

ANCAR MONTANA SHOPPING CENTERS S.A.
CNPJ nº 49.854.977/0001-65 - NIRE 333.0034780-1

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA NO DIA 10/10/25: 1. LOCAL, DIA E HORA: No dia 10/10/25, às 10h00 (dez horas), na sede da Companhia, localizada na cidade e estado do RJ, na Avenida das Américas, nº 7.777, subsolo 01, CEP 22.793-081, Barra da Tijuca. **2. CONVOCAÇÃO E PRESEÇA:** Presente a totalidade dos acionistas listados no Anexo I, conforme assinaturas constantes no Livro de Presença de Acionistas. Dispensadas as formalidades de convocação, nos termos do artigo 124, § 4º da Lei nº 6.404, de 15/12/1976, conforme em vigor. **3. MESA:** Presidente: Marcos Baptista Carvalho; e Secretário: Marcelo Baptista Carvalho. **4. ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre as seguintes matérias: (i) nos termos do artigo 6º, parágrafo primeiro, item (iii) do Estatuto Social da Companhia e do parágrafo único do artigo 46 da Lei Federal nº 14.195, de 26/08/21, conforme em vigor ("Lei nº 14.195"), a realização, pela Companhia, da sua 1ª (primeira) emissão de notas comerciais, em série única, com garantias real e fidejussória ("Notas Comerciais" e "Emissão", respectivamente), para colocação privada, em favor da **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), na categoria S1, e devidamente autorizada a funcionar como tal nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 13/12/21, conforme em vigor ("Resolução CVM 60"), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01.455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 02.773.542/0001-22 ("**Securitizadora**"), nos termos do "*Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, para Colocação Privada, da Ancar Montana Shopping Centers S.A.*", a ser celebrado entre a **ANCAR MONTANA SHOPPING CENTERS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 49.854.977/0001-65, na qualidade de emitente das Notas Comerciais ("**Companhia**") e a Securitizadora, na qualidade de titular das Notas Comerciais, com a intervenção e anuência da Avalista (conforme definido abaixo) ("**Termo de Emissão**"), de forma a viabilizar operação estruturada de securitização de créditos imobiliários, nos termos da Lei nº 9.514, de 20/11/1997, conforme em vigor ("**Lei nº 9.514**"), da Lei nº 14.430, de 3/08/22, conforme em vigor ("**Lei nº 14.430**"), e da Resolução CVM 60, a ser realizada pela Securitizadora mediante a emissão de certificados de recebíveis imobiliários, em série única da 516ª(*quingentésima décima sexta*) emissão ("CRI" e "Emissão dos CRI", respectivamente), por meio do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 516ª (quingentésima décima sexta) Emissão da Opea Securitizadora S.A., com Lastro em Créditos Imobiliários Devidos pela Ancar Montana Shopping Centers S.A.*", a ser celebrado entre a Securitizadora e a **VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 ("**Agente Fiduciário dos CRI**" e "**Termo de Securitização**", respectivamente), lastreados nos créditos imobiliários decorrentes da Emissão, representados por 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral ("CCI") a ser emitida pela Securitizadora, nos termos da Escritura de Emissão de CCI (conforme venha a ser definido no Termo de Emissão), enquanto titular dos referidos créditos imobiliários ("**Operação de Securitização**"). Os CRI serão objeto de distribuição primária por meio de oferta pública, pelo rito de registro automático, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13/07/22, conforme em vigor ("**Resolução CVM 160**"), não estando, portanto, sujeita à análise prévia da CVM, nos termos dos artigos 26, VIII, "a", e 27 da Resolução CVM 160 ("**Oferta**"), e serão destinados exclusivamente a investidores profissionais, conforme definição constante nos artigos 11 e 13 da Resolução da CVM nº 30, de 11/05/21, conforme em vigor, os quais serão considerados Titulares dos CRI (conforme venha a ser definido no Termo de Emissão); (ii) a ciência e a anuência em relação à celebração, pela Companhia, enquanto devedora das Obrigações Garantidas (conforme definido abaixo), das seguintes garantias: (a) a alienação fiduciária do quinhão de 6,7396% (seis inteiros e sete mil trezentos e noventa e seis décimos de milésimo por cento) dos imóveis melhor descritos e caracterizados no "*Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia*", a ser celebrado entre a **SN SHOPPING S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade do RJ, estado do RJ, na Av. das Américas, nº 7.777, Subsíl 01, Barra da Tijuca, CEP 22793-081 inscrito no CNPJ sob o nº 18.182.738/0001-82 ("**SN Shopping**"), na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, com a intervenção e anuência da Companhia ("**Alienação Fiduciária do Imóvel**" e "*Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel*", respectivamente); e (b) garantia fidejussória consubstanciada em aval concedido em favor da Securitizadora pela **CLASSE ÚNICA DO ANCAR IVANHOE SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTOS EM PARTICIPAÇÕES RESPONSABILIDADE LTDA.