

OPEA SECURITIZADORA S.A.

CNPJ nº 02.773.542/0001-22

**ATA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES
DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 1ª SÉRIE DA 488ª EMISSÃO (IF 25L3723350)
DA OPEA SECURITIZADORA S.A.
REALIZADA EM PRIMEIRA CONVOCAÇÃO EM
23 DE JULHO DE 2026**

1. DATA, HORA E LOCAL: no dia 23 de julho de 2026, às 16:00 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 disponibilizado pela Emissora na página que contém as informações do patrimônio separado na rede mundial de computadores (www.opea.com.br) em 03 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 57,21%(cinquenta e sete centésimos por por cento) dos CRI em circulação; tudo conforme assinaturas constantes ao final desta ata.

4. MESA: Presidente: Mariana Cabrillano Guimaraes; Secretário(a): Alexandre Locci

5. ORDEM DO DIA: deliberar sobre:

(i) Caso verificado em 06 de julho de 2026 a não obtenção do registro do “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*”, celebrado em 07 de janeiro de 2026, entre a Emissora e a SUKCES GAMON DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 61.873.104/0001-03 (“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Araruama”), perante o Cartório de Registro de Imóveis de Araruama/RJ, aprovar a não declaração da Recompra Não Automática parcial dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente a Amortização Extraordinária dos CRI, nos termos da Cláusula 4.1.2, item (i) do “*Instrumento Particular de Cessão e Aquisição de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*” celebrado em 24 de dezembro de 2025, conforme aditado, e da Cláusula 6.2.4 item (i) do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, em Série Única, da 488ª (Quadringentésima Octogésima Oitava) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Sendas Distribuidora S.A.*”

celebrado em 22 de dezembro de 2025, conforme aditado, caracterizado pela não observância, pelas Cedentes, do prazo de 90 (noventa) dias contados da primeira data de integralização dos CRI, prorrogáveis automaticamente por mais um igual período em caso de formulação de exigências pelo respectivo cartório de registro de imóveis, desde que os Cedentes comprovem o atendimento tempestivo das exigências formuladas e prenotação seja mantida até o efetivo registro, para que os Contratos de Alienação Fiduciária estejam devidamente registrados nos respectivos cartórios de registro de imóveis competentes e, consequentemente, com as respectivas Alienações Fiduciárias de Imóveis plenamente constituídas; e

(ii) Caso aprovado o item (i) da Ordem do Dia, a concessão de prazo adicional de 90 (noventa) dias corridos, contados da data da realização da assembleia, para que o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Araruama seja devidamente registrado perante o Cartório de Registro de Imóveis de Araruama/RJ.

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 57,21%(cinquenta e sete inteiros e vinte e um centésimos por cento) dos CRI em circulação, sem manifestação de voto contrário ou abstenção com relação a este item, aprovou(aram) a não declaração da Recompra Não Automática parcial dos Créditos Imobiliários e, consequentemente a Amortização Extraordinária dos CRI, nos termos da Cláusula 4.1.2, item (i) do “*Instrumento Particular de Cessão e Aquisição de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*” celebrado em 24 de dezembro de 2025, conforme aditado, e da Cláusula 6.2.4 item (i) do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, em Série Única, da 488ª (Quadringentésima Octogésima Oitava) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Sendas Distribuidora S.A.*” celebrado em 22 de dezembro de 2025, conforme aditado, caracterizado pela não observância, pelas Cedentes, do prazo de 90 (noventa) dias contados da primeira data de integralização dos CRI, prorrogáveis automaticamente por mais um igual período em caso de formulação de exigências pelo respectivo cartório de registro de imóveis, desde que os Cedentes comprovem o atendimento tempestivo das exigências formuladas e prenotação seja mantida até o

efetivo registro, para que os Contratos de Alienação Fiduciária estejam devidamente registrados nos respectivos cartórios de registro de imóveis competentes e, consequentemente, com as respectivas Alienações Fiduciárias de Imóveis plenamente constituídas; e

(ii) O(s) Titular(es) dos CRI, representando 57,21% (cinquenta e sete inteiros e vinte um centésimo por cento por cento) dos CRI em circulação, sem manifestação de voto contrário ou abstenção com relação a este item, aprovou(aram) a concessão de prazo adicional de 90 (noventa) dias corridos, contados da data da realização da assembleia, para que o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Araruama seja devidamente registrado perante o Cartório de Registro de Imóveis de Araruama/RJ.

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 pelo Presidente, pelo Secretário, e por todos os presentes, conforme Lista de Presença anexa.

São Paulo, 23 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 1ª Série da 488ª Emissão (IF 25L3723350) da Opea Securitizadora S.A., realizada em 23 de julho de 2026.)

Mesa:

Mariana Cabrillano Guimaraes
Presidente

Alexandre Locci
Secretário

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome: Mariana Cabrillano Guimaraes

Nome: Jessica Diniz Custódio

Cargo: Procuradora

Cargo: Procuradora

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A

Agente Fiduciário

Nome: Andre Buffara

Cargo: Procurador