
**INSTRUMENTO PARTICULAR DE EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO
INTEGRAL, COM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA, SOB A FORMA ESCRITURAL E
OUTRAS AVENÇAS**

entre

como Emissora,
OPEA SECURITIZADORA S.A.

e

como Instituição Custodiante,
OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Datado de
22 de dezembro de 2025

INSTRUMENTO PARTICULAR DE EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO INTEGRAL, COM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA, SOB A FORMA ESCRITURAL E OUTRAS AVENÇAS

O presente "Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Com Garantia Real Imobiliária, Sob a Forma Escritural e Outras Avenças" ("Escritura de Emissão de CCI") é celebrado nos termos do artigo 38 da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("Lei 9.514"), por e entre as seguintes partes (em conjunto, "Partes" e, individual e indistintamente, "Parte"):

I. de um lado, na qualidade de emissora:

OPEA SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Girassol, n.º 555, Torre C, Vila Madalena, CEP 05433-001, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o n.º 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma do seu estatuto social ("Emissora");

II. de outro lado, na qualidade de Instituição Custodiante:

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações, com filial situada na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n.º 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma do seu contrato social ("Instituição Custodiante").

1. DEFINIÇÕES

1.1. Definições. Exceto se expressamente indicado: (i) palavras e expressões em maiúsculas que não estejam definidas nesta Escritura de Emissão de CCI terão o significado estabelecido (a) no "*Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários, em Classe Única, em Duas Séries, da 572ª (Quingentésima Septuagésima Segunda) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Vinculados a Direitos Creditórios Imobiliários Cedidos pela One TF Rebouças Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.*" celebrado nesta data, entre a Emissora, a Instituição Custodiante, na qualidade de agente fiduciário, e a Cedente (conforme qualificada abaixo) ("Termo de Securitização"); (b) no "*Instrumento Particular de Cessão de Direitos Creditórios Imobiliários e Outras Avenças*" celebrado nesta data, entre a Emissora e a **ONE TF REBOUÇAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Rua Tabapuã n.º 81, 15º andar, Itaim Bibi, CEP 04533- 901, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o n.º 42.188.933/0001-02 ("Cedente"), por meio do qual os Direitos Creditórios Imobiliários (conforme definido na Cláusula 2.1.1 abaixo) foram adquiridos pela Emissora ("Contrato de Cessão"); e/ou (c) nos demais Documentos da Operação; (ii) o

masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural; (iii) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições conforme alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; (iv) uma disposição de lei, norma, regulamento ou autorregulamentação, exceto se de outra forma indicado, deve ser entendida como referência a tal disposição conforme alterada, reeditada, ratificada ou substituída a qualquer tempo; (v) salvo se de outra forma expressamente estabelecido nesta Escritura de Emissão de CCI, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos desta Escritura de Emissão de CCI; (vi) todas as referências a quaisquer partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários autorizados; (vii) salvo disposição em contrário, todos os prazos previstos nesta Escritura de Emissão de CCI serão contados na forma prevista no artigo 224 do Código de Processo Civil, isto é, excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o dia do vencimento; (viii) os títulos das Cláusulas foram inseridos para facilitar a localização das disposições e, juntamente com os grifos, são utilizados por conveniência e não afetam a interpretação desta Escritura de Emissão de CCI e/ou de quaisquer documentos ou instrumentos emitidos e/ou firmados nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, não podendo ser invocados para desqualificar ou alterar o conteúdo de quaisquer das Cláusulas desta Escritura de Emissão de CCI; (ix) os termos “inclusive” e “incluindo” serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”; e (x) os casos omissos serão regulados pelos termos e condições desta Escritura de Emissão de CCI e da legislação, regulamentação e autorregulamentação aplicáveis, especialmente pelas normas expedidas pela CVM.

1.2. Prazos. Todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de modo diverso. Na hipótese de qualquer data aqui prevista não ser Dia Útil, haverá prorrogação para o primeiro Dia Útil subsequente, sem qualquer penalidade.

1.2.1. Para fins desta Escritura de Emissão de CCI, “Dia Útil” significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional na República federativa do Brasil.

