

OPEA SECURITIZADORA S.A.

CNPJ nº 02.773.542/0001-22

NIRE 35300157648

**ATA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DOS TITULARES
DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 119ª EMISSÃO EM SÉRIE ÚNICA (IF 23H1250138)
DA OPEA SECURITIZADORA S.A.**

REALIZADA EM 28 DE MAIO DE 2026

1. Data, Hora e Local: no dia 28 de maio de 2026, às 18:20 horas, de forma exclusivamente digital, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor (“Resolução CVM 60”), coordenada pela Opea Securitizadora S.A., inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob nº 02.773.542/0001-22 (“Securitizadora” ou “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 definido abaixo) 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 Série Única da 119ª (centésima décima nona) emissão da Emissora, conforme Lista de Presença constante no **Anexo I** à presente ata (“Titular(es) dos CRI”, “CRI” e “119ª Emissão”, 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 Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário dos CRI (“Agente Fiduciário dos CRI” ou “Vórtx”); e (iii) dos titulares representando 100% dos CRI em circulação; todos conforme assinaturas constantes ao final desta ata.

4. Mesa: Presidente Jéssica Diniz Custódio ; Secretário: Pedro Ivo Bruder.

5. Ordem do Dia: deliberar, no âmbito da 119ª Emissão da Emissora realizada nos termos do “*Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 119ª Emissão em Série Única da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pelo OPQ Fundo de Investimento Imobiliário FII*”, celebrado em 10 de agosto de 2023, entre a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI, conforme aditado (“Termo de Securitização”), sobre:

(i) a aprovação da realização do Pagamento Antecipado dos Créditos Imobiliários pela Venda do Imóvel de forma parcial (conforme definido no Termo de Securitização), nos termos da Cláusula 6.5. do Termo de Securitização, entre os dias 28 e 29 de maio de 2026 e, consequentemente a Amortização Extraordinária Obrigatória CRI no dia 01 de junho de

2026, conforme cláusula 3.1, item (xviii), (iii) do Termo de Securitização, no montante total de R\$68.160.933,66 (sessenta e oito milhões, cento e sessenta mil, novecentos e trinta e três reais e sessenta e seis centavos, sendo certo que a Emissora deverá calcular o montante a ser pago a título de Remuneração e de Prêmio do Pagamento Antecipado Facultativo, conforme fórmula prevista na cláusula 6.4 no Termo de Securitização. O montante total deverá ser alocado ao pagamento da Remuneração e de Prêmio do Pagamento Antecipado Facultativo, com o remanescente direcionado à Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI; e

(ii) caso aprovado o item (i) acima, autorizar que a Emissora encaminhe à Devedora, em ato contínuo a confirmação do recebimento do valor acima mencionado na Conta Centralizadora, do termo de liberação parcial da Alienação Fiduciária de Imóvel (conforme definido no Termo de Securitização) sobre os imóveis nos termos do **Anexo II** abaixo, bem como do termo de liberação parcial da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (conforme definido no Termo de Securitização) sobre os direitos creditórios conforme **Anexo III** da presente assembleia (os “Termos de Liberação de Garantias”).

6. Instalação: o Agente Fiduciário dos CRI e a Emissora verificaram os poderes dos representantes dos Titulares 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, a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI questionaram os Titulares 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 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 realização do Pagamento Antecipado dos Créditos Imobiliários pela Venda do Imóvel de forma parcial (conforme definido no Termo de Securitização), nos termos da Cláusula 6.5. do Termo de Securitização, entre os dias 28 e 29 de maio de 2026 e, consequentemente a Amortização Extraordinária Obrigatória CRI no dia 01 de junho de 2026, conforme cláusula 3.1, item (xviii), (iii) do Termo de Securitização, no montante total de R\$68.160.933,66 (sessenta e oito milhões, cento e sessenta mil, novecentos e trinta e três reais e sessenta e seis centavos, sendo certo que a Emissora deverá calcular o montante a ser pago a título de Remuneração e de Prêmio do Pagamento Antecipado Facultativo, conforme fórmula prevista na cláusula 6.4 no Termo de Securitização. O montante total deverá ser alocado ao pagamento da Remuneração e de Prêmio do Pagamento Antecipado Facultativo, com o remanescente direcionado à Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI; 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) que a Emissora encaminhe à Devedora, em ato contínuo a confirmação do recebimento do valor acima mencionado na Conta Centralizadora, do termo de liberação parcial da Alienação Fiduciária de Imóvel (conforme definido no Termo de Securitização) sobre os imóveis nos termos do **Anexo II** abaixo, bem como do termo de liberação parcial da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (conforme definido no Termo de Securitização) sobre os direitos creditórios conforme **Anexo III** da presente assembleia (os “**Termos de Liberação de Garantias**”).

