

**ATA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES
DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 1ª SÉRIE DA 515ª EMISSÃO (IF 25K1934018)
DA OPEA SECURITIZADORA S.A.
REALIZADA EM PRIMEIRA CONVOCAÇÃO EM
03 DE AGOSTO DE 2026**

1. DATA, HORA E LOCAL: no dia 03 de agosto 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 14 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 76,45% (setenta e seis inteiros e quarenta e cinco centésimos por cento) dos CRI em circulação, sendo 16,79% (dezesesseis inteiros e setenta e nove centésimos por cento) via instrução de voto a distância, tudo conforme assinaturas constantes ao final desta ata.

4. MESA: Presidente: Thatiane Azenha Machado; Secretário(a): Igor Pinheiro Silveira.

5. ORDEM DO DIA: deliberar sobre:

(i) A não declaração do vencimento antecipado em decorrência do Evento de Inadimplemento Não Automático previsto no inciso (xix) da cláusula 7.39.2 do Termo de Emissão e, conseqüentemente, do Resgate Antecipado dos CRI, nos termos da cláusula 9.1 do Termo de Securitização, tendo em vista o descumprimento, pela JMD HAMOA URBANISMO LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 04.536.786/0001-17 (“Devedora”), da obrigação de realização do reenquadramento da Razão de Garantia do Prazo de janeiro a junho de 2026 (inclusive) e da Razão de Garantia Total nos meses de janeiro, fevereiro e abril de 2026, nos termos da Cláusula 7.32 do Termo de Emissão (“Desenquadramento RG”);

(ii) Caso aprovado o item (i) acima, aprovar a dispensa da realização da Amortização Extraordinária Obrigatória das Notas Comerciais Escriturais, conforme cláusula 7.32 do

Termo de Emissão e, consequentemente, a não realização nos CRI, conforme cláusula 15.8 do Termo de Securitização, tendo em vista o Desenquadramento RG (“Dispensa da realização da Amortização Extraordinária Obrigatória”)

(iii) Caso aprovado o item (ii) acima, em substituição à Amortização Extraordinária Obrigatória das Notas Comerciais Escriturais, aprovar que a Devedora realize reforço de garantia para reenquadramento da Razão de Garantia do Prazo e da Razão de Garantia Total através da inclusão de nova garantia de alienação fiduciária de imóvel sobre os imóveis de propriedade da Hamoa Rio Verde, registrados nas matrículas nº 105.336, 105.459, 105.464, 105.472, 105.473, 105.486, 105.509, 105.516, 105.527, 105.537, 105.538, 105.573, 105.617, 105.636 e 105.642, todos do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Rio Verde/GO, conforme matrículas e laudos de avaliação 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) (“Nova Garantia”), mediante parecer jurídico de escritório de advocacia de primeira linha contratado às expensas da Devedora a ser apresentado na data de realização da assembleia e posterior assinatura, pela Devedora e pela Emissora, de instrumento, substancialmente nos mesmos termos e condições dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis atualmente vigentes, sendo tal instrumento de reforço de garantia a ser elaborado pela Emissora, às expensas da Devedora (“Reforço de Garantia”);

(iv) aprovar a inclusão, nos Documentos da Operação, conforme aplicável, de previsão da possibilidade de reenquadramento da Razão de Garantia do Prazo e da Razão de Garantia Total através de (“Mecanismo de Reenquadramento da Razão de Garantia”):

a. outorga, em garantia das Obrigações Garantidas, de alienação fiduciária sobre os imóveis cujos direitos creditórios decorrentes dos Contratos de Compra e Venda e que sejam objeto de Cessão Fiduciária nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária venham eventualmente a ser distratados, dispensando a necessidade de realização de nova assembleia especial de investidores para realizar tal alienação fiduciária, sendo certo que, caso aprovado, a inclusão será permitida se respeitadas as seguintes condições: (a) apresentação do Laudo de Avaliação dos referidos imóveis; (b) que os imóveis estejam livres e desembaraçados de quaisquer ônus e/ou gravames; e (c) para cálculo da Razão de Garantia do Prazo e da Razão de Garantia Total, seja utilizado 60% (sessenta por cento) do valor de mercado dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, limitado a 50% (cinquenta por cento) do saldo devedor atualizado dos CRI. Exemplo: caso o saldo devedor atualizado dos CRI seja de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), o valor correspondente a 60% (sessenta por cento) do valor de mercado dos Imóveis Alienados Fiduciariamente será limitado a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais);

b. a qualquer momento, depósito de recursos na Conta Vinculada a título de composição do Fundo de Reserva para fins de cumprimento da Razão de

