

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 138ª EMISSÃO (IF 23C2552432)
DA OPEA SECURITIZADORA S.A.
REALIZADA EM PRIMEIRA CONVOCAÇÃO
EM 23 DE MARÇO DE 2026
SUSPENSA E REABERTA EM 29 DE MAIO DE 2026**

1. DATA, HORA E LOCAL: no dia 29 de maio de 2026, às 16:00 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.o pea.com.br) em 02 de março de 2026.

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 91,24% (noventa e um inteiros e vinte e quatro centésimos por cento por cento) dos CRI em circulação, tudo conforme assinaturas constantes ao final desta ata.

4. MESA: Presidente: Mariana Cabrillano Guimaraes; Secretário(a): Daniela Vieira Bragarbyk.

5. ORDEM DO DIA: deliberar sobre:

(i) a sustação dos efeitos do Vencimento Antecipado Automático das Debêntures e, consequentemente, do Resgate Antecipado dos CRI, nos termos da Cláusula 10.2., item (c) do Termo de Securitização, em razão da manutenção do descumprimento, pela Devedora, das obrigações pecuniárias mencionadas abaixo, conforme deliberações da Assembleia Especial de Investidores realizada em 01 de dezembro de 2025 (“AEI 01.12.2025”):

a. conforme previsto na Cláusula 1.1.4 do Contrato de Cessão dos Direitos Creditórios e aprovado na Assembleia Especial de Investidores

realizada em 08 de maio de 2025 (“[AEI 08.05.2025](#)”), caracterizado pela não realização do repasse dos Direitos Creditórios para as respectivas Contas de Arrecadação dentro do prazo de 1 (um) Dia Útil após a realização da AEI.01.12.2025;

b. conforme Cláusula 9.3.1.6 do Termo de Securitização e Cláusula 5.1.1.3 da Escritura de Emissão, caracterizado pelo inadimplemento de obrigação pecuniária pelo não atendimento (1) ao Índice de Liquidez Mínima nos meses de junho, julho, agosto, setembro e outubro de 2025, conforme último relatório recebido no mês de novembro de 2025, ou seja, por mais de 2 (duas) vezes consecutivas, e (2) à Cobertura Mínima da Cessão Fiduciária no mês de outubro de 2025, nos termos da cláusula 1.1.6 do Contrato de Cessão Fiduciária; e

(ii) caso aprovado o item (i) acima, aprovar a não declaração do Vencimento Antecipado não Automático das Debêntures e, consequentemente, do Resgate Total dos CRI, em razão da verificação dos seguintes descumprimentos:

a. nos termos da Cláusula 10.3 item (a) do Termo de Securitização, em razão da falta de regularização dos boletos bancários conforme dispõe as Cláusulas 1.1.3 e 5.1 do Contrato de Cessão Fiduciária;

b. nos termos da Cláusula 10.3 item (v) do Termo de Securitização, em razão do descumprimento do *covenant* financeiro previsto na alínea “v” das Cláusulas 7.2, da Escritura de Emissão de Debêntures, e 10.3, do Termo de Securitização;

(iii) a concessão de prazo adicional de (a) até 1 (um) Dia Útil após a realização da presente assembleia para a regularização do repasse dos Direitos Creditórios para as respectivas Contas de Arrecadação, conforme previsto na Cláusula 1.1.4. do Contrato de Cessão dos Direitos Creditórios; e (b) até 1 (um) Dia Útil após a realização da assembleia para realização de aporte no valor de R\$ 1.097.465,59 (um milhão, noventa e sete mil, quatrocentos e sessenta e cinco reais e cinquenta e nove centavos) para reenquadramento do Índice de Liquidez Mínima e da Cobertura Mínima da Cessão Fiduciária, conforme previsto na Cláusula 9.3.1.6, do Termo de Securitização, e Cláusula 5.1.1.3 da Escritura de Emissão, sendo certo que havendo manutenção do descumprimento das obrigações aqui descritas após o prazo concedido, as obrigações ensejarão o tratamento previsto nos Documentos da Operação; e

