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 107ª EMISSÃO (IF 22L1116745) DA OPEA SECURITIZADORA S.A. REALIZADA EM PRIMEIRA CONVOCAÇÃO EM 22 DE JUNHO DE 2026 E EM SEGUNDA CONVOCAÇÃO EM 14 DE AGOSTO DE 2026

1. DATA, HORA E LOCAL: no dia 14 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 06 de agosto de 2026.

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 27,10% (vinte e sete inteiros e dez centésimos por cento) dos CRI em circulação, sendo 23,85% (vinte e três inteiros e oitenta e cinco centésimos por cento) via instrução de voto a distância, tudo conforme assinaturas constantes ao final desta ata.

4. MESA: Presidente: Guilherme Vieira Tavares; Secretário(a): Thatiane Azenha Machado.

5. ORDEM DO DIA: deliberar sobre:

(i) Aprovar a sustação dos efeitos do Vencimento Antecipado Automático das Debêntures, e, consequentemente do resgate total dos CRI, nos termos da Cláusula 11.3, item (i) do Termo de Securitização, tendo em vista o descumprimento das obrigações pecuniárias abaixo, nos termos da cláusula 8.1, item (i) da Escritura de Emissão, em razão:

a. do pagamento intempestivo, ocorrido em 21 de outubro de 2025, referente à amortização dos CRI no valor de R$ 331.855,32 (trezentos e trinta e um mil, oitocentos e cinquenta e cinco reais e trinta e dois centavos);

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate

b. Do não pagamento do Juros Remuneratórios e da Amortização com vencimento em 15 de dezembro de 2025 no montante de R$ 514.875,59 (quinhentos e quatorze mil, oitocentos e setenta e cinco reais e cinquenta e nove centavos), de 15 de janeiro de 2026, no montante de R$ 531.252,43 (quinhentos e trinta e um mil, duzentos e cinquenta e dois reais e quarenta e três centavos, de 18 de fevereiro de 2026 no montante de R$ 566.981,11 (quinhentos e sesta e seis mil, novecentos e oitenta e um reais e onze centavos), de 16 de março de 2026 no montante de R$ 541.131,36 (quinhentos e quarenta e um mil cento e trinta e um reais e trinta e seis centavos), de 15 de abril de 2026 no montante de R$ 584.097,51 (quinhentos e oitenta e quatro mil e noventa e sete reais e cinquenta e um centavos) e de 15 de maio de 2026 no montante de R$ 574.538,16 (quinhentos e setenta e quatro mil quinhentos e trinta e oito reais e dezesseis centavos);

c. da ausência de repasse dos Recebíveis, no montante de R$ 871.174,32 (oitocentos e setenta e um mil, cento e setenta e quatro reais e trinta e dois centavos), para a Conta Centralizadora, referente aos recebíveis do mês de outubro de 2025 apurados em novembro de 2025 e a ausência de repasse dos Recebíveis, no montante de R$ 76.185,09 (setenta e seis mil cento e oitenta e cinco reais e nove centavos) referente aos recebíveis do mês de março de 2026 apurados em abril de 2026 ,conforme previsto na Cláusula 5.1 e seguintes do "*Instrumento Particular De Cessão Fiduciária De Recebíveis Em Garantia E Outras Avenças*" ("Contrato de Cessão Fiduciária"), bem como a ciência aos Titulares dos CRI que no mês de novembro e dezembro de 2025 e janeiro, fevereiro e abril de 2026 não houve repasse visto que não circulou recebíveis na Conta Centralizadora, conforme informado pelo *Servicer;*

d. do desenquadramento dos seguintes fundos desde o mês de fevereiro de 2025: Fundo de Reserva, no valor de R$ 809.913,50 (oitocentos e nove mil, novecentos e treze reais e cinquenta centavos), e Fundo de Despesas, no valor de R$ 300.000,00 (trezentos mil reais), conforme disposto nas Cláusulas 7.27.1 e 12.1, respectivamente, ambas da Escritura de Emissão;