Em razão da aprovação da integralidade das matérias da Ordem do Dia, a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI, ou quaisquer outros prestadores de serviços contratados no âmbito da Operação de Securitização, estão automaticamente autorizados a adotarem todas as medidas necessárias para implementação das matérias ora aprovadas, incluindo, mas não se limitando, à emissão dos competentes termos de liberação das garantias constituídas sobre os imóveis nos termos do **Anexo II**, bem como sobre os direitos creditórios listados no **Anexo III** da presente assembleia.

8. Disposições Finais:

8.1 Os Titulares dos CRI, por seus representantes aqui presentes, declaram para todos os fins e efeitos de direito reconhecerem todos os atos aqui deliberados, razão pela qual os Titulares dos CRI assumem integralmente a responsabilidade por tais atos e suas consequências, respondendo, integralmente, pela validade e legalidade de tais deliberações, mantendo o Agente Fiduciário integralmente indene e a salvo de quaisquer despesas, custos ou danos que estes venham eventualmente a incorrer em decorrência dos atos praticados nos termos desta assembleia, exceto no que tange as obrigações e ações assumidas pelo Agente Fiduciário nos termos da Operação de Securitização e da Lei, e desde que não sejam prejuízos causados por culpa ou dolo exclusivo do Agente Fiduciário no âmbito da sua atuação.

8.2 Adicionalmente, os representantes dos Titulares 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 pelos Titulares 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.

8.3 O Agente Fiduciário dos CRI informa aos Titulares dos CRI que as deliberações da presente assembleia podem ensejar riscos mensuráveis e não mensuráveis no presente momento aos CRI, incluindo, mas não se limitando ao eventual aumento de exposição ao risco de crédito do Devedor (conforme definido no Termo de Securitização) e de liquidez do CRI, tendo em vista a autorização para liberação parcial de garantias. Consigna, ainda, que não é responsável por verificar se o administrador ou procurador dos Titulares dos CRI, ao tomar a decisão no âmbito desta assembleia, age de acordo com as instruções de seu investidor final, observando seu regulamento ou contrato de gestão, conforme aplicável.

8.4 O Agente Fiduciário declara que não faz qualquer juízo sobre as orientações acerca das decisões de competência exclusiva dos investidores, agindo tão somente em conformidade com as deliberações de responsabilidade dos Titulares dos CRI nesta assembleia e informa que os Titulares dos CRI são integralmente responsáveis pela validade e efeitos dos atos deliberados no âmbito da assembleia, tendo em vista terem deliberado entre si e aceitarem, por suas próprias razões e convicções, as matérias da Ordem do Dia. Por conta disso, o Agente Fiduciário reforça que os efeitos das deliberações, sejam eles diretos e/ou indiretos, são de integral responsabilidade dos próprios Titulares dos CRI, inclusive por quaisquer despesas, custos ou danos que o Agente Fiduciário venha a incorrer em razão desse processo decisório, exceto no que tange às obrigações decorrentes do Termo de Securitização e/ou dos demais Documentos da Operação (conforme definido no Termo de Securitização) e da legislação aplicável, as quais o Agente Fiduciário permanece obrigado, nos exatos termos ali aplicados.

8.5 A Emissora atesta que a presente assembleia foi realizada atendendo a todos os requisitos, orientações e procedimentos, conforme determina a Resolução CVM 60.

