

OPEA SECURITIZADORA S.A.
CNPJ nº 02.773.542/0001-22

**ATA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES
DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 1; 2; 4ª SÉRIE DA 258ª EMISSÃO (IF 24C1475908; 24C1475909; 24C1476175)
DA OPEA SECURITIZADORA S.A.
REALIZADA EM 14 DE JULHO DE 2026**

1. **DATA, HORA E LOCAL:** no dia 14 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 1; 2; 4ª Série da 258ª 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. **PRESEÇA:** 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"); (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: Jéssica Diniz Custódio; Secretário(a): Victor Silveira Lima.

5. **ORDEM DO DIA:** deliberar sobre:

(i) A rerratificação das deliberações aprovadas na Assembleia Especial de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 258ª Emissão da Opea Securitizadora S.A. realizada em 08 de janeiro de 2026 ("AEI 08.01.2026"), especificamente para alterar o item (iii), alínea "B" da Ordem do Dia da seguinte forma, permanecendo ratificados e integralmente válidos todos os demais termos e deliberações constantes da AEI 08.01.2026:

"(iii) Caso aprovadas as matérias constantes nos itens (i) e (ii) acima, autorizar que os Recursos de Venda sejam destinados, na Data de Pagamento subsequente ao efetivo recebimento dos referidos recursos, conforme ordem de pagamento abaixo:

(...)

(B) A Segunda parcela está prevista para ocorrer em 180 (cento e oitenta) dias após o pagamento da Primeira Parcela, com recursos oriundos de venda do Ativo Cidade Jardim no valor de R\$ 93.000.000,00 (noventa e três milhões de reais), que serão destinados da seguinte forma:

B.1) R\$ 69.000.000,00 (sessenta e nove milhões de reais), que foi pago no dia 08 de julho de 2026, que serão destinados da seguinte forma, em até 3 dias úteis contados da assinatura da ata:

B.1.1) R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais) para amortização extraordinária dos CRI Série Sênior 2 (IF 24C1475909), sem a incidência de juros;

B.1.2) R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) para amortização extraordinária dos CRI Série Sênior 1 (IF24C1475908), sem a incidência de juros;

B.1.3) Liberação de R\$ 29.000.000,00 (vinte e nove milhões de reais) para o Devedor FII VGRI11.

B.2) R\$ 24.000.000,00 (vinte e quatro milhões de reais), em até 150 (cento e cinquenta) dias do pagamento da parcela do item B.1 acima, que serão destinados da seguinte forma:

B.2.1) R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) para amortização extraordinária do CRI Série Sênior 2 (IF 24C1475909), sem a incidência de juros;

B.2.2) R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) para amortização extraordinária dos CRI Série Sênior 1 (IF24C1475908), sem a incidência de juros;

B.2.3) Liberação de R\$ 4.000.000,00 (Quatro milhões de reais) para o Devedor FII VGRI11."

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:

(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 rerratificação das deliberações aprovadas na AEI 08.01.2026, especificamente para alterar o item (iii), alínea "B" da Ordem do Dia da seguinte forma, permanecendo ratificados e integralmente válidos todos os demais termos e deliberações constantes da AEI 08.01.2026:

"(iii) Caso aprovadas as matérias constantes nos itens (i) e (ii) acima, autorizar que os Recursos de Venda sejam destinados, **na Data de Pagamento subsequente ao efetivo recebimento dos referidos recursos**, conforme ordem de pagamento abaixo:

(...)

(B) A Segunda parcela está prevista para ocorrer em 180 (cento e oitenta) dias após o pagamento da Primeira Parcela, com recursos oriundos de venda do Ativo Cidade Jardim no valor de R\$ 93.000.000,00 (noventa e três milhões de reais), que serão destinados da seguinte forma:

B.1) R\$ 69.000.000,00 (sessenta e nove milhões de reais), que foi pago no dia 08 de julho de 2026, que serão destinados da seguinte forma, em até 3 dias úteis contados da assinatura da ata:

B.1.1) R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais) para amortização extraordinária dos CRI Série Sênior 2 (IF 24C1475909), sem a incidência de juros;

B.1.2) R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) para amortização extraordinária dos CRI Série Sênior 1 (IF24C1475908), sem a incidência de juros;

B.1.3) Liberação de R\$ 29.000.000,00 (vinte e nove milhões de reais) para o Devedor FII VGRI11.

B.2) R\$ 24.000.000,00 (vinte e quatro milhões de reais), em até 150 (cento e cinquenta) dias do pagamento da parcela do item B.1 acima, que serão destinados da seguinte forma:

B.2.1) R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) para amortização extraordinária do CRI Série Sênior 2 (IF 24C1475909), sem a incidência de juros;

B.2.2) R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) para amortização extraordinária dos CRI Série Sênior 1 (IF24C1475908), sem a incidência de juros;

B.2.3) Liberação de R\$ 4.000.000,00 (Quatro milhões de reais) para o Devedor FII VGRI11."

