OPEA SECURITIZADORA S.A.

CNPJ nº 02.773.542/0001-22

ATA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 262ª E 544ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO (IF 20I0795196 E IF 20I0941573) DA OPEA SECURITIZADORA S.A. REALIZADA EM 30 DE SETEMBRO DE 2026

1. DATA, HORA E LOCAL: no dia 30 de setembro de 2026, às 15:00 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 dos Titulares dos CRI representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação das 262ª e 544ª Séries.

2. CONVOCAÇÃO: dispensada a convocação por edital em razão da presença dos titulares representando 100% (cem por cento) dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 262ª e 544ª Séries da 1ª Emissão da Emissora, conforme Lista de Presença constante no Anexo I à presente ata ("Titulares dos CRI", "Emissão" 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 Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, inscrita no CNPJ sob o nº 17.343.682/0001-38, na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("Agente Fiduciário"); e **(iii)** dos Titulares dos CRI representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação das 262ª e 544ª Séries, computados conjuntamente os votos dos Titulares dos CRI Sêniores e dos Titulares dos CRI Subordinados na forma da Cláusula 13.1 do Termo de Securitização, conforme qualificados, conforme qualificados e definidos na Lista de Presença constante ao final desta ata.

4. MESA: Presidente: Jéssica Diniz Custódio; Secretário(a): Ricardo de Santos Freitas.

5. ORDEM DO DIA: deliberar sobre:

(i) A aprovação do exercício, pela Emissora, do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures e, consequentemente dos CRI das 262ª e 544ª Séries, com quitação integral das Debêntures, mediante dação em pagamento de parcela de participação na propriedade do shopping center, localizado na Cidade de Sinop, Estado do Mato Grosso, na Avenida Alexandre Ferronato, nº 800, objeto da matrícula nº 103.519, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Sinop-MT (a qual decorre do desmembramento da matrícula nº 54.170 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Sinop/MT, em unidades autônomas, em virtude do registro da Instituição de Condomínio sob o 'R-08' da referida matrícula,

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate

efetuado em 21/02/2022) ("Imóvel" e "Empreendimento", respectivamente), nos termos da Cláusula 5.4.1 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures, e das Cláusulas 6.1.1., 12.5 e 12.5.1. 6.1.1. e seguintes do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 262ª e 544ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A.", celebrado em 22 de setembro de 2020, conforme aditado em 28 de setembro de 2020, em 14 de abril de 2021 e em 30 de agosto de 2023 ("Termo de Securitização"), registrando-se que, por força do 3º aditamento, a 262ª Série foi subdividida, passando 68.000 (sessenta e oito mil) CRI a constituir os CRI Sêniores, integrantes da 262ª Série, e 12.000 (doze mil) CRI a constituir os CRI Subordinados, integrantes da 544ª Série, subordinados aos CRI Sêniores ("Subordinação") (respectivamente, "Resgate – *Equity*" e "Dação em Pagamento"), nos seguintes termos e condições:

a) a Dação em Pagamento terá como data de referência o dia 1º de outubro de 2026 ("Data de Referência Resgate – *Equity*"), e será efetivada pelo valor do saldo devedor das Debêntures calculado em 1º de outubro de 2026 nos termos da Cláusula 4.3. da Escritura de Emissão de Debêntures ("Valor da Dação em Pagamento"), de modo que o Valor da Dação em Pagamento corresponderá a um percentual de participação do Empreendimento calculado considerando a razão entre o saldo devedor das Debêntures calculado em 1º de outubro de 2026 nos termos da Cláusula 4.3. da Escritura de Emissão de Debêntures e o valor de avaliação do Empreendimento calculado nos termos da Cláusula 5.4.2. e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures tendo como base a Data de Referência Resgate – *Equity* ("Percentual de Participação no Shopping"). O valor do Percentual de Participação no Shopping terá como data base de cálculo o dia 1º de outubro de 2026, independentemente da data da formalização da Escritura de Dação em Pagamento (conforme abaixo definida);

b) a partir da Data de Referência Resgate – *Equity*, as obrigações de pagamento de amortização programada e juros remuneratórios previstas na Escritura de Emissão de Debêntures e, consequentemente, dos CRI previstas no Termo de Securitização, deixarão de ser devidas até a conclusão de todos os Atos de Fechamento (conforme definidos abaixo) e os Titulares de CRI passarão a ter direitos sobre o recebimento da receita do Empreendimento equivalente ao Percentual de Participação no Shopping;

c) quando da efetivação do Resgate – *Equity*, será formalizada por meio de Escritura de Dação em Pagamento, a ser firmado com a R31 Investimentos S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 20.177.610/0001-72 ("Devedora"), a Emissora e os Titulares dos CRI, cujo objeto será a dação em pagamento, pela Devedora, por conta e ordem da Emissora, diretamente aos Titulares

