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 105ª EMISSÃO (IF 23B2365601) DA OPEA SECURITIZADORA S.A. REALIZADA EM 02 DE SETEMBRO DE 2026

1. DATA, HORA E LOCAL: no dia 02 de setembro de 2026, às 12:00 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 1ª Série da 105ª 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 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 100% (cem por cento) dos CRI em circulação; tudo conforme assinaturas constantes ao final desta ata.

4. MESA: Presidente: Jéssica Diniz Custódio; Secretário(a): Marcelo Vieira Elaiuy.

5. ORDEM DO DIA: deliberar sobre:

(i) A sustação do Vencimento Antecipado Automático das Notas Comerciais e, consequentemente, do Resgate Antecipado dos CRI, nos termos da Cláusula 9.2, item (i) do Termo de Securitização, em razão da verificação do Evento previsto na Cláusula 7.2.1, item (i) do Termo de Emissão, caracterizado pelo descumprimento das seguintes obrigações pecuniárias:

a. Do pagamento parcial da Amortização ordinária prevista para o dia 13 de agosto de 2026 nas Notas Comerciais e, consequentemente em 17 de agosto de 2026, tendo em vista a insuficiência de recursos disponíveis no

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

Fundo de Liquidez, de forma que ficou pendente o pagamento de R$ 347.655,37 (trezentos e quarenta e sete mil, seiscentos e cinquenta e cinco reais e trinta e sete centavos), sendo certo que os Juros Remuneratórios foram pagos de forma integral ("PMT Agosto/26");

b. Não recomposição, pela Devedora e os Fiadores do Fundo de Liquidez nos termos e condições previstos na cláusula 5.8.1 do Termo de Emissão, tendo em vista a verificação pela Emissora do desenquadramento no mês de agosto de 2026;

(ii) Caso aprovado o item (i), "a." da Ordem do Dia, a concessão de anuência prévia, afastando-se assim os efeitos do Vencimento Antecipado Automático das Notas Comerciais previsto na Cláusula 7.2.1, item (i) do Termo de Emissão e, consequentemente, afastando-se o Resgate Antecipado dos CRI, nos termos da Cláusula 9.2, item (i) do Termo de Securitização, de forma a autorizar a utilização do montante de R$ 241.510,43 (duzentos e quarenta e um mil, quinhentos e dez reais e quarenta e três centavos), correspondente ao saldo disponível na Conta Centralizadora em 17 de agosto de 2026, para o pagamento do saldo pendente referente à PMT Agosto/26, acrescidos da Atualização Monetária, da Remuneração e dos Encargos Moratórios aplicáveis sobre o saldo pendente, sendo certo e acordado que para o evento previsto para o dia 15de setembro 2026, será considerado a remuneração acumulada desde 15 de agosto 2026 até a referida data, permanecendo a Devedora e os Fiadores responsáveis pelo pagamento de todo e qualquer saldo pendente e respectivos acréscimos até a Data de Pagamento do mês de setembro de 2026 (inclusive), sendo certo que, caso aprovado, o referido pagamento será realizado pela Emissora em até 3 (três) Dias Úteis contados da data de realização da presente assembleia; e

(iii) Caso aprovado o item (i), "b." da Ordem do Dia, a concessão, exclusivamente em relação ao desenquadramento do Fundo de Liquidez verificado no mês de agosto de 2026, de prazo adicional de 6 (seis) meses, contados a partir da realização desta assembleia, encerrando-se, portanto, em 26 de fevereiro de 2027, para que a Devedora e os Fiadores realizem a recomposição integral do Fundo de Liquidez ao seu Limite Mínimo de R$ 555.000,00 (quinhentos e cinquenta e cinco mil reais), mediante o pagamento de 6 (seis) parcelas mensais, iguais e sucessivas, no valor de R$ 92.500,00 (noventa e dois mil e quinhentos reais) cada, sendo certo que a presente concessão não implicará alteração do Limite Mínimo do Fundo de Liquidez ou das demais regras de recomposição previstas nos Documentos da Operação para eventuais desenquadramentos futuros.

