

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 2ª EMISSÃO (IF 22E1056953)
DA OPEA SECURITIZADORA S.A.
REALIZADA EM PRIMEIRA CONVOCAÇÃO EM
18 DE MAIO DE 2026**

1. DATA, HORA E LOCAL: no dia 18 de maio 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”), por meio de videoconferência, na plataforma *Microsoft Teams*, cujo endereço eletrônico de acesso foi disponibilizado aos Titulares dos CRI oportunamente.

2. CONVOCAÇÃO: Edital de convocação disponibilizado pela Emissora na página que contém as informações do patrimônio separado na rede mundial de computadores (www.opea.com.br) em 27 de abril de 2026.

3. PRESENÇA: presentes os representantes (i) da Emissora; (ii) da Pentágono S.a Dtm, inscrita no CNPJ sob o nº 17.343.682/0001-38, na qualidade de agente fiduciário dos CRI (“Agente Fiduciário”); (iii) do(s) Titular(es) dos CRI representando 51,45% (cinquenta e um inteiros e quarenta e cinco centésimos por cento) dos CRI em circulação, sendo 0,03% via instrução de voto a distância; e (iv) da Devdora, tudo conforme assinaturas constantes ao final desta ata.

4. MESA: Presidente: Jessica Diniz Custódio; Secretário(a): Victor Araújo Graça.

5. ORDEM DO DIA: deliberar sobre:

(i) A não declaração de Vencimento Antecipado Não Automático das Notas Comerciais, nos termos do item “i” da Cláusula 5.2.1. do Termo de Emissão das Notas Comerciais e, conseqüentemente, a não declaração do Resgate Antecipado dos CRI, nos termos da Cláusula 7.3.1, item (i), subitem (a) do Termo de Securitização, em razão do não atendimento ao envio da declaração de IRPJ da nova fiadora, **Gaps Holding Participações Ltda.**, inscrita no CNPJ sob o n.º 57.423.712/0001-30 (“Fiadora”), conforme deliberação aprovada na *Ata de Assembleia Especial de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 2ª Emissão*, realizada em 12 de junho de 2025 (“AEI 12.06.2025”), para fins de validação da cobertura dos CRI, uma vez que não há lucro tributável nesta sociedade, impossibilitando a emissão deste documento (“Waiver – IRPJ Gaps Holding”);

(ii) A não declaração de Vencimento Antecipado Não Automático das Notas Comerciais, nos termos dos subitens “a” e “b” do item “x” da Cláusula 5.2.1. do Termo de Emissão das Notas Comerciais e, consequentemente, do Resgate Antecipado dos CRI, nos termos da Cláusula 7.3.1, item (i), subitem (a), tendo em vista o descumprimento, pela Devedora da manutenção dos índices financeiros de Dívida Líquida sobre EBITDA na visão consolidada e de Capital Circulante Líquido, específica e limitada ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2025, em virtude dos efeitos contábeis decorrentes da Reestruturação Societária recentemente realizada pela Devedora;

(iii) Caso aprovado o item (i) acima, aprovar conforme pleito da Devedora, a dispensa do envio da declaração de IRPJ da Fiadora, uma vez que não há lucro tributável nesta sociedade, impossibilitando a emissão deste documento e, consequentemente a inclusão de fator de risco nesse sentido nos Documentos da Operação, conforme necessário, sendo certo que, caso aprovada a dispensa do envio, a redação do fator de risco contará com a seguinte redação:

“A aferição da suficiência e da exequibilidade da Nova Fiadora está sujeita a limitações materiais, visto que esta, por não apresentar lucro tributável, impede a geração e disponibilização de documentação fiscal relativa ao Imposto de Renda da Pessoa Jurídica (IRPJ) apta a subsidiar a verificação independente de seu patrimônio líquido e de sua capacidade econômico-financeira por meio de métricas fiscais usualmente adotadas pelo mercado. Em decorrência dessa limitação, não foi possível a Securitizadora e o Agente Fiduciário da Emissão validar, por meio de fontes fiscais oficiais, a suficiência do patrimônio líquido da Nova Fiadora para fins de cobertura das Obrigações Garantidas. Adicionalmente, não há garantia de que, em cenário de estresse ou inadimplemento, a Nova Fiadora terá capacidade para a satisfação integral e tempestiva das obrigações assumidas no âmbito dos CRI, ficando a Securitizadora e o Agente Fiduciário isentos de qualquer responsabilidade quanto à suficiência, liquidez, exequibilidade ou valor efetivo da referida garantia prestada, tampouco quanto à capacidade econômico-financeira da Nova Fiadora, não obstante tenha sido constatada a suficiente e exequibilidade dos demais ativos e garantias prestados no âmbito da Operação. O Agente Fiduciário dos CRI entende como fator de risco, para fins de verificação da suficiência da garantia prestada pela Nova Fiadora, nos termos da Resolução CVM nº 17, especialmente no art. 11, inciso X.”

(iv) Em decorrência da intempestividade do Cartório de Registro de Imóveis de Caseara/TO para finalização dos trâmites registrais, a concessão do prazo adicional de 30 (trinta) dias corridos contados da data de realização da assembleia, para a substituição dos imóveis em que recai a garantia de alienação fiduciária, de modo que os imóveis atualmente cedidos em garantia desta Emissão através das matrículas n.º 19.246 e n.º 25.842, devidamente registradas perante o Cartório Registro de Imóveis de Balsas/MA, serão substituídos pelos imóveis de titularidade da Garantidora (Matrículas n.º 1.319, n.º

1.321, n.º 1.322 e n.º 1.553, devidamente registradas perante o Cartório de Registro de Imóveis de Caseara/TO), nos termos do relatório de auditoria disponibilizado na proposta de administração a ser publicada pela Securitizadora em seu website (www.opea.com.br) e site da CVM (www.cvm.gov.br);

(v) Caso aprovado o item (ii) acima, a alteração do subitem “b” do item “i” da Cláusula 7.1 do Termo de Emissão das Notas Comerciais, para que o prazo atualmente estabelecido de 90 (noventa) dias após o encerramento de cada exercício social para apresentação, pela Devedora, de cópia de suas demonstrações financeiras completas relativas ao respectivo exercício social encerrado, preparadas de acordo com os princípios contábeis determinados pela legislação e regulamentação em vigor e acompanhadas do relatório da administração e do relatório dos auditores independentes, passe a ser de 120 (cento e vinte) dias, mantidas as demais condições previstas na referida cláusula, incluindo a regra alternativa de envio em até 5 (cinco) Dias Úteis após a divulgação, o que ocorrer primeiro, sendo que tal alteração passará a produzir efeitos já em relação às demonstrações financeiras concernentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2025. Considerando os impactos decorrentes da Reestruturação Societária e a consequente alteração na estrutura da sociedade, a Devedora informa que é imperativo garantir que as demonstrações financeiras a serem apresentadas reflitam com precisão as movimentações e efeitos dessa reestruturação, sendo assim, tal prazo adicional se faz necessário para assegurar a conformidade e confiabilidade das auditorias, proporcionando à Devedora tempo adequado para a organização, revisão e auditoria interna das informações de acordo com os novos parâmetros estruturais, a fim de preservar a transparência e a integridade dos relatórios financeiros exigidos; e

(vi) A alteração da Cláusula 7.3.4., 13.3 e 17.1 do Termo de Securitização, para permitir a convocação de assembleia e publicação de comunicados ao mercado, bem como de atos e fatos relevantes, somente 1 (uma) vez e por meio de divulgação na página que contém as informações do patrimônio separado na rede mundial de computadores, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 60.

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 a 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 inexistia.

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

(i) O(s) Titular(es) dos CRI, representando 51,45% (cinquenta e um inteiros e quarenta e cinco centésimos por cento) dos CRI em circulação, sendo 0,03% (três centésimos por cento) via instrução de voto a distância. Considerando 100% dos Titulares dos CRI presentes, com manifestação de voto contrário de 0,06%, sem abstenção ao presente item, aprovou(aram) com 99,94% dos Titulares presentes a não declaração de Vencimento Antecipado Não Automático das Notas Comerciais, nos termos do item “i” da Cláusula 5.2.1. do Termo de Emissão das Notas Comerciais e, consequentemente, a não declaração do Resgate Antecipado dos CRI, nos termos da Cláusula 7.3.1, item (i), subitem (a) do Termo de Securitização, em razão do não atendimento ao envio da declaração de IRPJ da nova fiadora, **Gaps Holding Participações Ltda.**, inscrita no CNPJ sob o n.º 57.423.712/0001-30 (“Fiadora”), conforme deliberação aprovada na *Ata de Assembleia Especial de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 2ª Emissão*, realizada em 12 de junho de 2025 (“AEI 12.06.2025”), para fins de validação da cobertura dos CRI, uma vez que não há lucro tributável nesta sociedade, impossibilitando a emissão deste documento (“Waiver – IRPJ Gaps Holding”);