(ii) Caso aprovado o item (i) acima, aprovar a incorporação ao saldo devedor desta Emissão das parcelas mencionadas no subitem "b" acima, de forma que seja considerado o valor inadimplido na respectiva Data de Pagamento, bem como aprovar a dispensa da realização das Amortizações ordinárias nos respectivos meses;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate

(iii) Caso aprovado o item acima, aprovar que a devedora realize o aporte no montante de R$ 300.000,00 (trezentos mil reais) para recomposição do fundo de despesas em duas parcelas, sendo a primeira a ser paga em 30 de junho de 2026 no montante de R$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) e a segunda no dia 15 de julho de 2026 no montante de R$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), sendo certo que, caso o pagamento não seja devidamente realizado nas respectivas datas, fica previamente autorizada a concessão de prazo adicional de 30 (trinta) dias corridos, a contar da data do vencimento da obrigação, para que a Devedora realize o pagamento e, caso ainda assim não seja concluído, ficará configurado um Evento de Vencimento Antecipado Automático das Debêntures e, consequentemente dos CRI, nos termos da cláusula 8.2.4 da Escritura de Emissão, ficando a Securitizadora autorizada a seguir com a contratação de assessor legal, às expensas do Patrimônio Separado para decidirem acerca das medidas a serem tomadas para a recuperação do crédito, incluindo, mas não se limitando, a execução das garantias;

(iv) Aprovar a concessão de carência, à Devedora, para a realização de Amortização, durante o período de 7 (sete) meses, a contar da data de realização da presente assembleia, bem como autorização para que a Securitizadora realize a incorporação dos Juros Remuneratórios no mesmo período para as Debêntures e, consequentemente dos CRI, ou seja, de junho de 2026 (inclusive) a dezembro de 2026 (inclusive), desde que a Razão Saldo Devedor seja verificada, durante este período, no mínimo em 100%, de forma que o cálculo será realizado conforme o cálculo abaixo:

Razão Saldo Devedor = (VP Elegíveis + Alienação Fiduciária valor de mercado) / Saldo Devedor do CRI

(v) Caso aprovado o item (i) acima, aprovar que a recomposição do Fundo de Reserva seja realizada nos termos da Ordem de Prioridade de Pagamentos, prevista na cláusula 23.1 do Termo de Securitização, sendo certo que, caso a recomposição não seja concluída até o mês de dezembro de 2026, ficará previamente autorizada a concessão de prazo adicional de 30 (trinta) dias corridos, a contar da data do vencimento da obrigação, para que a Devedora realize o pagamento e, caso ainda assim não seja concluído, ficará configurado um Evento de Vencimento Antecipado Automático das Debêntures e, consequentemente dos CRI, nos termos da cláusula 8.2.4 da Escritura de Emissão, ficando a Securitizadora autorizada a seguir com a contratação de assessor legal, às expensas do Patrimônio Separado para decidirem acerca das medidas a serem tomadas para a recuperação do crédito, incluindo, mas não se limitando, a execução das garantias;

(vi) a contratação da **Neo Servicer** para a prestação de serviços operacionais de emissão, acompanhamento e controle dos boletos relacionados aos Créditos Imobiliários da presente Emissão, com recebimento dos respectivos recursos diretamente na conta do Patrimônio Separado, nos termos da proposta de prestação de serviços disponibilizada

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate

não 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). A devedora deverá realizar a conclusão da transferência da carteira de recebíveis, ao contratada Neo Servicer, até o dia 30 de junho 2026. Caso a cessão não ocorra dentro do prazo estipulado, a devera terá um prazo de 15 dias corridos para essa regularização. E ainda assim não seja concluído, ficará configurado um Evento de Vencimento Antecipado Automático das Debêntures, ficando a Securitizadora autorizada a seguir com a contratação de assessor legal, às expensas do Patrimônio Separado para decidirem acerca das medidas a serem tomadas para a recuperação do crédito, incluindo, mas não se limitando, a execução das garantias;

