

OPEA SECURITIZADORA S.A.

CNPJ nº 02.773.542/0001-22

**ATA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES
DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA SÉRIE ÚNICA DA 185ª EMISSÃO (IF 23L1349378)
DA OPEA SECURITIZADORA S.A.
REALIZADA EM 12 DE JUNHO DE 2026**

1. **DATA, HORA E LOCAL:** no 12 de junho de 2026 às 09:00 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" ou "Securitizadora"), 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 Série Única da 185ª Emissão da Emissora ("CRI" ou "CRI Originais"), conforme Lista de Presença constante no Anexo I à presente ata ("Titular(es) dos CRI"), nos termos do parágrafo único do artigo 28 da Resolução CVM 60.
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"); e (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: Mariana Cabrillano Guimarães; Secretário: Vinícius Santarém da Costa Machado.
5. **ORDEM DO DIA:** deliberar sobre:
 - (i) A liberação, pela Emissora, da alienação fiduciária constituída sobre o imóvel objeto da matrícula nº 225.665 do Cartório de Registro de Imóveis de Santana de Parnaíba, SP ("**AFI**" e "**Imóvel**", respectivamente), sem que tenha ocorrido a quitação do integral das Obrigações Garantidas, tendo em vista que a referida liberação tem como objetivo possibilitar e viabilizar o registro do memorial de incorporação do Empreendimento, mediante a assinatura, pela Emissora, do respectivo termo de liberação de garantia, a ser apresentado à Devedora, em até 3 (três) Dias Úteis contados da data de realização desta assembleia; e
 - (ii) Caso seja aprovada o item "i" da Ordem do Dia acima, aprovar que a reconstituição da alienação fiduciária sobre o Imóvel em favor da Securitizadora no âmbito da Operação ocorra da seguinte forma: (a) em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de liberação da AFI, a

Emissora e a Devedora deverão celebrar o novo instrumento de alienação fiduciária, cujo modelo do referido instrumento será o Contrato de AFI celebrado no âmbito da Operação, em 04/12/2023 (“**Novo Contrato de AFI**”); (b) a Devedora deverá protocolar o Novo Contrato de AFI perante o Cartório de Registro de Imóveis de Santana de Parnaíba, SP em até 5 (cinco) Dias Úteis da data de celebração; e (iii) o registro da alienação fiduciária sobre o Imóvel, para fins de reconstituição da referida garantia, deverá ocorrer no prazo de até 30 (trinta) dias contados do protocolo do Novo Contrato de AFI, prazo este que poderá ser prorrogado, automaticamente, uma única vez, por igual período, para que a Devedora possa cumprir diligentemente as exigências comprovadamente formuladas, sendo certo que o descumprimento, pela Devedora, de quaisquer prazos e obrigações previstos no presente item, configurará o Evento de Vencimento Antecipado previsto na Cláusula 8.1, item (ii) das Notas, caracterizado pelo descumprimento, pela Devedora, de obrigação não pecuniária prevista nos Documentos da Operação.

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 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, bem como entre partes relacionadas, conforme definição prevista na Resolução CVM 94/2022 - Pronunciamento Técnico CPC 05, bem como no artigo 32 da Resolução CVM 60/2021, ao artigo 115, § 1º, da Lei nº 6.404/76, e outras hipóteses previstas em lei, conforme aplicável, sendo informado por todos os presentes que tais hipóteses inexistem.

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 ao item (i) da Ordem do Dia, aprovaram a liberação, pela Emissora, da AFI constituída sobre o Imóvel, sem que tenha ocorrido a quitação do integral das Obrigações Garantidas, tendo em vista que a referida liberação tem como objetivo possibilitar e viabilizar o registro do memorial de incorporação do Empreendimento, mediante a assinatura, pela Emissora, do respectivo termo de liberação de garantia, a ser apresentado à Devedora, em até 3 (três) Dias Úteis contados da data de realização desta assembleia; 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 ao item (ii) da Ordem do Dia, aprovaram que a reconstituição da alienação fiduciária sobre o Imóvel em favor da Securitizadora no âmbito da Operação ocorra da seguinte forma: (a) em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de liberação da AFI, a Emissora e a Devedora deverão celebrar o Novo

