OPEA SECURITIZADORA S.A.
CNPJ nº 02.773.542/0001-22

ATA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª; 2ª SÉRIE DA 9ª EMISSÃO (IF 22F1025672; 22F1025673) DA OPEA SECURITIZADORA S.A. REALIZADA EM 03 DE SETEMBRO DE 2026

1. DATA, HORA E LOCAL: no dia 03 de setembro de 2026, às 11:00 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 da 1;2ª Série da 9ª 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; tudo conforme assinaturas constantes ao final desta ata.

4. MESA: Presidente: Jéssica Diniz Custódio; Secretário(a): Monica de Lima Fabris.

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 7.1.1, item (a) do Termo de Securitização, em razão do Evento de descumprimento de obrigação pecuniária previsto na Cláusula 9.2.1, item (d) da Escritura de Emissão das Debêntures, caracterizado pelo **(a)** não pagamento da Amortização Programada em sua totalidade e do pagamento dos Juros Remuneratórios de forma parcial no mês de maio de 2026, visto que somente foi pago R$ 2.162,65 (dois mil, cento e sessenta e dois reais e sessenta e cinco centavos) para a 1ª Série e R$2.162,65 (dois mil, cento e sessenta e dois reais e sessenta

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

e cinco centavos) para a 2ª Série, totalizando o montante de R$4.325,45 (quatro mil, trezentos e vinte e cinco reais e quarenta e cinco centavos); **(b)** não pagamento da Amortização Programada e dos Juros Remuneratórios das Debêntures, previsto para os dias 25 de junho de 2026 e de 27 de julho de 2026 e, consequentemente o não pagamento dos CRI em 29 de junho de 2026 e em 29 de julho de 2026, sendo certo que os referidos valores dos Juros Moratórios inadimplentes foram incorporados ao saldo devedor desta Emissão, dispensando a incidência de qualquer Encargos Moratórios, bem como ficou dispensado o pagamento das Amortizações Programadas inadimplentes; e **(c)** não recomposição do Fundo de Liquidez, no prazo e condições definidos na Assembleia Especial de Investidores realizada em 27 de abril de 2026 ("AEI 27.04.26"), descumprido desde o mês de janeiro de 2025;

(ii) Caso aprovado o item (i) da Ordem do Dia, a concessão de anuência prévia, afastando-se o Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures e, consequentemente do Resgate Antecipado dos CRI, nos termos da Cláusula 7.1.1, item (a) do Termo de Securitização, de forma a autorizar carência para os pagamentos dos Juros Remuneratórios a vencer em 25 de agosto de 2026 e 25 de setembro de 2026 para as Debêntures e, consequentemente em 27 de agosto de 2026 e 29 de agosto de 2026 para os CRI, sendo certo que, caso aprovado, ficará dispensado o pagamento da Amortização Programa para o mês de agosto e setembro de 2026 e as referidas parcelas serão incorporadas ao saldo devedor, dispensando a incidência de Encargos Moratórios;

(iii) Caso aprovado o item (i), "c." da Ordem do Dia, aprovar a concessão de carência até o dia 31 de dezembro de 2026 (inclusive) para a não recomposição do Fundo de Liquidez pela Devedora, sendo certo que a obrigação de recomposição do Fundo de Liquidez retornará a ser exigível a partir de 01 de janeiro de 2027 (inclusive);

(iv) Considerando a existência de despesas desta Emissão em aberto, no montante de R$ 52.397,90 (cinquenta e dois mil, trezentos e noventa e sete reais e noventa centavos), aprovar a inclusão, nos CRI, de mecanismo de aporte, nos termos do Anexo II da presente assembleia, para que os investidores realizem o referido pagamento de forma proporcional a quantidade obtida de CRI, até a conclusão da repactuação da Operação, que deverá ocorrer entre o início de outubro e até o final de novembro de 2026. Com a conclusão da repactuação, a responsabilidade pelo pagamento das referidas despesas passará a ser da Devedora.

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.