2. OBJETO

2.1. Objeto. Pela presente Escritura de Emissão de CCI, a Emissora emite 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, com garantia real imobiliária, representativa da totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários (conforme definido na Cláusula 2.1.1 abaixo), os quais passaram a ser de titularidade da Emissora, mediante a formalização do Contrato de Cessão (conforme definido na Cláusula 1.1 acima) (“CCI”), conforme as características descritas na Cláusula 3 abaixo, e no Anexo 2.1 deste instrumento.

2.1.1. Para fins desta Escritura de Emissão de CCI, “Direitos Creditórios Imobiliários” significa os direitos creditórios imobiliários decorrentes do preço de aquisição dos imóveis adquiridos pelo **ASA Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário- FII**, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 1.355, 5º andar, Jardim Paulistano, Cidade e Estado de São Paulo, CEP 01452-919, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 62.935.643/0001-84 (“Devedor”) no âmbito da “*Escritura Pública de Compra e Venda Com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária*” lavrada em 6 de novembro de 2025 entre o Devedor e a

Cedente (“Imóveis” e “Escritura de Compra e Venda”, respectivamente), no montante de R\$265.479.872,04 (duzentos e sessenta e cinco milhões, quatrocentos e setenta e nove mil, oitocentos e setenta e dois reais e quatro centavos) (“Saldo do Preço”), conforme descrito na Cláusula 3.1, item (c), da Escritura de Compra e Venda, abrangendo todas as obrigações pecuniárias, principais e acessórias, devidas, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e/ou decorrentes do Saldo do Preço.

3. CARACTERÍSTICAS DA CCI

3.1. Valor Total. O valor total dos Direitos Creditórios Imobiliários (conforme definido na Cláusula 2.1.1 acima) de titularidade da Emissora representados pela CCI é de R\$265.479.872,04 (duzentos e sessenta e cinco milhões, quatrocentos e setenta e nove mil, oitocentos e setenta e dois reais e quatro centavos), na presente data.

3.1.1. O valor nominal dos Direitos Creditórios Imobiliários vinculados à presente Escritura de Emissão de CCI está descrito no Anexo 2.1.

3.2. Quantidade. Por meio desta Escritura de Emissão de CCI é emitida 1 (uma) CCI representativa da totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários (conforme definido na Cláusula 2.1.1 acima).

3.3. Série e Número. A CCI terá a série e o número indicados no Anexo 2.1 à presente Escritura de Emissão de CCI.

3.4. Forma. A CCI é integral, representativa da totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários (conforme definido na Cláusula 2.1.1 acima), emitida com garantia real imobiliária, sob a forma escritural.

3.5. Registro em RGI. Nos termos do artigo 18, §5º, da Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada (“Lei 10.931”), esta CCI será averbada no cartório de registro de imóveis da situação dos Imóveis (conforme definido na Cláusula 2.1.1 acima) (“Cartório de Registro de Imóveis”), nas respectivas matrículas, no prazo máximo de 30 (trinta) Dias Úteis.

3.5.1. O prazo descrito acima será automaticamente prorrogado, por períodos de 20 (vinte) Dias Úteis, por no máximo duas vezes, caso o Cartório de Registro de Imóveis faça exigências para a averbação mencionada na Cláusula 3.5 acima, e a Emissora e/ou Cedente comprovem o cumprimento de referidas exigências dentro do prazo estipulado.

3.6. Prazos e Datas de Vencimento. O prazo e a data de vencimento da CCI, representativa dos Direitos Creditórios Imobiliários (conforme definido na Cláusula 2.1.1 acima), estão especificadas no Anexo 2.1 desta Escritura de Emissão de CCI.

3.7. Sistema de Negociação. A CCI será registrada, pela Instituição Custodiante, para

negociação no sistema eletrônico de negociação de ativos da **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO B3**, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositária de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, n.º 48, 7º andar, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 09.346.601/0001-25 (“B3” e “Sistema de Negociação”, respectivamente).