Contrato de AFI; (b) a Devedora deverá protocolar o Novo Contrato de AFI perante o Cartório de Registro de Imóveis de Santana de Parnaíba, SP em até 5 (cinco) Dias Úteis da data de celebração; e (iii) o registro da alienação fiduciária sobre o Imóvel, para fins de reconstituição da referida garantia, deverá ocorrer no prazo de até 30 (trinta) dias contados do protocolo do Novo Contrato de AFI, prazo este que poderá ser prorrogado, automaticamente, uma única vez, por igual período, para que a Devedora possa cumprir diligentemente as exigências comprovadamente formuladas, sendo certo que o descumprimento, pela Devedora, de quaisquer prazos e obrigações previstos no presente item, configurará o Evento de Vencimento Antecipado previsto na Cláusula 8.1, item (ii) das Notas, caracterizado pelo descumprimento, pela Devedora, de obrigação não pecuniária prevista nos Documentos da Operação.

Em razão das deliberações tomadas pelo(s) Titular(es) dos CRI na presente assembleia, ficam a Emissora e o Agente Fiduciário autorizados a realizarem todos os atos e celebrarem todos e quaisquer documentos necessários para a implementação das deliberações desta assembleia.

A Emissora consigna nesta ata de assembleia que, a Devedora deverá apresentar no respectivo Cartório de Registro de Imóveis, em conjunto e na mesma data: o termo de liberação de alienação fiduciária, o memorial de incorporação e o instrumento particular de constituição da nova alienação fiduciária, a ser constituída sobre o mesmo imóvel objeto da matrícula acima mencionada, nos mesmos moldes apresentados no início da operação.

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. 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. As deliberações desta assembleia ocorrem por mera liberalidade do(s) Titular(es) dos CRI, não importando em novação ou 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.

8.4. O Agente Fiduciário e a Emissora informam que o(s) Titular(es) dos CRI são integralmente responsáveis pela validade e efeitos dos atos realizados e das decisões tomadas por eles no âmbito desta assembleia, razão pela qual reitera que não são responsáveis por quaisquer despesas, custos ou danos que venham eventualmente incorrer em decorrência dos atos praticados nos termos desta assembleia, desde que em estrita observação às decisões

tomadas pela comunhão do(s) Titular(es) dos CRI. Assim, reforçam que o(s) Titular(es) dos CRI são responsáveis integralmente por quaisquer despesas, custos ou danos que o Agente Fiduciário e/ou a Emissora, sem culpa ou dolo, venham a incorrer em razão desse processo decisório. O Agente Fiduciário e a Emissora permanecem responsáveis pelo cumprimento de todas as obrigações atribuídas a eles nos Documentos da Operação e na legislação aplicável.

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, parágrafo 2º, da Medida Provisória n.º 2.220-2/2001, 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.

