

OPEA SECURITIZADORA S.A.
CNPJ/MF nº 02.773.542/0001-22

**ATA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES
DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 198ª EMISSÃO (IF 23F2356527)
DA OPEA SECURITIZADORA S.A.
REALIZADA EM 06 DE AGOSTO DE 2026**

1. DATA, HORA E LOCAL: no dia 06 de agosto de 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 (“**Resolução CVM 60**”), coordenada pela Opea Securitizadora S.A., inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“**CNPJ/MF**”) sob o nº 02.773.542/0001-22 (“**Emissora**” ou “**Securitizadora**”), 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 198ª Emissão, em Série Única, 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 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**”); e (iii) do(s) Titular(es) dos CRI representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, conforme assinaturas constantes ao final desta ata.

4. MESA: Presidente: Thatiane Azenha Machado; Secretário: Felipe Guerra Trigo.

5. ORDEM DO DIA: deliberar sobre:

(i) A concessão de anuência prévia, afastando-se os efeitos do Vencimento Antecipado Não Automático dos Créditos Imobiliários, previsto na Cláusula 4.1, item (xvi) do Contrato de Cessão e, conseqüentemente o Resgate Antecipado dos CRI, nos termos da Cláusula 6.1, item (i) do Termo de Securitização, de forma a autorizar a venda, pela HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 08.431.747/0001-06 (“**Devedor**”), neste ato representado pela HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede no estado de

São Paulo, na cidade de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º Andar, conjunto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.253.654/0001-76, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 16.388, de 05 de julho de 2018, neste ato representada na forma do seu contrato social (“Administradora”), da fração ideal de 19% (dezenove por cento) da totalidade dos imóveis objeto das matrículas nºs 311.650 a 311.920 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, SP, e das vagas de garagem objeto das matrículas 381.771 a 381.820 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, SP, localizados na Avenida Giovanni Gronchi, nº 5.819, Rua Nelson Gama de Oliveira, nº 400 e Rua Itacaiuna, nº 200, na Vila Andrade, 29º Subdistrito – Santo Amaro, onde foi construído um shopping center denominado Shopping Jardim Sul (“Shopping Jardim Sul”);

(ii) caso seja aprovado o item (i) da Ordem do Dia, a constituição, pelo Devedor, de cessão fiduciária dos direitos econômicos e/ou patrimoniais oriundos de 360.000 (trezentas e sessenta mil) cotas adicionais de sua titularidade, de emissão do HEDGE SHOPPING PARQUE DOM PEDRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 35.586.415/0001-73 (“**Fundo HPDP11**”, “**Cotas Adicionais HPDP11**” e “**Cessão Fiduciária Adicional**”, respectivamente), presentes ou futuros, inclusive os frutos, rendimentos, preferências e vantagens que forem a elas atribuídos, a qualquer título, incluindo, mas não se limitando, aos proventos, amortizações, e todos os demais valores que de qualquer outra forma vierem a ser distribuídos pelo Fundo HPDP11, sendo certo que as Cotas Adicionais HPDP11 não serão objeto de alienação fiduciária de Cotas, sendo onerados tão somente os direitos econômicos delas oriundos, a serem oferecidos em Cessão Fiduciária. A oneração ocorrerá mediante a formalização de aditamentos ao Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Rendimentos, que deverão ser elaborados por assessor legal, às expensas da Devedor, e celebrados em até 5 (cinco) dias úteis, os quais deverão ser levados a registro nos termos e prazos nele previstos. Para os fins deste item, a Securitizadora apenas considerará que foi verificada a constituição da Cessão Fiduciária Adicional mediante, cumulativamente: (a) o registro, perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo/SP, de referido aditamento; (b) o envio de cópia do aditamento registrado ao prestador de serviço de custódia das Cotas Adicionais HPDP11 (“Custodiante”); e (c) o registro do aditamento no Sistema de Ônus e Gravames da B3; e