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate

dos CRI das 262ª e 544ª Séries, ou a quem por eles for indicado, do Percentual de Participação no Shopping, em uma única transmissão, sem transmissão intermediária ao Patrimônio Separado e observada a Subordinação ("Escritura de Dação em Pagamento"), nos termos e condições a serem aprovados em Assembleia Especial de Titulares do CRI a ser realizada a partir de 1º de outubro de 2026 e anteriormente à Data de Fechamento, observado o atendimento dos seguintes requisitos: **(i)** conclusão satisfatória da auditoria jurídica sobre o Imóvel e o Empreendimento, a exclusivo critério dos Titulares de CRI ("Auditoria Jurídica"); **(ii)** aprovação da transferência do Percentual de Participação no Shopping pelo Conselho Administrativo de Defesa Econômica ("CADE"); e **(iii)** envio, pela Emissora à Debenturista, de todos os documentos necessários para o cálculo do *valuation* do Empreendimento nos termos da Cláusula 5.4.2. da Escritura de Emissão de Debêntures (sendo os itens (i) à (iii) considerados como "Atos de Fechamento");

d) caso a Auditoria Jurídica identifique contingências, ônus ou vícios que comprometam a titularidade, a livre disponibilidade ou o valor do Imóvel ou do Empreendimento, ou caso a Aprovação do CADE venha a ser definitivamente negada, as partes negociarão de boa-fé, no prazo de 30 (trinta) dias corridos contados da conclusão da Auditoria Jurídica e/ou da ciência da decisão definitiva que negar a Aprovação do CADE, o que ocorrer primeiro, o ajuste do Percentual de Participação no Shopping, a retenção de valores ou a indenização correspondente. Não se alcançando acordo nesse prazo, as obrigações de pagamento de amortização programada e juros remuneratórios previstas na Escritura de Emissão de Debêntures e no Termo de Securitização voltarão a ser devidas, recompostas retroativamente à Data de Referência Resgate – Equity com a Remuneração e os encargos contratuais aplicáveis e compensadas contra os valores mantidos em conta vinculada, devendo as partes notificar a Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, acerca do encerramento do acordo para tomada das medidas necessárias, hipótese em que o Resgate – Equity restará sem efeito, ressalvado que, fora dessa hipótese, o exercício é irrevogável e irretratável e não se sujeita a condição cujo implemento dependa do puro arbítrio de qualquer das partes;

e) com a formalização da Escritura de Dação em Pagamento, e a partir de 1º de outubro de 2026, será realizada a liquidação do Patrimônio Separado, único e comum às 262ª e 544ª Séries, na forma da Cláusula 12.5.1. do Termo de Securitização, segundo a qual a Emissora deverá liquidar o patrimônio separado do CRI e destinar os Créditos Imobiliários à liquidação dos títulos a que estiverem afetados, de modo que a transmissão do Percentual de Participação no Shopping se opere em uma única

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate

transmissão, diretamente da Devedora aos Titulares dos CRI, observada a Subordinação;

f) a liberação da Alienação Fiduciária de Imóvel, a ser realizada na data da formalização da Escritura de Dação em Pagamento, por meio da assinatura pela Emissora do respectivo termo de liberação de garantia, a ser apresentado à Devedora na data da formalização da Escritura de Dação em Pagamento;

g) a Emissora ficará autorizada a realizar a baixa dos CRI no ambiente da B3, em até 3 (três) Dias Úteis da formalização da Escritura de Dação em Pagamento a qual deverá ser enviada ao Agente Fiduciário, em até 1 (um) Dia Útil, para acompanhamento do cancelamento dos CRI;

(ii) A ratificação de todos os atos praticados e documentos anteriormente formalizados para a implementação das deliberações constantes do item (i) da Ordem do Dia, incluindo, sem limitação, o envio, em 10 de setembro de 2026, de notificação à Devedora, comunicando o exercício do Resgate – *Equity* e o início dos procedimentos necessários à sua implementação e, consequentemente, à efetivação da Dação em Pagamento, em observância ao prazo previsto na Cláusula 5.4.3 da Escritura de Emissão de Debêntures; e

(iii) A aprovação de concessão de dispensa, a contar da presente data até a data da efetivação do Resgate – *Equity*, para apresentação, pela Emissora ao Agente Fiduciário, da documentação constante no Anexo II a presente Ata, de modo a afastar a caracterização de descumprimento de uma ou mais obrigações não pecuniárias em razão da não apresentação dos respectivos documentos, conforme previstas nos Documentos da Operação. Observado o quanto disposto na alínea (d), da Ordem do Dia (i), acima, caso o Resgate – *Equity* não seja concluído ("Retomada das Obrigações"), a obrigação de apresentação da documentação pendente será reestabelecida, devendo a Emissora cumprir e apresentar a documentação necessária no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da Retomada das Obrigações.