**, classe única do fundo de investimento em participações, constituídos sob a forma de condomínio fechado, regidos por seu regulamento e anexo ("**Regulamento**" e "**Anexo**"), pela Resolução da CVM nº 175, de 23/12/23, conforme em vigor ("**Resolução CVM 175**"), inscrito no CNPJ sob o nº 18.861.074/0001-88, representada nos termos do Regulamento por seu gestor, **SCAI GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade do RJ, Estado do RJ, Avenida das Américas, nº 7.777, Subsolo 01, Barra da Tijuca, CEP 22.793-081, inscrita no CNPJ sob o nº 21.163.346/0001-80 ("**Avalista**"), a ser constituída nos termos do Termo de Emissão, nos termos do artigo 897 e seguintes do Código Civil, como avalista, principal pagadora e solidária e incondicionalmente responsável pelo integral pagamento das Obrigações Garantidas ("**Aval**"), (iii) a autorização aos diretores da Companhia e/ou por procuradores da Companhia, conforme disposto no artigo 6º, § 1º, (iii), do estatuto social da Companhia, para, observadas as disposições legais, adotarem todas e quaisquer medidas, praticarem todos os atos e quaisquer atos necessários à realização da Emissão, da Operação de Securitização e da Oferta e, ainda, à constituição das Garantias (conforme definido abaixo), incluindo a contratação do Coordenador Líder (conforme abaixo definido), da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("**B3**"), da Securitizadora, dos demais prestadores de serviços (tais como agente fiduciário, escriturador, agente de liquidação, assessores jurídicos, agência de classificação de risco e demais instituições que, eventualmente, sejam necessárias para a realização da Emissão, da Oferta e da Operação de Securitização), mediante formalização do Termo de Emissão, do "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, Sob Regime de Garantia Firme, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 516ª (quingentésima décima sexta) Emissão, em Série Única, da Opea Securitizadora S.A.*", a ser celebrado entre a Companhia, Securitizadora, a Avalista e a instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários ("**Coordenador Líder**" e "*Contrato de Distribuição*", respectivamente) e do Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel, podendo, inclusive, celebrar aditamentos aos instrumentos contratuais anteriormente mencionados, e quaisquer eventuais documentos, aos demais Documentos da Operação (conforme venha a ser definido no Termo de Emissão) e contratar os referidos prestadores de serviços necessários no âmbito da Operação de Securitização e da Oferta; (iv) a ratificação de todos e quaisquer atos até então praticados pelos diretores da Companhia e/ou por procuradores da Companhia para a implementação e realização da Emissão, da Operação de Securitização e da Oferta. **5. DELIBERAÇÕES:** Os acionistas presentes, após análise das matérias constantes na Ordem do Dia, sem quaisquer restrições, deliberam o quanto segue: (i) **aprovar**, nos termos do parágrafo único do artigo 46 da Lei nº 14.195, de forma a viabilizar a Operação de Securitização e a Oferta, a realização da Emissão, nas condições previstas no item (i) da Ordem do Dia acima, a qual terá as seguintes principais características e condições: (a) ***Número da Emissão:*** a Emissão consistirá na 1ª (primeira) emissão privada de notas comerciais da Companhia; (b) ***Valor Total da Emissão:*** o valor total da Emissão será de R\$ 78.509.000,00 (setenta e oito milhões quinhentos e nove mil reais) na Data de Emissão (conforme definido abaixo); (c) ***Número de Séries:*** a Emissão será realizada em série única; (d) ***Local de Emissão:*** para todos os fins e efeitos legais, o local de emissão das Notas Comerciais será a cidade de São Paulo, estado de São Paulo; (e) ***Convertibilidade:*** as Notas Comerciais não serão convertíveis em participação societária da Companhia, conforme disposto no artigo 45 e no § 2º do artigo 51 da Lei nº 14.195; (f) ***Valor Nominal Unitário:*** o valor nominal unitário das Notas Comerciais será de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão (conforme definido abaixo) ("**Valor Nominal Unitário**"); (g) ***Quantidade de Notas Comerciais:*** serão emitidas 78.509 (setenta e oito mil quinhentas e nove) Notas Comerciais; (h) ***Data de Emissão:*** para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Notas Comerciais Escriturais será aquela a ser determinada no Termo de Emissão ("**Data de Emissão**"); (i) ***Prazo e Data de Vencimento:*** observado o disposto no Termo de Emissão, o vencimento final das Notas