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

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, consequentemente do Resgate Antecipado dos CRI, nos termos da Cláusula 7.1.1, item (a) do Termo de Securitização, em razão do Evento de descumprimento de obrigação pecuniária previsto na Cláusula 9.2.1, item (d) da Escritura de Emissão das Debêntures, caracterizado pelo **(a)** não pagamento da Amortização Programada em sua totalidade e do pagamento dos Juros Remuneratórios de forma parcial no mês de maio de 2026, visto que somente foi pago R$ 2.162,65 (dois mil, cento e sessenta e dois reais e sessenta e cinco centavos) para a 1ª Série e R$2.162,65 (dois mil, cento e sessenta e dois reais e sessenta e cinco centavos) para a 2ª Série, totalizando o montante de R$4.325,45 (quatro mil, trezentos e vinte e cinco reais e quarenta e cinco centavos); **(b)** não pagamento da Amortização Programada e dos Juros Remuneratórios das Debêntures, previsto para os dias 25 de junho de 2026 e de 27 de julho de 2026 e, consequentemente o não pagamento dos CRI em 29 de junho de 2026 e em 29 de julho de 2026, sendo certo que os referidos valores dos Juros Moratórios inadimplentes foram incorporados ao saldo devedor desta Emissão, dispensando a incidência de qualquer Encargos Moratórios, bem como ficou dispensado o pagamento das Amortizações Programadas inadimplentes; e **(c)** não recomposição do Fundo de Liquidez, no prazo e condições definidos na AEI 27.04.26, descumprido desde o mês de janeiro de 2025;

(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 o Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures e, consequentemente do Resgate Antecipado dos CRI, nos termos da Cláusula 7.1.1, item (a) do Termo de Securitização, de forma a autorizar carência para os pagamentos dos Juros Remuneratórios a vencer em 25 de agosto de 2026 e 25 de setembro de 2026 para as Debêntures e, consequentemente em 27 de agosto de 2026 e 29 de agosto de 2026 para os CRI, sendo certo que, caso aprovado, ficará dispensado o pagamento da Amortização Programa para o mês de agosto e setembro de 2026 e as referidas parcelas serão incorporadas ao saldo devedor, dispensando a incidência de Encargos Moratórios;

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

(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 carência até o dia 31 de dezembro de 2026 (inclusive) para a não recomposição do Fundo de Liquidez pela Devedora, sendo certo que a obrigação de recomposição do Fundo de Liquidez retornará a ser exigível a partir de 01 de janeiro de 2027 (inclusive); 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), considerando a existência de despesas desta Emissão em aberto, no montante de R$ 52.397,90 (cinquenta e dois mil, trezentos e noventa e sete reais e noventa centavos), a inclusão, nos CRI, de mecanismo de aporte, nos termos do Anexo II da presente assembleia, para que os investidores realizem o referido pagamento de forma proporcional a quantidade obtida de CRI, até a conclusão da repactuação da Operação, que deverá ocorrer entre o início de outubro e até o final de novembro de 2026. Com a conclusão da repactuação, a responsabilidade pelo pagamento das referidas despesas passará a ser da Devedora.

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. O Agente Fiduciário e a Emissora informam ao(s) Titular(es) dos CRI e à Devedora que as deliberações da presente assembleia podem ensejar riscos mensuráveis e não mensuráveis aos CRI, incluindo, mas não se limitando ao (i) o risco de agravamento da situação de inadimplência e/ou de insolvência da Devedora, com possível impacto na capacidade de pagamento das obrigações relativas às Debêntures e, consequentemente, aos CRI; (ii) o risco de não recomposição do Fundo de Liquidez no novo prazo concedido, o que poderá comprometer a cobertura de eventuais insuficiências de caixa para o pagamento dos CRI; (iii) o risco de incorporação de valores inadimplidos ao saldo devedor da Emissão, com o consequente aumento do endividamento e da exposição dos Titulares dos CRI; (iv) o risco de deterioração das garantias e/ou da capacidade de recuperação de crédito em eventual cenário de inadimplemento futuro; e (v) o risco de os Titulares dos CRI

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

não receberem, na forma e nos prazos originalmente previstos, os valores a que teriam direito, não havendo garantia de que a concessão de carência ora deliberada será suficiente para sanar, no futuro, o inadimplemento ora verificado.

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 indenes 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. 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.

8.6. 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

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

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, 03 de setembro de 2026.

(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco)

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

(Página de assinaturas da Ata da Assembleia Especial de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1;2ª Série da 9ª Emissão (IF 22F1025672; 22F1025673) da Opea Securitizadora S.A., realizada em 03 de setembro de 2026.)

Mesa:

Jéssica Diniz Custódio	**Monica de Lima Fabris**
Presidente	*Secretário*

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome: Jéssica Diniz Custódio	Nome: Mariana Cabrillano Guimarães
Cargo: Procuradora	Cargo: Procuradora

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

Nome: Andrey Atie	Nome: Tânia Regina Tritapepe
Procurador Email: ahg@vortx.com.br	Procuradora Email: tgt@vortx.com.br

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