(iv) Caso aprovado o item (ii) da Ordem do Dia acima, aprovar a concessão de prazo adicional de 30 (trinta) dias corridos a contar da data de realização da assembleia para realizar a regularização dos boletos bancários

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 a Secretária, 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 91,24% (noventa e um inteiros e vinte e quatro centésimos por cento por cento) dos CRI em circulação, sem manifestação de voto contrário ou abstenção com relação a este item, aprovaram a sustação dos efeitos do Vencimento Antecipado Automático das Debêntures e, consequentemente, do Resgate Antecipado dos CRI, nos termos da Cláusula 10.2., item (c) do Termo de Securitização, em razão da manutenção do descumprimento, pela Devedora, das obrigações pecuniárias mencionadas abaixo, conforme deliberações da Assembleia Especial de Investidores realizada em 01 de dezembro de 2025 (“AEI 01.12.2025”):

a. conforme previsto na Cláusula 1.1.4 do Contrato de Cessão dos Direitos Creditórios e aprovado na Assembleia Especial de Investidores realizada em 08 de maio de 2025 (“AEI 08.05.2025”), caracterizado pela não realização do repasse dos Direitos Creditórios para as respectivas Contas de Arrecadação dentro do prazo de 1 (um) Dia Útil após a realização da AEI 01.12.2025;

b. conforme Cláusula 9.3.1.6 do Termo de Securitização e Cláusula 5.1.1.3 da Escritura de Emissão, caracterizado pelo inadimplemento de obrigação pecuniária pelo não atendimento (1) ao Índice de Liquidez Mínima nos meses de junho, julho, agosto, setembro e outubro de 2025, conforme último relatório recebido no mês de novembro de 2025, ou seja, por mais de 2 (duas) vezes consecutivas, e (2) à Cobertura Mínima da Cessão Fiduciária no mês de outubro de 2025, nos termos da cláusula 1.1.6 do Contrato de Cessão Fiduciária; e

(ii) O(s) Titular(es) dos CRI representando 91,24% (noventa e um inteiros e vinte e quatro centésimos por cento por cento) dos CRI em circulação, sem manifestação de voto contrário ou abstenção com relação a este item, aprovaram a não declaração do Vencimento Antecipado não Automático das Debêntures e, consequentemente, do Resgate Total dos CRI, em razão da verificação dos seguintes descumprimentos:

a. nos termos da Cláusula 10.3 item (a) do Termo de Securitização, em razão da falta de regularização dos boletos bancários conforme dispõe as Cláusulas 1.1.3 e 5.1 do Contrato de Cessão Fiduciária;

b. nos termos da Cláusula 10.3 item (v) do Termo de Securitização, em razão do descumprimento do *covenant* financeiro previsto na alínea “v” das Cláusulas 7.2, da Escritura de Emissão de Debêntures, e 10.3, do Termo de Securitização;

(iii) O(s) Titular(es) dos CRI representando 91,24% (noventa e um inteiros e vinte e quatro centésimos por cento por cento) dos CRI em circulação aprovaram a concessão de prazo adicional de (a) até 1 (um) Dia Útil após a realização da presente assembleia para a regularização do repasse dos Direitos Creditórios para as respectivas Contas de Arrecadação, conforme previsto na Cláusula 1.1.4. do Contrato de Cessão dos Direitos Creditórios; e (b) até 1 (um) Dia Útil após a realização da assembleia para realização de aporte no valor de R\$ 1.097.465,59 (um milhão, noventa e sete mil, quatrocentos e sessenta e cinco reais e cinquenta e nove centavos) para reenquadramento do Índice de Liquidez Mínima e da Cobertura Mínima da Cessão Fiduciária, conforme previsto na Cláusula 9.3.1.6, do Termo de Securitização, e Cláusula 5.1.1.3 da Escritura de Emissão, sendo certo que havendo manutenção do descumprimento das obrigações aqui descritas após o prazo concedido, as obrigações ensejarão o tratamento previsto nos Documentos da Operação;

(iv) O(s) Titular(es) dos CRI representando 91,24% (noventa e um inteiros e vinte e quatro centésimos por cento por cento) dos CRI em circulação (aprovaram) a concessão de prazo adicional de 30 (trinta) dias corridos a contar da data de realização da assembleia para realizar a regularização dos boletos bancários

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 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.

