

OPEA SECURITIZADORA S.A.

CNPJ nº 02.773.542/0001-22

**ATA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES
DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DAS 153ª E 154ª SÉRIES DA 4ª EMISSÃO
(IF 20L0610216 E 20L0610250)
DA OPEA SECURITIZADORA S.A.
REALIZADA EM 08 DE JULHO DE 2026**

1. DATA, HORA E LOCAL: no dia 08 de julho de 2026, às 14:00 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 das 153ª e 154ª Séries 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 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; e (iv) da Órion Consultoria, Empreendimentos e Participações Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 03.643.287/0001-66 (“Órion”), tudo conforme assinaturas constantes ao final desta ata.

4. MESA: Presidente: Thatiane Azenha Machado; Secretário(a): Caroline Siqueira Queiroz.

5. ORDEM DO DIA: deliberar sobre:

(i) A liberação da alienação fiduciária de imóvel que atualmente recai sobre o imóvel objeto da matrícula nº [REDACTED] (“Imóvel Maringá”), mediante o envio, pela Emissora, do respectivo termo de liberação de garantia, a ser apresentado a Órion em até 3 (três) dias úteis contados da data de realização desta assembleia (“Liberação da Garantia”), para viabilizar o cumprimento, pela Órion, dos termos e condições previstos no *Instrumento Particular de Cessão de Direitos Sobre Bem*

Órion aos Compradores, na condição “ad corpus” (“Cessão Imóvel”), sendo certo que os recursos oriundos do saldo do preço referente à venda do Imóvel deverão ser depositados na Conta do Patrimônio Separado, pela Órion, em até 3 (três) dias úteis contados da data de seu recebimento, sob pena de configuração do Evento de Recompra Compulsória previsto na Cláusula 4.1, item (i) do Contrato de Cessão, e deverão ser utilizados para amortização extraordinária dos CRI, sem a incidência do Prêmio previsto na Cláusula 4.5 do Contrato de Cessão, em atendimento às Novas Condições Essenciais, conforme disposto no item (ii) da Ordem do Dia da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, realizada em 05 de agosto de 2025 (“AEI 05/08/2025”).

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 a este item, aprovou(aram) a liberação da alienação fiduciária de imóvel que atualmente recai sobre o imóvel objeto da matrícula nº 30.476 do 3º Oficial de Registro de Imóveis de Maringá/PR (“Imóvel Maringá”), mediante o envio, pela Emissora, do respectivo termo de liberação de garantia, a ser apresentado a Órion em até 3 (três) dias úteis contados da data de realização desta assembleia (“Liberação da Garantia”), para viabilizar o cumprimento, pela Órion, dos termos e condições previstos no *Instrumento Particular de Cessão de*

conjunto com Alcides, os “Compradores”), em 16 de junho de 2025, cujo objeto é a venda do Imóvel Maringá, pela Órion aos Compradores, na condição “ad corpus” (“Cessão

Imóvel”), sendo certo que os recursos oriundos do saldo do preço referente à venda do Imóvel deverão ser depositados na Conta do Patrimônio Separado, pela Órion, em até 3 (três) dias úteis contados da data de seu recebimento, sob pena de configuração do Evento de Recompra Compulsória previsto na Cláusula 4.1, item (i) do Contrato de Cessão, e deverão ser utilizados para amortização extraordinária dos CRI, sem a incidência do Prêmio previsto na Cláusula 4.5 do Contrato de Cessão, em atendimento às Novas Condições Essenciais, conforme disposto no item (ii) da Ordem do Dia da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, realizada em 05 de agosto de 2025 (“AEI 05/08/2025”).

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 informa ao(s) Titular(es) 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 risco de crédito em razão da liberação da alienação fiduciária do Imóvel, com a consequente redução das garantias dos CRI, sendo certo que as garantias remanescentes poderão ser insuficientes para o cumprimento das obrigações dos CRI.

8.2. 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.

8.3. 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 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. 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 2.200-2/2001, 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.

