Docusign Envelope [redacted]

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

ATA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 451ª E 545ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO (IF 22C0509668 e 23J2162618) DA OPEA SECURITIZADORA S.A.

REALIZADA EM 02 DE OUTUBRO DE 2026

1. DATA, HORA E LOCAL: no dia 02 de outubro 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 da 451/545ª 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 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"); **(iii)** do(s) Titular(es) dos CRI representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação; e **(iv)** BM VAREJO EMPREENDIMENTOS S.A., sociedade anônima fechada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Itapeva, 538, Andar 12, Parte, Bela Vista, CEP: 01332 000, inscrita no CNPJ sob o nº 33.599.082/0001-91 ("Devedora"), tudo conforme assinaturas constantes ao final desta ata.

4. MESA: Presidente: Thatiane Azenha Machado; Secretária: Caroline Siqueira Queiroz.

5. ORDEM DO DIA: deliberar sobre:

(i) A alteração dos cronogramas constantes do Anexo II do Termo de Securitização e do Anexo I das Escrituras de Emissão de Debêntures 01 e Escritura de Emissão de Debêntures 02 que passarão a vigorar nos termos do Anexo II desta ata, tendo em vista a alteração do percentual da Amortização, exclusivamente referente a parcelas vincendas nos meses de outubro/26, novembro/26 e dezembro/26, condicionada ao recebimento dos recursos previstos no item (iii) abaixo;

Docusign Envelope [redacted]

(ii) alteração, em caráter de exceção, em caráter específico e excepcional, sem que isso possa ser considerado renúncia ou dispensa de qualquer direito ou obrigação, das datas de pagamento previstas para 22/09/2026 (lastro) e 24/09/2026 (CRI), com a incidência de Encargos Moratórios desde a data em que o pagamento era devido até a sua efetiva liquidação, da seguinte forma:

a. 451ª Série: as obrigações passam a ser devidas em 01/10/2026 (Lastro) e 01/10/2026 (CRI); e

b. 545ª Série: as obrigações passam a ser devidas em 02/10/2026 (Lastro) e 02/10/2026 (CRI);

(iii) Anuir, em caráter específico e excepcional, sem que isso possa ser considerado renúncia ou dispensa de qualquer direito ou obrigação, nos termos da Cláusula 13.14, incisos "ix" e "x", do Termo de Securitização, com o não direcionamento à Amortização Extraordinária Compulsória e/ou ao Resgate Total Compulsório, previsto nas Cláusulas 4.19.1, alíneas "l" e "m", e 4.21.1 da Escritura de Emissão de Debêntures 01 e da Escritura de Emissão de Debêntures 02, nas Cláusulas 7.1, item (i), 9.2, alínea (b), e 10.9, alíneas "l" e "m", do Termo de Securitização, bem como nas Cláusulas 3.3 e 4.5 do Contrato de Cessão Fiduciária. A anuência abrange os Direitos Creditórios Bradesco no valor total de R$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais), a serem recebidos na Conta Arrecadadora até 09 de outubro de 2026, referentes ao Contrato Bradesco. Fica autorizado que tais recursos fiquem retidos em sua integralidade na Conta Arrecadadora até nova deliberação dos Titulares dos CRI, observado o seguinte:

(a) enquanto retidos, os recursos poderão ser investidos pela Emissora em Aplicações Financeiras, conforme definidas no Termo de Securitização, cuja aplicação fica, para este fim, estendida aos recursos mantidos na Conta Arrecadadora;

(b) os rendimentos líquidos das Aplicações Financeiras integrarão os recursos retidos e terão a mesma destinação; e

(c) os recursos retidos e seus rendimentos não serão considerados para fins de apuração do Fluxo Mínimo Mensal previsto na Cláusula 3.3 do Contrato de Cessão Fiduciária

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 às matérias da Ordem do Dia e demais partes da operação, sendo informado por todos os presentes que tal hipótese inexiste.

