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

ATA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª E 2ª SÉRIE DA 91ª EMISSÃO (IF 22L1668408; 22L1668409) DA OPEA SECURITIZADORA S.A. REALIZADA EM 25 DE SETEMBRO DE 2026

1. DATA, HORA E LOCAL: no dia 25 de setembro de 2026, às 16:30 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 e 2ª Série da 91ª 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; **(iv)** Cedente; e **(v)** Avalistas, tudo conforme assinaturas constantes ao final desta ata.

4. MESA: Presidente: Thatiane Azenha Machado; Secretário(a): Fabio Oliveira Figueiredo.

5. ORDEM DO DIA: deliberar sobre:

(i) A não declaração, em caráter temporário e condicionado, do Vencimento Antecipado Não Automático das Notas Comerciais e, consequentemente, do Resgate Antecipado Total dos CRI, nos termos da Cláusula 8.1, item (i), do Termo de Securitização, exclusivamente em razão do descumprimento, pela Devedora, até a presente data, do Índice de Cobertura previsto na Cláusula 5.2 do Contrato de Cessão Fiduciária, caracterizado como descumprimento de obrigação não pecuniária nos termos da Cláusula 6.2, item (i), do Termo de Emissão de Notas Comerciais;

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

(ii) Caso aprovado o item (i) da Ordem do Dia, a concessão de carência de pelo período de 60 (sessenta) dias corridos, contado da data de realização desta Assembleia e encerrado em 24 de novembro de 2026 (inclusive) ("Período de Carência do índice de Cobertura"), para que a Devedora promova o integral reenquadramento do Índice de Cobertura, observadas as condições, contrapartidas e demais obrigações a serem deliberadas pelos Titulares dos CRI no âmbito desta Assembleia; e

(iii) Caso aprovado os itens (i) e (ii) da Ordem do Dia, aprovar que durante o Período de Carência do índice de Cobertura seja mantido no Fundo de Reserva o valor mínimo equivalente a R$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais), sendo certo que, passado o referido prazo, o Valor Mínimo do Fundo de Reserva voltará a ser equivalente ao valor das 2 (duas) próximas PMTs dos CRI, conforme previsto na cláusula 12.12 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 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) Colocada em discussão a matéria objeto da Ordem do Dia, os Titulares dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem votos contrários ou abstenções, aprovaram a não declaração, em caráter temporário e condicionado, do Vencimento Antecipado Não Automático das Notas Comerciais e, consequentemente, do Resgate Antecipado Total dos CRI, nos termos da Cláusula 8.1, item (i), do Termo de Securitização, exclusivamente em razão do descumprimento, pela Devedora, até a presente data, do Índice de Cobertura previsto na Cláusula 5.2 do Contrato de Cessão Fiduciária, caracterizado como descumprimento de obrigação não pecuniária nos termos da Cláusula 6.2, item (i), do Termo de Emissão de Notas Comerciais;

(ii) Colocada em discussão a matéria objeto da Ordem do Dia, os Titulares dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem votos contrários ou abstenções, aprovaram a concessão de carência de pelo período de 60 (sessenta) dias corridos, contado da data de realização desta Assembleia e encerrado em 24 de novembro de 2026 (inclusive) ("Período de Carência do índice de Cobertura"), para que a Devedora promova o integral reenquadramento do Índice de Cobertura, observadas as condições,

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

contrapartidas e demais obrigações a serem deliberadas pelos Titulares dos CRI no âmbito desta Assembleia; e

(iii) Colocada em discussão a matéria objeto da Ordem do Dia, os Titulares dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem votos contrários ou abstenções, aprovaram que durante o Período de Carência do índice de Cobertura seja mantido no Fundo de Reserva o valor mínimo equivalente a R$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais), sendo certo que, passado o referido prazo, o Valor Mínimo do Fundo de Reserva voltará a ser equivalente ao valor das 2 (duas) próximas PMTs dos CRI, conforme previsto na cláusula 12.12 do Termo de Securitização.