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

8.4. 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.

8.5. 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, § 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.

8.8. 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 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, 14 de julho de 2026.

(Página de assinaturas da Ata da Assembleia Especial de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª; 2ª; 4ª Série da 258ª Emissão (IF 24C1475908; 24C1475909; 24C1476175) da Opea Securitizadora S.A., realizada em 14 de julho de 2026.)

Mesa:

Jéssica Diniz Custódio
Presidente

Victor Silveira Lima
Secretário

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome: Jéssica Diniz Custódio

Nome: Marcio Lopes dos Santos Teixeira

Cargo: Procuradora

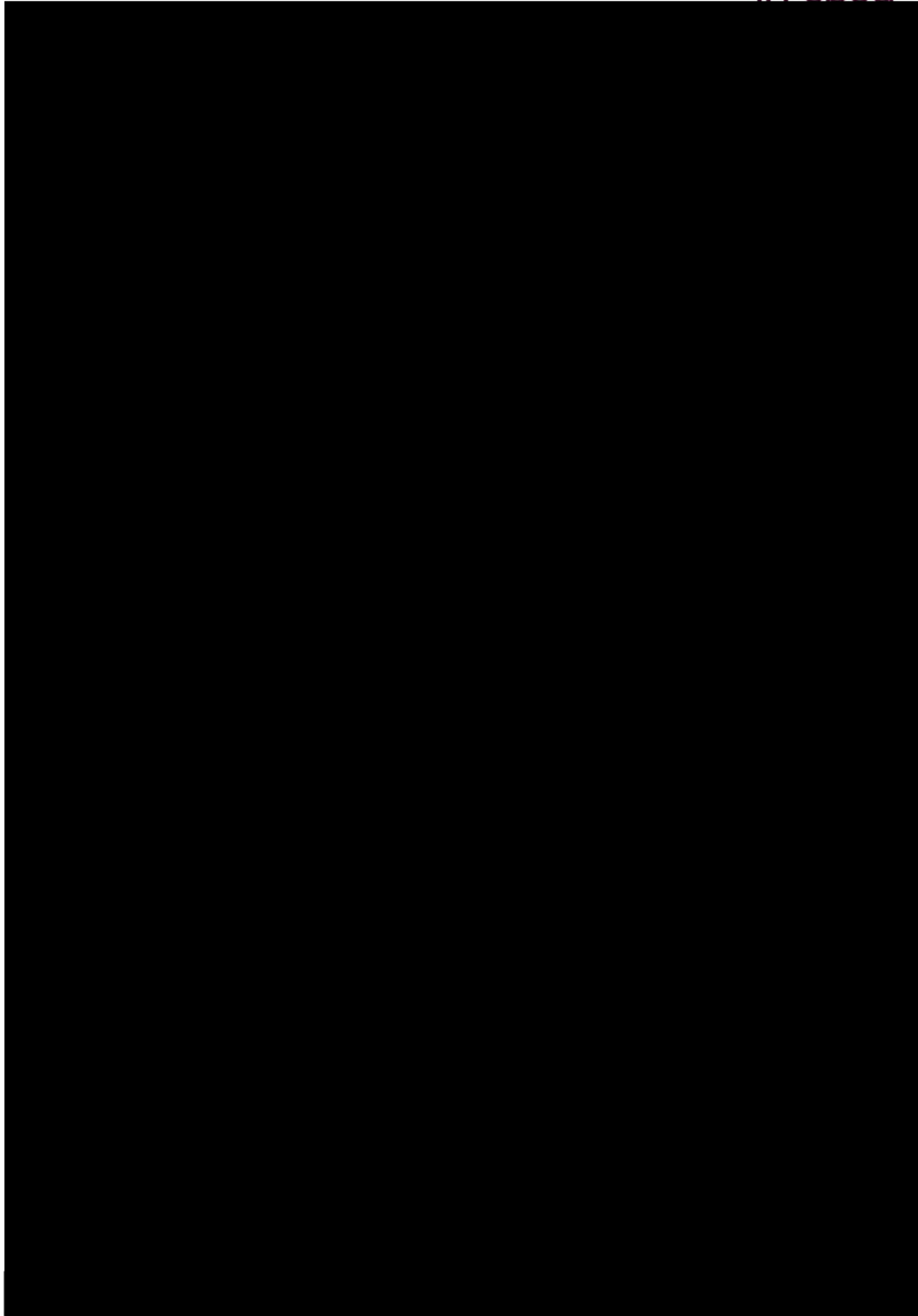
Cargo: Procurador

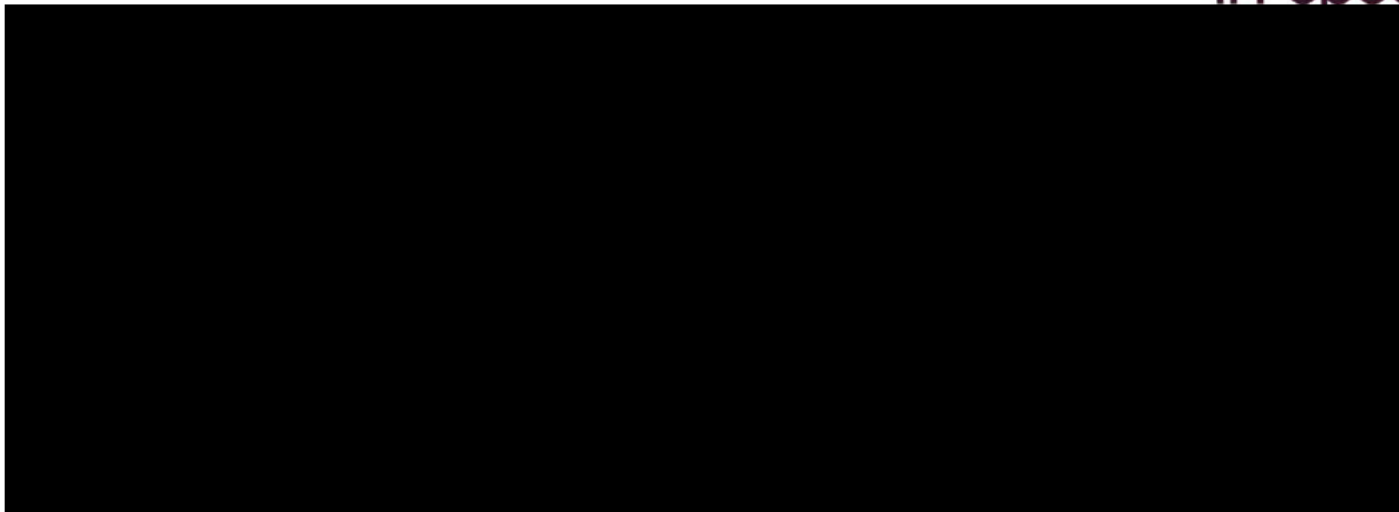
OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Agente Fiduciário

Nome: Vinícius Santarém da Costa Machado

Cargo: Procurador



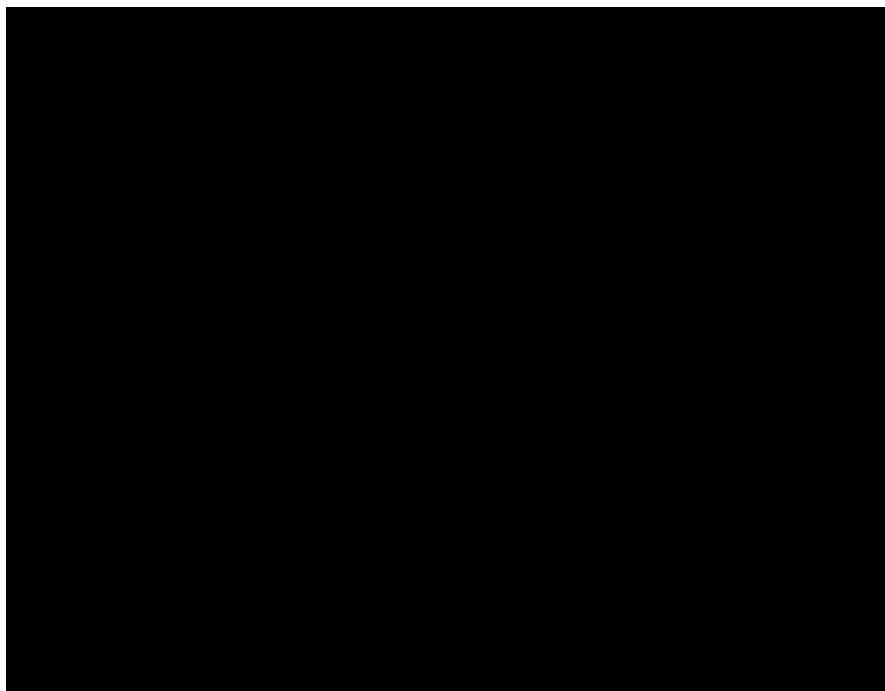


MANIFESTO DE ASSINATURAS

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:



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:

