**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 425ª EMISSÃO (IF 25G3489092) DA OPEA SECURITIZADORA S.A. REALIZADA PRIMEIRA CONVOCAÇÃO EM 18 DE SETEMBRO DE 2026**

**1. DATA, HORA E LOCAL:** no dia 18 de setembro de 2026, às 15:00 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 25 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 52,65% (cinquenta e dois inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) dos CRI em circulação via instrução de voto; tudo conforme assinaturas constantes ao final desta ata.

**4. MESA:** Presidente: Mariana Cabrillano Guimarães; Secretário(a): Marina Tatyana Napolitano Ramos.

**5. ORDEM DO DIA:** deliberar sobre:

(i) A não declaração do Vencimento Antecipado Não Automático das Notas Comerciais e, consequentemente do Resgate Antecipado dos CRI, nos termos da cláusula 6.18, item (i) do Termo de Securitização, tendo em vista a ocorrência do evento previsto no item (xxx) da cláusula 6.1.2 do Termo de Emissão, caracterizado pelo não atendimento da condição prevista na cláusula 4.8.2.1, item (ii), alínea (b), do Termo de Emissão, considerando que o avanço físico das obras do Empreendimento apurado no Relatório Mensal do Agente de Mediação, referente ao mês de julho de 2026, correspondeu a 87,02% (oitenta e sete e dois centésimos por cento), percentual inferior ao mínimo de 93% (noventa e três por cento) exigido para a liberação dos recursos do Fundo de Obras.

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

(ii) A concessão de anuência prévia para a dispensa do cumprimento da condição prevista na cláusula 4.8.2.1, item (ii), alínea "b" do Termo de Emissão, relativa ao percentual mínimo de 93% (noventa e três por cento) de avanço físico as obras do Empreendimento, do mês de agosto de 2026, inclusive, a setembro de 2026, inclusive.

(iii) A concessão de anuência prévia para o desenquadramento do Índice de Garantia do mês de agosto de 2026, inclusive, a outubro de 2026, inclusive, dispensando a configuração do Vencimento Antecipado Não Automático das Notas Comerciais e, consequentemente do Resgate Antecipado dos CRI, nos termos da cláusula 6.18, item (i) do Termo de Securitização;

**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 a Presidente e a 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 via instrução de voto 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 52,65% (cinquenta e dois inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) dos CRI em circulação via instrução de voto, sem manifestação de voto contrário ou abstenção com relação a este item, aprovou(aram) a não declaração do Vencimento Antecipado Não Automático das Notas Comerciais e, consequentemente do Resgate Antecipado dos CRI, nos termos da cláusula 6.18, item (i) do Termo de Securitização, tendo em vista a ocorrência do evento previsto no item (xxx) da cláusula 6.1.2 do Termo de Emissão, caracterizado pelo não atendimento da condição prevista na cláusula 4.8.2.1, item (ii), alínea (b), do Termo de Emissão, considerando que o avanço físico das obras do Empreendimento apurado no Relatório Mensal do Agente de Mediação, referente ao mês de julho de 2026, correspondeu a 87,02% (oitenta e sete e dois centésimos por cento), percentual inferior ao mínimo de 93% (noventa e três por cento) exigido para a liberação dos recursos do Fundo de Obras.

**(ii)** O(s) Titular(es) dos CRI, representando 52,65% (cinquenta e dois inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) dos CRI em circulação via instrução de voto, sem manifestação de voto contrário ou abstenção com relação a este item, aprovou(aram) a concessão de anuência prévia para a dispensa do cumprimento da condição prevista na cláusula 4.8.2.1, item (ii), alínea "b" do Termo de Emissão, relativa ao percentual mínimo

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

de 93% (noventa e três por cento) de avanço físico as obras do Empreendimento, do mês de agosto de 2026, inclusive, a setembro de 2026, inclusive.

**(iii)** O(s) Titular(es) dos CRI, representando 52,65% (cinquenta e dois inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) dos CRI em circulação via instrução de voto, sem manifestação de voto contrário ou abstenção com relação a este item, aprovou(aram) a concessão de anuência prévia para o desenquadramento do Índice de Garantia do mês de agosto de 2026, inclusive, a outubro de 2026, inclusive, dispensando a configuração do Vencimento Antecipado Não Automático das Notas Comerciais e, consequentemente do Resgate Antecipado dos CRI, nos termos da cláusula 6.18, item (i) do Termo de Securitização; e

Em razão das deliberações tomadas pelo(s) Titular(es) dos CRI via instrução de voto 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 Agente Fiduciário e a Emissora informam ao(s) Titular(es) dos CRI e à Devedora que as deliberações constantes dos itens (i), (ii) e (iii) da Ordem do Dia podem ensejar riscos mensuráveis e não mensuráveis aos CRI, notadamente riscos relacionados ao andamento e à conclusão do Empreendimento, à suficiência das garantias e ao fluxo de pagamentos dos CRI, não cabendo ao Agente Fiduciário qualquer responsabilidade pelo mérito da decisão tomada pelos Titulares dos CRI.

**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)

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

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.** 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.

**8.6.** 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 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 pela Presidente, pela Secretária, e por todos os presentes, via instrução de voto, conforme Lista de Presença anexa.

São Paulo, 18 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 425ª Emissão (IF 25G3489092) da Opea Securitizadora S.A., realizada em 18 de setembro de 2026.)*

**Mesa:**

| | |
|---|---|
| **Mariana Cabrillano Guimarães** | **Marina Tatyana Napolitano Ramos** |
| *Presidente* | *Secretária* |

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**

*Emissora*

| | |
|---|---|
| Nome: Mariana Cabrillano Guimarães | Nome: Thatiane Azenha Machado |
| Cargo: Procuradora | Cargo: Procuradora |

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

*Agente Fiduciário*

| | |
|---|---|
| Nome: Andrey Atie | Nome: Tânia Regina Tritapepe |
| Cargo: Procuradora | Cargo: Procuradora |

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