

OPEA SECURITIZADORA S.A.

CNPJ nº 02.773.542/0001-22

**ATA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES
DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA(S) 2ª, 4ª E 5ª SÉRIE(S) DA 250ª EMISSÃO
(IF 24C0006202; 24C0006204; 24C0006205)
DA OPEA SECURITIZADORA S.A.
REALIZADA EM SEGUNDA CONVOCAÇÃO**

EM 10 DE JULHO DE 2026

1. DATA, HORA E LOCAL: no dia 10 de julho de 2026, às 11:00 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”), por meio de videoconferência, na plataforma *Microsoft Teams*, cujo endereço eletrônico de acesso foi disponibilizado aos Titulares dos CRI oportunamente.

2. CONVOCAÇÃO: edital de convocação publicado na página que contém as informações do patrimônio separado na rede mundial de computadores em 01 de julho de 2026.

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”); (iii) do(s) Titular(es) dos CRI representando 67,65% (sessenta e sete inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) dos CRI em circulação, tudo conforme assinaturas constantes ao final desta ata.

4. MESA: Presidente: Jéssica Diniz Custódio; Secretário(a): Joyce Silveira Dias Nunes.

5. ORDEM DO DIA: deliberar sobre:

(i) A alteração da redação das Cláusulas 4.14.1 e 4.14.2, bem como do Anexo III dos Termos de Emissão, que tratam da alteração das Datas de Pagamento da Amortização das Notas Comerciais Escriturais da Segunda Série e da Quarta Série, que passarão a vigorar conforme redação prevista abaixo e os cronogramas passarão a vigorar conforme disponibilizados no Anexo III da proposta de administração a ser publicada pela Securitizadora em seu website (www.opea.com.br) e site da CVM (www.cvm.gov.br):

“4.14.1 Amortização das Notas Comerciais Escriturais da Segunda Série:
Ressalvadas as hipóteses de pagamento em decorrência do vencimento antecipado

das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, Resgate Antecipado Facultativo (conforme abaixo definido), Oferta de Resgate Antecipado (conforme abaixo definido) e Amortização Extraordinária (conforme abaixo definido), o Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais Escriturais da Segunda Série será amortizado pela Emitente, em parcelas mensais, nas datas previstas no Anexo III deste Termo de Emissão (sendo cada uma, conforme aplicável, uma “Data(s) de Pagamento da Amortização das Notas Comerciais Escriturais da Segunda Série”), conforme fórmula constante da Cláusula 4.14.4 abaixo.”

“4.14.2 Amortização das Notas Comerciais Escriturais da Quarta Série: Ressalvadas as hipóteses de pagamento em decorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, Resgate Antecipado Facultativo (conforme abaixo definido), Oferta de Resgate Antecipado (conforme abaixo definido) e Amortização Extraordinária (conforme abaixo definido), o Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais Escriturais da Quarta Série será amortizado pela Emitente, em parcelas mensais, nas datas previstas no Anexo III deste Termo de Emissão (sendo cada uma, conforme aplicável, uma “Data(s) de Pagamento da Amortização das Notas Comerciais Escriturais da Quarta Série”), conforme fórmula constante da Cláusula 4.14.4 abaixo”.

(ii) (ii.1) a alteração do Anexo I do Termo de Securitização, modificando a alteração das Cláusulas 7.4, 7.5 e 7.6 para ajustar o cronograma de pagamentos dos Créditos Imobiliários; e (2.2) a alteração do Anexo II. A e Anexo II.B do Termo de Securitização, modificando a Data de Pagamento dos CRI que passarão a vigorar conforme redação prevista abaixo, e os anexos conforme disponibilizados no Anexo IV da proposta de administração a ser publicada pela Securitizadora em seu website (www.opea.com.br) e site da CVM (www.cvm.gov.br):

“Anexo I do Termo de Securitização, Cláusula 7.4 Pagamento da Remuneração: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência dos eventos de inadimplemento e/ou da ocorrência de um resgate antecipado facultativo, nos termos previstos no Termo de Emissão, o pagamento da Remuneração ocorrerá conforme cronograma previsto no Anexo III ao Termo de Emissão (cada uma dessas datas, conforme aplicável (“Data(s) de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais da Segunda Série”).”

