

MITRE REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.
Companhia Aberta de Capital Autorizado

CNPJ/MF nº 07.882.930/0001-65

NIRE: 35.300.547.144

ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO
REALIZADA EM 13 DE OUTUBRO DE 2025

1. **Data, Hora e Local:** Aos 13 (treze) dias do mês de outubro de 2025, às 19:00 horas, realizada por meio de videoconferência, conforme prerrogativa prevista no *caput* do Artigo 19 do Estatuto Social da **MITRE REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.** (“Companhia”).
2. **Convocação:** Dispensada a convocação em face da presença de todos os membros do Conselho de Administração da Companhia, nos termos do artigo 17 do Estatuto Social da Companhia.
3. **Instalação e Presença:** Constatada a presença da totalidade dos membros do Conselho de Administração da Companhia, a reunião foi devidamente instalada.
4. **Composição da Mesa:** Presidência da Mesa: Sr. Pedro Barros Mercadante Oliva; Secretário: Sr. Fabricio Mitre.
5. **Ordem do Dia:** Deliberar, nos termos do artigo 21, inciso (s), do Estatuto Social, sobre:
 - (i) a realização, pela Companhia, da sua 4ª (quarta) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, no valor de R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) pela Companhia (“Debêntures”), para colocação privada (“Emissão”), as quais serão adquiridas pela Opea Securitizadora S.A. (“Securitizadora”), que servirão de lastro para a emissão de certificados de recebíveis imobiliários da 532ª (quingentésima trigésima segunda) emissão, em série única, da Securitizadora (“CRI”), os quais serão distribuídos por meio de oferta pública sob o rito de registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “b” da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (“Resolução CVM 160”), da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor, e da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor (“Oferta” e “Operação de Securitização”, respectivamente);
 - (ii) (a) a celebração, pela Companhia, de todos e quaisquer documentos que se façam necessários à implementação e à formalização da Emissão e da Oferta, incluindo, sem limitação, a Escritura de Emissão de Debêntures (conforme abaixo definido)

e seus eventuais aditamentos (inclusive, o aditamento à Escritura de Emissão para a definição da Remuneração, conforme definido abaixo, das Debêntures) e o “*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, em Série Única, da 532ª (Quingentésima Trigésima Segunda) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.*” a ser celebrado entre a Securitizadora, a Companhia e a instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários contratada para a realização da Oferta (“Coordenador Líder” e “Contrato de Distribuição”, respectivamente); **(b)** à celebração, pela Companhia, de todos os demais documentos e eventuais aditamentos, além da prática de todos os atos necessários à efetivação da Emissão e da Oferta; e **(c)** a negociação e a contratação dos prestadores de serviços da Emissão e da Oferta, incluindo, sem limitação, a contratação do Coordenador Líder e a celebração dos respectivos instrumentos particulares de contratação dos prestadores de serviços da Emissão e da Oferta, conforme o caso; e

- (iii)** a autorização para a Diretoria da Companhia tomar todas as providências e praticar todos os atos necessários à realização da Emissão e da Oferta em virtude das matérias previstas nos itens “(i)” e “(ii)” acima, e a ratificação dos atos já realizados.

6. Deliberações: Após análise e discussão das matérias constantes da ordem do dia, os membros do Conselho de Administração da Companhia, por unanimidade de votos e sem quaisquer restrições ou ressalvas, aprovaram:

- (i)** a realização da Emissão das Debêntures, com as seguintes características e condições principais, as quais serão detalhadas e reguladas no “*Instrumento Particular de Escritura da 4ª (Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada, da Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.*” a ser celebrado entre a Companhia e a Securitizadora, na qualidade de debenturista (“Escritura de Emissão de Debêntures”):
 - (a)** Número da Emissão: As Debêntures representam a 4ª (quarta) emissão de debêntures da Companhia;
 - (b)** Valor Total da Emissão: O valor total da Emissão será de R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) (“Valor Total da Emissão”);
 - (c)** Data de Emissão: para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será aquela prevista na Escritura de Emissão (“Data de Emissão”).
 - (d)** Número de Séries: A Emissão será realizada em série única;