8.6 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.

8.7 Para os fins desta assembleia, os termos aqui iniciados em letras maiúsculas, quando não tiverem os seus significados definidos nesta ata, terão os significados e definições que lhes são aplicados no Termo de Securitização e/ou nos demais Documentos da Operação.

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 das qualificações e assinaturas dos Titulares dos CRI, sendo dispensada, neste ato, sua publicação em jornal de grande circulação.

9. Encerramento e Assinatura Digital: Oferecida a palavra a quem dela quisesse fazer uso, não houve qualquer manifestação. Assim sendo, nada mais havendo a ser tratado, foi lavrada essa ata, que, lida e achada conforme, foi assinada digitalmente pelo Presidente, pelo Secretário, e por todos os presentes, conforme Lista de Presença anexa.

São Paulo, 28 de maio de 2026.

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

(Segue abaixo página de assinaturas.)

Página de assinaturas da “Ata da Assembleia Especial dos Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 119ª Emissão em Série Única da Opea Securitizadora S.A., realizada em 28 de maio de 2026”

Mesa:

Jéssica Diniz Custódio
 Presidente

Pedro Ivo Bruder
 Secretário

Emissora:

OPEA SECURITIZADORA S.A.

 Nome: Jéssica Diniz Custódio
 Cargo: Procuradora

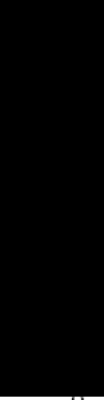
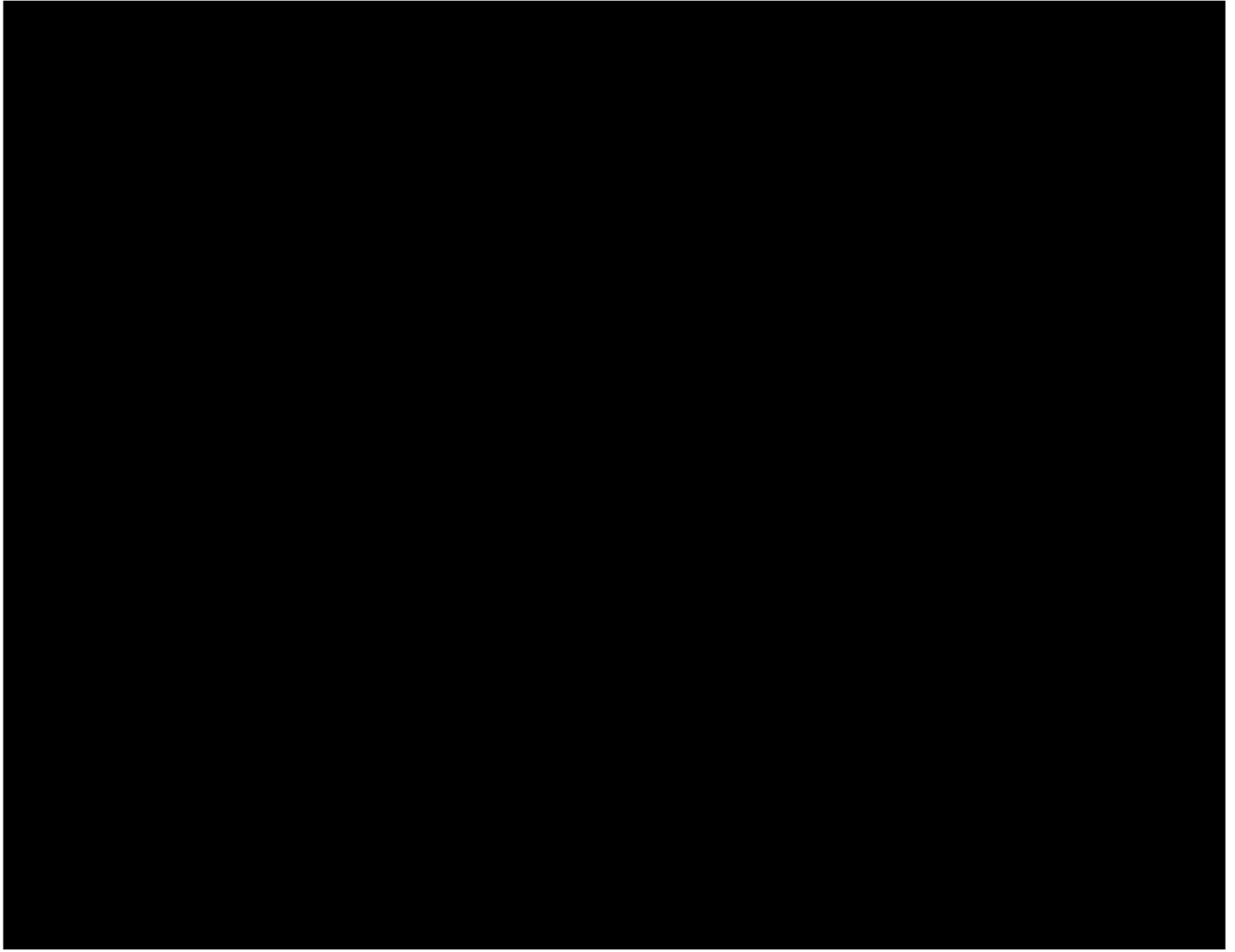
 Nome: Gabriela Abate de Paula e
 Silva
 Cargo: Procuradora

