

OPEA SECURITIZADORA S.A.

CNPJ nº 02.773.542/0001-22

**ATA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES
DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DAS 1ª E 2ª SÉRIES DA 405ª EMISSÃO (IF 25B2690608; 25G4176421)
DA OPEA SECURITIZADORA S.A.
REALIZADA EM 14 DE MAIO DE 2026**

- 1. DATA, HORA E LOCAL:** no dia 14 de maio de 2026, às 10:00 horas, de forma exclusivamente digital, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 60, de 23 de dezembro de 2021 (“Resolução CVM 60”), coordenada pela Opea Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 (“Emissora”), com a dispensa de videoconferência em razão da presença do(s) Titular(es) dos CRI (conforme definido abaixo) representando 100% (cem por cento) dos CRI(conforme abaixo definido) em circulação.
- 2. CONVOCAÇÃO:** dispensada a convocação por edital em razão da presença do(s) titular(es) representando 100% (cem por cento) dos Certificados de Recebíveis Imobiliários em circulação das 1ª e 2ª Séries da 405ª Emissão da Emissora, conforme Lista de Presença constante no Anexo I à presente ata (“Titular(es) dos CRI” e “CRI”, respectivamente) nos termos do parágrafo único do artigo 28 da Resolução CVM 60.
- 3. PRESENÇA:** presentes os representantes **(i)** da Emissora; **(ii)** da Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário dos CRI (“Agente Fiduciário”); e **(iii)** do(s) Titular(es) dos CRI representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, tudo conforme assinaturas constantes ao final desta ata.
- 4. MESA:** Presidente: Mariana Cabrillano Guimaraes; Secretário(a): Pedro Ivo Bruder
- 5. ORDEM DO DIA:** deliberar sobre:
 - (i)** A concessão de carência para o pagamento dos Juros Remuneratórios dos Créditos Imobiliários, e, conseqüentemente dos CRI pelo período de 9 (nove) meses, compreendido entre a data de pagamento de maio de 2026 (inclusive) e a data de pagamento de janeiro de 2027 (inclusive) (“Período de Carência”). Durante o Período de Carência, os Juros Remuneratórios serão incorporados mensalmente ao saldo devedor do CRI. Findo o Período de Carência, os Juros Remuneratórios dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente dos CRI, voltarão a ser exigíveis a partir da data de pagamento de fevereiro de 2027;

(ii) A inclusão adicional dos direitos creditórios decorrentes dos contratos de locações do empreendimento denominado “I Fashion Outlet Novo Hamburgo”, imóvel situado na BR 116, KM 236, Município de Novo Hamburgo e Estado do Rio Grande do Sul, CEP 93351-000, objeto da matrícula 105.276 do Ofício de Registro de Imóveis de Novo Hamburgo (“Empreendimento”), correspondentes à fração ideal de 18,75% (dezoito inteiros e setenta e cinco centésimos percentuais), os quais serão cedidos fiduciariamente em favor da Securitizadora, para constituição de Garantia adicional às Obrigações Garantidas, sujeita à formalização mediante celebração de aditamento ao instrumento particular de cessão fiduciária de direitos creditórios entre a Emissora e o CPSH, após a consumação da aquisição do Empreendimento pelo CPSH atualmente em curso, com a observância do disposto no item (iv) da Ordem do Dia;

(iii) A liberação da garantia de alienação fiduciária que atualmente recai sobre 615.294 (seiscentas e quinze mil, duzentas e noventa e quatro) cotas, do Hedge Shopping Parque Dom Pedro Fundo de Investimento Imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 35.586.415/0001-73 (“FII HPDP”), cuja liberação foi aprovada na Assembleia Especial de Titulares dos CRI, realizada em 05 de novembro de 2025, deliberações “iv”, “b” e “d”, e ratificada na Assembleia Especial de Titulares dos CRI, realizada em 17 de novembro de 2025, deliberação “ii”, “d.2” e “d.4” (“AEIs”), mediante cumprimento de Condições de Liberação de Garantias (conforme definido nas AEIs) as quais não foram integralmente cumpridas até o presente momento. O efetivo registro da Alienação Fiduciária do Iguatemi Bosque deverá ser concluído em até 45 (quarenta e cinco dias) dias da realização desta assembleia (“Período de Regularização AF”), sendo certo que o CPSH deverá prenotar a escritura de Alienação Fiduciária do Iguatemi Bosque perante o Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Zona da Comarca de Fortaleza – CE (“RGI Fortaleza”) em até 5 (cinco) dias úteis da realização desta assembleia e garantir que a prenotação permaneça válida ao longo do Período de Regularização AF, realizando todos os atos necessários e tempestivos para o cumprimento de eventuais exigências proferidas pelo RGI Fortaleza. Caso não ocorra o efetivo registro da Alienação Fiduciária do Iguatemi Bosque durante o período estabelecido, o CPSH, em substituição às cotas do FII HPDP, deverá alienar fiduciariamente 3.648.329 (três milhões, seiscentas e quarenta e oito mil e trezentas e vinte e nove) cotas do Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 08.431.747/0001-06 (“FII HGBS”), no prazo de 5 (cinco) dias úteis a contar do encerramento do prazo de Auditoria. Por meio da deliberação das cotas do FII HPDP, a Emissora deverá entregar o termo de liberação e cancelamento da Alienação Fiduciária de Cotas HPDP, em até 2 (dois) dias da realização desta assembleia. Operam-se os efeitos da presente liberação de cotas do FII HPDP retroativamente a 20 de abril de 2026, data a partir da qual a referida garantia é considerada plenamente liberada para todos os fins de direito;

(iv) A constituição e formalização das garantias previstas nos itens “(ii)” e “(iii)” desta assembleia, ficam condicionadas a realização prévia de auditoria jurídica indicando a inexistência de contingências que impeçam ou tornem desaconselhável sua constituição, a ser realizada por meio de assessor legal, contratado às expensas do Devedor, e

apresentada, em termos satisfatórios, à Securitizadora, juntamente com as minutas de aditamento e/ou instrumentos necessários a constituição e formalização das garantias, no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da realização desta Assembleia (“Auditoria”).

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 e declararam, juntamente com o Presidente e o Secretário, a presente assembleia devidamente instalada.

Antes das deliberações, o Agente Fiduciário questionou a Emissora e 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, bem como entre partes relacionadas, conforme definição prevista na Resolução CVM 94/2022 - Pronunciamento Técnico CPC 05, bem como no artigo 32 da Resolução CVM 60/2021, ao artigo 115, § 1º, da Lei nº 6.404/76, e outras hipóteses previstas em lei, conforme aplicável, sendo informado por todos os presentes que tais hipóteses inexistem.

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

(i) O(s) Titular(es) dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem manifestação de voto contrário ou abstenção com relação a este item, aprovou(aram) a concessão de carência para o pagamento dos Juros Remuneratórios dos Créditos Imobiliários, e, conseqüentemente dos CRI pelo Período de Carência. Durante o Período de Carência, os Juros Remuneratórios serão incorporados mensalmente ao saldo devedor do CRI. Findo o Período de Carência, os Juros Remuneratórios dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente dos CRI, voltarão a ser exigíveis a partir da data de pagamento de fevereiro de 2027;

(ii) O(s) Titular(es) dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem manifestação de voto contrário ou abstenção com relação a este item, aprovou(aram) a inclusão adicional dos direitos creditórios decorrentes dos contratos de locações do Empreendimento, correspondentes à fração ideal de 18,75% (dezoito inteiros e setenta e cinco centésimos percentuais), os quais serão cedidos fiduciariamente em favor da Securitizadora, para constituição de Garantia adicional às Obrigações Garantidas, sujeita à formalização mediante celebração de instrumento particular de cessão fiduciária de direitos creditórios entre a Emissora e o CPSH, após a consumação da aquisição do Empreendimento pelo CPSH atualmente em curso, com a observância do disposto no item (iv) da Ordem do Dia;