(vii) Caso aprovado o item (ix) acima, deliberar sobre a concessão de prazo de **10 dias** para que a Devedora comunique os mutuários acerca da alteração do fluxo de pagamentos que passarão a ser realizados diretamente na conta do Patrimônio Separado, nos termos do modelo disponibilizado 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), sendo certo que as referidas comunicações serão realizadas via e-mail e comprovadas à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, por meio de comprovante de leitura;

(viii) Caso aprovado o item (ix) acima, deliberar que, durante o período de implementação operacional pela Neo Servicer, a Devedora deverá realizar o repasse dos valores recebidos em até **2 dias úteis** contados do respectivo recebimento;

(ix) A alteração do quórum previsto na cláusula 20.11 e 20.12 do Termo de Securitização, de modo a acrescentar a informação de que em segunda convocação o quórum de deliberação originalmente de 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação passe a ser equivalente a 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares dos CRI presentes, sendo certo que, caso aprovado, os *caputs* das cláusulas passarão a vigorar com a seguinte redação, permanecendo inalterados os itens (i) e (ii) da cláusula 20.12:

> *"20.11. Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo e/ou nos Documentos da Operação, as deliberações em Assembleia Geral em primeira convocação serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação e em segunda convocação serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares dos CRI presentes.*
>
> *20.12. Dependerão de deliberação em Assembleia Geral, mediante aprovação dos Titulares de CRI, que representem, no mínimo, em primeira convocação 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação ("Quórum Qualificado") e em segunda convocação pelos votos favoráveis de Titulares*

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate

de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares dos CRI presentes, as seguintes matérias:"

(x) Caso seja declarado o Vencimento Antecipado das Debêntures e, consequentemente, do resgate dos CRI, aprovar a contratação de assessor legal, às expensas do Patrimônio Separado para decidirem acerca das medidas a serem tomadas para a recuperação do crédito, incluindo, mas não se limitando, a execução das garantias, bem como da constituição de fundo de despesas e/ou mecanismo de aporte para custeio dos referidos atos e manutenção da operação em caso de insuficiência de recursos na Conta do Patrimônio Separado; e

(xi) Caso aprovado, ratificar que o aporte no montante de R$ 70.000,00 (setenta mil reais) realizado pela Devedora na Conta Centralizadora, seja utilizado para pagamento das despesas recorrentes em aberto referentes aos meses de janeiro, fevereiro e março 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, conforme exigido pelo Termo de Securitização e declararam, juntamente com o Presidente e a Secretária, a presente assembleia devidamente instalada.

7. DELIBERAÇÕES: Considerando que somente 27,10% (vinte e sete inteiros e dez centésimos por cento) dos CRI em circulação compareceram a assembleia, sendo 23,85% (vinte e três inteiros e oitenta e cinco centésimos por cento) via instrução de voto a distância, não atingindo quórum de deliberação suficiente, restaram prejudicadas as deliberações das matérias constantes nas Ordem do dia. Sendo assim, nos termos da cláusula 14.4. do Termo de Securitização, visto que não houve quórum de deliberação em primeira e em segunda convocação, restou declarado o vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente dos CRI, de forma que a Securitizadora tomara as medidas necessário.

8. DISPOSIÇÕES FINAIS:

8.1. Os termos ora utilizados iniciados em letras maiúsculas que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído nos Documentos da Operação.

8.2. 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.

8.3. 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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate

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.

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

São Paulo, 14 de agosto de 2026

(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco. Segue página de assinaturas.)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate

(Página de assinaturas da Ata da Assembleia Especial de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 107ª Emissão (IF 22L1116745) da Opea Securitizadora S.A., realizada em 14 de agosto de 2026.)

Mesa:

Guilherme Vieira Tavares	**Thatiane Azenha Machado**
Presidente	*Secretário*

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome: Thatiane Azenha Machado	Nome: Mariana Cabrillano Guimarães
Cargo: Procuradora	Cargo: Procuradora

VORTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA

Agente Fiduciário

Nome: Andrey Atie	Nome: Rafael Toni
Cargo: Procurador	Cargo: Procurador

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate