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 137ª EMISSÃO (IF 22K1802248) DA OPEA SECURITIZADORA S.A. REALIZADA EM PRIMEIRA CONVOCAÇÃO EM 14 DE SETEMBRO DE 2026

1. DATA, HORA E LOCAL: no dia 14 de setembro de 2026, às 17:00 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 24 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 12,48% (doze inteiros e quarenta e oito centésimos por cento) dos CRI em circulação; tudo conforme assinaturas constantes ao final desta ata.

4. MESA: Presidente: Mariana Cabrillano Guimarães; Secretário(a): Rafael Ferraz Bincoletto.

5. ORDEM DO DIA: deliberar sobre:

(i) A concessão de anuência prévia, afastando-se assim os efeitos do Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures, previstos na Cláusula 6.3, item (vi) da Escritura de Emissão e, consequentemente, afastando-se o resgate dos CRI, nos termos da Cláusula 6.5.6 do Termo de Securitização, de forma a autorizar, conforme solicitação da Devedora, a venda do Empreendimento de Reembolso objeto da matrícula nº 58.660 do Cartório de Registro de Imóveis de Paranaguá/PR ("Imóvel"), que será feita à terceiros, sendo certo que os recursos oriundos do saldo do preço referente à venda do Imóvel deverão ser circulados na Conta Centralizadora, pela Devedora, em até 3 (três) dias úteis contados da data de seu recebimento ou em até 3 (três) dias úteis contados da data da assinatura da ata, conforme decisão da Devedora, sob pena de configuração do Eventos de Vencimento Antecipado Automático previsto na Cláusula 6.2, item (ii) da Escritura de Emissão; e

(ii) Caso aprovada a matéria constante do item (i) da Ordem do Dia, a concessão de anuência prévia, afastando-se assim os efeitos do Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures,

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

previstos na Cláusula 6.3, item (vi) da Escritura de Emissão e, consequentemente, afastando-se o resgate dos CRI, nos termos da Cláusula 6.5.6 do Termo de Securitização, de forma a autorizar, conforme solicitação da Devedora, a constituição de alienação fiduciária sobre os Empreendimentos de Reembolso objeto das: (a) matrículas nº 2.022, 3.338, 18.116 e 21.083 do 2º Cartório de imóveis Camaçari/BA; e (b) matrícula nº 53.824 do 1º Registro de Imóveis de Uberaba/MG, para fins da viabilização de obtenção de empréstimo, pela Devedora, junto ao Banco Citibank.

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: considerando que somente 12,48% (doze inteiros e quarenta e oito centésimos por cento) dos Titulares dos CRI em circulação participaram, não atingindo quórum suficiente de deliberação, restaram prejudicadas as deliberações das matérias constantes da Ordem do Dia; ficando a Emissora autorizada a tomar as providências para realização de nova convocação.

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 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, pelo Secretário, e por todos os presentes, conforme Lista de Presença anexa.

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

São Paulo, 14 de setembro 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 137ª Emissão (IF 22K1802248) da Opea Securitizadora S.A., realizada em 14 de setembro de 2026.)

Mesa:

Mariana Cabrillano Guimarães	**Rafael Ferraz Bincoletto**
Presidente	*Secretário*

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Emissora

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

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

Nome: Gabriel Takashi Maeda	Nome: Tânia Regina Tritapepe
Cargo: Procurador	Cargo: Procuradora
CPF: 350.857.778-32	CPF: 291.328.958-44
E-mail: gtm@vortx.com.br	E-mail: tgt@vortx.com.br

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

ANEXO I

Lista de Presença do(s) Titular(es) dos CRI



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

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação:

*** O documento pode conter assinaturas não ICP Brasil, confirmadas a partir do email atribuído ao signatário ***

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

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