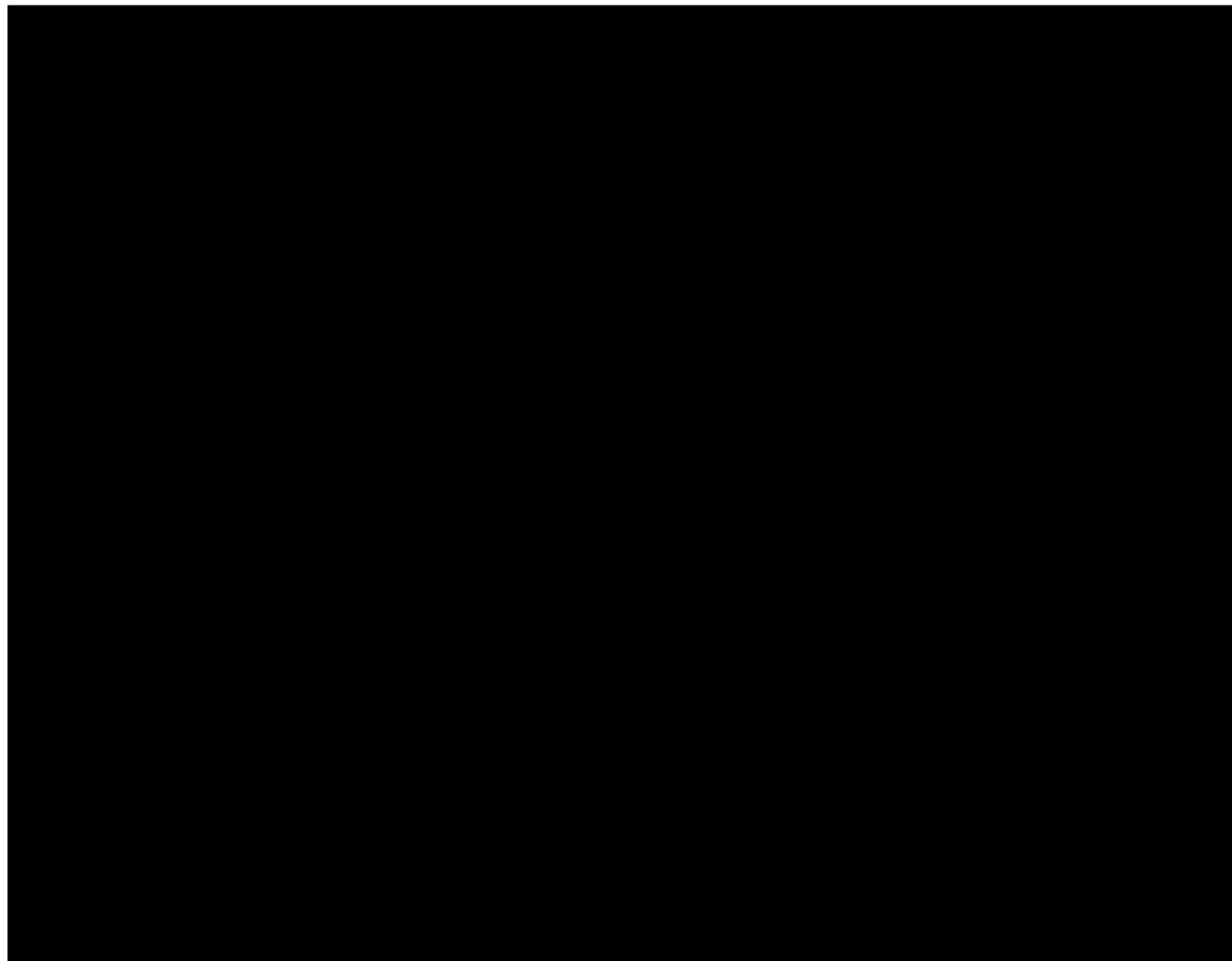
8.8. Por fim, os presentes autorizam a publicação no website da Emissora e o encaminhamento à CVM da presente ata em forma sumária, com a omissão da assinatura e qualificação do(s) Titular(es) dos CRI, sendo dispensada, neste ato, sua publicação em jornal de grande circulação.