- (e) Quantidade de Debêntures: Serão emitidas 150.000 (cento e cinquenta mil) Debêntures, na respectiva Data de Emissão;
- (f) Distribuição Parcial: Não será admitida a distribuição parcial das Debêntures;
- (g) Valor Nominal Unitário: O valor nominal unitário das Debêntures, na Data de Emissão, será de R\$ 1.000,00 (mil reais) (“Valor Nominal Unitário”);
- (h) Espécie: As Debêntures serão da espécie quirografária;
- (i) Forma e comprovação de titularidade: As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa, escritural, sem emissão de certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pela averbação no livro de registro das Debêntures da Companhia e pelo boletim de subscrição das Debêntures;
- (j) Conversibilidade: As Debêntures serão simples, não conversíveis em ações de emissão da Companhia.
- (k) Destinação dos Recursos: Os recursos líquidos obtidos pela Companhia com a Emissão serão integralmente destinados para a aquisição de terrenos, construção e/ou reforma de determinados empreendimentos imobiliários, conforme descritos na Escritura de Emissão de Debêntures (“Empreendimentos Imobiliários”), a serem incorridas pela Companhia ou por suas controladas (“SPEs Investidas” e “Destinação de Recursos”, respectivamente), sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Companhia poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Debêntures em datas diversas das previstas no cronograma indicativo, observadas as obrigações desta de realizar a integral Destinação dos Recursos até a data de vencimento dos CRI ou até que a Companhia comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro;
- (l) Debenturista. As Debêntures serão subscritas pela Securitizadora.
- (m) Colocação e negociação: As Debêntures serão objeto de colocação privada junto à Securitizadora, sem que haja (i) intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários; e/ou (ii) realização de qualquer esforço de venda perante investidores indeterminados;
- (n) Prazo e Data de Vencimento: Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão

de Debêntures, o prazo das Debêntures será de aproximadamente aproximadamente 5 (cinco) anos contados da Data de Emissão Debêntures, vencendo-se, portanto, em data a ser prevista na Escritura de Emissão (“Data de Vencimento”)

- (o) Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário das Debêntures não será atualizado monetariamente;
- (p) Juros Remuneratórios das Debêntures: Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures incidirá taxa de juros remuneratórios a ser definida no Procedimento de *Bookbuilding*, limitada a 115% (cento e quinze por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “extra-grupo”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>) (“Taxa DI”), (“Taxa Teto da Remuneração” e “Remuneração”, respectivamente);
- (q) Procedimento de Bookbuilding: O Coordenador Líder, por meio do procedimento de coleta de intenções de investimentos nos CRI, verificará a demanda do mercado pelos CRI, bem como definirá a taxa da remuneração dos CRI e, conseqüentemente, das Debêntures, respeitando a Taxa Teto da Remuneração (conforme definido abaixo) (“Procedimento de Bookbuilding”). Após a realização do Procedimento de *Bookbuilding* e antes da primeira Data de Integralização, a Remuneração será definida, de forma que haverá a necessidade de realização de aditamento à Escritura de Emissão, os quais a Companhia está, desde já, autorizada a celebrar.
- (r) Amortização do Valor Nominal Unitário. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos a serem previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, o Valor Nominal Unitário ou seu saldo, conforme o caso, será amortizado pela Companhia em 3 (três) parcelas anuais, conforme cronograma de pagamentos constante na Escritura de Emissão de Debêntures;
- (s) Pagamento da Remuneração: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, a Remuneração das Debêntures será paga, semestralmente, nas datas a serem previstas na Escritura de Emissão de Debêntures;
- (t) Repactuação Programada. Não haverá repactuação programada;