- 3.7.1. Toda e qualquer transferência da CCI deverá, necessariamente, sob pena de nulidade do negócio, ser efetuada por meio do Sistema de Negociação.
- 3.7.2. Sempre que houver troca de titularidade da CCI, o antigo titular da CCI deverá comunicar à Instituição Custodiante e à Emissora, eventuais sucessores ou cessionários, conforme o caso, mediante o envio de correspondência aos endereços constantes do preâmbulo desta Escritura de Emissão de CCI, a negociação realizada, informando, inclusive, os dados cadastrais do novo titular da CCI.
- 3.7.3. Após a realização da comunicação de que trata a Cláusula 3.7.2 acima, a Emissora, eventuais sucessores ou cessionários, conforme o caso, deverá proceder à devida notificação da Cedente para informá-la acerca da transferência da CCI.
- 3.7.4. A cessão da CCI abrangerá a totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários (conforme definido na Cláusula 2.1.1 acima) que representam, bem como a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custos, honorários e demais encargos contratuais e legais assegurados à Emissora, ficando o titular da CCI, assim, sub-rogado em todos os direitos decorrentes dos Direitos Creditórios Imobiliários representados pela CCI.

3.8. Custódia. A Instituição Custodiante será responsável pela custódia de 1 (uma) via digital desta Escritura de Emissão de CCI.

- 3.8.1. Sem prejuízo das demais disposições constantes desta Escritura de Emissão de CCI, a Instituição Custodiante será responsável pelo lançamento dos dados e informações da CCI no Sistema de Negociação (conforme definido na Cláusula 3.7).
- 3.8.2. A Emissora e/ou a Cedente ficam desde já obrigadas a fornecer todas as informações adicionais, necessárias, que a Instituição Custodiante venha a solicitar para o lançamento da CCI na B3 (conforme definido na Cláusula 3.7 acima), sob pena de impossibilidade de lançamento dos dados e informações da CCI no Sistema de Negociação (conforme definido na Cláusula 3.7) pela Instituição Custodiante.
- 3.8.3. A Instituição Custodiante, no exercício de suas funções, conforme estabelecido pela Lei 10.931, e pelos regulamentos da B3 (conforme definido na Cláusula 3.7 acima), poderá solicitar a entrega da documentação que se encontrar sob a guarda da Emissora, que desde já se obriga a fornecer tal documentação em até 10 (dez) Dias Úteis contados

do recebimento da referida solicitação ou em prazo menor, na hipótese da necessidade de prazo para atendimento de exigência legal ou regulamentar.

3.8.4. A Instituição Custodiante não será responsável pela realização dos pagamentos devidos aos titulares da CCI, assumindo apenas a obrigação de acompanhar a titularidade da CCI ora emitidas, mediante recebimento de declaração de titularidade emitida pela B3 (conforme definido na Cláusula 3.7 acima) e enviada pelo Titular da CCI à Instituição Custodiante. Nenhuma imprecisão na informação ora mencionada em virtude do não envio pelo Titular da CCI da notificação supramencionada gerará qualquer ônus ou responsabilidade adicional para a Instituição Custodiante.

3.8.5. A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da legislação vigente. A Instituição Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado, inclusive com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações dos documentos recebidos.

3.9. Local e Forma de Pagamento. Os Direitos Creditórios Imobiliários (conforme definido na Cláusula 2.1.1 acima), representados pela CCI, deverão ser pagos pelo Devedor via transferência eletrônica de fundos para uma conta bancária, no local e forma estabelecidos no Contrato de Cessão (conforme definido na Cláusula 1.1 acima).

3.10. Juros Remuneratórios. Os valores devidos pela CCI serão remunerados de acordo com os termos do Contrato de Cessão (conforme definido na Cláusula 1.1 acima), conforme identificado e melhor descrito no Anexo 2.1.

3.11. Encargos Moratórios. Em caso de atraso do pagamento, serão acrescidos aos valores devidos pela CCI, os encargos moratórios na forma prevista no Contrato de Cessão (conforme definido na Cláusula 1.1 acima), conforme identificado e melhor descrito no Anexo 2.1.

3.12. Garantia. A CCI, representativa dos Direitos Creditórios Imobiliários (conforme definido na Cláusula 2.1.1 acima), é emitida **com** garantia real imobiliária, nos termos do §3º do artigo 18 da Lei 10.931. Não obstante, a aquisição dos Direitos Creditórios Imobiliários compreende a aquisição de todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas, acessórios e ações inerentes aos Direitos Creditórios Imobiliários.

