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 25ª EMISSÃO (IF 23C2706233) DA OPEA SECURITIZADORA S.A. REALIZADA PRIMEIRA CONVOCAÇÃO EM 22 DE SETEMBRO DE 2026

1. DATA, HORA E LOCAL: no dia 22 de setembro de2026, 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 02 de setembro de 2026.

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 68,57% (sessenta e oito inteiros e cinquenta e sete centésimos por cento) dos CRI em circulação, via instrução de voto a distância, tudo conforme assinaturas constantes ao final desta ata.

4. MESA: Presidente: Jéssica Diniz Custódio; Secretário(a): Ana Clara Pedrazzi.

5. ORDEM DO DIA: deliberar sobre:

(i) A concessão de anuência prévia, afastando-se assim os efeitos de Vencimento Antecipado Automático das Debêntures previsto na Cláusula 6.1.1, item (i) da Escritura de Emissão de Debêntures e, consequentemente, afastando-se o resgate dos CRI, nos termos da Cláusula 6.2.4. do Termo de Securitização, de forma a autorizar o descumprimento de obrigação pecuniária referente a não liquidação da parcela de Remuneração e Amortização das Debêntures e, consequentemente o não pagamento integral da parcela de Remuneração e Amortização dos CRI, que será devida em setembro de 2026 e em outubro de 2026("PMT Setembro e Outubro/2026");

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

(ii) Caso aprovada a matéria constante no item (i) da Ordem do Dia, aprovar a incorporação dos valores devidos a título das PMTs Setembro e Outubro/2026, nas respectivas datas de pagamento, ao saldo devedor dos CRI, sendo certo que a Tabela de Amortização Programada e de Pagamento da Remuneração, constante no Anexo IV da Escritura de Emissão de Debêntures, bem como a Tabela de Pagamentos dos CRI, constante no Anexo II do Termo de Securitização, passarão a vigorar conforme o disposto no Anexo III da Proposta de Administração, a ser publicada pela Emissora em seu website (www.opea.com.br) e site da CVM, na mesma data de divulgação do Edital de Convocação e que constará como Anexo II da ata da Assembleia; e

(iii) Caso aprovada as matérias constantes nos itens (i) e (ii) da Ordem do Dia, aprovar a liberação de valores retidos nas Contas Vinculadas, de forma extraordinária, para possibilitar que a Devedora realize pagamento de folha salarial e fornecedores, durante única e exclusivamente o período de 02 (dois) meses, ou seja, de setembro e outubro (inclusive) de 2026, mediante transferência para a Conta de Livre Movimentação de titularidade da Devedora especificando o valor a ser liberado, encaminhada por e-mail para a chave securitizadora@opea.com.br e com cópia ao Agente Fiduciário, sendo certo que, após a solicitação, a Emissora realizará a liberação em até 2 (dois) Dias Úteis.

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 Secretária, 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 a distância, 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 68,57% (sessenta e oito inteiros e cinquenta e sete centésimos por cento) dos CRI em circulação, via instrução de voto a distância, sem manifestação de voto contrário ou abstenção com relação a este item, aprovou(aram) a concessão de anuência prévia, afastando-se assim os efeitos de Vencimento Antecipado Automático das Debêntures previsto na Cláusula 6.1.1, item (i) da Escritura de Emissão de Debêntures e, consequentemente, afastando-se o resgate dos CRI, nos termos da Cláusula 6.2.4. do Termo de Securitização, de forma a autorizar o descumprimento de obrigação pecuniária referente a não liquidação da parcela de Remuneração e Amortização das Debêntures e, consequentemente o não pagamento

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

integral da parcela de Remuneração e Amortização dos CRI, que será devida em setembro de 2026 e em outubro de 2026("PMT Setembro e Outubro/2026");

(ii) O(s) Titular(es) dos CRI, representando 68,57% (sessenta e oito inteiros e cinquenta e sete centésimos por cento) dos CRI em circulação, via instrução de voto a distância, sem manifestação de voto contrário ou abstenção com relação a este item, aprovaram a incorporação dos valores devidos a título das PMTs Setembro e Outubro/2026, nas respectivas datas de pagamento, ao saldo devedor dos CRI, sendo certo que a Tabela de Amortização Programada e de Pagamento da Remuneração, constante no Anexo IV da Escritura de Emissão de Debêntures, bem como a Tabela de Pagamentos dos CRI, constante no Anexo II do Termo de Securitização, passarão a vigorar conforme o disposto no Anexo II da presente ata; e

(iii) O(s) Titular(es) dos CRI, representando 68,57% (sessenta e oito inteiros e cinquenta e sete centésimos por cento) dos CRI em circulação, via instrução de voto a distância, sem manifestação de voto contrário ou abstenção com relação a este item, aprovou(aram) a liberação de valores retidos nas Contas Vinculadas, de forma extraordinária, para possibilitar que a Devedora realize pagamento de folha salarial e fornecedores, durante única e exclusivamente o período de 02 (dois) meses, ou seja, de setembro e outubro (inclusive) de 2026, mediante transferência para a Conta de Livre Movimentação de titularidade da Devedora especificando o valor a ser liberado, encaminhada por e-mail para a chave securitizadora@opea.com.br e com cópia ao Agente Fiduciário, sendo certo que, após a solicitação, a Emissora realizará a liberação em até 2 (dois) Dias Úteis.

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,

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

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 2.200-2/2001, 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 pela Presidente, pelo Secretária, e por todos os presentes, conforme Lista de Presença anexa.

São Paulo, 22 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 1ª Série da 25ª Emissão (IF 23C2706233) da Opea Securitizadora S.A., realizada em 22 de setembro de 2026.)

Mesa:

Jéssica Diniz Custódio	**Ana Clara Pedrazzi**
Presidente	*Secretário*

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome: Jéssica Diniz Custódio	Nome: Thatiane Azenha Machado
Cargo: Procuradora	Cargo: Procuradora

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

Agente Fiduciário

Nome: Logan Damasceno Corrêa de Araújo

Cargo: Procurador

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