8.4. 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 2.200-2/2001, 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.

8.8. 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 pela Presidente, pela Secretária, e por todos os presentes, conforme Lista de Presença anexa.

São Paulo, 29 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 138ª Emissão (IF 23C2552432) da Opea Securitizadora S.A., realizada em 29 de Março de 2026.)

Mesa:

Mariana Cabrillano Guimaraes
Presidente

Daniela Vieira Bragarbyk
Secretária

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome: Mariana Cabrillano Guimaraes

Nome: Jessica Diniz Custódio

Cargo: Procuradora

Cargo: Procuradora

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A

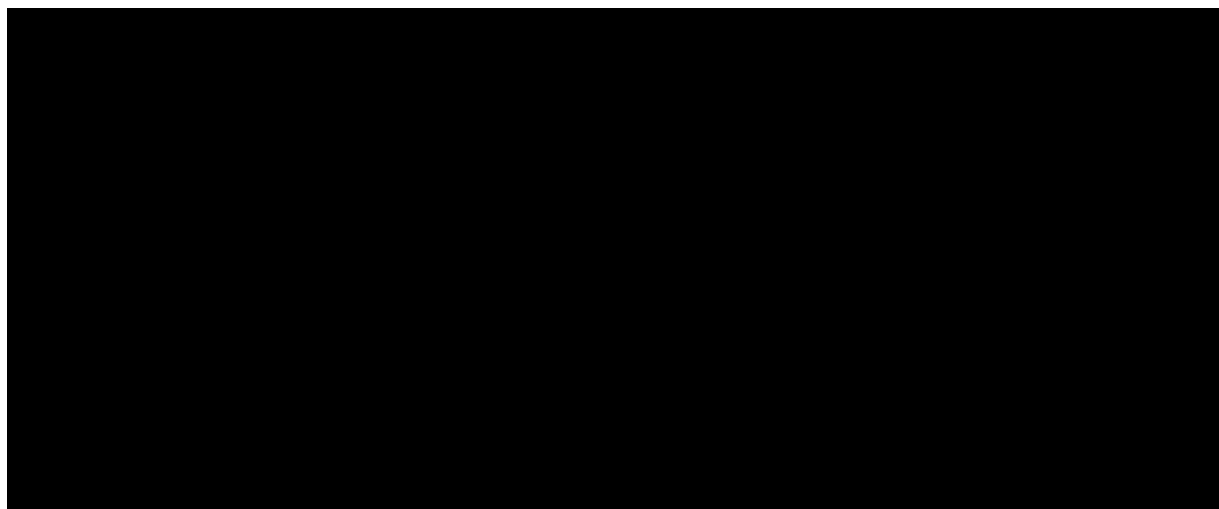
Agente Fiduciário

Nome: Vinicius Santarém

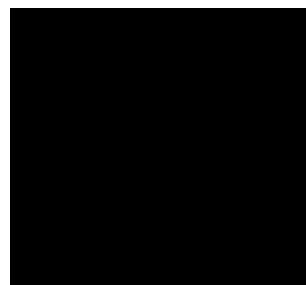
Cargo: Procurador

ANEXO I

Lista de Presença do(s) Titular(es) dos CRI



MANIFESTO DE ASSINATURAS



*** O documento pode conter assinaturas não ICP Brasil, confirmadas a partir do email atribuído ao signatário ***

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:



Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:



Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

