

OPEA SECURITIZADORA S.A.

CNPJ nº 02.773.542/0001-22

**ATA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES
DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 1ª SÉRIE DA 237ª EMISSÃO (IF 23L1773235)
DA OPEA SECURITIZADORA S.A.
REALIZADA EM 18 DE MAIO DE 2026**

1. DATA, HORA E LOCAL: no dia 18 de maio de 2026, às 17:00 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 1ª Série da 237ª 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 Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, 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; tudo conforme assinaturas constantes ao final desta ata.

4. MESA: Presidente: Thatiane Machado; Secretário(a): Pedro Ivo Bruder.

5. ORDEM DO DIA: deliberar sobre:

(i) A ratificação das liberações de recursos decorrentes da Cessão Fiduciária, realizadas nos dias 16 de abril de 2026 e 07 de maio de 2026, nos valores de R\$ 2.101.486,00 (dois milhões, cento e um mil, quatrocentos e oitenta e seis reais) e R\$ 1.642.000,00 (um milhão seiscentos e quarenta e dois mil reais) respectivamente, para a conta de titularidade do Fundo Bluecap Log Fil, inscrito no CNPJ nº 49.592.781/0001-40, junto ao Banco Oliveira Trust DTVM, Agência 0001, Conta nº 1000435-1, destinada aos pagamentos essenciais à gestão dos imóveis; e

(ii) A concessão de anuência prévia, afastando-se os efeitos do vencimento antecipado das Notas Comerciais, e, conseqüentemente dos CRI, previsto nas Cláusulas 9.1.1, item (b) do Termo de Emissão, e, 3.9.2, item (b) do Termo de Securitização de forma a autorizar o não pagamento, pela Devedora, da Amortização Programada e Pagamento de Juros

Remuneratórios das Notas Comerciais, e consequentemente dos CRI, com vencimento em maio de 2026 (“PMT”), de forma que referidos valores sejam incorporados ao Saldo Devedor, ficando autorizado que os valores arrecadados com os aluguéis dos Imóveis até a data de pagamento da PMT, fiquem retidos na Conta Centralizadora; e

(iii) A concessão de anuência prévia, afastando-se os efeitos do vencimento antecipado das Notas Comerciais, e, consequentemente dos CRI, previsto nas Cláusulas 9.1.1, item (b) do Termo de Emissão, e, 3.9.2, item (b) do Termo de Securitização de forma a autorizar a não realização, pela Devedora, da Amortização Extraordinária Obrigatória prevista na Cláusula 5.2.4.1 do Termo de Emissão, em razão da verificação, pela Emissora, do desenquadramento do Índice de Cobertura da Alienação Fiduciária dos Ativos Alvo, na última Data de Verificação.

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, o Agente Fiduciário questionou a Emissora e aos Titulares dos CRI acerca de qualquer hipótese que poderia ser caracterizada como conflito de interesses em relação das matérias da Ordem do Dia e demais partes da operação, bem como entre partes relacionadas, conforme definição prevista na Resolução CVM nº 94/2022 – Pronunciamento Técnico CPC 05, bem como no art. 32 da Resolução CVM 60/2021, ao artigo 115 § 1º da Lei 6.404/76, e outras hipóteses previstas em lei, conforme aplicável, sendo informado pelos presentes que tal hipótese inexistente.

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, aprovou(aram) a ratificação das liberações de recursos decorrentes da Cessão Fiduciária, realizadas nos dias 16 de abril de 2026 e 07 de maio de 2026, nos valores de R\$ 2.101.486,00 (dois milhões, cento e um mil, quatrocentos e oitenta e seis reais) e R\$ 1.642.000,00 (um milhão seiscentos e quarenta e dois mil reais) respectivamente, para a conta de titularidade do Fundo Bluecap Log FII, inscrito no CNPJ nº 49.592.781/0001-40, junto ao Banco Oliveira Trust DTVM, Agência 0001, Conta nº 1000435-1, destinada aos pagamentos essenciais à gestão dos imóveis; e

(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, aprovou(aram) a concessão de anuência prévia, afastando-se os efeitos do vencimento antecipado das Notas Comerciais, e, consequentemente dos CRI, previsto nas Cláusulas 9.1.1, item (b) do Termo de Emissão, e, 3.9.2, item (b) do Termo de Securitização de forma a autorizar o não pagamento, pela Devedora, da PMT, de forma que referidos valores sejam incorporados ao Saldo Devedor, ficando autorizado que os valores arrecadados com os aluguéis dos Imóveis até a data de pagamento da PMT, fiquem retidos na Conta Centralizadora; e

(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, aprovou(aram) a concessão de anuência prévia, afastando-se os efeitos do vencimento antecipado das Notas Comerciais, e, conseqüentemente dos CRI, previsto nas Cláusulas 9.1.1, item (b) do Termo de Emissão, e, 3.9.2, item (b) do Termo de Securitização de forma a autorizar a não realização, pela Devedora, da Amortização Extraordinária Obrigatória prevista na Cláusula 5.2.4.1 do Termo de Emissão, em razão da verificação, pela Emissora, do desenquadramento do Índice de Cobertura da Alienação Fiduciária dos Ativos Alvo, na última Data de Verificação.

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. A Emissora e o Agente Fiduciário consignam na presente ata que (i) verificaram que consta na posição da B3 outros investidores como detentores da quantidade de 24.611 dos CRI da 1ª Série da 237ª Emissão, diferentes do(s) Titular(es) dos CRI presente(s) nesta assembleia, porém, conforme comprovado pelo(s) Titular(es) dos CRI da 1ª Série da 237ª Emissão, esses terceiros apenas constam na posição da B3 em razão de operação compromissada celebrada com o(s) Titular(es) dos CRI da 1ª Série Da 237ª Emissão; e (ii) o(s) Titular(es) dos CRI da 1ª Série Da 237ª Emissão declararam, à Emissora e ao Agente Fiduciário, que todos os direitos de voto dos referidos CRI permanecem com o(s) próprio(s) Titular(es) dos CRI da 1ª Série Da 237ª Emissão.

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. O Agente Fiduciário informa aos Titulares dos CRI que as deliberações da presente Assembleia podem ensejar riscos não mensuráveis no presente momento aos CRI, incluído, mas não se limitando, ao aumento de risco de crédito, em decorrência da concessão de carência conforme detalhado na Ordem do Dia.

8.4. 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.

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

8.6. 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.

8.7. Os termos ora utilizados iniciados em letras maiúsculas que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído nos Documentos da Operação.

8.8. 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.

8.9. 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.

8.10. 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, 18 de maio de 2026.

(Página de assinaturas da Ata da Assembleia Especial de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 237ª Emissão (IF 23L1773235) da Opea Securitizadora S.A., realizada em 18 de maio de 2026.)

Mesa:

Thatiane Machado
Presidente

Pedro Ivo Bruder
Secretário

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome: Thatiane Machado

Nome: Marcio Lopes dos Santos Teixeira

Cargo: Procuradora

Cargo: Procurador

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A

Agente Fiduciário

Nome: Andrey Atie

Nome: Litza Flores Sester

Cargo: Procuradora

Cargo: Procuradora