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

ATA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 406ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO (IF 21L0146951) 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 10:00 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 406ª Série da 1ª 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): Felipe Pereira Lima.

5. ORDEM DO DIA: deliberar sobre:

(i) A não declaração do vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, do resgate dos CRI, nos termos da Cláusula 7.1.1. do Termo de Securitização, em razão da verificação de descumprimento pecuniário, conforme previsto na Cláusula 9.2.1., item (a) da Escritura de Emissão, caracterizado pelo inadimplemento pecuniário relativo ao pagamento dos Juros Remuneratórios e da Amortização Ordinária das Debêntures e dos CRI, originalmente previstos para 15 de junho de 2026 e 17 de junho de 2026, respectivamente, e 15 de julho de 2026 e 17 de julho de 2026, respectivamente,

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

bem como a incorporação dos Juros Remuneratórios das Debêntures e dos CRI das respectivas parcelas ao Saldo Devedor das Debêntures e dos CRI;

(ii) A não declaração do vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, do resgate dos CRI, nos termos da Cláusula 7.1.1. do Termo de Securitização, em razão da verificação de descumprimento pecuniário, conforme previsto na Cláusula 9.2.1., item (a) da Escritura de Emissão, caracterizado pela não recomposição do Fundo de Liquidez, conforme prazo e condições estabelecidos na Assembleia Especial de Investidores realizada em 14 de abril de 2026 ("AEI 14.04.2026");

(iii) A concessão de anuência prévia, afastando-se assim os efeitos do vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários previsto na Cláusula 9.2.1., item (a) da Escritura de Emissão e, consequentemente, afastando-se o resgate dos CRI, nos termos da Cláusula 7.1.1. do Termo de Securitização, de forma a autorizar a não recomposição do Fundo de Liquidez até 31 de dezembro de 2026, ficando suspensa, até referida data, a exigibilidade da recomposição do referido Fundo; e

(iv) A concessão de carência para os pagamentos dos Juros Remuneratórios e da Amortização Ordinária das Debêntures e dos CRI previstos para 17 de agosto de 2026 e 19 de agosto de 2026, respectivamente, e 15 de setembro de 2026 e 17 de setembro de 2026, bem como a incorporação dos Juros Remuneratórios das Debêntures e dos CRI ao Saldo Devedor das Debêntures e dos CRI, alterando-se, portanto, o cronograma de pagamentos constante do Anexo III da Escritura de Emissão e do Anexo II do Termo de Securitização, que passará a vigorar, caso aprovada a presente Ordem do Dia, conforme Anexo II à presente ata.

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, 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 inexiste.

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 dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, do resgate dos CRI, nos termos da Cláusula 7.1.1. do Termo de

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

Securitização, em razão da verificação de descumprimento pecuniário, conforme previsto na Cláusula 9.2.1., item (a) da Escritura de Emissão, caracterizado pelo inadimplemento pecuniário relativo ao pagamento dos Juros Remuneratórios e da Amortização Ordinária das Debêntures e dos CRI, originalmente previstos para 15 de junho de 2026 e 17 de junho de 2026, respectivamente, e 15 de julho de 2026 e 17 de julho de 2026, respectivamente, bem como a incorporação dos Juros Remuneratórios das Debêntures e dos CRI das respectivas parcelas ao Saldo Devedor das Debêntures e dos CRI;

(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 não declaração do vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, do resgate dos CRI, nos termos da Cláusula 7.1.1. do Termo de Securitização, em razão da verificação de descumprimento pecuniário, conforme previsto na Cláusula 9.2.1., item (a) da Escritura de Emissão, caracterizado pela não recomposição do Fundo de Liquidez, conforme prazo e condições estabelecidos na AEI 14.04.2026;

(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 anuência prévia, afastando-se assim os efeitos do vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários previsto na Cláusula 9.2.1., item (a) da Escritura de Emissão e, consequentemente, afastando-se o resgate dos CRI, nos termos da Cláusula 7.1.1. do Termo de Securitização, de forma a autorizar a não recomposição do Fundo de Liquidez até 31 de dezembro de 2026, ficando suspensa, até referida data, a exigibilidade da recomposição do referido Fundo; 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 concessão de carência para os pagamentos dos Juros Remuneratórios e da Amortização Ordinária das Debêntures e dos CRI previstos para 17 de agosto de 2026 e 19 de agosto de 2026, respectivamente, e 15 de setembro de 2026 e 17 de setembro de 2026, bem como a incorporação dos Juros Remuneratórios das Debêntures e dos CRI ao Saldo Devedor das Debêntures e dos CRI, alterando-se, portanto, o cronograma de pagamentos constante do Anexo III da Escritura de Emissão e do Anexo II do Termo de Securitização, que passará a vigorar, caso aprovada a presente Ordem do Dia, conforme Anexo II à presente ata.

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:

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

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(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.

8.4. 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.

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

8.6. 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.

8.7. 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 2.220-2/2001, 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.

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

8.8. 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.

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 406ª Série da 1ª Emissão (IF 21L0146951) da Opea Securitizadora S.A., realizada em 03 de setembro de 2026.)

Mesa:

Jéssica Diniz Custódio	**Felipe Pereira Lima**
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
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

ANEXO I



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