(ii) O(s) Titular(es) dos CRI, representando 51,45% (cinquenta e um inteiros e quarenta e cinco centésimos por cento) dos CRI em circulação, sendo 0,03% (três centésimos por cento) via instrução de voto a distância. Considerando 100% dos Titulares dos CRI presentes, com manifestação de voto contrário de 9,41%, 32,38% de abstenção ao presente item, aprovou(aram) com 90,59% dos Titulares presentes, a não declaração de Vencimento Antecipado Não Automático das Notas Comerciais, nos termos dos subitens “a” e “b” do item “x” da Cláusula 5.2.1. do Termo de Emissão das Notas Comerciais e, consequentemente, do Resgate Antecipado dos CRI, nos termos da Cláusula 7.3.1, item (i), subitem (a), tendo em vista o descumprimento, pela Devedora da manutenção dos índices financeiros de Dívida Líquida sobre EBITDA na visão consolidada e de Capital Circulante Líquido, específica e limitada ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2025, em virtude dos efeitos contábeis decorrentes da Reestruturação Societária recentemente realizada pela Devedora; e

Os titulares dos CRI presentes representando 3,24% dos CRI em Circulação consignam em assembleia que a aprovação do referido item ficou condicionada ao pagamento de waiver fee equivalente 0,5% do Saldo Devedor dos CRI.

(iii) O(s) Titular(es) dos CRI, representando 51,45% (cinquenta e um inteiros e quarenta e cinco centésimos por cento) dos CRI em circulação, sendo 0,03% (três centésimos por cento) via instrução de voto a distância. Considerando 100% dos Titulares dos CRI presentes, com manifestação de voto contrário de 0,06%, sem abstenção ao presente item, aprovou(aram) com 99,94% dos Titulares presentes a dispensa do envio da declaração de IRPJ da Fiadora, uma vez que não há lucro tributável nesta sociedade, impossibilitando a emissão deste documento e, consequentemente a inclusão de fator de risco nesse sentido nos Documentos da Operação, conforme necessário, sendo certo que,

conforme aprovada a dispensa do envio, a redação do fator de risco contará com a seguinte redação:

“A aferição da suficiência e da exequibilidade da Nova Fiadora está sujeita a limitações materiais, visto que esta, por não apresentar lucro tributável, impede a geração e disponibilização de documentação fiscal relativa ao Imposto de Renda da Pessoa Jurídica (IRPJ) apta a subsidiar a verificação independente de seu patrimônio líquido e de sua capacidade econômico-financeira por meio de métricas fiscais usualmente adotadas pelo mercado. Em decorrência dessa limitação, não foi possível a Securitizadora e o Agente Fiduciário da Emissão validar, por meio de fontes fiscais oficiais, a suficiência do patrimônio líquido da Nova Fiadora para fins de cobertura das Obrigações Garantidas. Adicionalmente, não há garantia de que, em cenário de estresse ou inadimplemento, a Nova Fiadora terá capacidade para a satisfação integral e tempestiva das obrigações assumidas no âmbito dos CRI, ficando a Securitizadora e o Agente Fiduciário isentos de qualquer responsabilidade quanto à suficiência, liquidez, exequibilidade ou valor efetivo da referida garantia prestada, tampouco quanto à capacidade econômico-financeira da Nova Fiadora, não obstante tenha sido constatada a suficiente e exequibilidade dos demais ativos e garantias prestados no âmbito da Operação. O Agente Fiduciário dos CRI entende como fator de risco, para fins de verificação da suficiência da garantia prestada pela Nova Fiadora, nos termos da Resolução CVM nº 17, especialmente no art. 11, inciso X.”

(iv) O O(s) Titular(es) dos CRI, representando 51,45% (cinquenta e um inteiros e quarenta e cinco centésimos por cento) dos CRI em circulação, sendo 0,03% (três centésimos por cento) via instrução de voto a distância. Considerando 100% dos Titulares dos CRI presentes, sem manifestação de voto contrário, sem abstenção ao presente item, aprovou(aram) a concessão do prazo adicional de 30 (trinta) dias corridos contados da data de realização da assembleia, para a substituição dos imóveis em que recai a garantia de alienação fiduciária, de modo que os imóveis atualmente cedidos em garantia desta Emissão através das matrículas n.º 19.246 e n.º 25.842, devidamente registradas perante o Cartório Registro de Imóveis de Balsas/MA, serão substituídos pelos imóveis de titularidade da Garantidora (Matrículas n.º 1.319, n.º 1.321, n.º 1.322 e n.º 1.553, devidamente registradas perante o Cartório de Registro de Imóveis de Caseara/TO), nos termos do relatório de auditoria disponibilizado no Anexo II da presente assembleia;