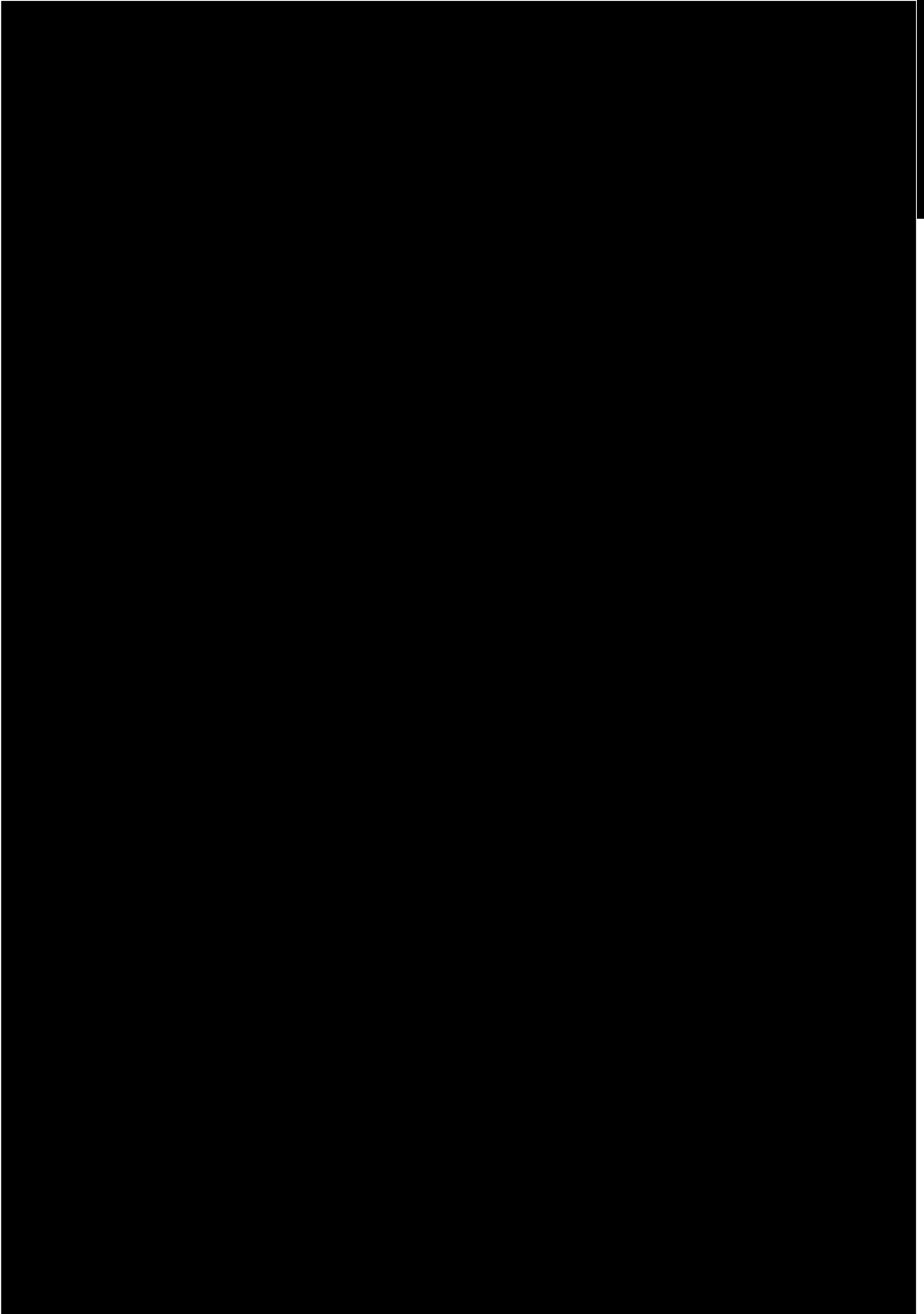
Agente Fiduciário dos CRI:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