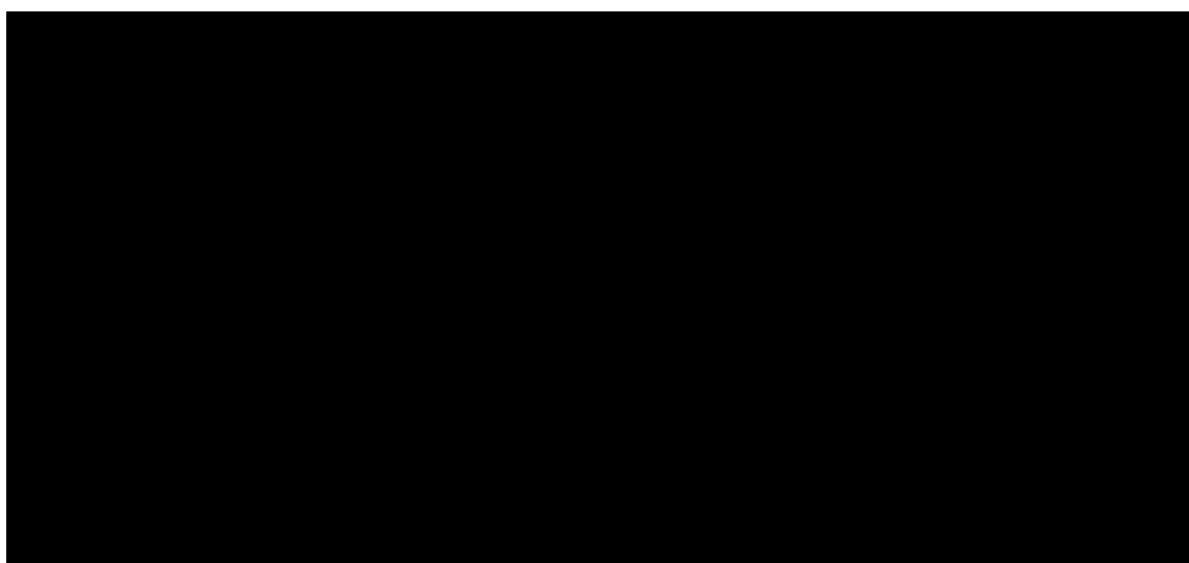
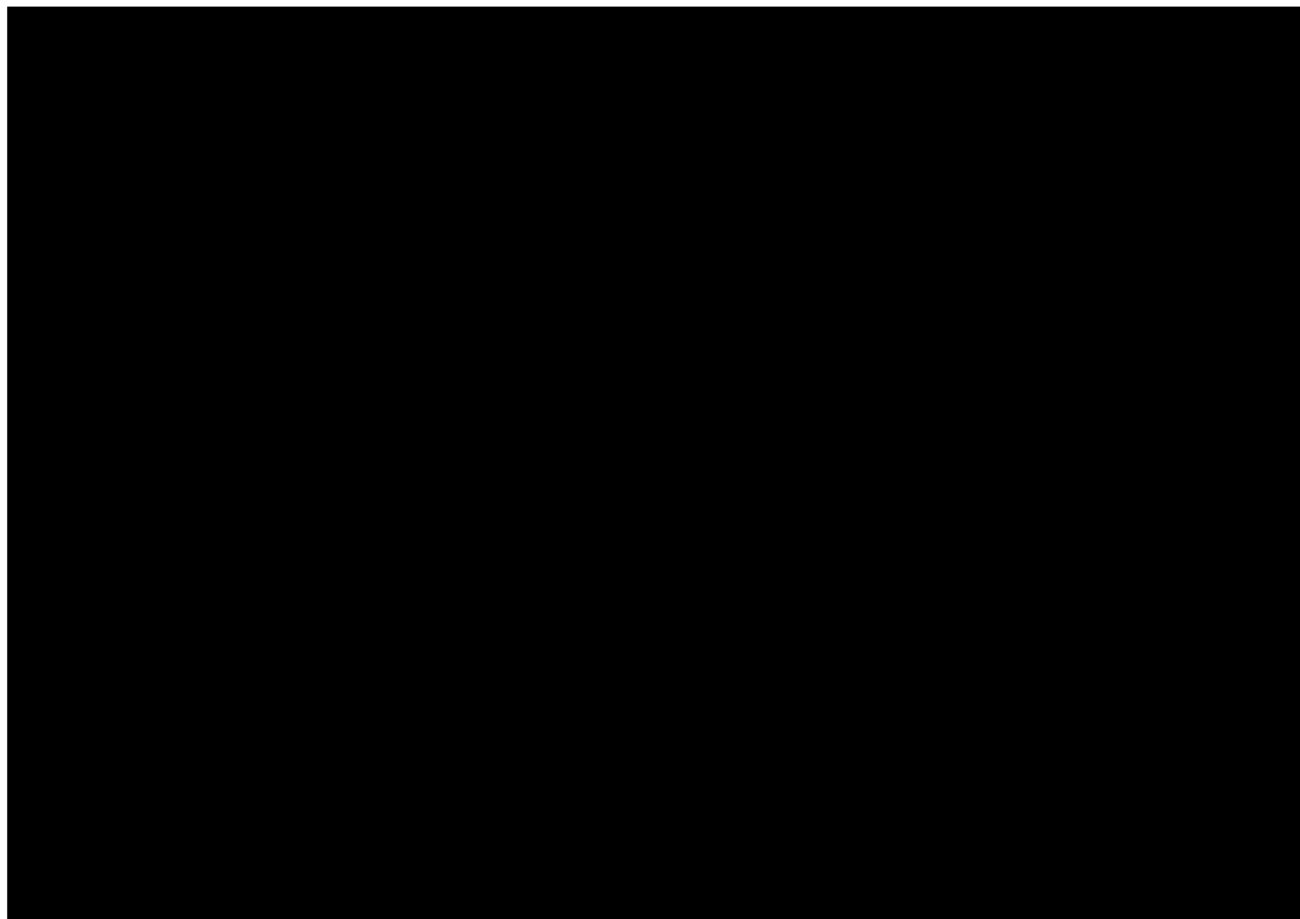
8.9. Por fim, os presentes autorizam a divulgação no website da Emissora e o encaminhamento à CVM da presente ata em forma sumária, com a omissão da assinatura e qualificação do(s) Titular(es) dos CRI, sendo dispensada, neste ato, sua publicação em jornal de grande circulação.