“Anexo I do Termo de Securitização, Cláusula 7.5 Amortização do Valor Nominal Unitário: Ressalvadas as hipóteses de pagamento em decorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, Resgate Antecipado e Amortização Extraordinária Facultativa, o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais da Segunda Série será amortizado pela Devedora em parcelas mensais, nas datas previstas no Anexo III do Termo de Emissão.”

“Anexo do Termo de Securitização, Cláusula 7.6 Data da primeira parcela devida da CCI e da última parcela devida da CCI: Observado o disposto nos itens 7.4 e 7.5 acima, a primeira e a última parcela serão devidas nas datas descritas na presente Escritura de Emissão de CCI.”

(iii) A alteração da redação das Cláusulas 7.4, 7.5 e 7.6 do Anexo I da Escritura de Emissão de CCI, que tratam do cronograma de alteração das Datas de Pagamento da Amortização das Notas Comerciais Escriturais da Segunda Série e da Quarta Série, que passarão a vigorar conforme redação prevista abaixo:

“Anexo I da Escritura de Emissão de CCI, Cláusula 7.4 Pagamento da Remuneração: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência dos eventos de inadimplemento e/ou da ocorrência de um resgate antecipado facultativo, nos termos previstos no Termo de Emissão, o pagamento da Remuneração ocorrerá conforme cronograma previsto no Anexo III ao Termo de Emissão (cada uma dessas datas, conforme aplicável (“Data(s) de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais da Segunda Série”).”

“Anexo I da Escritura de Emissão de CCI, Cláusula 7.5 Amortização do Valor Nominal Unitário: Ressalvadas as hipóteses de pagamento em decorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, Resgate Antecipado e Amortização Extraordinária Facultativa, o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais da Segunda Série será amortizado pela Devedora em parcelas mensais, nas datas previstas no Anexo III do Termo de Emissão.”

“Anexo I da Escritura de Emissão de CCI, Cláusula 7.6 Data da primeira parcela devida da CCI e da última parcela devida da CCI: Observado o disposto nos itens 7.4 e 7.5 acima, a primeira e a última parcela serão devidas nas datas descritas na presente Escritura de Emissão de CCI.”

(iv) A inclusão da alínea “(r)” na Cláusula 8.1.2 dos Termos de Emissão, para prever valor mínimo na apuração do índice financeiro de Dívida Bruta, que vigorará conforme redação prevista abaixo:

“8.1.2 (r) não atendimento, pelo grupo econômico da Emitente, do índice financeiro relacionado a seguir, a ser acompanhado anualmente pela Securitizadora, com base nas Demonstrações Financeiras Anuais Combinadas, conforme definido abaixo, enviadas pela Emitente, preparadas de acordo com as práticas contábeis brasileiras vigentes na Data de Emissão, sendo que a primeira apuração do índice financeiro, ocorrerá até 10 (dez) dias do recebimento pela Securitizadora das demonstrações financeiras auditadas, com data limite para 31 de julho de 2026, e se dará com base nas Demonstrações Financeiras Anuais Combinadas de 31 de dezembro de 2026: Dívida Bruta (conforme definido abaixo) no valor de R\$

940.000.000,00 (novecentos e quarenta milhões de reais), excluídas as Fianças e Avais prestados em benefício de terceiros”.

(v) A inclusão da alínea (xxxiv) na Cláusula 9.1 dos Termos de Emissão para estabelecer obrigação de aporte no valor de USD 10.000.000,00 (dez milhões de dólares) nas Devedoras, que vigorará conforme redação prevista abaixo:

“9.1 (xxxiv) A Emitente e/ou seus acionistas/controladores obrigam-se a realizar aportes adicionais de capital no montante mínimo de USD 10.000.000,00 (dez milhões de dólares) nas Devedoras, a serem integralizados entre 1º de abril de 2026 e 31 de dezembro de 2026”.