 Nome: Gabriel Maeda
 Cargo Procurador

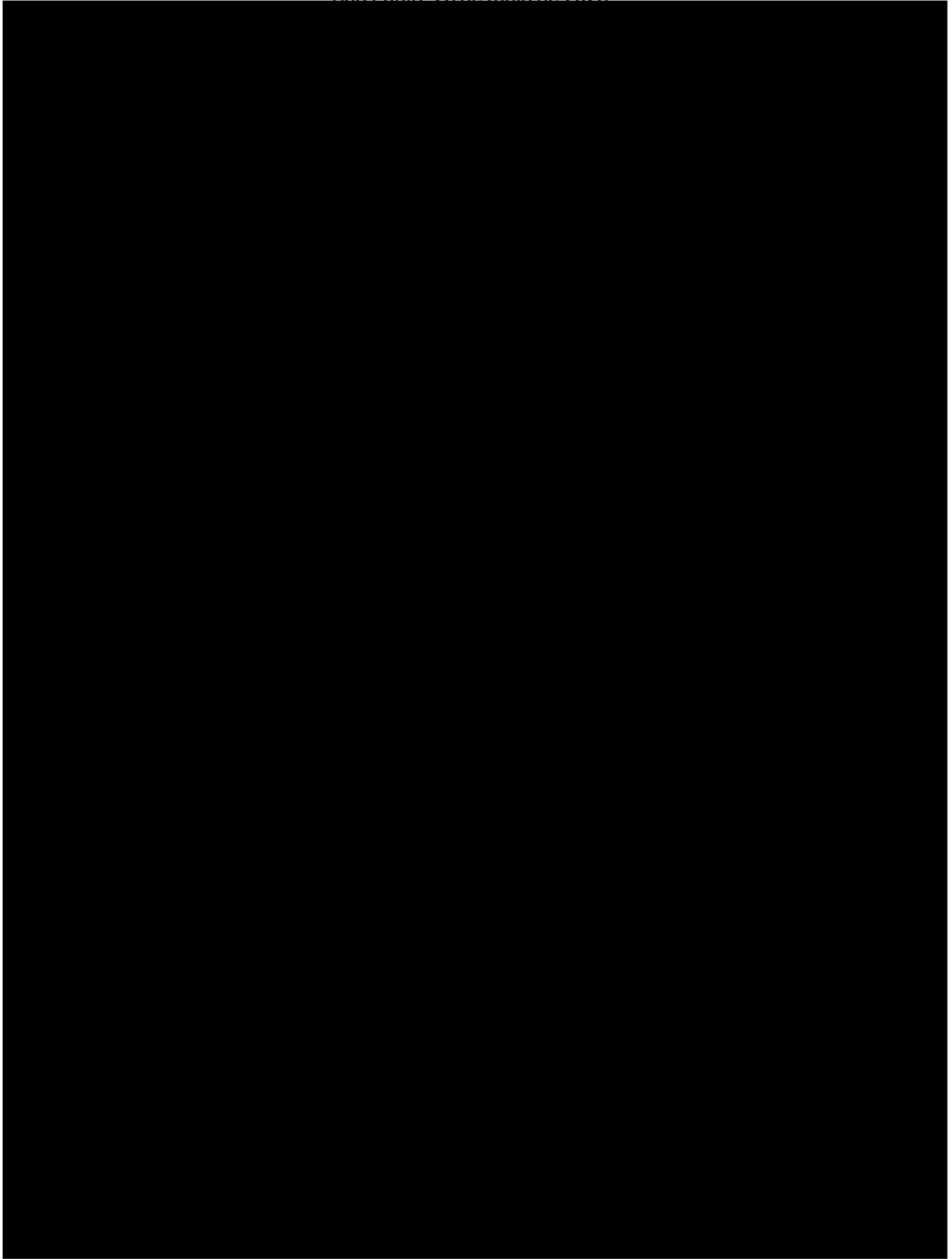
 Nome: Litza Sester
 Cargo Procuradora



