

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 301ª EMISSÃO (IF 24E3617801)
DA OPEA SECURITIZADORA S.A.
REALIZADA EM 01 DE JULHO DE 2026**

1. DATA, HORA E LOCAL: no dia 01 de julho de 2026, às 10:00 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 301ª 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 Ltda., 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; **(iv)** da CAMAÇARI DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 49.695.159/0001-67 (“SPE Camaçari” ou “Devedora” ou “Vendedora”); tudo conforme assinaturas constantes ao final desta ata.

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

5. ORDEM DO DIA: deliberar sobre:

(i) Sustação dos efeitos do Vencimento Antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente, do Resgate Antecipado dos CRI, nos termos da Cláusula 6.1.1 do Termo de Securitização, em razão da verificação do Evento de Vencimento Antecipado Automático previsto na Cláusula 9.1.1, item “(b)” do Termo de Emissão e, em decorrência do descumprimento, pela Devedora, da obrigação de recomposição do Fundo de Despesa, anteriormente suspensos, pelo prazo de 45 (quarenta e cinco) dias, em razão da deliberação dos Titulares dos CRI, em Assembleia

Especial dos Titulares dos CRI, realizada em 26 de maio de 2026 (“AEICRI 26/05/2026”), encerrando-se, portanto, referido prazo, em 10/07/2026

(ii) A concessão de anuência prévia, para que a Devedora realize a venda do imóvel objeto da matrícula nº 16.067 (“Imóvel A”), do 2º Ofício do Registro de Imóveis de Camaçari/BA, ao ZAGROS RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ sob o nº 26.614.291/0001-00 (“GGRC11” ou “Comprador”), nos termos do “Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóveis e Outras Avenças” celebrado entre a Vendedora, o Comprador e demais intervenientes (“Compromisso”), permanecendo inalterados os termos e condições relativos ao imóvel objeto da matrícula nº 21.941 (“Imóvel B”), considerando que sobre este recai alienação fiduciária constituída em favor da Emissora em garantia das obrigações da presente Emissão (“AF Opea”), sem que se configure qualquer Evento de Vencimento Antecipado da Notas Comerciais, e, consequentemente, Resgate Antecipado dos CRI, ou inadimplemento de quaisquer outras obrigações no âmbito da Emissão e dos demais Documentos da Operação, desde que os recursos da operação sejam destinados à quitação integral do saldo devedor da Emissão (“Saldo Devedor Securitização”), observados a forma e o fluxo de amortização previstos na repactuação e reperfilamento de que trata o item “(ii)” abaixo, caso aprovado;

(iii) Caso aprovada a matéria constante do item (b) acima, a repactuação dos termos e condições das Notas Comerciais, e consequentemente dos CRI, nos termos do Anexo I da presente Ata, contemplando, essencialmente: (a) a ratificação do saldo devedor atualizado total dos CRI no montante de R\$ 122.782.617,45 (centos e vinte e dois milhões, setecentos e oitenta e dois mil, setecentos e dezessete reais e quarenta e cinco centavos) e do montante de R\$ 34.365.108,80 (trinta e quatro milhões, trezentos e sessenta cinco mil, cento e oito reais e oitenta centavos) os quais se encontram atualmente retidos no Fundo de Obras (“Valor Retido”); (b) a alteração do spread no próximo período de apuração, ou seja, a partir do dia 16 de julho de 2026 (inclusive), de 10,75% (dez inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) para 8,50% (oito inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, calculado na forma prevista na Cláusula 5.4.1 do Termo de Emissão e Cláusula 4.1.8 do Termo de Securitização; (d) a repactuação do Cronograma de Pagamento de Atualização Monetária e Juros Remuneratórios das Notas Comerciais e, consequentemente, do Cronograma de Amortização Programada e Pagamento de Juros Remuneratórios dos CRI, sendo certo que a Data de Vencimento das Notas Comerciais e a Data de Vencimento dos CRI, passarão a ser de 18 (dezoito) meses, contados a partir de julho de 2026, ou seja, 15 de julho de 2026 e com 3 (três) meses de carência total de Juros Remuneratórios e Amortização Programada, conforme Cronograma de Pagamento de Atualização Monetária e Juros Remuneratórios das Notas Comerciais e Cronograma de Amortização Programada e Pagamento de Juros Remuneratórios dos CRI, apresentados no Anexo II, ficando desde já autorizada a formalização de aditamentos aos Documentos da Operação para refletir a matéria aprovada;

(iv) A autorização para a liberação do montante total do Valor Retido, para fins de custeio da Obra, na forma prevista nos Documentos da Operação, mediante autorização prévia dos titulares dos CRI, a ser formalizada em assembleia especial dos Titulares dos CRI; e

(v) A autorização para a constituição, pela Vendedora e demais outorgantes, em caráter subordinado às garantias atualmente existentes no âmbito da Emissão e observada a ordem de preferência e prioridade já estabelecida nos Documentos da Operação, das seguintes garantias supervenientes em favor do Comprador, para assegurar o cumprimento das obrigações da Vendedora previstas no Compromisso (“Garantias Supervenientes”): (a) a alienação fiduciária da propriedade superveniente do Imóvel A, mediante celebração do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Propriedade Superveniente de Imóvel em Garantia e Outras Avenças” (“AF Superveniente Imóvel A”); (b) a alienação fiduciária da propriedade superveniente do imóvel objeto da matrícula nº 22.578 do RGI Camaçari/BA (“AF Superveniente Imóvel Braskem”); e (c) a alienação fiduciária da propriedade superveniente das cotas de emissão do BLUECAP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 49.592.781/0001-40 (“AF Superveniente Cotas”), sem que se configure qualquer Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais e, conseqüentemente, Resgate Antecipado dos CRI;

(vi) Caso aprovadas as matérias acima, a autorização para a futura liberação pela Emissora, após a quitação integral do Saldo Devedor Securitização, das garantias constituídas no âmbito da Emissão, incluindo a AF Opea sobre o Imóvel A e as demais garantias das operações financeiras, com a conseqüente emissão, pela Emissora, do(s) competente(s) termo(s) de liberação e de quitação das obrigações da Vendedora no âmbito da Emissão, nos termos do Compromisso; e

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, 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, inclusive em razão de o Comprador ser gerido pela Zagros Capital Gestão de Recursos S.A., 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 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem manifestação de voto contrário ou abstenção com relação a este item, aprovaram a concessão de

anuência prévia e autorização para a alienação dos Imóveis, em especial do Imóvel A, pela Vendedora ao Comprador, sem que tal alienação configure qualquer Evento de Vencimento Antecipado, Resgate Antecipado ou inadimplemento no âmbito da Emissão e dos demais Documentos da Operação, desde que os recursos sejam destinados à quitação integral do Saldo Devedor Securitização, observados a forma e o fluxo de amortização previstos no Anexo III do Compromisso;

(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, aprovaram o reperfilamento dos termos e condições da Emissão, nos termos do Anexo III do Compromisso, contemplando: (a) a ratificação do saldo devedor atualizado total dos CRI no montante de R\$ 122.373.175,00 (cento e vinte e dois milhões, trezentos e setenta e três mil cento e setenta e cinco reais), composto por montantes já disponibilizados à Devedora e por R\$ 34.365.108,80 (trinta e quatro milhões, trezentos e sessenta cinco mil, cento e oito reais e oitenta centavos) os quais se encontram atualmente retidos no Fundo de Obras no âmbito do CRI (“Valor Retido”); (b) a autorização para a liberação do montante total do Valor Retido, para fins de custeio da Obra, na forma prevista nos Documentos da Operação, mediante autorização prévia dos titulares dos CRI; (c) a fixação dos Juros Remuneratórios em IPCA + 8,50% (oito inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, calculado na forma prevista na cláusula 5.4.1 das Notas Comerciais e 4.1.8 do Termo de Securitização; (d) a repactuação do prazo de pagamento, sendo certo que a Data de Vencimento passará a ser de 18 (dezoito) meses a partir de 15 de julho de 2026, com 3 (três) meses de carência total de juros e amortização; e (e) o consequente novo cronograma e fluxo de amortização do Saldo Devedor Securitização, autorizando a respectiva alteração dos Documentos da Operação;

(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, aprovaram a constituição, em caráter subordinado às garantias atualmente existentes no âmbito da Emissão e observada a ordem de preferência e prioridade já estabelecida nos Documentos da Operação, das Garantias Supervenientes em favor do Comprador, quais sejam, a AF Superveniente Imóvel A, a AF Superveniente Imóvel Braskem e a AF Superveniente Cotas;

(iv) 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, aprovaram a futura liberação, pela Emissora, mediante a quitação integral do Saldo Devedor Securitização, das garantias constituídas no âmbito da Emissão, incluindo a AF Opea sobre o Imóvel A, autorizando a emissão, pela Emissora, do(s) competente(s) termo(s) de liberação e de quitação das obrigações da Vendedora; e

(v) 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, aprovaram a autorização ao

Agente Fiduciário e à Emissora para praticar todos os atos e celebrar todos os aditamentos e instrumentos necessários à formalização das deliberações ora aprovadas.

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, às expensas da Devedora.

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

8.4. Fica consignado pelo Agente Fiduciário que as deliberações desta assembleia podem ensejar riscos não mensuráveis, no presente momento, aos Titulares dos CRI, incluindo, mas não se limitando: (i) ao risco decorrente da subordinação das Garantias Supervenientes constituídas em favor do Comprador; (ii) do reperfilamento dos termos e condições da Emissão, o que poderá impactar sua duração e, conseqüentemente, a expectativa de rentabilidade dos Titulares dos CRI; e (iii) da liberação das Garantias mediante a quitação do Saldo Devedor Securitização, as quais poderão não ser suficientes para quitar as obrigações junto aos Titulares dos CRI em caso de vencimento antecipado da Emissão.

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 2.220-2/2001, 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.

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

São Paulo, 01 de julho de 2026.

(Página de assinaturas da Ata da Assembleia Especial de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 301ª Emissão (IF 24E3617801) da Opea Securitizadora S.A., realizada em 01 de julho de 2026.)

Mesa:

Thatiane Azenha Machado
Presidente

Pedro Ivo Bruder
Secretário

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome: Thatiane Azenha Machado

Nome: Jéssica Diniz Custódio

Cargo: Procuradora

Cargo: Procuradora

VORTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA

Agente Fiduciário

Nome: Rafael Toni

Nome: Paulo Henrique Resende Coutinho

Cargo: Procurador

Cargo: Procurador