(v) O(s) Titular(es) dos CRI, representando 51,45% (cinquenta e um inteiros e quarenta e cinco centésimos por cento) dos CRI em circulação, sendo 0,03% (três centésimos por cento) via instrução de voto a distância. Considerando 100% dos Titulares dos CRI presentes, sem manifestação de voto contrário, sem abstenção ao presente item, aprovou(aram) a alteração do subitem “b” do item “i” da Cláusula 7.1 do Termo de Emissão das Notas Comerciais, para que o prazo atualmente estabelecido de 90 (noventa) dias após o encerramento de cada exercício social para apresentação, pela Devedora, de cópia de suas demonstrações financeiras completas relativas ao respectivo exercício social

encerrado, preparadas de acordo com os princípios contábeis determinados pela legislação e regulamentação em vigor e acompanhadas do relatório da administração e do relatório dos auditores independentes, passe a ser de 120 (cento e vinte) dias, mantidas as demais condições previstas na referida cláusula, incluindo a regra alternativa de envio em até 5 (cinco) Dias Úteis após a divulgação, o que ocorrer primeiro, sendo que tal alteração passará a produzir efeitos já em relação às demonstrações financeiras concernentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2025. Considerando os impactos decorrentes da Reestruturação Societária e a consequente alteração na estrutura da sociedade, a Devedora informa que é imperativo garantir que as demonstrações financeiras a serem apresentadas reflitam com precisão as movimentações e efeitos dessa reestruturação, sendo assim, tal prazo adicional se faz necessário para assegurar a conformidade e confiabilidade das auditorias, proporcionando à Devedora tempo adequado para a organização, revisão e auditoria interna das informações de acordo com os novos parâmetros estruturais, a fim de preservar a transparência e a integridade dos relatórios financeiros exigidos; e

(vi) O(s) Titular(es) dos CRI, representando 51,45% (cinquenta e um inteiros e quarenta e cinco centésimos por cento) dos CRI em circulação, sendo 0,03% (três centésimos por cento) via instrução de voto a distância. Considerando 100% dos Titulares dos CRI presentes, com manifestação de voto contrário de 0,06%, sem abstenção ao presente item, aprovou(aram) com 99,94% dos Titulares presentes a alteração da Cláusula 7.3.4., 13.3 e 17.1 do Termo de Securitização, para permitir a convocação de assembleia e publicação de comunicados ao mercado, bem como de atos e fatos relevantes, somente 1 (uma) vez e por meio de divulgação na página que contém as informações do patrimônio separado na rede mundial de computadores, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 60.

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 consigna que a presente assembleia foi integralmente gravada por um dos investidores presentes mediante autorização dos demais participantes, estando ciente que a gravação da Assembleia é de uso exclusivo da Emissora e Agente Fiduciário e que qualquer uso não autorizado poderá ensejar responsabilidade civil e/ou criminal. O investidor, por sua vez, declara que, a gravação acontece de forma automática, sem controle do investidor e exclusivamente para fins de compliance interno, e que manterá sigilo absoluto de todas as Informações confidenciais que tenham sido tratadas na Assembleia; não divulgando, reproduzindo, distribuindo, publicando ou utilizando a gravação da Assembleia para qualquer fim que não seja expressamente autorizado por

escrito pela Emissora; se comprometendo ainda a adotar medidas de segurança adequadas para evitar o vazamento.

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

8.5. 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.

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.

8.9. 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 pela Presidente, pelo Secretário, e por todos os presentes, conforme Lista de Presença anexa.

São Paulo, 18 de maio de 2026

(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco. Segue página de assinaturas.)

(Página de assinaturas da Ata da Assembleia Especial de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 2ª Emissão (IF 22E1056953) da Opea Securitizadora S.A., realizada em 18 de maio de 2026.)

Mesa:

Jessica Diniz Custódio
Presidente

Victor Araújo Graça
Secretário

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome: Jessica Diniz Custódia

Nome: Marcio Lopes dos Santos Teixeira

Cargo: Procuradora

Cargo: Procurador

PENTÁGONO S.A DTVM

Agente Fiduciário

Nome: Richard Gonçalves Buri

Cargo: Procurador