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/validate

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 sustação do Vencimento Antecipado Automático das Notas Comerciais e, consequentemente, do Resgate Antecipado dos CRI, nos termos da Cláusula 9.2, item (i) do Termo de Securitização, em razão da verificação do Evento previsto na Cláusula 7.2.1, item (i) do Termo de Emissão, caracterizado pelo descumprimento das seguintes obrigações pecuniárias:

a. Do pagamento parcial da Amortização ordinária prevista para o dia 13 de agosto de 2026 nas Notas Comerciais e, consequentemente em 17 de agosto de 2026, tendo em vista a insuficiência de recursos disponíveis no Fundo de Liquidez, de forma que ficou pendente o pagamento de R$ 347.655,37 (trezentos e quarenta e sete mil, seiscentos e cinquenta e cinco reais e trinta e sete centavos), sendo certo que os Juros Remuneratórios foram pagos de forma integral ("PMT Agosto/26");

b. Não recomposição, pela Devedora e os Fiadores do Fundo de Liquidez nos termos e condições previstos na cláusula 5.8.1 do Termo de Emissão, tendo em vista a verificação pela Emissora do desenquadramento no mês de agosto de 2026;

(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 assim os efeitos do Vencimento Antecipado Automático das Notas Comerciais previsto na Cláusula 7.2.1, item (i) do Termo de Emissão e, consequentemente, afastando-se o Resgate Antecipado dos CRI, nos termos da Cláusula 9.2, item (i) do Termo de Securitização, de forma a autorizar a utilização do montante de R$ 241.510,43 (duzentos e quarenta e um mil, quinhentos e dez reais e quarenta e três centavos), correspondente ao saldo disponível na Conta Centralizadora em 17 de agosto de 2026, para o pagamento do saldo pendente referente à PMT Agosto/26, acrescidos da Atualização Monetária, da Remuneração e dos Encargos Moratórios aplicáveis sobre o saldo pendente, sendo certo e acordado que para o evento previsto para o dia 15 de setembro 2026, será considerado a remuneração acumulada desde 15 de agosto 2026 até a referida data, permanecendo a Devedora e os Fiadores responsáveis pelo pagamento de todo e qualquer saldo pendente e respectivos

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

acréscimos até a Data de Pagamento do mês de setembro de 2026 (inclusive), sendo certo que, caso aprovado, o referido pagamento será realizado pela Emissora em até 3 (três) Dias Úteis contados da data de realização da presente assembleia; e

(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, exclusivamente em relação ao desenquadramento do Fundo de Liquidez verificado no mês de agosto de 2026, de prazo adicional de 6 (seis) meses, contados a partir da realização desta assembleia, encerrando-se, portanto, em 26 de fevereiro de 2027, para que a Devedora e os Fiadores realizem a recomposição integral do Fundo de Liquidez ao seu Limite Mínimo de R$ 555.000,00 (quinhentos e cinquenta e cinco mil reais), mediante o pagamento de 6 (seis) parcelas mensais, iguais e sucessivas, no valor de R$ 92.500,00 (noventa e dois mil e quinhentos reais) cada, sendo certo que a presente concessão não implicará alteração do Limite Mínimo do Fundo de Liquidez ou das demais regras de recomposição previstas nos Documentos da Operação para eventuais desenquadramentos futuros.

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. 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

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

danos que estes venham eventualmente a incorrer em decorrência dos atos praticados nos termos desta 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. 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 2.200-2/2001, 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.

8.8. 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, 04 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/validate

(Página de assinaturas da Ata da Assembleia Especial de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 105ª Emissão (IF 23B2365601) da Opea Securitizadora S.A., realizada em 04 de setembro de 2026.)

Mesa:

Jéssica Diniz Custódio	**Marcelo Vieira Elaiuy**
Presidente	*Secretário*

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Emissora

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

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

Agente Fiduciário

Nome: Natália Xavier

Cargo: Procuradora

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