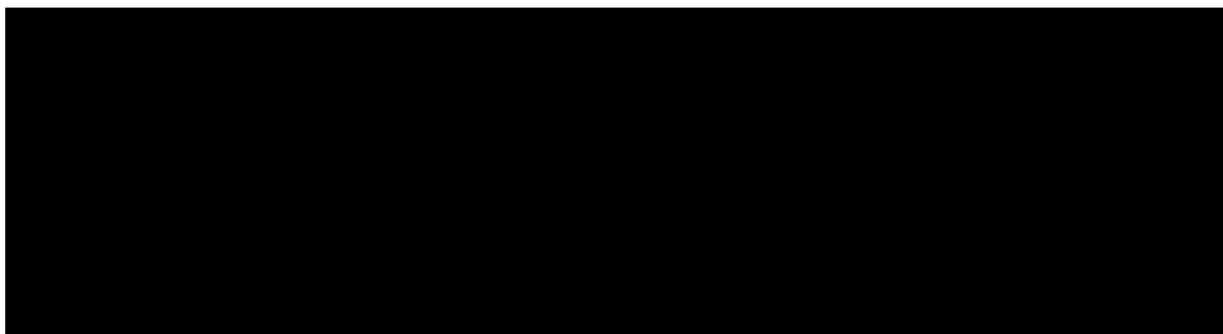
Agente Fiduciário

Nome: Vinícius Santarém da Costa Machado

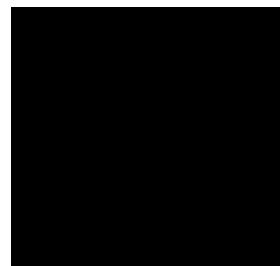
Cargo: Procurador

ANEXO I

Lista de Presença do(s) Titular(es) dos CRI

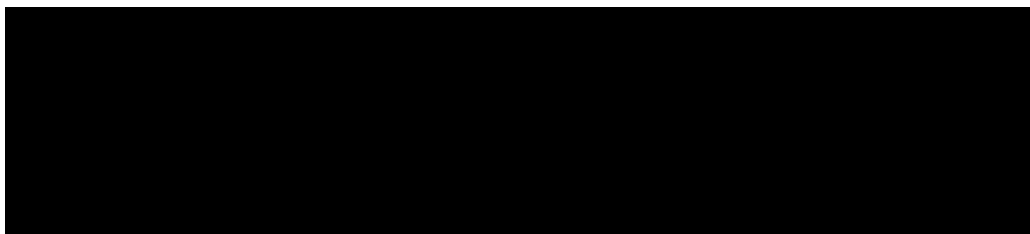


MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: BW9XG-L6TRS-A7NSY-6N3G2

*** O documento pode conter assinaturas não ICP Brasil, confirmadas a partir do email atribuído ao signatário ***



Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:



Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>