- (u) Preço de Integralização. As Debêntures serão integralizadas **(i)** na primeira Data de Integralização (conforme abaixo definido), pelo seu Valor Nominal Unitário; e **(ii)** para as demais integralizações, conforme o caso, pelo Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis*, desde a data de início da rentabilidade, até a data de sua efetiva integralização, observada a retenção dos recursos que farão frente às despesas iniciais e do fundo de despesas (“Preço de Integralização”), devendo a Companhia, a cada Data de Integralização das Debêntures, atualizar o registro no livro de registro de debêntures da Companhia. As Debêntures poderão ser integralizadas com ágio ou deságio, a exclusivo critério do Coordenador Líder, no ato de subscrição dos CRI, sendo certo que, caso aplicável, será aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI e, consequentemente, à totalidade das Debêntures em cada Data de Integralização. O preço da oferta pública dos CRI será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado à totalidade dos CRI (e, consequentemente, das Debêntures) integralizados em cada Data de Integralização, nos termos do artigo 61 da Resolução CVM 160. O ágio ou o deságio, conforme o caso, será aplicado em função de condições objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a: **(a)** alteração na taxa média dos financiamentos diários, com lastro em títulos federais apurados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia; **(b)** alteração na remuneração dos títulos do tesouro nacional; **(c)** alteração na remuneração do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE (“IPCA” e “IBGE”, respectivamente); **(d)** alteração material na curva de juros DI x pré, construída a partir dos preços de ajustes dos vencimentos do contrato futuro de taxa média de depósitos interfinanceiros de um dia, negociados na B3, ou **(e)** alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, CRIs, CRAs) divulgadas pela ANBIMA;
- (v) Forma de subscrição e de integralização. A subscrição das Debêntures será realizada por meio de assinatura de boletim de subscrição das Debêntures. As Debêntures serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, pelo Preço de Integralização, a qualquer tempo, durante o período da oferta dos CRI, conforme ocorra a subscrição e integralização dos CRI (sendo cada data, uma “Data de Integralização”), observados os termos e previstos na documentação da Oferta;
- (w) Encargos Moratórios: Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Companhia à Securitizadora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, adicionalmente ao pagamento da Remuneração das Debêntures aplicável sobre todos e quaisquer valores em atraso, calculada *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento da Remuneração das Debêntures, até a data do efetivo pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de

aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês sobre os valores em atraso, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa moratória de 2% (dois por cento) sobre os valores em atraso (“Encargos Moratórios”);

- (x) Resgate Antecipado Facultativo Total. A Companhia poderá, a seu exclusivo critério, promover o resgate antecipado da totalidade das Debêntures (“Resgate Antecipado Facultativo Total”), sendo que o Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures poderá ocorrer a partir do 24º (vigésimo quarto) mês contado da respectiva Data de Emissão. Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total, o valor a ser pago à Securitizadora a título de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, e posteriormente repassado aos titulares dos CRI pela Securitizadora, nos termos do Termo de Securitização (conforme definido na Escritura de Emissão), será equivalente ao Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido (a) da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou desde a data de pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, (ii) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures, devidos e não pagos até a data do data do Resgate Antecipado Facultativo Total, se houver, e (iii) de um prêmio equivalente a 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total e a Data de Vencimento, calculado conforme fórmula a ser prevista na Escritura de Emissão (“Prêmio de Resgate Debêntures”);
- (y) Oferta de Resgate Antecipado. A Companhia poderá, a qualquer momento a contar da data de divulgação do comunicado de encerramento da oferta dos CRI, realizar oferta de resgate antecipado da totalidade, e não menos que a totalidade, das Debêntures (“Oferta de Resgate Antecipado”), observados os procedimentos a serem previstos na Escritura de Emissão;
- (z) Amortização Extraordinária Facultativa. A Companhia poderá, a seu exclusivo critério, promover a amortização extraordinária facultativa do Valor Nominal Unitário, ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures (“Amortização Extraordinária Facultativa”), devendo a Securitizadora realizar a amortização extraordinária do valor nominal unitário ou do saldo do valor nominal unitário dos CRI na mesma proporção, sendo que a Amortização Extraordinária Facultativa poderá ocorrer a partir do 24º (vigésimo quarto) mês contados da respectiva Data

de Emissão. Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa, o valor a ser pago à Securitizadora a título de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, e posteriormente repassada aos titulares de CRI pela Securitizadora, nos termos do Termo de Securitização, será, em relação às Debêntures, equivalente à parcela do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, a ser amortizado, acrescido (i) da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, (ii) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures, devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Facultativa, se houver, e (iii) de um prêmio equivalente a 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data de realização da Amortização Extraordinária Facultativa e a Data de Vencimento, conforme fórmula a ser presvista na Escritura de Emissão de Debêntures;

