

OPEA SECURITIZADORA S.A.

CNPJ nº 02.773.542/0001-22

**ATA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES
DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS**

DA 1ª, 2ª, 3ª E 4ª SÉRIES DA 107ª EMISSÃO (IF 22L1575688; 22L2786958; 25J5662856; 25J5662859)

DA OPEA SECURITIZADORA S.A.

REALIZADA EM 22 DE JULHO DE 2026

1. DATA, HORA E LOCAL: no dia 22 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**"), 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, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 107ª 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; tudo conforme assinaturas constantes ao final desta ata.

4. MESA: Presidente: Jéssica Diniz Custódio; Secretário(a): Caroline Siqueira Queiroz.

5. ORDEM DO DIA: deliberar sobre:

(i) A concessão de anuência prévia, afastando-se assim os efeitos do vencimento antecipado das Notas Comerciais previsto na Cláusula 10.1., item (ii) do Termo de Emissão e, consequentemente, afastando-se o resgate dos CRI, nos termos da Cláusula 8.1. do Termo de Securitização, de forma a autorizar a venda parcial dos Imóvel(is) Garantia, conforme matrículas descritas no Anexo II desta assembleia, nos termos da Cláusula 3.7 do Contrato de AFI, pelo valor de R\$ 57.600.000,00 (cinquenta e sete milhões e seiscentos mil reais), condicionado ao recebimento na Conta da Operação no valor de R\$ 50.196.000,00 (cinquenta milhões, cento e noventa e seis mil reais) ("**Venda dos Imóveis**");

(ii) A concessão de anuência prévia, afastando-se assim os efeitos do vencimento antecipado das Notas Comerciais previsto na Cláusula 10.1., item (i) do Termo de Emissão e, consequentemente, afastando-se o resgate dos CRI, nos termos da Cláusula 8.1. do Termo de Securitização, de forma a autorizar a destinação do valor de R\$ 50.196.000,00 (cinquenta milhões, cento e noventa e seis mil reais),

sem a observância, exclusivamente em relação aos recursos oriundos da Venda dos Imóveis, da Cascata de Pagamento e Cláusula 10.1 do Termo de Securitização, a ser utilizado da seguinte forma: **(a)** a Amortização Extraordinária das Notas (Melo Alves) e, consequentemente, a Amortização Extraordinária dos CRI (Série 1) e CRI (Série 3); e **(b)** após a destinação do item (a) acima, a Amortização Extraordinária das Notas Comerciais (Sabino 2) e, consequentemente, a Amortização Extraordinária dos CRI (Série 2); e

(iii) A liberação da AFI que atualmente recai sobre os Imóvel(is) Garantia descritos no Anexo II da presente assembleia, mediante a assinatura, pela Emissora, do respectivo termo de liberação de garantia, a ser apresentado às Fiduciárias em até 2 (dois) dias úteis contados do recebimento dos valores correspondentes à Venda dos Imóveis, com a dispensa dos requisitos dispostos na Cláusula 3.8. da AFI ("Liberação da AFI").

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, bem como entre partes relacionadas, conforme definição prevista na Resolução CVM nº 94/2022 – Pronunciamento Técnico CPC 05, no artigo 115 § 1º da Lei 6.404/76 e artigo 32 da Resolução CVM 60, e outras hipóteses previstas em lei, conforme aplicável, 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 concessão de anuidade prévia, afastando-se assim os efeitos do vencimento antecipado das Notas Comerciais previsto na Cláusula 10.1., item (ii) do Termo de Emissão e, consequentemente, afastando-se o resgate dos CRI, nos termos da Cláusula 8.1. do Termo de Securitização, de forma a autorizar a Venda dos Imóveis;

(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 anuidade prévia, afastando-se assim os efeitos do vencimento antecipado das Notas Comerciais previsto na Cláusula 10.1., item (i) do Termo de Emissão e, consequentemente, afastando-se o resgate dos CRI, nos termos da Cláusula 8.1. do Termo de Securitização, de forma a autorizar a destinação do valor de R\$ 50.196.000,00 (cinquenta milhões, cento e noventa e seis mil reais), sem a observância, exclusivamente em relação aos recursos oriundos da Venda dos Imóveis, da Cascata de Pagamento e Cláusula 10.1 do Termo de Securitização, a ser utilizado da seguinte forma: **(a)** a Amortização Extraordinária das Notas (Melo Alves) e, consequentemente, a Amortização Extraordinária dos CRI (Série 1) e CRI (Série 3); e **(b)** após a destinação do item (a) acima, a Amortização Extraordinária das Notas Comerciais (Sabino 2) e, consequentemente, a Amortização Extraordinária dos CRI (Série 2); e

(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 Liberação da AFI.

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 aos Titulares dos CRI que as deliberações da presente Assembleia podem ensejar riscos não mensuráveis aos CRI, incluindo, mas não se limitando, ao risco de crédito consubstanciado na utilização de recursos sem observância da ordem de pagamentos.

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(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 salvos 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, 22 de julho de 2026.

(Página de assinaturas da Ata da Assembleia Especial de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 107ª Emissão (IF 22L1575688; 22L2786958; 25J5662856; 25J5662859) da Opea Securitizadora S.A., realizada em 22 de julho de 2026.)

Mesa:

Jéssica Diniz Custódio
Presidente

Caroline Siqueira Queiroz
Secretário

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome: Jéssica Diniz Custódio

Nome: Marcio Lopes dos Santos Teixeira

Cargo: Procuradora

Cargo: Procurador

VORTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA

Agente Fiduciário

Nome: Rafael Toni

Nome: Gabriel Takashi Maeda

Cargo: Procurador

Cargo: Procurador