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 a Presidente e a Secretária, 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 67,65% (sessenta e sete inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) dos CRI em circulação, sem manifestação de voto contrário ou abstenção com relação a este item, aprovou(aram) a alteração da redação das Cláusulas 4.14.1 e 4.14.2, bem como do Anexo III dos Termos de Emissão, que tratam da alteração das Datas de Pagamento da Amortização das Notas Comerciais Escriturais da Segunda Série e da Quarta Série, que passarão a vigorar conforme redação prevista abaixo e os cronogramas passarão a vigorar conforme disponibilizados no Anexo II da presente assembleia:

“4.14.1 Amortização das Notas Comerciais Escriturais da Segunda Série: Ressalvadas as hipóteses de pagamento em decorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, Resgate Antecipado Facultativo (conforme abaixo definido), Oferta de Resgate Antecipado (conforme abaixo definido) e Amortização Extraordinária (conforme abaixo definido), o Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais Escriturais da Segunda Série será amortizado pela Emitente, em parcelas mensais, nas datas previstas no Anexo III deste Termo de Emissão (sendo cada uma, conforme aplicável, uma “Data(s) de

Pagamento da Amortização das Notas Comerciais Escriturais da Segunda Série”), conforme fórmula constante da Cláusula 4.14.4 abaixo.”

“4.14.2 Amortização das Notas Comerciais Escriturais da Quarta Série: Ressalvadas as hipóteses de pagamento em decorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, Resgate Antecipado Facultativo (conforme abaixo definido), Oferta de Resgate Antecipado (conforme abaixo definido) e Amortização Extraordinária (conforme abaixo definido), o Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais Escriturais da Quarta Série será amortizado pela Emitente, em parcelas mensais, nas datas previstas no Anexo III deste Termo de Emissão (sendo cada uma, conforme aplicável, uma “Data(s) de Pagamento da Amortização das Notas Comerciais Escriturais da Quarta Série”), conforme fórmula constante da Cláusula 4.14.4 abaixo”.

(ii) O(s) Titular(es) dos CRI, representando 67,65% (sessenta e sete inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) dos CRI em circulação, sem manifestação de voto contrário ou abstenção com relação a este item, aprovou(aram) (ii.1) a alteração do Anexo I do Termo de Securitização, modificando a alteração das Cláusulas 7.4, 7.5 e 7.6 para ajustar o cronograma de pagamentos dos Créditos Imobiliários; e (2.2) a alteração do Anexo II. A e Anexo II.B do Termo de Securitização, modificando a Data de Pagamento dos CRI que passarão a vigorar conforme redação prevista abaixo, e os anexos conforme disponibilizados no Anexo III da presente assembleia:

“Anexo I do Termo de Securitização, Cláusula 7.4 Pagamento da Remuneração: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência dos eventos de inadimplemento e/ou da ocorrência de um resgate antecipado facultativo, nos termos previstos no Termo de Emissão, o pagamento da Remuneração ocorrerá conforme cronograma previsto no Anexo III ao Termo de Emissão (cada uma dessas datas, conforme aplicável (“Data(s) de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais da Segunda Série”)).”

“Anexo I do Termo de Securitização, Cláusula 7.5 Amortização do Valor Nominal Unitário: Ressalvadas as hipóteses de pagamento em decorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, Resgate Antecipado e Amortização Extraordinária Facultativa, o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais da Segunda Série será amortizado pela Devedora em parcelas mensais, nas datas previstas no Anexo III do Termo de Emissão.”

“Anexo do Termo de Securitização, Cláusula 7.6 Data da primeira parcela devida da CCI e da última parcela devida da CCI: Observado o disposto nos itens 7.4 e 7.5 acima, a primeira e a última parcela serão devidas nas datas descritas na presente Escritura de Emissão de CCI.”