(iii) caso sejam aprovados os itens (i) e (ii) da Ordem do Dia, a formalização pela Emissora, na qualidade de credora fiduciária da Cessão Fiduciária de Rendimentos CRI, de termo de liberação parcial correspondentes a 4,75% (quatro inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) dos Direitos Relacionados ao Shopping Jardim Sul CRI, oferecidos em Cessão Fiduciária, cujo modelo encontra-se no Anexo V ao Contrato de Cessão Fiduciária (“**Termo de Liberação Parcial – Cessão Fiduciária**”), tendo em vista que, no que tange aos Direitos Relacionados ao Shopping Jardim Sul CRI, foi constituída sobre 25% (vinte e cinco por cento) dos direitos econômicos e/ou patrimoniais, presentes ou futuros,

inclusive os frutos, rendimentos, preferências e vantagens que forem a elas atribuídos, que venham a ser distribuídos ao Devedor em decorrência da totalidade de sua participação no Shopping Jardim Sul, o que inclui, mas não se limita a, os recursos decorrentes do pagamento dos aluguéis e de estacionamento no âmbito do Shopping Jardim Sul. Desse modo, com a comercialização da fração ideal de 19% (dezenove por cento) de sua participação no Shopping Jardim Sul, os Direitos Relacionados ao Shopping Jardim Sul CRI deixarão de corresponder a 20% (vinte por cento) e, após a liberação parcial, passarão a corresponder a 15,25% (quinze inteiros e vinte e cinco centésimos por cento). Não obstante, para fins de clareza, seguirão onerados 25% (vinte e cinco por cento) dos direitos econômicos e patrimoniais acima descritos, sofrendo alteração apenas a base de cálculo com base na qual esse percentual será calculado, que deixará de ser de 80% (oitenta por cento) e passará a ser de 61% (sessenta e um por cento), sendo certo que, caso aprovado o presente item, o Termo de Liberação Parcial – Cessão Fiduciária será formalizado pela Securitizadora em até 5 (cinco) dias corridos a contar da data de assinatura dos aditamentos formalizando as Cotas Adicionais HPDP11 e haverá inclusão de fator de risco no Termo de Securitização sobre a forma e prazo para constituição das Cotas Adicionais HPDP11.

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, aprovaram a concessão de anuência prévia, afastando-se os efeitos do Vencimento Antecipado Não Automático dos Créditos Imobiliários, previsto na Cláusula 4.1, item (xvi) do Contrato de Cessão e, consequentemente o Resgate Antecipado dos CRI, nos termos da Cláusula 6.1, item (i) do Termo de Securitização, de forma a autorizar a venda, pela HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 08.431.747/0001-06 (“Devedor”), neste ato representado pela HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.,

instituição financeira com sede no estado de São Paulo, na cidade de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º Andar, conjunto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.253.654/0001-76, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 16.388, de 05 de julho de 2018, neste ato representada na forma do seu contrato social (“Administradora”), da fração ideal de 19% (dezenove por cento) da totalidade dos imóveis objeto das matrículas nºs 311.650 a 311.920 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, SP, e das vagas de garagem objeto das matrículas 381.771 a 381.820 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, SP, localizados na Avenida Giovanni Gronchi, nº 5.819, Rua Nelson Gama de Oliveira, nº 400 e Rua Itacaiuna, nº 200, na Vila Andrade, 29º Subdistrito – Santo Amaro, onde foi construído um shopping center denominado Shopping Jardim Sul (“Shopping Jardim Sul”);

(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, aprovaram a constituição, pelo Devedor, de cessão fiduciária dos direitos econômicos e/ou patrimoniais oriundos de 360.000 (trezentas e sessenta mil) cotas adicionais de sua titularidade, de emissão do HEDGE SHOPPING PARQUE DOM PEDRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 35.586.415/0001-73 (“**Fundo HPDP11**”, “**Cotas Adicionais HPDP11**” e “**Cessão Fiduciária Adicional**”, respectivamente), presentes ou futuros, inclusive os frutos, rendimentos, preferências e vantagens que forem a elas atribuídos, a qualquer título, incluindo, mas não se limitando, aos proventos, amortizações, e todos os demais valores que de qualquer outra forma vierem a ser distribuídos pelo Fundo HPDP11, sendo certo que as Cotas Adicionais HPDP11 não serão objeto de alienação fiduciária de Cotas, sendo onerados tão somente os direitos econômicos delas oriundos, a serem oferecidos em Cessão Fiduciária. A oneração ocorrerá mediante a formalização de aditamentos ao Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Rendimentos, que deverão ser elaborados por assessor legal, às expensas da Devedor, e celebrados em até 5 (cinco) dias úteis, os quais deverão ser levados a registro nos termos e prazos nele previstos. Para os fins deste item, a Securitizadora apenas considerará que foi verificada a constituição da Cessão Fiduciária Adicional mediante, cumulativamente: (a) o registro, perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo/SP, de referido aditamento; (b) o envio de cópia do aditamento registrado ao prestador de serviço de custódia das Cotas Adicionais HPDP11 (“Custodiante”); e (c) o registro do aditamento no Sistema de Ônus e Gravames da B3; e

(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, aprovaram a formalização pela Emissora, na qualidade de credora fiduciária da Cessão Fiduciária de Rendimentos CRI, de termo de liberação parcial correspondentes a 4,75% (quatro inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) dos Direitos Relacionados ao

Shopping Jardim Sul CRI, oferecidos em Cessão Fiduciária, cujo modelo encontra-se no Anexo V ao Contrato de Cessão Fiduciária ("**Termo de Liberação Parcial – Cessão Fiduciária**"), tendo em vista que, no que tange aos Direitos Relacionados ao Shopping Jardim Sul CRI, foi constituída sobre 25% (vinte e cinco por cento) dos direitos econômicos e/ou patrimoniais, presentes ou futuros, inclusive os frutos, rendimentos, preferências e vantagens que forem a elas atribuídos, que venham a ser distribuídos ao Devedor em decorrência da totalidade de sua participação no Shopping Jardim Sul, o que inclui, mas não se limita a, os recursos decorrentes do pagamento dos aluguéis e de estacionamento no âmbito do Shopping Jardim Sul. Desse modo, com a comercialização da fração ideal de 19% (dezenove por cento) de sua participação no Shopping Jardim Sul, os Direitos Relacionados ao Shopping Jardim Sul CRI deixarão de corresponder a 20% (vinte por cento) e, após a liberação parcial, passarão a corresponder a 15,25% (quinze inteiros e vinte e cinco centésimos por cento). Não obstante, para fins de clareza, seguirão onerados 25% (vinte e cinco por cento) dos direitos econômicos e patrimoniais acima descritos, sofrendo alteração apenas a base de cálculo com base na qual esse percentual será calculado, que deixará de ser de 80% (oitenta por cento) e passará a ser de 61% (sessenta e um por cento), sendo certo que, caso aprovado o presente item, o Termo de Liberação Parcial – Cessão Fiduciária será formalizado pela Securitizadora em até 5 (cinco) dias corridos a contar da data de assinatura dos aditamentos formalizando as Cotas Adicionais HPDP11 e haverá inclusão de fator de risco no Termo de Securitização sobre a forma e prazo para constituição das Cotas Adicionais HPDP11.

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. A Emissora e o Agente Fiduciário consignam na presente ata que verificaram que consta na posição da B3 outros investidores como detentores do percentual de 100% (cem por cento) dos CRI da 198ª Emissão da 1ª Série, esses terceiros apenas constam na posição da B3 em razão de operação compromissada celebrada com o(s) Titular(es) dos CRI aqui presentes, sendo certo que estes declarou(aram), por escrito, à Emissora e ao Agente Fiduciário, que todos os direitos de voto dos referidos CRI da 198ª Emissão da 1ª Série permanecem com o(s) próprio(s) Titular(es) dos CRI. sendo certo que os Titulares dos CRI encaminharam à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, documento datado de hoje, assegurando que as quantidades apresentadas permanecem inalteradas desde a data de publicação do edital.

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

São Paulo, 06 de agosto de 2026.

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

(Página de assinaturas da Ata da Assembleia Especial de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 198ª Emissão (IF 23F2356527), da Opea Securitizadora S.A., realizada em 06 de agosto de 2026.)

Mesa:

Thatiane Azenha Machado
Presidente

Felipe Guerra Trigo
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