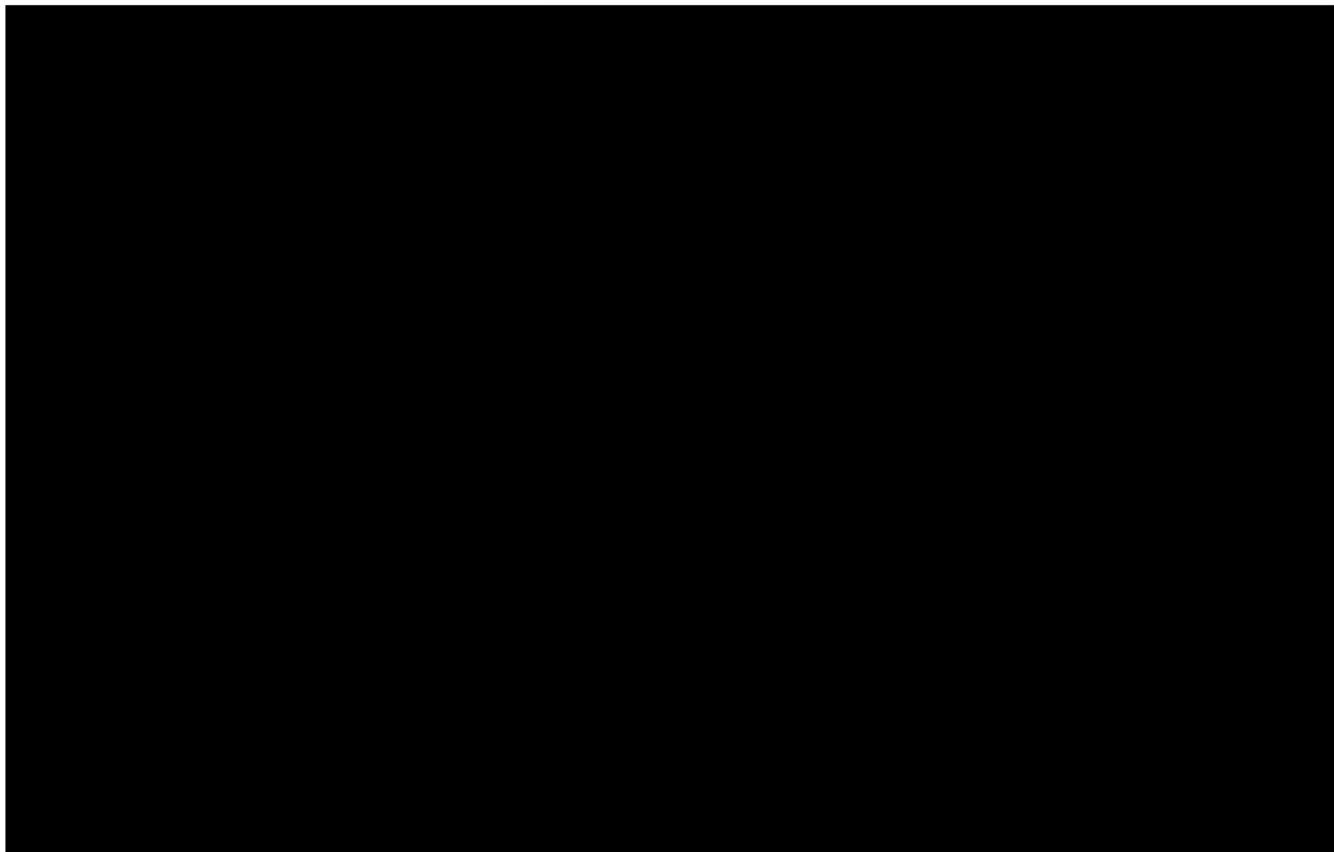
9. ENCERRAMENTO: nada mais havendo a tratar, foram encerrados os trabalhos e lavrada a presente ata, que depois de lida e aprovada, foi assinada digitalmente pelo Presidente, pelo Secretário, e por todos os presentes, conforme Lista de Presença anexa.