(iii) O(s) Titular(es) dos CRI, representando 67,65% (sessenta e sete inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) dos CRI em circulação, sem manifestação de voto contrário ou abstenção com relação a este item, aprovou(aram) a alteração da redação das Cláusulas 7.4, 7.5 e 7.6 do Anexo I da Escritura de Emissão de CCI, que tratam do cronograma de alteração das Datas de Pagamento da Amortização das Notas Comerciais Escriturais da Segunda Série e da Quarta Série, que passarão a vigorar conforme redação prevista abaixo:

“Anexo I da Escritura de Emissão de CCI, Cláusula 7.4 Pagamento da Remuneração: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência dos eventos de inadimplemento e/ou da ocorrência de um resgate antecipado facultativo, nos termos previstos no Termo de Emissão, o pagamento da Remuneração ocorrerá conforme cronograma previsto no Anexo III ao Termo de Emissão (cada uma dessas datas, conforme aplicável (“Data(s) de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais da Segunda Série”).”

“Anexo I da Escritura de Emissão de CCI, Cláusula 7.5 Amortização do Valor Nominal Unitário: Ressalvadas as hipóteses de pagamento em decorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, Resgate Antecipado e Amortização Extraordinária Facultativa, o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais da Segunda Série será amortizado pela Devedora em parcelas mensais, nas datas previstas no Anexo III do Termo de Emissão.”

“Anexo I da Escritura de Emissão de CCI, Cláusula 7.6 Data da primeira parcela devida da CCI e da última parcela devida da CCI: Observado o disposto nos itens 7.4 e 7.5 acima, a primeira e a última parcela serão devidas nas datas descritas na presente Escritura de Emissão de CCI.”

(iv) O(s) Titular(es) dos CRI, representando 67,65% (sessenta e sete inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) dos CRI em circulação, sem manifestação de voto contrário ou abstenção com relação a este item, aprovou(aram) a inclusão da alínea “(r)” na Cláusula 8.1.2 dos Termos de Emissão, para prever valor mínimo na apuração do índice financeiro de Dívida Bruta, que vigorará conforme redação prevista abaixo:

“8.1.2 (r) não atendimento, pelo grupo econômico da Emitente, do índice financeiro relacionado a seguir, a ser acompanhado anualmente pela Securitizadora, com base nas Demonstrações Financeiras Anuais Combinadas, conforme definido abaixo, enviadas pela Emitente, preparadas de acordo com as práticas contábeis brasileiras vigentes na Data de Emissão, sendo que a primeira apuração do índice financeiro, ocorrerá até 10 (dez) dias do recebimento pela Securitizadora das demonstrações financeiras auditadas, com data limite para 31 de julho de 2026, e se dará com base nas Demonstrações Financeiras Anuais Combinadas de 31 de dezembro de 2026: Dívida Bruta (conforme definido abaixo) no valor de R\$

940.000.000,00 (novecentos e quarenta milhões de reais), excluídas as Fianças e Avais prestados em benefício de terceiros”.

(v) O(s) Titular(es) dos CRI, representando 67,65% (sessenta e sete inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) dos CRI em circulação, sem manifestação de voto contrário ou abstenção com relação a este item, aprovou(aram) a inclusão da alínea (xxxiv) na Cláusula 9.1 dos Termos de Emissão para estabelecer obrigação de aporte no valor de USD 10.000.000,00 (dez milhões de dólares) nas Devedoras, que vigorará conforme redação prevista abaixo:

“9.1 (xxxiv) A Emitente e/ou seus acionistas/controladores obrigam-se a realizar aportes adicionais de capital no montante mínimo de USD 10.000.000,00 (dez milhões de dólares) nas Devedoras, a serem integralizados entre 1º de abril de 2026 e 31 de dezembro de 2026”.

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 indenizados 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 2.200-2/2001, 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.

8.8. 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 pela Presidente, pela Secretária, e por todos os presentes, conforme Lista de Presença anexa.

São Paulo, 10 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(s) 2ª, 4ª e 5ª Série(s) da 250ª Emissão (IF 24C0006202; 24C0006204; 24C0006205) da Opea Securitizadora S.A., realizada em 10 de julho de 2026.)

Mesa:

Jéssica Diniz Custódio
Presidente

Joyce Silveira Dias Nunes
Secretário

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome: Jéssica Diniz Custódio
Cargo: Procuradora

Nome: Mariana Cabrillano Guimarães
Cargo: Procuradora

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

Agente Fiduciário

Nome: Vinícius Santarém da Costa Machado
Cargo: Procuradora