(iii) O(s) Titular(es) dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem manifestação de voto contrário ou abstenção com relação a este item, aprovou(aram) a liberação da garantia de alienação fiduciária que atualmente recai sobre

615.294 (seiscentas e quinze mil, duzentas e noventa e quatro) cotas, do FII HPDP, cuja liberação foi aprovada na Assembleia Especial de Titulares dos CRI, realizada em 05 de novembro de 2025, deliberações "iv", "b" e "d", e ratificada na Assembleia Especial de Titulares dos CRI, realizada em 17 de novembro de 2025, deliberação "ii", "d.2" e "d.4" ("AEIs"), mediante cumprimento de Condições de Liberação de Garantias (conforme definido nas AEIs) as quais não foram integralmente cumpridas até o presente momento. O efetivo registro da Alienação Fiduciária do Iguatemi Bosque deverá ser concluído no Período de Regularização AF, sendo certo que o CPSH deverá prenotar a escritura de Alienação Fiduciária do Iguatemi Bosque perante RGI Fortaleza em até 5 (cinco) dias úteis da realização desta assembleia e garantir que a prenotação permaneça válida ao longo do Período de Regularização AF, realizando todos os atos necessários e tempestivos para o cumprimento de eventuais exigências proferidas pelo RGI Fortaleza. Caso não ocorra o efetivo registro da Alienação Fiduciária do Iguatemi Bosque durante o período estabelecido, o CPSH, em substituição às cotas do FII HPDP, deverá alienar fiduciariamente 3.648.329 (três milhões, seiscentas e quarenta e oito mil e trezentas e vinte e nove) cotas do FII HGBS, no prazo de 5 (cinco) dias úteis a contar do encerramento do prazo de Auditoria. Por meio da deliberação das cotas do FII HPDP, a Emissora deverá entregar o termo de liberação e cancelamento da Alienação Fiduciária de Cotas HPDP, em até 2 (dois) dias da realização desta assembleia. Operam-se os efeitos da presente liberação de cotas do FII HPDP retroativamente a 20 de abril de 2026, data a partir da qual a referida garantia é considerada plenamente liberada para todos os fins de direito.

(iv) O(s) Titular(es) dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem manifestação de voto contrário ou abstenção com relação a este item, aprovou(aram) a constituição e formalização das garantias previstas nos itens "(ii)" e "(iii)" desta assembleia, ficam condicionadas a realização prévia de Auditoria.

8. DISPOSIÇÕES FINAIS:

8.1. O Agente Fiduciário informa que as deliberações desta assembleia podem ensejar riscos mensuráveis e não mensuráveis no presente momento aos CRI, incluindo, mas não se limitando a eventual alteração da *duration*, tendo em vista a alteração do cronograma de pagamentos dos CRI. Consignam ainda, em conjunto com a Emissora, 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.

8.2. 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.

8.3. O Agente Fiduciário e a Emissora informam que o(s) Titular(es) dos CRI são integralmente responsáveis pelos atos realizados e pelas decisões tomadas por eles no âmbito desta assembleia, razão pela qual reitera que não são responsáveis por quaisquer despesas, custos ou danos que venham eventualmente incorrer em decorrência dos atos praticados nos termos desta assembleia, desde que sem culpa ou dolo e em estrita observação às decisões tomadas pela comunhão do(s) Titular(es) dos CRI. O Agente Fiduciário e a Emissora permanecem responsáveis pelo cumprimento de todas as obrigações atribuídas a eles nos Documentos da Operação e na legislação aplicável.

8.4. 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.

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

8.6. 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.

8.7. 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.

8.8. 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 pelo Presidente, pelo Secretário, e por todos os presentes, conforme Lista de Presença anexa.

São Paulo – SP, 14 de maio de 2026.

