

OPEA SECURITIZADORA S.A.

CNPJ nº 02.773.542/0001-22

**ATA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES
DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 456ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO (IF 21J1022783)
DA OPEA SECURITIZADORA S.A.
REALIZADA EM 27 DE MAIO DE 2026**

- 1. DATA, HORA E LOCAL:** no dia 27 de maio de 2026, às 14:00 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, na qualidade de sucessora legal por incorporação de acervo cindido da True Securitizadora S.A., CNPJ nº 12.130.744/0001-00 ("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 da 456ª Série da 1ª 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 (i) representantes de 100% (cem por cento) dos Titulares dos CRI; (ii) representante da **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("Agente Fiduciário"); (iii) representantes da Emissora; (iv) representantes legais da **SUPERFRIO ARMAZÉNS GERAIS S.A.** ("Devedora"); e (v) representantes legais da **LOG FRIO LOGÍSTICA LTDA.** ("Log Frio").
- 4. COMPOSIÇÃO DA MESA:** Presidido pela Thatiane Azenha Machado a e secretariado pelo Sr. Fábio Oliveira Figueirôa.
- 5. ORDEM DO DIA:** Examinar, discutir e deliberar:
 - (i) a não declaração de Vencimento Antecipado não automático das Debêntures, conforme cláusula 10.1, item (x) da Escritura de Emissão, e por consequência, do Resgate Antecipado dos CRI, conforme cláusula 4.11 do Termo de Securitização, devido ao desenquadramento, pela Devedora, do Índice de Garantia, conforme previsto nas Cláusulas 13.1 e 13.2 da Escritura de Emissão, com relação ao período encerrado em fevereiro de 2026; e
 - (ii) a não declaração de Vencimento Antecipado não automático das Debêntures, conforme

cláusula 10.1, item (ii) da Escritura de Emissão e, consequentemente, do Resgate Antecipado dos CRI, conforme cláusula 4.11 do Termo de Securitização, em razão do descumprimento da obrigação não pecuniária referente à apresentação anual do laudo de avaliação dos Imóveis (conforme definido na Escritura de Emissão), até o dia 20 de dezembro de 2025, para fins do cálculo do LTV (conforme definido na Escritura de Emissão), nos termos da Cláusula 10.1, itens “b” e “bb”, da Escritura de Emissão, e na Cláusula 4.11.1, itens “b” e “bb”, do Termo de Securitização, sendo certo que os referidos laudos já foram apresentados e que, o LTV apurado com base em tais laudos, encontra-se em conformidade com os limites estabelecidos na Escritura de Emissão e no Termo de Securitização.

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, 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 à matéria objeto da Ordem do Dia e demais partes da operação, sendo informado por todos os presentes que tal hipótese inexistente.

7. DELIBERAÇÕES: Colocada em discussão a matéria 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 não declaração de Vencimento Antecipado não automático das Debêntures, conforme cláusula 10.1, item (x) da Escritura de Emissão, e por consequência, do Resgate Antecipado dos CRI, conforme cláusula 4.11 do Termo de Securitização, devido ao desenquadramento, pela Devedora, do Índice de Garantia, conforme previsto nas Cláusulas 13.1 e 13.2 da Escritura de Emissão, com relação ao período encerrado em fevereiro de 2026; e

(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 não declaração de Vencimento Antecipado não automático das Debêntures, conforme cláusula 10.1, item (ii) da Escritura de Emissão e, consequentemente, do Resgate Antecipado dos CRI, conforme cláusula 4.11 do Termo de Securitização, em razão do descumprimento da obrigação não pecuniária referente à apresentação anual do laudo de avaliação dos Imóveis (conforme definido na Escritura de Emissão), até o dia 20 de dezembro de 2025, para fins do cálculo do LTV (conforme definido na Escritura de Emissão), nos termos da Cláusula 10.1, itens “b” e “bb”, da Escritura de Emissão, e na Cláusula 4.11.1, itens “b” e “bb”, do Termo de Securitização, sendo certo que os referidos laudos já foram apresentados e que, o LTV apurado com base em tais laudos, encontra-se em conformidade com os limites estabelecidos na Escritura de Emissão e no Termo de Securitização.