3.13. Vencimento Final. A CCI terá o vencimento final indicado no Anexo 2.1.

3.14. Guarda dos Documentos Comprobatórios. A Instituição Custodiante será responsável pela custódia de 1 (uma) via digital desta Escritura de Emissão de CCI. A Emissora, por sua vez, será responsável, como fiel depositária, pela guarda de todos e quaisquer documentos que evidenciam a válida e eficaz constituição dos Direitos Creditórios Imobiliários (conforme definido

na Cláusula 2.1.1 acima) representados pela CCI.

3.15. Emissão de CRI. A CCI objeto desta Escritura de Emissão de CCI será destinada à viabilização da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, em série única, da 572ª (quingentésima septuagésima segunda) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora, a serem emitidos com lastro nos Direitos Creditórios Imobiliários (conforme definido na Cláusula 2.1.1 acima) representados pela CCI ("CRI"), nos termos do Termo de Securitização (conforme definido na Cláusula 1.1 acima), e conforme a Lei 9.514 e a Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada.

3.16. Compensação. Os pagamentos referentes aos Direitos Creditórios Imobiliários (conforme definido no Contrato de Cessão) e, por consequência à CCI, não são passíveis de compensação com eventuais créditos detidos pela Cedente contra a Emissora.

3.17. Resgate. Os Direitos Creditórios Imobiliários (conforme definido na Cláusula 2.1.1 acima) estão sujeitos a resgate pela Cedente (conforme listadas no Anexo 1.1), nas hipóteses previstas no Contrato de Cessão.

3.18. Local de Emissão. A CCI é emitida na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

3.19. Demais Características. As demais características da CCI encontram-se descritas no Anexo 2.1 deste instrumento.

4. TRANSFERÊNCIA DE DIREITOS E OBRIGAÇÕES

4.1. Negociação da CCI. A Emissora desde já está autorizada a negociar a CCI de sua titularidade, podendo ceder e transferir, total ou parcialmente, a terceiros os Direitos Creditórios Imobiliários (conforme definido na Cláusula 2.1.1 acima) por elas representados.

4.1.1. A negociação da CCI independe da autorização da Instituição Custodiante e poderá ser feita por meio da B3 (conforme definido na Cláusula 3.7 acima).

4.1.2. É vedado à Emissora a cessão ou transferência de suas obrigações decorrentes da presente Escritura de Emissão de CCI.

4.2. Entrega dos Documentos Comprobatórios. Não obstante as responsabilidades assumidas pela Emissora nesta Escritura de Emissão de CCI, a Instituição Custodiante, no exercício de suas funções, conforme estabelecido pela Lei 10.931 e pelos regulamentos da B3 (conforme definido na Cláusula 3.7 acima), poderá solicitar a entrega da documentação sob a guarda da Emissora, que desde já se obriga a fornecer tal documentação em até 10 (dez) Dias Úteis contados da solicitação mencionada.

5. DESPESAS E TRIBUTOS

5.1. Despesas relacionadas à Emissão da CCI. Todas as despesas ordinárias referentes à CCI e à presente Escritura de Emissão de CCI, incluindo quaisquer tributos, tais como cobrança, realização, administração, custódia e liquidação dos Direitos Creditórios Imobiliários (conforme definido na Cláusula 2.1.1 acima), bem como taxa de custódia e honorários da Instituição Custodiante, são de responsabilidade da Cedente, e referidos valores serão descontados diretamente na data da primeira integralização dos CRI (conforme definido na Cláusula 3.15 acima), líquidos de tributos, de acordo com a proposta ou contrato de prestação de serviço de cada um de referidos prestadores de serviço e de forma proporcional à representatividade dos Direitos Creditórios Imobiliários frente à Oferta, e vinculado ao pagamento dos CRI, acima, sendo que todas as despesas relativas à emissão e implementação da CCI, tais como registro e transferência na B3 (conforme definido na Cláusula 3.7 acima), taxa de uso da B3, são de responsabilidade do titular da CCI.

5.1.1. A remuneração da Instituição Custodiante será definida nos termos desta Escritura de Emissão de CCI e seus eventuais aditamentos.

