

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 11 DE AGOSTO DE 2026

1. DATA, HORA E LOCAL: no dia 11 de agosto de 2026, às 09:00 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 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 Sra. Thatiane Azenha Machado e secretariado pelo Sr. Thiago Arruda de Souza.

5. ORDEM DO DIA: Examinar, discutir e deliberar:

(i) Em virtude do pleito da Devedora, aprovar a alteração do cronograma de pagamento das Debêntures previsto nas Cláusulas 6.6, 6.7 e Anexo I do "*Instrumento Particular de Escritura da 7ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, Para Colocação Privada, da Superfrio Armazéns gerais S.A.*" ("Escritura de Emissão"), e consequentemente dos CRI, previsto nas Cláusulas 6.2 e 6.3 e no Anexo II do Termo de Securitização, passando a vigorar conforme o novo cronograma constante no Anexo II da presente ata ("Novo Cronograma de Pagamento"); e

(ii) a aprovação para que, caso a Devedora realize, até 11 de setembro de 2026, operação com quaisquer pessoas ou entidades que, em relação à Devedora, (a) controle, seja controlada por ou esteja sob controle comum; (b) exerça ou esteja sujeita a influência significativa; ou (c) seja coligada ou empreendimento controlado em conjunto, que resulte no recebimento, pela Devedora, de integralização de capital com recursos financeiros em montante igual ou superior a R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) (“Operação Partes Relacionadas”), passe a ser aplicável à presente emissão, o cronograma constante no Anexo III desta ata, em substituição definitiva ao Novo Cronograma de Pagamento (Anexo II), ficando tal aplicabilidade condicionada ao envio, pela Devedora à Emissora e ao Agente Fiduciário, de notificação simples que comprove a efetiva realização da Operação Partes Relacionadas e a correspondente integralização dos recursos financeiros. Caso a Operação Partes Relacionadas não ocorra até 11 de setembro de 2026, permanecerá aplicável o Novo Cronograma de Pagamento constante do Anexo II desta ata.

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: Colocadas em discussão as matérias objeto da Ordem do Dia, restou decidido pelo(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):

(i) o Novo Cronograma de Pagamento, que passará a vigorar nos termos do Anexo II da presente ata; e

(ii) que, caso a Devedora realize, até 11 de setembro de 2026, a Operação Partes Relacionadas, passará a ser aplicável, mediante envio, pela Devedora à Emissora e ao Agente Fiduciário, de notificação simples que comprove a efetiva realização da Operação Partes Relacionadas e a correspondente integralização dos recursos financeiros, o cronograma constante do Anexo III da presente ata, em substituição ao Novo Cronograma de Pagamento constante do Anexo II desta ata, até o vencimento final desta emissão. Caso a Operação Partes Relacionadas não ocorra até 11 de setembro de 2026, permanecerá aplicável o Novo Cronograma de Pagamento constante do Anexo II desta ata até o vencimento final desta emissão.

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)** aprovação do Novo Cronograma de Pagamento, bem como da hipótese de antecipação do pagamento na ocorrência da Operação Partes Relacionadas; **(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, 11 de agosto 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. realizada em 11 de agosto de 2026)

Mesa:

Thatiane Azenha Machado
Presidente

Thiago Arruda de Souza
Secretário

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome: Marcio Lopes dos Santos Teixeira
 Cargo: Procurador

Nome: Thatiane Azenha Machado
 Cargo: Procuradora

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

Agente Fiduciário

Nome: Thiago Arruda de Souza
 Cargo: Procurador

SUPERFRIO ARMAZÉNS GERAIS S.A.