Docusign Envelope [redacted]

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 alteração dos cronogramas constantes do Anexo II do Termo de Securitização e do Anexo I das Escrituras de Emissão de Debêntures 01 e Escritura de Emissão de Debêntures 02 que passarão a vigorar nos termos do Anexo II desta ata, tendo em vista a alteração do percentual da Amortização, exclusivamente referente a parcela vencida no mês de setembro/26, condicionada ao recebimento dos recursos previstos no item (iii) abaixo;

(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 alteração, em caráter de exceção, em caráter específico e excepcional, sem que isso possa ser considerado renúncia ou dispensa de qualquer direito ou obrigação, das datas de pagamento previstas para 22/09/2026 (lastro) e 24/09/2026 (CRI), com a incidência de Encargos Moratórios desde a data em que o pagamento era devido até a sua efetiva liquidação, da seguinte forma:

a. 451ª Série: as obrigações passam a ser devidas em 01/10/2026 (Lastro) e 01/10/2026 (CRI); e

b. 545ª Série: as obrigações passam a ser devidas em 02/10/2026 (Lastro) e 02/10/2026 (CRI);

(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, anuíram, em caráter específico e excepcional, sem que isso possa ser considerado renúncia ou dispensa de qualquer direito ou obrigação, nos termos da Cláusula 13.14, incisos "ix" e "x", do Termo de Securitização, com o não direcionamento à Amortização Extraordinária Compulsória e/ou ao Resgate Total Compulsório, previsto nas Cláusulas 4.19.1, alíneas "l" e "m", e 4.21.1 da Escritura de Emissão de Debêntures 01 e da Escritura de Emissão de Debêntures 02, nas Cláusulas 7.1, item (i), 9.2, alínea (b), e 10.9, alíneas "l" e "m", do Termo de Securitização, bem como nas Cláusulas 3.3 e 4.5 do Contrato de Cessão Fiduciária. A anuência abrange os Direitos Creditórios Bradesco no valor total de R$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais), a serem recebidos na Conta Arrecadadora até 09 de outubro de 2026, referentes ao Contrato Bradesco. Fica autorizado que tais recursos fiquem retidos em sua integralidade na Conta Arrecadadora até nova deliberação dos Titulares dos CRI, observado o seguinte:

(a) enquanto retidos, os recursos poderão ser investidos pela Emissora em Aplicações Financeiras, conforme definidas no Termo de Securitização, cuja aplicação fica, para este fim, estendida aos recursos mantidos na Conta Arrecadadora;

(b) os rendimentos líquidos das Aplicações Financeiras integrarão os recursos retidos e terão a mesma destinação; e

Docusign Envelope [redacted]

(c) os recursos retidos e seus rendimentos não serão considerados para fins de apuração do Fluxo Mínimo Mensal previsto na Cláusula 3.3 do Contrato de Cessão Fiduciária

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, 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(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 indenes e a salvos de quaisquer despesas, custos ou danos que estes venham eventualmente a incorrer em decorrência dos atos praticados nos termos desta assembleia.

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 2.220-2/2001, 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, 02 de outubro de 2026.

(Página de assinaturas da Ata da Assembleia Especial de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 451 e 545ª Série da 1ª Emissão (IF 22C0509668 e 23J2162618) da Opea Securitizadora S.A., realizada em 02 de outubro de 2026)

Mesa:

Assinado por: THATIANE AZENHA MACHADO 6255C1CE499E4A8...

Thatiane Azenha Machado
Presidente

DocuSigned by: Caroline Queiroz CA14FC620697425...

Caroline Siqueira Queiroz
Secretário

Assinado por: THATIANE AZENHA MACHADO 6255C1CE499E4A8...

Assinado por: Mariana Cabrillano Guimaraes E4C349F421954D6...

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome: Thatiane Azenha Machado

Cargo: Procuradora

Nome: Mariana Cabrillano Guimaraes

Cargo: Procuradora

[redacted]

Assinado por: Nilson Raposo 763C988577C5485...

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

Agente Fiduciário

Nome: Nilson Raposo Leite

Cargo: Procurador