5.1.2. Para o registro e implantação da CCI na B3 (conforme definido na Cláusula 3.7 acima), e para a custódia da Escritura de Emissão de CCI pela Instituição Custodiante, a remuneração devida à Instituição Custodiante se dará da seguinte forma:

- (i) Registro da CCI. Será devida, pela prestação de serviços de registro da CCI na B3 (conforme definido na Cláusula 3.7 acima), parcela única de implantação no valor de R\$5.000,00 (cinco mil reais) a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI (conforme definido na Cláusula 3.15 acima) ou em 30 (trinta) dias contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro, sendo que em caso de aditamento que altere as informações inseridas no registro do ativo na B3, será devida nova parcela única no valor supramencionado, devendo o pagamento ser realizado até o 5º (quinto) Dia Útil contado da efetiva alteração no sistema da B3; e
- (ii) Custódia da CCI. Será devida, pela prestação de serviços de custódia deste instrumento parcelas anuais, no valor de R\$6.000,00 (seis mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes.

5.1.3. Em caso de reestruturação e/ou alteração das condições da operação, será devida à Instituição Custodiante uma remuneração adicional equivalente a R\$800,00 (oitocentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, (i) a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e/ou quaisquer documentos necessários; e (ii) eventual alteração no registro da CCI, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a emissão do respectivo "Relatório de Horas".

- 5.1.4. Os valores mencionados nas Cláusulas 5.1.2 e 5.1.3 acima, serão reajustados anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes.
- 5.1.5. Em caso de mora no pagamento de quaisquer valores devidos à Instituição Custodiante no âmbito desta Escritura de Emissão de CCI, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA/IBGE acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die.
- 5.1.6. As parcelas dos itens (i) e (ii) da Cláusula 5.1.2 acima poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico da Instituição Custodiante, incluindo, mas não se limitando a, a Oliveira Trust Servicer S.A., inscrita no CNPJ/MF n.º 02.150.453/0002-00.
- 5.1.7. A remuneração da Instituição Custodiante prevista nesta Cláusula não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de instituição custodiante, registradora e negociadora da CCI, durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Emissora da CCI, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Emissora ou mediante reembolso, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: custos com o Sistema de Negociação (conforme definido na Cláusula 3.7), publicações em geral, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos titulares dos CRI (conforme definido na Cláusula 3.15 acima).
- 5.1.8. Todas as despesas, tais como mas não se limitando a honorários advocatícios e sucumbenciais, despesas cartorárias e de notificações, bem como eventuais multas, custas e condenações decorrentes de qualquer ação que a Instituição Custodiante venha a sofrer ou tenha que ingressar como autora ou como parte interessada em razão do papel de custodiante e registrador da CCI que exerce por força desta Escritura de Emissão de CCI ou do Termo de Securitização, razoavelmente incorridas (ou a incorrer), previamente aprovadas pela Emissora, e devidamente comprovadas pela Instituição Custodiante, deverão ser pagas ou adiantadas (conforme o caso) pela Emissora no prazo de até 10 (dez) dias contados da apresentação de cobrança pela Instituição Custodiante nesse sentido. Ressalvadas as hipóteses de culpa ou dolo da Emissora, ou quando o objeto da lide não versar especificamente sobre os serviços por ela prestados na qualidade de Instituição Custodiante, a Emissora obriga-se a requerer a exclusão da Instituição Custodiante do polo passivo de quaisquer demandas judiciais ou administrativas decorrentes da operação e contratar diretamente um escritório de advocacia para sua

defesa, sendo que a escolha desse escritório deverá ocorrer de comum acordo entre as partes.

6. DISPOSIÇÕES GERAIS

6.1. Nulidade, Invalidade ou Ineficácia. A nulidade, invalidade ou ineficácia de qualquer disposição contida nesta Escritura de Emissão de CCI não prejudicará a validade e eficácia das demais, que serão integralmente cumpridas, obrigando-se as Partes a envidar os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada/anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

6.2. Caráter Irrevogável e Irretratável. A presente Escritura de Emissão de CCI é celebrada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores a qualquer título, inclusive ao seu integral cumprimento.