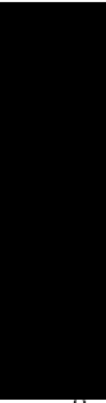


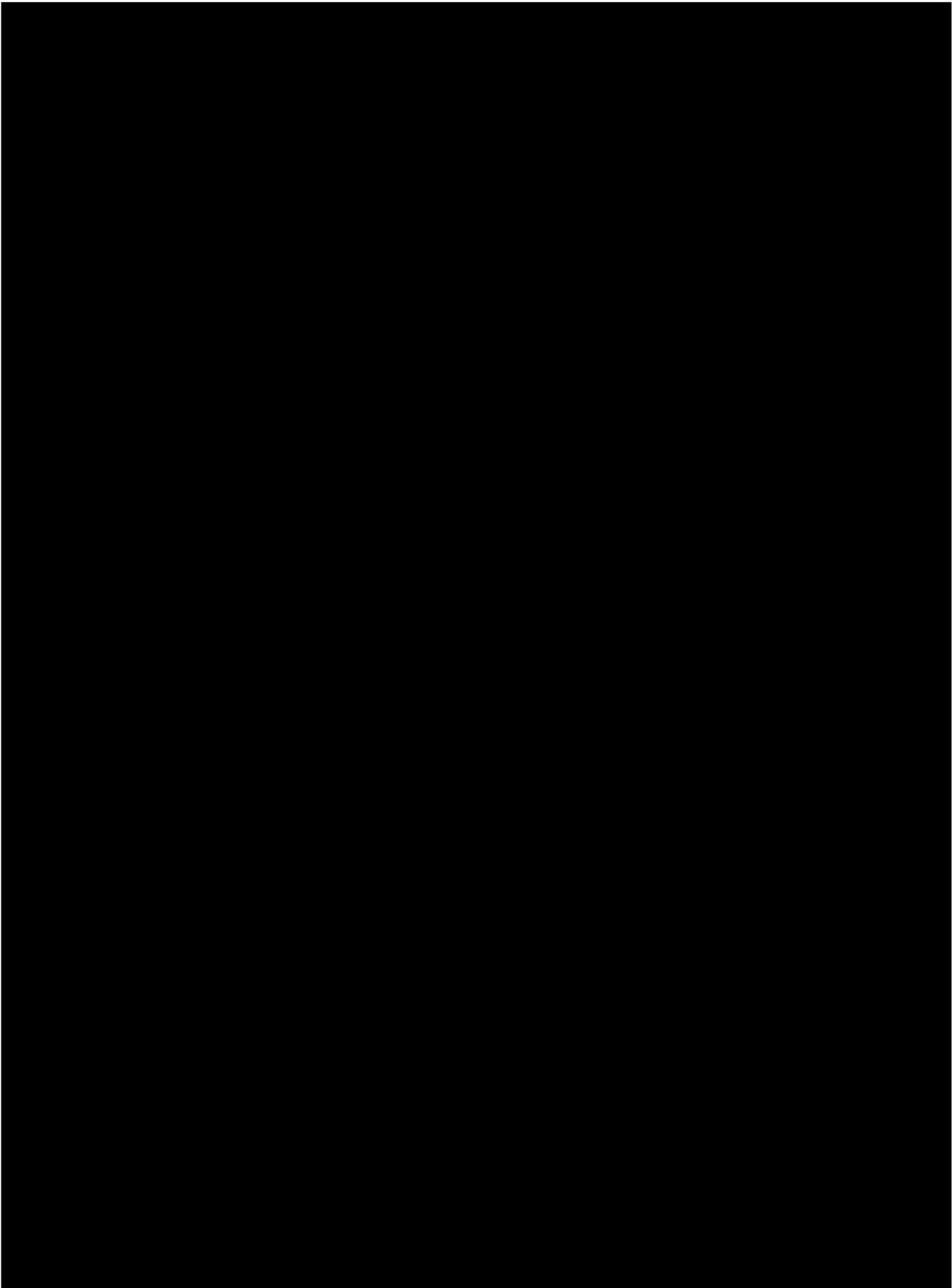
Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validar>

São Paulo, 28 de maio de 2026

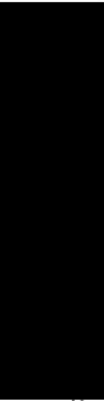


Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validar>





Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validar>



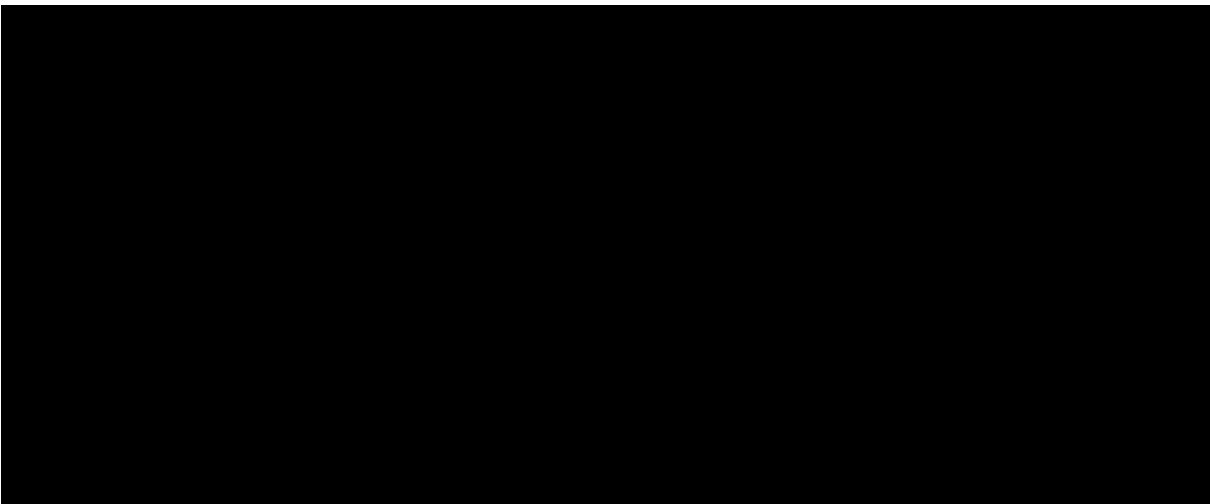
Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validar>

MANIFESTO DE ASSINATURAS

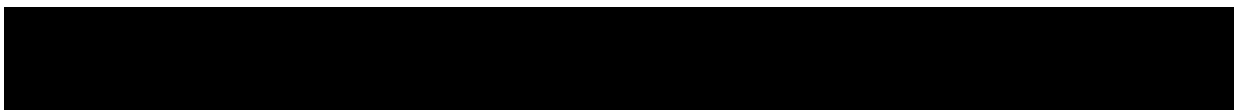
Código de validação:

*** 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:

