

OPEA SECURITIZADORA S.A.

CNPJ nº 02.773.542/0001-22

**ATA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES
DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DAS 175ª E 219ª SÉRIES DA 4ª EMISSÃO (IF 21D0695098, 25A3191016)
DA OPEA SECURITIZADORA S.A.
REALIZADA EM 02 DE JULHO DE 2026**

- 1. DATA, HORA E LOCAL:** no dia 02 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”), 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 175ª e 219ª 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; **(iv)** da Devedora; e **(v)** da EBM, tudo conforme assinaturas constantes ao final desta ata.
- 4. MESA:** Presidente: Jéssica Diniz Custódio; Secretário: Caroline Siqueira Queiroz.
- 5. ORDEM DO DIA:** deliberar sobre:
 - (i)** A não declaração do Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures e, consequentemente, do Resgate Antecipado dos CRI, nos termos da Cláusula 6.2, item (i) do Termo de Securitização, em razão da verificação do Evento previsto na Cláusula 5.1.2, item (xxi) da Escritura de Emissão, caracterizado pelo descumprimento da Razão de Garantia Mínima referente aos meses de março até maio de 2026, nos termos da Cláusula 4.2.3.1 da Escritura de Emissão, ficando condicionado ao cumprimento das seguintes obrigações, para reenquadramento da Razão de Garantia:
 - (a)** A constituição, pela Fiduciante em favor da Emissora, de garantias de Cessão Fiduciária sobre os direitos creditórios de propriedade da Fiduciante,

descritos e caracterizados na matrícula nº 54.502, do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itaguaí/RJ e na matrícula nº 92.385 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Anápolis/GO, cujos lotes encontram-se descritos e caracterizados no Anexo II desta ata ("Novas Garantias"), mediante a apresentação, pelo NFA, abaixo definido, à Emissora, em até 30 (trinta) dias contados da presente data, de parecer jurídico de escritório de advocacia contratado às expensas do Patrimônio Separado, em termos satisfatórios à Securitizadora, atestando a possibilidade da constituição das Novas Garantias, e posterior assinatura, do aditamento ao "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças*";

(ii) Concessão de anuência prévia, afastando-se assim os efeitos do Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures e, conseqüentemente, do Resgate Antecipado dos CRI, nos termos da Cláusula 6.2, item (i) do Termo de Securitização, de forma a não penalizar o descumprimento da Razão de Garantia Mínima durante os meses de junho, julho e agosto de 2026, nos termos previstos na Cláusula 4.2.3.1 da Escritura de Emissão;

(iii) A concessão de prazo adicional de 30 (trinta) dia corridos a contar da data de realização da presente Assembleia para que os recursos oriundos da quitação do imóvel matriculado sob o nº 49.331 do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Senador Canedo/GO sejam destinados à Conta do Patrimônio Separado, conforme aprovado na Assembleia Especial de Investidores realizada em 27 de fevereiro de 2026 ("AEI 27.02.2026"), para que a Securitizadora realize Amortização Antecipada Facultativa das Debêntures e, conseqüentemente dos CRI, na Data de Pagamento seguinte a data de realização da presente assembleia, dispensando o prazo mínimo de comunicação prévia de 60 (sessenta) dias, bem como do pagamento de Prêmio, previstos na cláusula 4.11 da Escritura de Emissão;

(iv) A contratação do assessor jurídico NFA | NEGRÃO FERRARI SOCIEDADE DE ADVOGADOS, inscrito no CNPJ sob o nº 10.336.302/0001-99 ("NFA"), para realização da auditoria jurídica nas garantias que serão incluídas na presente Emissão para o reenquadramento da carteira, às expensas do Patrimônio Separado, nos termos da proposta de administração disponibilizada no Anexo III da presente assembleia.

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 não declaração do Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures e, conseqüentemente, do Resgate Antecipado dos CRI, nos termos da Cláusula 6.2, item (i) do Termo de Securitização, em razão da verificação do Evento previsto na Cláusula 5.1.2, item (xxi) da Escritura de Emissão, caracterizado pelo descumprimento da Razão de Garantia Mínima referente aos meses de março até maio de 2026, nos termos da Cláusula 4.2.3.1 da Escritura de Emissão, ficando condicionado ao cumprimento das seguintes obrigações, para reenquadramento da Razão de Garantia:

(b) A constituição, pela Fiduciante em favor da Emissora, de garantias de Cessão Fiduciária sobre os direitos creditórios de propriedade da Fiduciante, descritos e caracterizados na matrícula nº 54.502, do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itaguaí/RJ e na matrícula nº 92.385 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Anápolis/GO, cujos lotes encontram-se descritos e caracterizados no Anexo II desta ata ("Novas Garantias"), mediante a apresentação, pelo NFA, abaixo definido, à Emissora, em até 30 (trinta) dias contados da presente data, de parecer jurídico de escritório de advocacia contratado às expensas do Patrimônio Separado, em termos satisfatórios à Securitizadora, atestando a possibilidade da constituição das Novas Garantias, e posterior assinatura, do aditamento ao "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças*";

(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 anuência prévia, afastando-se assim os efeitos do Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures e, conseqüentemente, do Resgate Antecipado dos CRI, nos termos da Cláusula 6.2, item (i) do Termo de Securitização, de forma a não penalizar o descumprimento da Razão de Garantia Mínima durante os meses de junho, julho e agosto de 2026, nos termos previstos na Cláusula 4.2.3.1 da Escritura de Emissão;

(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, **aprovou(aram)** a concessão de prazo adicional de 30 (trinta) dia corridos a contar da data

de realização da presente Assembleia para que os recursos oriundos da quitação do imóvel matriculado sob o nº 49.331 do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Senador Canedo/GO sejam destinados à Conta do Patrimônio Separado, conforme aprovado na Assembleia Especial de Investidores realizada em 27 de fevereiro de 2026 (“AEI 27.02.2026”), para que a Securitizadora realize Amortização Antecipada Facultativa das Debêntures e, conseqüentemente dos CRI, na Data de Pagamento seguinte a data de realização da presente assembleia, dispensando o prazo mínimo de comunicação prévia de 60 (sessenta) dias, bem como do pagamento de Prêmio, previstos na cláusula 4.11 da Escritura de Emissão; e

(iv) 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 contratação do assessor jurídico NFA | NEGRÃO FERRARI SOCIEDADE DE ADVOGADOS, inscrito no CNPJ sob o nº 10.336.302/0001-99 (“NEA”), para realização da auditoria jurídica nas garantias que serão incluídas na presente Emissão para o reenquadramento da carteira, às expensas do Patrimônio Separado, nos termos da proposta de administração disponibilizada no Anexo III da presente assembleia.

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 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.

8.4. O Agente Fiduciário informa que as deliberações desta assembleia podem acarretar riscos não mensuráveis ao presente momento aos CRI, incluindo, mas não se limitando, aqueles decorrentes da não instauração dos efeitos de Resgate Antecipado dos CRI, em razão do não atingimento da Razão de Garantia Mínima, observadas as obrigações de reenquadramento da Razão de Garantia apresentadas como contrapartida da aprovação da Ordem do Dia.

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, 02 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 175ª Série da 4ª Emissão (IF 21D0695098) da Opea Securitizadora S.A., realizada em 02 de julho de 2026.)

Mesa:

Jessica Diniz

Presidente

Caroline Siqueira Queiroz

Secretário

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome: Jéssica Diniz Custódio

Cargo: Procuradora

Nome: Thatiane Azenha Machado

Cargo: Procuradora

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

Nome: João Matheus Abrahão

Cargo: Procurador

Nome: Rafael Toni

Cargo: Procurador