Comerciais ocorrerá em 1.827 (mil oitocentos e vinte e sete) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, na data a ser determinada no Termo de Emissão ("**Data de Vencimento**"), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais em razão da ocorrência de um dos eventos de Vencimento Antecipado (conforme a ser definido no Termo de Emissão) ou de eventual resgate antecipado das Notas Comerciais, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis e conforme a ser previsto no Termo de Emissão; (j) ***Preço de Subscrição e Forma de Integralização:*** para os fins da Emissão, as Notas Comerciais serão (1) subscritas, pela Securitizadora, por meio da assinatura de boletim de subscrição das Notas Comerciais; e (2) integralizadas, pela Securitizadora, mediante o cumprimento das Condições Precedentes de Integralização (conforme a serem definidas no Termo de Emissão), à vista e em moeda corrente nacional, (2.1) na primeira data de integralização dos CRI ("**Primeira Data de Integralização**"), pelo Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais; e (2.2) após a Primeira Data de Integralização, pelo Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis*, na forma a ser prevista no Termo de Emissão, desde a Primeira Data de Integralização até a data da efetiva integralização ("**Preço de Integralização**"); (k) ***Créditos Imobiliários por Destinação:*** as Notas Comerciais conferirão à Securitizadora direito de crédito em face da Companhia, nos termos do Termo de Emissão, que serão considerados créditos imobiliários por destinação, nos termos da Lei nº 14.430 e da Resolução CVM 60 ("**Créditos Imobiliários**"), observados os critérios de elegibilidade descritos na Resolução do Conselho Monetário Nacional ("CMN") nº 5.118, de 1º/02/24, conforme em vigor ("**Resolução CMN 5.118**"); (l) ***Destinação dos Recursos:*** os recursos líquidos obtidos por meio da Emissão serão destinados pela Companhia para o pagamento de despesas e gastos de natureza imobiliária relacionados à aquisição do quinhão de 4,9230769% dos imóveis objeto das matrículas a serem descritas no Anexo I do Termo de Emissão, todas abertas junto ao 6º Registro de Imóveis da Comarca da Capital do RJ; (m) ***Vinculação aos CRI:*** uma vez que os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, servirão de lastro aos CRI, os quais serão objeto da Oferta, pelo rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160, as manifestações da Securitizadora no âmbito da Emissão deverão seguir as orientações deliberadas pelos Titulares dos CRI, nos termos do respectivo termo de securitização dos CRI; (n) ***Garantias:*** em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento de todas e quaisquer obrigações principais e acessórias, presentes e futuras, assumidas pela Companhia no Termo de Emissão, incluindo, mas sem limitação, (1) as obrigações relativas ao integral e pontual pagamento do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário, da Remuneração, dos Encargos Moratórios, dos demais encargos relativos às Notas Comerciais subscritas e integralizadas e dos demais encargos relativos ao Termo de Emissão e aos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, quando devidos, seja nas respectivas datas de pagamento, na Data de Vencimento, ou em virtude de qualquer hipótese de resgate antecipado das Notas Comerciais ou, ainda, do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão, conforme aplicável; (2) as obrigações relativas a quaisquer outras obrigações de pagar assumidas pela Companhia no Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, incluindo, mas não se limitando, as obrigações de pagar despesas, custos, honorários, encargos, tributos, reembolsos ou indenizações, devidamente comprovados, bem como as obrigações relativas ao Banco Liquidante (conforme a ser definido no Termo de Emissão), ao Escriturador das Notas Comerciais (conforme a ser definido no Termo de Emissão), à B3, à ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, à CVM e ao Agente Fiduciário dos CRI; e (iii) as obrigações de ressarcimento de toda e qualquer importância que o Agente Fiduciário dos CRI (conforme a ser definido no Termo de Emissão) e/ou a Securitizadora venham, comprovadamente, a desembolsar no âmbito da Emissão ("**Obrigações Garantidas**"), serão constituídos o Aval e a Alienação Fiduciária do Imóvel (quando referidos em conjunto, "**Garantias**"); (o) ***Atualização Monetária:*** o Valor Nominal Unitário (ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso) das Notas Comerciais Escriturais não será atualização monetariamente; (p) ***Remuneração das Notas Comerciais Escriturais:*** Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, "over extra grupo" ("**Taxa DI**"), expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (www.b3.com.br), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis

decorridos, desde a Data de Início da Rentabilidade (exclusive) até a data do efetivo pagamento dos juros remuneratórios em questão (inclusive) ("**Remuneração**"). A Remuneração será calculada de acordo com a fórmula a ser prevista no Termo de Emissão; (q) ***Amortização da Principal das Notas Comerciais:*** sem prejuízo dos pagamentos decorrentes de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais ou de resgate antecipado das Notas Comerciais, nos termos a serem previstos no Termo de Emissão, o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais será amortizado em parcelas anuais e consecutivas ("**Amortização**"), após o 3º (terceiro) ano contado da Data de Emissão (inclusive) até a Data do Vencimento, nos percentuais e datas a serem indicados no Termo de Emissão ("**Datas de Pagamento do Valor Nominal Unitário**"). O cálculo da Amortização será realizado de acordo com a fórmula a ser prevista no Termo de Emissão; (r) ***Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais:*** sem prejuízo dos pagamentos decorrentes de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais ou de resgate antecipado das Notas Comerciais, nos termos a serem previstos no Termo de Emissão, o pagamento efetivo da Remuneração das Notas Comerciais será feito semestralmente, nas datas a serem previstas no **Anexo V** ao Termo de Emissão (cada uma dessas datas, uma "**Data de Pagamento da Remuneração**"), sendo o primeiro pagamento conforme a ser definido no **Anexo V** ao Termo de Emissão e o último na Data de Vencimento; (s) ***Resgate Antecipado Facultativo Total:*** A Companhia poderá, a seu exclusivo critério, a partir do 12º (décimo segundo) mês, contado da Data de Emissão (exclusive), conforme a ser definido no Termo de Emissão, realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Notas Comerciais ("**Resgate Antecipado Facultativo Total**"). Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total, o valor devido pela Companhia será equivalente ao (1) Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, acrescido (2) da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário e demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total ("**Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total**"); e (3) de prêmio *flat* equivalente a (3.1) 0,45% (quarenta e cinco centésimos por cento) no período entre outubro de 2026 (exclusive) e outubro de 2028 (inclusive); e (3.2) 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) no período entre outubro de 2028 (exclusive) e a Data de Vencimento, calculado *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, considerado pelo prazo médio remanescente das Notas Comerciais, ou seja, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total e a Data de Vencimento ("**Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo**"); (t) ***Resgate Antecipado Obrigatório:*** a Companhia deverá realizar o resgate antecipado da totalidade, e não menos que a totalidade, das Notas Comerciais, nas hipóteses de declaração/ ocorrência de (1) vencimento antecipado das Notas Comerciais, nos termos a serem previstos no Termo de Emissão; (2) não acordo sobre a Taxa Substitutiva, conforme a ser previsto no Termo de Emissão; e/ou (3) descaracterização dos Créditos Imobiliários como lastro dos CRI ("**Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais**"); (u) ***Amortização Extraordinária Facultativa:*** A Companhia poderá, a seu exclusivo critério, a partir do 12º (décimo segundo) mês contado da Data de Emissão (exclusive), realizar a amortização extraordinária parcial das Notas Comerciais ("**Amortização Extraordinária Facultativa**"). A realização da Amortização Extraordinária Facultativa deverá abranger, proporcionalmente, todas as Notas Comerciais e deverá obedecer ao limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso. Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa, o valor devido pela Companhia será equivalente ao (1) percentual do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, a ser amortizado, e acrescido (2) da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade, ou a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa, incidente sobre o percentual do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário e demais encargos devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Facultativa ("**Valor da Amortização Extraordinária Facultativa**"); e (3) de prêmio *flat* equivalente a (3.1) 0,45% (quarenta e cinco centésimos por cento) no período entre outubro de 2026 (exclusive) e outubro de 2028 (inclusive); e (3.2) 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) no período entre outubro de 2028 (exclusive) e a Data de Vencimento, calculado *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, considerado pelo prazo médio remanescente das Notas Comerciais, ou seja, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa e a Data de Vencimento ("**Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa**"); (v) ***Aquisição Facultativa:*** Em razão da vinculação aos CRI, a Companhia não poderá adquirir as Notas Comerciais; (w) ***Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos:*** A Companhia poderá optar por realizar o resgate antecipado da totalidade das Notas Comerciais na hipótese de ocorrência de um Evento de Retenção de Tributos, sem a incidência de qualquer multa ou prêmio ("**Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos**"). Será considerado um "**Evento de Retenção de Tributos**": (1) o desenquadramento das Notas Comerciais como lastro válido para os CRI por inobservância ao disposto na Resolução CMN 5.118; (2) qualquer retenção de tributos sobre os rendimentos das Notas Comerciais em razão do não atendimento pela Companhia de qualquer obrigação prevista no Termo de Emissão e na legislação e regulamentação aplicável criando ou elevando alíquotas incidentes direta e exclusivamente sobre as Notas Comerciais; (x) ***Amortização Extraordinária por Impossibilidade de Registro da Garantia:*** A Companhia poderá, a seu exclusivo critério, optar por realizar a amortização extraordinária parcial das Notas Comerciais (cada uma, uma "**Amortização Extraordinária por Impossibilidade de Registro da Garantia**"); (1) caso, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados da celebração do Contrato de Alienação Fiduciária, não consiga registrar parcela ou a totalidade, conforme o caso, das matrículas objeto da Alienação Fiduciária, em razão de inviabilidade e/ou empecilhos identificados junto ao Cartório de RGf para proceder ao registro do Contrato de Alienação Fiduciária em parte ou totalidade das matrículas imobiliárias que compõem o Imóvel Garantia, por fatos não imputáveis à Companhia ("**Empecilhos Registrais**" e "**Valor das Matrículas Impossibilitadas de Registro**"), no montante equivalente às matrículas impossibilitadas de registro; e (2) no período compreendi-do entre 30/04/26 (exclusive) e 10/10/26 (inclusive), em decorrência dos Empecilhos Registrais, o LTV do Imóvel Garantia (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária), fique acima de 75% (setenta e cinco por cento), sendo sua 1ª (primeira) verificação a ser realizada em 30/04/26 ("**LTV Desenquadrado**"), no montante equivalente para que o LTV Desenquadrado fique em valor igual ou inferior a 55% (cinquenta a cinco por cento) – sendo certo que, neste caso, será admitida a Amortização Extraordinária por Impossibilidade de Registro da Garantia, de forma a restabelecer a Garantia; (y) ***Vencimento Antecipado:*** observados os termos a serem previstos no Termo de Emissão, a Securitizadora deverá, conforme o caso, considerar ou declarar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Notas Comerciais, mediante a ocorrência de qualquer dos casos a serem listados no Termo de Emissão e exigir o imediato pagamento, pela Companhia, dos valores devidos nos termos do Termo de Emissão, mediante notificação à Companhia, na ocorrência de qualquer dos eventos a serem previstos no Termo de Emissão, e observados, quando expressamente indicados, os respectivos prazos de cura; (z) ***Repactuação Programada:*** as Notas Comerciais não serão objeto de repactuação programada; (aa) ***Colocação:*** a colocação das Notas Comerciais será realizada de forma privada, exclusivamente para a Securitizadora, sem a intermediação de quaisquer instituições, sejam elas integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ou não, e não contará com qualquer forma de esforço de venda perante o público em geral, sendo expressamente vedada a negociação das Notas Comerciais em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, ressalvada a possibilidade de negociação privada, hipótese na qual o Termo de Emissão deverá ser adotado para refletir os dados do novo credor; (bb) ***Local e Horário de Pagamento:*** os pagamentos a que fizer jus a Securitizadora serão efetuados pela Companhia e/ou pela Avalista à Securitizadora mediante crédito a ser realizado exclusivamente na Conta do Patrimônio Separado (conforme a ser definido no Termo de Emissão), necessariamente até às 20h00 do dia da respectiva data de pagamento; (cc) ***Prorrogação dos Prazos:*** considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista no Termo de Emissão até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento não coincidir com Dia Útil, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos. Exceto quando previsto expressamente de modo diverso no Termo de Emissão, entende-se por "**Dia Útil**" qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil ou dia em que