Garantia do Prazo e da Razão de Garantia Total, sendo certo que: (a) caso a Razão de Garantia do Prazo e a Razão de Garantia Total sejam supridas por 2 (dois) meses consecutivos, será liberado à Devedora apenas o sobejo do Fundo de Reserva após o reenquadramento da Razão de Garantia do Prazo e da Razão de Garantia Total; e (b) caso a Razão de Garantia do Prazo e/ou a Razão de Garantia Total não sejam supridas por 2 (dois) meses consecutivos, deverá ser realizada amortização extraordinária das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI até o limite dos valores depositados na Conta Vinculada;

(v) A alteração dos parâmetros de cálculo da Razão de Garantia do Prazo e da Razão de Garantia Total prevista no item (xix) da Cláusula 7.39.2 do Termo de Emissão e no item (xix) da Cláusula 9.2.2 do Termo de Securitização, de modo que, para fins de cálculo das referidas razões de garantia, se considere Direitos Creditórios Empreendimento Hamoa Rio Verde vencidos, há, no máximo, 60 (sessenta) dias ao invés de 30 (trinta) dias, conforme originalmente previsto (“Alteração da Forma de Cálculo da Razão de Garantia do Prazo e da Razão de Garantia Total”).

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 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 76,45% (setenta e seis inteiros e quarenta e cinco centésimos por cento) dos CRI em circulação, sendo 16,79% (dezesseis inteiros e setenta e nove centésimos por cento) via instrução de voto a distância, sem manifestação de voto contrário ou abstenção com relação a este item, aprovou(aram) o Desenquadramento RG;

(ii) O(s) Titular(es) dos CRI, representando 76,45% (setenta e seis inteiros e quarenta e cinco centésimos por cento) dos CRI em circulação, sendo 16,79% (dezesseis inteiros e setenta e nove centésimos por cento) via instrução de voto a distância, sem manifestação de voto contrário ou abstenção com relação a este item, aprovou(aram) a Dispensa da realização da Amortização Extraordinária Obrigatória;

(iii) O(s) Titular(es) dos CRI, representando 76,45% (setenta e seis inteiros e quarenta e cinco centésimos por cento) dos CRI em circulação, sendo 16,79% (dezesesseis inteiros e setenta e nove centésimos por cento) via instrução de voto a distância, sem manifestação de voto contrário ou abstenção com relação a este item, em substituição à Amortização Extraordinária Obrigatória das Notas Comerciais, aprovou(aram) que a Devedora realize o Reforço de Garantia;

(iv) O(s) Titular(es) dos CRI, representando 76,45% (setenta e seis inteiros e quarenta e cinco centésimos por cento) dos CRI em circulação, sendo 16,79% (dezesesseis inteiros e setenta e nove centésimos por cento) via instrução de voto a distância, sem manifestação de voto contrário ou abstenção com relação a este item, aprovou(aram) a inclusão, nos Documentos da Operação, conforme aplicável, do Mecanismo de Reenquadramento da Razão de Garantia;

(v) O(s) Titular(es) dos CRI, representando 76,45% (setenta e seis inteiros e quarenta e cinco centésimos por cento) dos CRI em circulação, sendo 16,79% (dezesesseis inteiros e setenta e nove centésimos por cento) via instrução de voto a distância, sem manifestação de voto contrário ou abstenção com relação a este item, aprovou(aram) a Alteração da Forma de Cálculo da Razão de Garantia do Prazo e da Razão de Garantia Total.

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. A Emissora consigna que a presente assembleia foi integralmente gravada por um dos investidores presentes mediante autorização dos demais participantes, estando ciente que a gravação da Assembleia é de uso exclusivo da Emissora e Agente Fiduciário e que qualquer uso não autorizado poderá ensejar responsabilidade civil e/ou criminal. O investidor, por sua vez, declara que, a gravação acontece de forma automática, sem controle do investidor e exclusivamente para fins de compliance interno, e que manterá sigilo absoluto de todas as Informações confidenciais que tenham sido tratadas na Assembleia; não divulgando, reproduzindo, distribuindo, publicando ou utilizando a gravação da Assembleia para qualquer fim que não seja expressamente autorizado por escrito pela Emissora; se comprometendo ainda a adotar medidas de segurança adequadas para evitar o vazamento.

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 a 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 2.200-2/2001, 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 pela Presidente, pelo Secretário, e por todos os presentes, conforme Lista de Presença anexa.

São Paulo, 03 de agosto 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 515ª Emissão (IF 25K1934018) da Opea Securitizadora S.A., realizada em 03 de agosto de 2026)

Mesa:

Thatiane Azenha Machado
Presidente

Igor Pinheiro Silveira
Secretário

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome: Thatiane Azenha Machado

Nome: Marcio Lopes dos Santos Teixeira

Cargo: Procuradora

Cargo: Procurador

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A

Agente Fiduciário

Nome: Natalia Xavier Alencar

Cargo: Procuradora