6.3. Título Executivo. Para os fins da execução dos Direitos Creditórios Imobiliários (conforme definido na Cláusula 2.1.1 acima) representados pela CCI, bem como as obrigações dela decorrentes, considera-se, nos termos do artigo 784, inciso III, do Código de Processo Civil e do artigo 20 da Lei 10.931, que a CCI é título executivo extrajudicial, exigível pelo valor apurado de acordo com as cláusulas e condições pactuadas nesta Escritura de Emissão de CCI e no Contrato de Cessão (conforme definido na Cláusula 1.1 acima), ressalvadas as hipóteses em que a lei determine procedimento especial, judicial ou extrajudicial, para a satisfação dos Direitos Creditórios Imobiliários.

6.4. Novação. A eventual tolerância, concessão ou liberalidade das Partes ou do Titular da CCI, conforme o caso, no exercício de qualquer direito que lhes for conferido, não importará alteração contratual ou novação, tampouco os impedirá de exercer, a qualquer momento, todos os direitos que lhes são assegurados na presente Escritura de Emissão de CCI ou na lei.

6.5. Definições. As palavras e os termos constantes desta Escritura de Emissão de CCI, caso não possuam definição específica, deverão ser compreendidos e interpretados conforme significado a eles atribuídos no Contrato de Cessão ou, em caso de omissão no referido instrumento, em consonância com o conceito consagrado pelos usos e costumes do mercado financeiro e de capitais local.

6.6. Aditamentos. As Partes se comprometem a elaborar em conjunto quaisquer aditamentos que se façam necessários para prever alterações das características dos Direitos Creditórios Imobiliários (conforme definido na Cláusula 2.1.1 acima), inclusive em decorrência de alterações do Contrato de Cessão (conforme definido na Cláusula 1.1 acima).

6.6.1. A presente Escritura de Emissão de CCI e os demais Documentos da Operação poderão ser alterados ou aditados independentemente de Assembleia Especial de Investidores, sempre que tal procedimento decorra exclusivamente da necessidade (i) de atendimento às exigências das autoridades competentes, de normas legais ou regulamentares, desde

que as mesmas não afetem, negativamente, o equilíbrio econômico financeiro dos CRI (conforme definido na Cláusula 3.15 acima) e do Patrimônio Separado; (ii) de alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documento(s) da Operação; (iii) de atendimento de exigências da B3 (conforme definido na Cláusula 3.7 acima), da CVM, da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ou das câmaras de liquidação onde os CRI estejam depositados para negociação; (iv) para correção de erros grosseiros, tais como, de digitação ou aritméticos; e/ou (v) para atualização dos dados cadastrais das partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, se necessário, desde que as alterações ou correções referidas nos itens acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI.

6.7. Operação Estruturada. As Partes concordam que esta Escritura de Emissão de CCI é celebrada no âmbito de uma operação financeira estruturada, razão pela qual este instrumento deve sempre ser interpretado em conjunto com os demais Documentos da Operação.

6.8. Legislação. Esta Escritura de Emissão de CCI é regida pelas Leis da República Federativa do Brasil.

6.9. A Instituição Custodiante não será obrigada a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração da Emissora ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emissora ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração destes documentos, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável. Adicionalmente, não será também obrigação da Instituição Custodiante a verificação da regular constituição e formalização do crédito, nem, tampouco, qualquer responsabilidade pela sua adimplência, nos termos da legislação aplicável vigente.

6.10. Assinatura Eletrônica. As Partes concordam que será permitida a assinatura eletrônica da presente Escritura de Emissão de CCI e de quaisquer aditivos à presente, mediante assinatura na folha de assinaturas eletrônicas, para que esses documentos produzam os seus efeitos jurídicos e legais, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-BRASIL, conforme disposto na Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. Esta Escritura de Emissão de CCI produz efeitos para todas as Partes a partir da data nele indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura digital em data posterior. Ainda que qualquer dos signatários venha a assinar digitalmente esta Escritura de Emissão de CCI em data diversa, a data de celebração e assinatura desta Escritura de Emissão de CCI é, para todos os fins, 22 de dezembro de 2025, data em que as Partes alcançaram um acordo integral sobre seus termos e condições.

6.11. Foro. Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de

qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas desta Escritura de Emissão de CCI.