não houver expediente na B3. Quando a indicação de prazo contado por dia no Termo de Emissão não vier acompanhada da indicação de "**Dia Útil**", entende-se que o prazo é contado em dias corridos; (dd) ***Encargos Moratórios:*** sem prejuízo da Remuneração das Notas Comerciais, ocorrendo atraso imputável à Companhia no pagamento de qualquer quantia devida à Securitizadora, o valor em atraso ficará sujeito, independentemente de aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, a: (1) multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; e (2) juros de mora calculados *pro rata temporis* desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 1% (um por cento) ao mês sobre o montante devido e não pago, além das despesas incorridas para cobrança ("**Encargos Moratórios**"), sendo certo que a incidência de eventuais Encargos Moratórios serão devidos exclusivamente pela Companhia e pela Avalista; (ee) ***Classificação de Risco:*** As Notas Comerciais não serão objeto de classificação de risco (*rating*); (ff) ***Obrigações Adicionais da Companhia:*** a Companhia deverá atender a todas as obrigações a serem definidas no Termo de Emissão; e (gg) ***Demais características da Emissão:*** As demais características da Emissão e das Notas Comerciais serão aquelas a serem especificadas no Termo de Emissão. (ii) **manifestar ciência e anuência** em relação à celebração, pela Companhia, em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, enquanto devedora das Obrigações Garantidas, do Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel, na qualidade de interveniente anuente, nas exatas condições previstas no subitem (a) do item (ii) da Ordem do Dia acima; (iii) **autorizar** os diretores da Companhia e/ou por procuradores da Companhia para, observadas as disposições legais, adotarem todas e quaisquer medidas, praticarem todos os atos e quaisquer atos necessários à realização da Emissão, da Operação de Securitização e da Oferta e, ainda, à constituição das Garantias, incluindo, mas não se limitando a (a) a contratação dos prestadores de serviços necessários no âmbito da Emissão, da Operação de Securitização e da Oferta, tais como o Coordenador Líder, os assessores legais, a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI, o Escriturador e a B3, dentre outros, podendo, para tanto, negociar e fixar o preço e as condições para a respectiva prestação do serviço, bem como assinar os respectivos instrumentos de contratação e eventuais aditamentos; (b) a discussão, negociação e celebração do Termo de Emissão, do Contrato de Distribuição, do Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel e dos demais documentos relacionados à Emissão, à Operação de Securitização e à Oferta de que a Companhia seja parte, incluindo eventuais aditamentos ao Termo de Emissão, quaisquer eventuais documentos e aos demais Documentos da Operação de que a Companhia seja parte; (c) a realização do arquivamento dos documentos de natureza societária perante a junta comercial competente; e (d) a realização de todas as providências necessárias junto a quaisquer órgãos ou autarquias, nos termos da legislação em vigor e de todas as demais providências necessárias para a efetivação da Emissão, da Operação de Securitização e da Oferta; (iv) **aprovar** a ratificação de todos e quaisquer atos até então praticados pelos diretores da Companhia e/ou por procuradores da Companhia para a implementação e realização da Emissão, da Operação de Securitização e da Oferta. **6. ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a tratar e inexistindo qualquer outra manifestação, da qual se lavrou a presente ata que, lida e achada conforme, foi por todos assinada e, após, foram os trabalhos encerrados. **7. ASSINATURAS:** Os signatários abaixo assinam esta ata em formato eletrônico, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com a Medida Provisória nº 2.200-2, de 24/08/2001, e a Lei nº 14.063, de 23/09/20, conforme em vigor. Os signatários, assim como os acionistas presentes, concordam que, independentemente da data de conclusão do processo de assinatura eletrônica desta ata por todos os seus signatários, reconhecem as deliberações aqui tratadas como legais, válidas, eficazes e vinculantes, assim como todos os termos e condições nela previstos, desde a data da realização da referida assembleia geral extraordinária indicada neste documento, de modo que ficam ratificadas, pelos signatários, todos os atos realizados pelos diretores da Companhia, bem como os demais efeitos produzidos, desde a data da realização da assembleia geral extraordinária aqui indicada. Confere com o original lavrado em livro próprio. RJ – RJ, 10/10/25. Marcos Baptista Carvalho - **Presidente da Mesa**; Marcelo Baptista Carvalho - **Secretário da Mesa**. Jucerja nº 7270705 em 23/10/2025.