A referida obrigação permanecerá integralmente vigente e exigível durante o Período de Carência do índice de Cobertura, ficando temporariamente suspenso apenas o exercício do direito de declarar o Vencimento Antecipado Não Automático das Notas Comerciais e, consequentemente, o Resgate Antecipado Total dos CRI, exclusivamente em decorrência do descumprimento objeto desta deliberação e enquanto forem integralmente cumpridas as condições estabelecidas nesta ata.

Como condição essencial, indivisível e determinante para a eficácia da aprovação acima, fica estabelecido o pagamento de *waiver fee* equivalente a 0,5% (meio por cento) do saldo devedor dos CRI da Série Sênior apurado em 15 de setembro de 2026, ou seja, correspondente ao montante total de R$ 948.812,25 (novecentos e quarenta e oito mil, oitocentos e doze reais e vinte e cinco centavos), a ser pago pela Emissora em até 2 (dois) Dias Úteis contados da realização desta Assembleia, com os recursos disponíveis no Fundo de Reserva, de forma que os recursos serão repassados exclusivamente aos Titulares dos CRI da Série Sênior, através de evento genérico pela plataforma da B3. ("Waiver Fee").

Caso o Fundo de Reserva não tenha sido integralmente recomposto ao respectivo Valor Mínimo do Fundo de Reserva até o término do Período de Carência do índice de Cobertura, a Devedora deverá, no prazo máximo de 2 (dois) Dias Úteis contado do término do referido prazo de tolerância, aportar, com recursos próprios, diretamente na Conta do Patrimônio Separado, o montante necessário à recomposição integral do Fundo de Reserva ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva vigente na respectiva data de aporte, já considerado o valor atualizado das 2 (duas) próximas PMTs dos CRI Sênior. O não cumprimento integral e tempestivo da obrigação de aporte prevista neste parágrafo acarretará o descumprimento das condições desta deliberação e da adoção das medidas previstas nos Documentos da Operação relativamente ao Vencimento Antecipado Não Automático das Notas Comerciais e ao consequente Resgate Antecipado Total dos CRI.

A presente deliberação não alcança qualquer outro Evento de Inadimplemento, atual ou futuro, ainda que relacionado à mesma obrigação, nem impede a adoção das medidas previstas nos Documentos da Operação caso seja verificado novo descumprimento,

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

desvio ou ausência de repasse de recebíveis, inadimplemento pecuniário, insuficiência do Fundo de Reserva ou violação de qualquer condição estabelecida nesta ata.

Não ocorrendo o integral reenquadramento do Índice de Cobertura até 26 de novembro de 2026 (inclusive), ou sendo descumprida qualquer condição desta deliberação antes dessa data, o prazo de tolerância ficará imediatamente encerrado, permanecendo caracterizado o descumprimento contratual originalmente verificado. Nessa hipótese, a Emissora e o Agente Fiduciário deverão adotar prontamente as providências previstas nos Documentos da Operação para submissão aos Titulares dos CRI da declaração do Vencimento Antecipado Não Automático das Notas Comerciais e do consequente Resgate Antecipado Total dos CRI, sem prejuízo da execução das garantias e das demais medidas destinadas à preservação dos direitos dos investidores.; e,

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 danos que estes venham eventualmente a incorrer em decorrência dos atos praticados nos termos desta assembleia.

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

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, 25 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/validat

(Página de assinaturas da Ata da Assembleia Especial de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 91ª Emissão (IF 22L1668408; 22L1668409) da Opea Securitizadora S.A., realizada em 25 de setembro de 2026.)

Mesa:

Thatiane Azenha Machado	**Fabio Oliveira Figueiredo**
Presidente	*Secretário*

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome: Thatiane Azenha Machado

Cargo: Procuradora

Nome: Mariana Cabrillano Guimarães

Cargo: Procuradora

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

Agente Fiduciário

Nome: Logan Damasceno Corrêa de Araújo

Cargo: Procurador

[redacted]

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