6.12. Comunicações. Todos os documentos e as comunicações, sempre feitos por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, a serem enviados por qualquer nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

(i) Para a Emissora:

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Rua Girassol, n.º 555, Torre C, Vila Madalena

CEP 05433-001, São Paulo - SP

At.: Flavia Palacios

Tel.: 11 4270-0130

E-mail: securitizadora@opea.com.br / manutencao.carteira@opea.com.br / monitoramento.credito@opea.com.br

(ii) Para a Instituição Custodiante:

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS S.A.**

Avenida das Nações Unidas, n.º 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102,
Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin

CEP 04.578-910 – São Paulo, SP

At.: Ricardo Lucas

E-mail: rcativos@oliveiratrust.com.br

6.12.1. As comunicações serão consideradas entregues: (i) quando enviadas aos endereços acima sob protocolo ou com aviso de recebimento; ou (ii) por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio.

6.12.2. A mudança, por uma Parte, de seus dados, deverá ser por ela comunicada às demais.

As Partes firmam esta Escritura de Emissão de CCI, de forma exclusivamente eletrônica, nos termos da Cláusula 6.10 acima, dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do parágrafo 4º do artigo 784 do Código de Processo Civil.

São Paulo, 22 de dezembro de 2025.

OPEA SECURITIZADORA S.A.
Emissora da CCI

Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Instituição Custodiante

Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

Anexo 2.1
CARACTERÍSTICAS DA CCI

1.1. Dados do credor: **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Girassol, n.º 555, Torre C, Vila Madalena, CEP 05433-001, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o n.º 02.773.542/0001-22;

1.2. Dados do Devedor: **ASA Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário- FII**, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 1.355, 5º andar, Jardim Paulistano, Cidade e Estado de São Paulo, CEP 01452-919, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 62.935.643/0001-84;

1.3. Dados da Instituição Custodiante: **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com filial situada na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n.º 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 36.113.876/0004-34;

1.4. Identificação dos Imóveis:

N.º	Cartório de Registro de Imóveis	Endereço do Imóvel	N.º da Matrícula	Valor Atribuído	Valor da Dívida
1	10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Avenida Rebouças, n.º 2.258, Pinheiros, CEP 05402-300	76.066	R\$61.148.182,50	R\$40.500.000,00

2	10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Avenida Rebouças, n.º 2.274, Pinheiros, CEP 05402-300	51.604	R\$32.816.191,28	R\$20.000.000,00
3	10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Avenida Rebouças, n.º 2.290, Pinheiros, CEP 05402-300	2.762	R\$30.655.622,16	R\$20.000.000,00
4	10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Rua dos Pinheiros, n.º 493, Pinheiros, CEP 05422-011	31.758	R\$6.767.065,53	R\$5.000.000,00
5	10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Rua dos Pinheiros, n.º 531, Pinheiros, CEP 05422-011	7.451	R\$8.316.152,82	R\$8.000.000,00
6	10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Rua dos Pinheiros, n.º 541, Pinheiros, CEP 05422-011	13.388	R\$8.413.989,91	R\$8.000.000,00
7	10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Rua dos Pinheiros, n.º 499, 503, 507 e 513, Pinheiros, CEP 05422-011	181.478	R\$271.882.795,80	R\$179.000.000,00

1.5. Modalidade da garantia: Alienação Fiduciária de Imóveis;

1.6. Número e a série da cédula: 001;

1.7. Valor do crédito que representa: R\$265.479.872,04 (duzentos e sessenta e cinco milhões, quatrocentos e setenta e nove mil, oitocentos e setenta e dois reais e quatro centavos);

- 1.8.** Condição: integral;
- 1.9.** Prazo: 31 (trinta e um) meses;
- 1.10.** Data de vencimento: 9º de agosto de 2028;
- 1.11.** Valor da prestação total: R\$265.479.872,04 (duzentos e sessenta e cinco milhões, quatrocentos e setenta e nove mil, oitocentos e setenta e dois reais e quatro centavos);
- 1.12.** Seguros: não aplicável;
- 1.13.** Forma de reajuste: as parcelas correspondentes ao valor acima serão reajustadas mensalmente pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE;
- 1.14.** Valor das multas previstas contratualmente: multa moratória de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados sobre o valor devido, corrigido monetariamente pela variação do IPCA/IBGE;
- 1.15.** Local de pagamento: São Paulo/SP;
- 1.16.** Local de emissão: São Paulo/SP; e
- 1.17.** Data da emissão: 22 de dezembro de 2025.