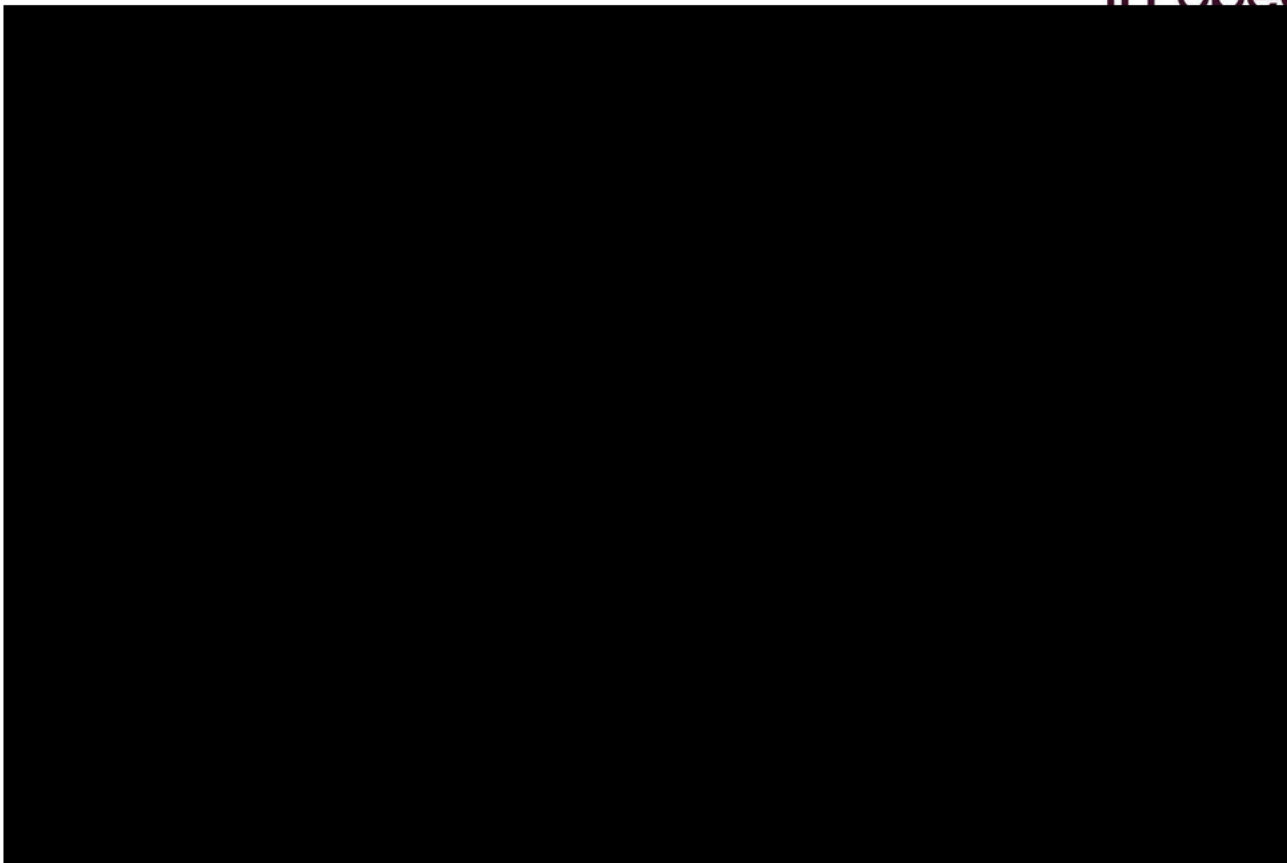
9. ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, foram encerrados os trabalhos e lavrada a presente ata, que depois de lida e aprovada, foi assinada digitalmente pelo Presidente, pelo Secretário, e por todos os presentes, conforme Lista de Presença anexa.

São Paulo, SP, 12 de junho 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 Série Única da 185ª Emissão da Opea Securitizadora S.A., realizada em 12 de junho de 2026.)



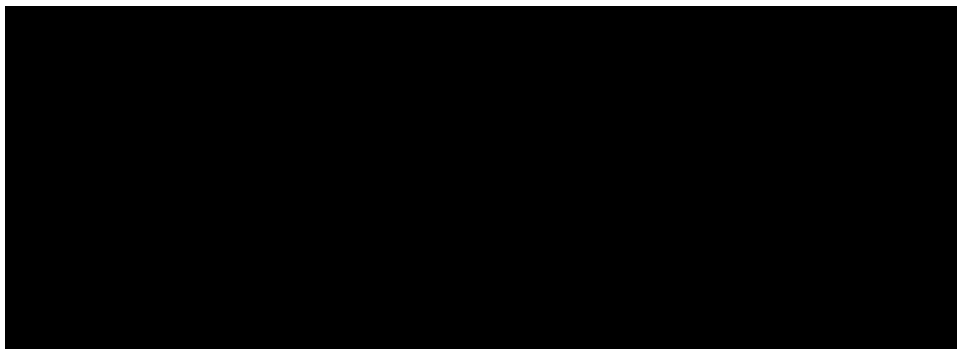


MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: [REDACTED]

*** 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:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate> [REDACTED]

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

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>