

OPEA SECURITIZADORA S.A.

CNPJ nº 02.773.542/0001-22

**ATA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES
DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 178ª SÉRIE DA 4ª EMISSÃO (IF 21E0379796)
DA OPEA SECURITIZADORA S.A.
REALIZADA EM 07 DE JULHO DE 2026**

1. DATA, HORA E LOCAL: no dia 07 de julho 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”), 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 178ª Série da 4ª 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 S.A, 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; tudo conforme assinaturas constantes ao final desta ata.

4. MESA: Presidente: Mariana Cabrillano; Secretário(a): Andrey Atie.

5. ORDEM DO DIA: deliberar sobre:

(i) A concessão de anuência prévia, afastando-se assim os efeitos do evento de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, do Resgate Antecipado Total dos CRI, conforme disposto na Cláusula 5.4 do Termo de Securitização, de modo a prorrogar, por mais 1 (um) mês, o prazo aprovado no item (i) das deliberações da assembleia realizada em 28 de abril de 2026 (“AEI 28/04/2026”), passando referido prazo a encerrar-se em outubro de 2026, bem como autorizar que o Fundo de Reserva poderá permanecer abaixo do Valor do Fundo de Reserva disposto na Cláusula 5.7.4 do

Contrato de Cessão e 7.6.4 do Termo de Securitização até o mês de outubro (inclusive), observado que:

(a) O desenquadramento do Fundo de Reserva somente será permitido dentro dos limites máximos estabelecidos para cada período de apuração, sendo que a superação de qualquer desses limites caracterizará inadimplemento pecuniário, nos termos da Cláusula 6.1, item (v), do Contrato de Cessão, ensejando a convocação de nova assembleia:

	Desenquadramento Máximo	
jul/26	R\$	44.057,59
ago/26	R\$	33.043,19
set/26	R\$	22.028,80
out/26	R\$	11.014,40
nov/26	R\$	-

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, 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:

(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) a concessão de anuência prévia, afastando-se assim os efeitos do evento de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, do Resgate Antecipado Total dos CRI, conforme disposto na Cláusula 5.4 do Termo de Securitização, de modo a prorrogar, por mais 1 (um) mês, o prazo aprovado no item (i) das deliberações da assembleia realizada em 28 de abril de 2026 (“AEI 28/04/2026”), passando referido prazo a encerrar-se em outubro de 2026, bem como autorizar que o Fundo de Reserva poderá permanecer abaixo do Valor do Fundo de Reserva disposto na Cláusula 5.7.4 do Contrato de Cessão e 7.6.4 do Termo de Securitização até o mês de outubro (inclusive), observado que:

(a) O desenquadramento do Fundo de Reserva somente será permitido dentro dos limites máximos estabelecidos para cada período de apuração, sendo que a superação de qualquer desses limites caracterizará inadimplemento pecuniário, nos termos da Cláusula 6.1, item (v), do Contrato de Cessão, ensejando a convocação de nova assembleia:

	Desenquadramento Máximo	
jul/26	R\$	44.057,59
ago/26	R\$	33.043,19
set/26	R\$	22.028,80
out/26	R\$	11.014,40
nov/26	R\$	-

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. O Agente Fiduciário consigna, ainda, que a aprovação da matéria constante na ordem do dia poderá ensejar riscos não mensuráveis, incluindo, mas não se limitando ao risco de crédito, notadamente o risco de que a prorrogação do prazo e o afastamento temporário dos efeitos da Recompra Compulsória e do Resgate Antecipado Total não sejam suficientes para sanar a situação que ensejou tais eventos, bem como o risco de que o desenquadramento do Fundo de Reserva até outubro de 2026 (inclusive) reduza o mecanismo de reforço de crédito disponível, com potencial impacto no pagamento tempestivo dos CRI.

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 salvo 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 2.220-2/2001, 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, 07 de julho de 2026.

(Página de assinaturas da Ata da Assembleia Especial de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 178ª Série da 4ª Emissão (IF 21E0379796) da Opea Securitizadora S.A., realizada em 07 de julho de 2026.)

Mesa:

Mariana Cabrillano
Presidente

Andrey Atie
Secretário

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome: Mariana Cabrillano

Nome: Jéssica Diniz

Cargo: Procuradora

Cargo: Procuradora

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A

Agente Fiduciário

Nome: Andrey Atie

Nome: Rafael Toni

Cargo: Procurador

Cargo: Procurador

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:

F

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