8. DISPOSIÇÕES FINAIS:

8.1. Os Titulares dos CRI declaram estar plenamente de acordo e ciente de que a inobservância ou não verificação das condições inicialmente descritas nos documentos dos CRI e alteradas ou renunciadas por meio desta assembleia: **(i)** não ensejam e/ ou ensejarão a declaração de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários que representam o lastro do CRI, a resolução dos Contratos de Cessão, Termo de Securitização e demais documentos da emissão dos CRI; **(ii)** não ocasionam e/ ou ocasionarão o resgate antecipado dos CRI e/ou de qualquer obrigação assumida nos termos dos documentos da emissão dos CRI; e **(iii)** não ensejam e/ ou ensejarão a liquidação antecipada do patrimônio separado da emissão dos CRI, sendo certo que os Titulares dos CRI declaram, ainda, estar plenamente de acordo com tais deliberações e ciente de todos os aspectos envolvidos, inclusive tendo avaliado todos os impactos e riscos decorrentes desta deliberação.

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, mantendo a Emissora e o Agente Fiduciário integralmente indenizados e a salvos de quaisquer despesas, custos ou danos que estes venham eventualmente a incorrer em decorrência dos atos praticados nos termos desta assembleia, exceto por culpa grave ou dolo destes.

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

São Paulo/SP, 27 de maio de 2026.

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

(Segue página de assinaturas.)

(Página de assinatura dos presentes à Assembleia Especial de Investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 456ª Série da 1ª Emissão da OPEA SECURITIZADORA S.A. (sucessora legal da True Securitizadora S.A) realizada em 27 de maio de 2026)

Mesa:

Thatiane Azenha Machado
Presidente

Fábio Oliveira Figueirôa
Secretário

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Emissora

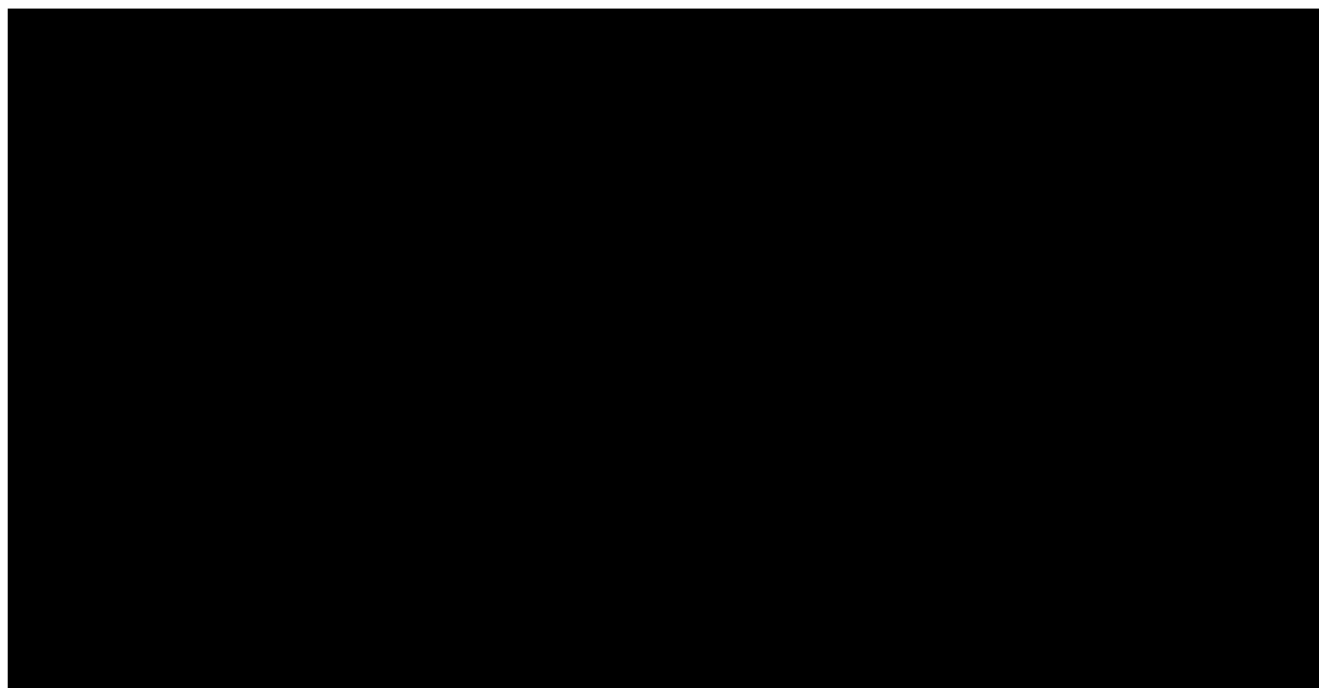
Nome: Thatiane Azenha Machado
 Cargo: Procuradora

Nome: Jéssica Diniz Custódio
 Cargo: Procuradora

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

Agente Fiduciário

Nome: Vinícius Santarém da Costa Machado
 Cargo: Procurador



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