São Paulo, 08 de julho 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 153ª e 154ª Séries da 4ª Emissão (IF 20L0610216 E 20L0610250) da Opea Securitizadora S.A., realizada em 08 de julho de 2026.)



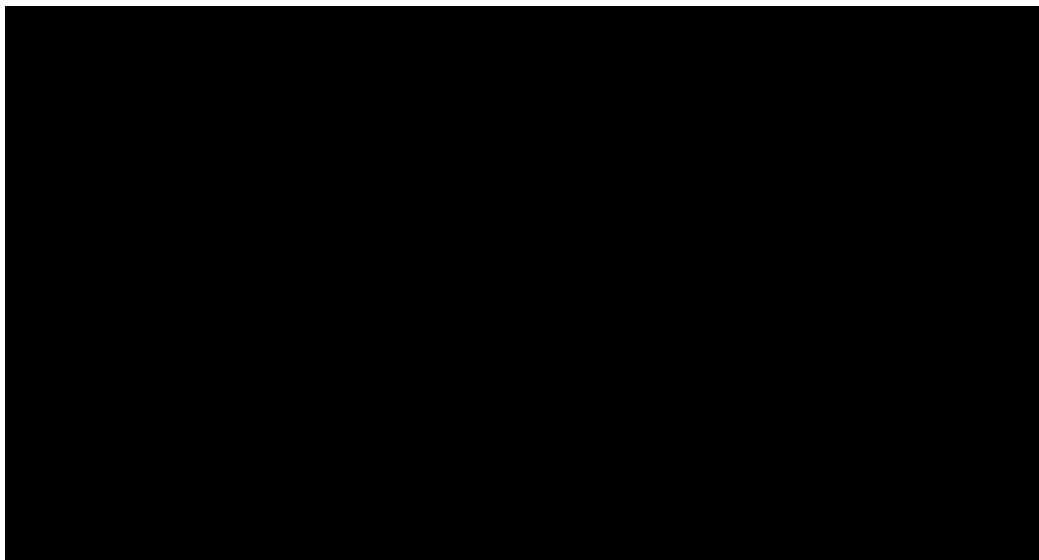


MANIFESTO DE ASSINATURAS

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:

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

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

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