- (aa) Aquisição Facultativa. Será vedada a aquisição antecipada facultativa das Debêntures pela Companhia;
 - (bb) Vencimento Antecipado: As Debêntures e todas as obrigações delas decorrentes poderão ser consideradas vencidas antecipadamente na ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado a serem definidas na Escritura de Emissão de Debêntures;
 - (cc) Local de Pagamento: Os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Companhia, nos termos a serem previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, serão realizados pela Companhia em determinada conta corrente de titularidade da Securitizadora, vinculada aos CRI, a ser prevista na Escritura de Emissão de Debêntures;
 - (dd) Demais Termos e Condições: as demais características das Debêntures, as quais regerão a Emissão durante todo o prazo de vigência das Debêntures, estarão descritas na Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais documentos pertinentes; e
 - (ee) Vinculação aos CRI: as Debêntures serão vinculadas aos CRI, a serem distribuídos por meio da Oferta, sob o regime de garantia firme de colocação, no âmbito da Operação de Securitização;
- (ii) (a) a celebração, pela Companhia, de todos e quaisquer documentos que se façam necessários à implementação e à formalização da Emissão e da Oferta, incluindo,

sem limitação, a Escritura de Emissão de Debêntures (conforme abaixo definido) e seus eventuais aditamentos (incluindo o aditamento para a definição da Remuneração das Debêntures) e o Contrato de Distribuição; **(b)** à celebração, pela Companhia, de todos os demais documentos e eventuais aditamentos, além da prática de todos os atos necessários à efetivação da Emissão e da Oferta; e **(c)** a negociação e a contratação dos prestadores de serviços da Emissão e da Oferta, incluindo, sem limitação, o Coordenador Líder, e a celebração dos respectivos instrumentos particulares de contratação dos prestadores de serviços da Emissão e da Oferta, conforme o caso; e

- (iii)** a prática de todos os atos necessários à realização, operacionalização e correta formalização da Emissão e demais deliberações da Ordem do Dia, bem como celebração de todos os documentos que irão compor a Oferta, bem como ratificação de todos os atos praticados pela Diretoria em virtude das matérias previstas no item “(i)” e “(ii)” acima.

7. **Encerramento:** Nada havendo mais para tratar e deliberar, o Presidente da Mesa providenciou o encerramento da reunião, da qual foi lavrada a presente ata que, lida e aprovada, foi assinada por todos os conselheiros presentes.

8. **Assinaturas:** Mesa: Sr. Pedro Barros Mercadante Oliva, Presidente da Mesa; Sr. Fabricio Mitre, Secretário. Conselheiros Presentes: Srs. Fabricio Mitre, Rodrigo Coelho Cagali, Pedro Barros Mercadante Oliva, Henrique Fabio Oliveira Santos, Gustavo Viana Volpato, Marcelo Alejandro Williams e Guilherme Affonso Ferreira.

A presente é cópia fiel da original, lavrada em livro próprio.

São Paulo, 13 de outubro de 2025.

(restante da página intencionalmente deixado em branco)

ASSINATURA ELETRÔNICA

Os signatários reconhecem a veracidade, autenticidade, integridade, validade e eficácia do presente instrumento e seus termos, nos moldes do artigo 219 do Código Civil, em formato eletrônico e/ou assinado por meio de plataformas eletrônicas, bem como expressamente anuem, autorizam, aceitam e reconhecem como válida qualquer forma de comprovação de autoria das partes signatárias deste instrumento por meio de suas respectivas assinaturas por meio de quaisquer meios eletrônicos válidos emitidos ou não pela ICP-Brasil, nos termos do art. 10, § 2º, da Medida Provisória nº 2.220-2, de 24 de agosto de 2001 (“MP nº 2.220-2”), e ainda com a devida aprovação do Departamento de Registro Empresarial e Integração (DREI), conforme sua Instrução Normativa nº 75, de 2020, incorporada ao texto da Instrução Normativa nº 81, de 2020.

Mesa:

Pedro Barros Mercadante Oliva

Presidente da Mesa

Fabricio Mitre

Secretário da Mesa