(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco. Assinaturas seguem na próxima página.)

(Página de assinaturas da Ata da Assembleia Especial de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 405ª Emissão (IF 25B2690608; 25G4176421) da Opea Securitizadora S.A., realizada em 14 de maio de 2026.)

Mesa:

Mariana Cabrillano Guimaraes
Presidente

Pedro Ivo Bruder
Secretário

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome: Mariana Cabrillano Guimaraes
Cargo: Procurador

Nome: Gabriela Abate
Cargo: Procuradora

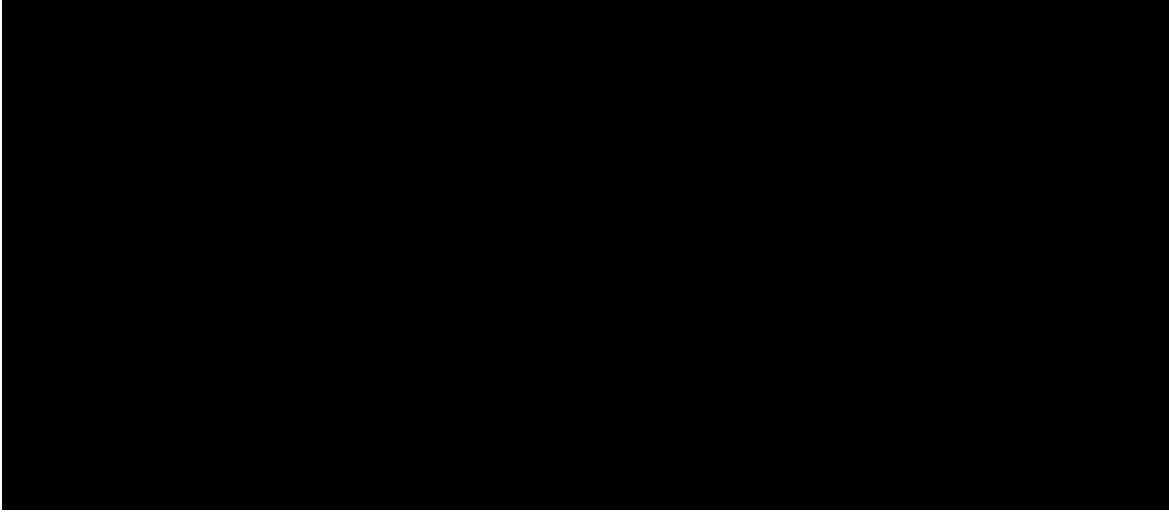
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

Nome: Litza Flores Sester
Cargo: Procuradora

Nome: Gabriel Takashi Maeda
Cargo: Procurador

ANEXO I



MANIFESTO DE ASSINATURAS

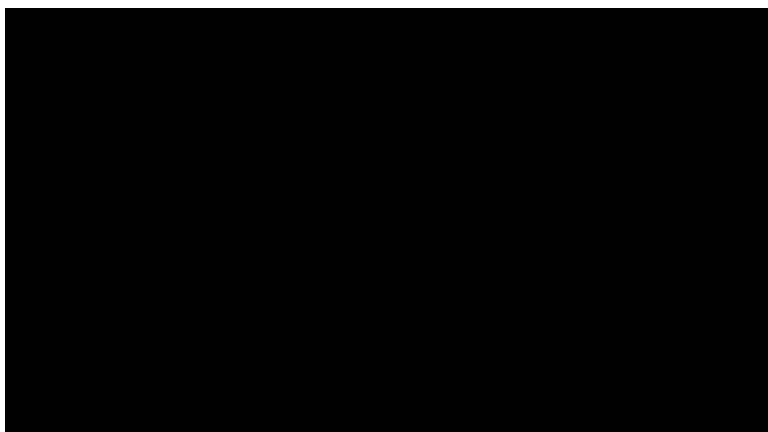


Código de validação:



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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:



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

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



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

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