6. INSTALAÇÃO: o Agente Fiduciário e a Emissora verificaram os poderes dos representantes dos Titulares 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 às matérias da Ordem do Dia e demais partes da operação, sendo informado por todos os presentes que tal hipótese inexiste.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate

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

(i) Os Titulares dos CRI presentes, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem manifestação de voto contrário ou abstenção com relação a este item, aprovaram o exercício, pela Emissora, do Resgate – *Equity*, mediante a realização da Dação em Pagamento, nos termos e condições previstos nas alíneas "a" a "g" da Ordem do Dia (i) acima;

(ii) Os Titulares dos CRI presentes, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem manifestação de voto contrário ou abstenção com relação a este item, aprovaram a ratificação de todos os atos praticados e documentos anteriormente formalizados para a implementação das deliberações constantes do item (i) da Ordem do Dia, incluindo, sem limitação, o envio, em 10 de setembro de 2026, de notificação à Devedora, comunicando o exercício do Resgate – *Equity* e o início dos procedimentos necessários à sua implementação e, consequentemente, à efetivação da Dação em Pagamento, em observância ao prazo previsto na Cláusula 5.4.3 da Escritura de Emissão de Debêntures; e

(iii) Os Titulares dos CRI presentes, 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 dispensa, a contar da presente data até a data da efetivação do Resgate – *Equity*, para apresentação, pela Emissora ao Agente Fiduciário, da documentação constante no Anexo II a presente Ata, de modo a afastar a caracterização de descumprimento de uma ou mais obrigações não pecuniárias em razão da não apresentação dos respectivos documentos, conforme previstas nos Documentos da Operação. Observado o quanto disposto na alínea (d), da Ordem do Dia (i), acima, caso o Resgate – *Equity* não seja concluído ("Retomada das Obrigações"), a obrigação de apresentação da documentação pendente será reestabelecida, devendo a Emissora cumprir e apresentar a documentação necessária no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da Retomada das Obrigações.

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 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,

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate

observando seu regulamento, contrato de administração/gestão ou procuração, conforme aplicável.

8.2. A Emissora e o Agente Fiduciário verificaram que consta na posição da B3, como detentor do percentual de 50% (cinquenta por cento) dos CRI em circulação, outros investidores na posição de Titulares dos CRI em circulação, em razão de operação compromissada com os Titulares de CRI presentes nesta assembleia; e (ii) os referidos Titular de CRI presentes declaram à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, que todos os direitos de voto dos referidos CRI permanecem com eles próprios, de modo que os Titulares de CRI presentes nesta assembleia representam 100% (cem por cento) dos CRI em circulação. Ainda, o Agente Fiduciário ressalta que não é capaz de verificar a titularidade dos CRI na ausência do envio de documento firmado entre as partes da operação compromissada.

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 Agente Fiduciário e a Emissora informam que o(s) Titular(es) dos CRI são integralmente responsáveis pela validade e efeitos dos atos realizados e das 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 em estrita observação às decisões tomadas pela comunhão do(s) Titular(es) dos CRI. Assim, reforçam que o(s) Titular(es) dos CRI são responsáveis integralmente por quaisquer despesas, custos ou danos que o Agente Fiduciário e/ou a Emissora, sem culpa ou dolo, venham a incorrer em razão desse processo decisório. 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.

8.5. 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.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate

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.

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 e/ou eletronicamente por todos os presentes.

São Paulo, 30 de setembro de 2026.

(Assinaturas na página seguinte.)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate

(Página de assinaturas da Ata da Assembleia Especial de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 262ª e 544ª Séries da 1ª Emissão da Opea Securitizadora S.A., realizada em 30 de setembro de 2026.)

Mesa:

Jéssica Diniz Custódio	**Ricardo de Santos Freitas**
Presidente	*Secretário*

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome: Jéssica Diniz Custódio	Nome: Thiago Storoli Lucas
Cargo: Procuradora	Cargo: Procurador

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Agente Fiduciário

Nome: Richard Gonçalves Buri
CPF: 419.760.718-01

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate