OPEA SECURITIZADORA S.A.

CNPJ nº 02.773.542/0001-22

na qualidade de sucessora legal por incorporação de acervo cindido da

True Securitizadora S.A., *CNPJ nº 12.130.744/0001-00*

ATA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES
DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DAS 1ª, 2ª E 3ª SÉRIES DA 17ª EMISSÃO (IF 22D1068786; 22D1068881; 23J1646537)
DA OPEA SECURITIZADORA S.A.
REALIZADA EM 01 DE OUTUBRO DE 2026.

1. DATA, HORA E LOCAL: No dia 01 de outubro de 2026, às 09:00 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, na qualidade de sucessora legal por incorporação de acervo cindido da True Securitizadora S.A., CNPJ 12.130.744/0001-00 ("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 em Circulação ("Assembleia").

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 das 1ª, 2ª e 3ª séries da 17ª 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 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 100% (cem por cento) dos CRI em Circulação;

4. MESA: Presidente: Thiago Storoli Lucas. Secretário: Guilherme Nogueira Coutinho.

5. ORDEM DO DIA: Deliberar sobre:

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

(i) Ratificar o Vencimento Antecipado Automático das Notas Comerciais e, consequentemente, do resgate total dos CRI correspondentes, nos termos da Cláusula 9.1.1, item (a) do Termo da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais, em Série Única, com Garantias Reais, para Colocação Privada, da Itapeva Desenvolvimento Logístico Ltda. ("Termo da 2ª Emissão"), em razão do não pagamento integral das PMTs das Notas Comerciais, lastro dos CRI, vencidas nos dias 23 de setembro de 2025, e consequentemente os CRI em 25 de setembro de 2025, sendo certo que os recursos disponíveis na Conta Arrecadadora não foram suficientes para o pagamento integral dos valores devidos, com o intempestivo pagamento pela Itapeva Desenvolvimento Logístico Ltda., sociedade empresária limitada, com sede no município de Itapeva, estado de Minas Gerais, na Rua Edu Valentim Vilaça, nº 25, 2º andar, sala 3, bairro Centro, CEP 37655-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.483.519/0001-80 ("Devedora");

(ii) Ratificar o Vencimento Antecipado Automático das Notas Comerciais e, consequentemente, o resgate total dos CRI correspondentes, nos termos da Cláusula 9.1.1, item (a) da "Escritura Particular da 1ª Emissão de Notas Comerciais, em Série Única, com Garantias Reais, para Colocação Privada, da Itapeva Desenvolvimento Logístico Ltda.", de 22 de abril de 2022 ("Termo da 1ª Emissão"), em razão do descumprimento da Recomposição do Fundo de Reserva de Juros, prevista na cláusula 5.2.7.1 do Termo da 1ª Emissão, no valor total de R$ 1.633.041,65 (um milhão, seiscentos e trinta e três mil, quarenta e um reais e sessenta e cinco centavos), conforme Data de Verificação de Setembro de 2026;

(iii) Declarar o Vencimento Antecipado Não Automático das Notas Comerciais e, consequentemente, o resgate total dos CRI correspondentes, nos termos da Cláusula 9.2.1, item (g) do Termo da 1ª Emissão, em razão do não atendimento do Índice de Cobertura da Alienação Fiduciária dos Imóveis, o qual foi apurado em 90% (noventa por cento), ou seja, superior ao permitido, nos termos da cláusula 5.2.1.1 do referido instrumento, conforme última Data de Verificação de Junho de 2026;

(iv) Ratificar a utilização do montante de R$ 1.427.700,15 (um milhão quatrocentos e vinte e sete mil setecentos reais e quinze centavos), proveniente do Fundo de Reserva de Juros, para o pagamento da PMT referente ao mês de agosto de 2025;

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

(v) Para os fins dos itens "i" a "iii" da Ordem do Dia, com a finalidade de preservação, recuperação e realização dos direitos creditórios e garantias que integram referido patrimônio separado, deliberar pela liberação dos recursos mantidos na Conta Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização), com exceção do montante constante do Fundo de Despesas, no valor de até R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), diretamente em favor da Devedora em até 2 (dois) Dias Úteis contados de comunicação a ser encaminhada à Emissora pelos representantes devidamente constituídos dos Titulares de CRI abaixo mencionada, com cópia à Devedora e ao Agente Fiduciário, com a indicação dos beneficiários e as respectivas contas correntes para transferência, como medida instrumental e necessária à continuidade das atividades operacionais mínimas indispensáveis à manutenção, conservação e geração de receitas dos Imóveis e demais ativos que compõem as garantias dos CRI no âmbito do processo de excussão de garantias e liquidação do Patrimônio Separado, não se confundindo, portanto, com um aporte incondicional em favor da Devedora, tampouco com qualquer benefício ou renegociação que contrarie os efeitos do vencimento antecipado, caso aprovado conforme os itens "i" a "iii" acima ("Liberação Devedora"). É certo que: (i) em caso de necessidade de utilização de recursos para pagamento de despesas do Patrimônio Separado, a Emissora poderá, a seu exclusivo critério, utilizar os recursos da conta do Patrimônio separado antes da Liberação Devedora; (ii) os demais recursos existentes e disponíveis no Patrimônio Separado serão utilizados para (ii.a) recomposição do Fundo de Despesas; e (ii.b) amortização dos CRI em até 5 (cinco) Dias Úteis da liberação deste valor para a Devedora; e (iii) a Emissora poderá realizar, com os recursos existentes na conta do Patrimônio Separado, por conta e ordem da Devedora, eventuais pagamentos de despesas relacionadas a continuidade das atividades operacionais mínimas indispensáveis à manutenção, conservação e geração de receitas dos Imóveis e demais ativos que compõem as garantias dos CRI, conforme orientação dos Titulares dos CRI e mediante aprovação do compliance da Emissora, sempre limitado ao valor de até R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) previsto neste item (v); e

(vi) Deliberar pela excussão da garantia fiduciária representada pela alienação fiduciária de quotas representativas da totalidade do capital social da Devedora, constituída nos termos do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças", celebrado entre os titulares das quotas da Devedora, na qualidade de fiduciantes, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, com interveniência anuência da Devedora, conforme aditado ("Contrato de AF de Quotas" e "AF de Quotas"),

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

de acordo com os procedimentos estabelecidos nos termos do art. 8º-B do Decreto Lei nº 911/69 e Cláusula 7.1 e seguintes do Contrato de AF de Quotas, conforme aplicável, ficando a Emissora devidamente autorizados a adotar os procedimentos descritos nos dispositivos acima mencionados.

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.

O Agente Fiduciário questionou a Emissora e 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, bem como entre partes relacionadas, conforme definição prevista na Resolução CVM 94/2022 - Pronunciamento Técnico CPC 05, bem como no artigo 32 da Resolução CVM 60, ao artigo 115, § 1º, da Lei nº 6.404/76, e outras hipóteses previstas em lei, conforme aplicável, sendo informado por todos os presentes que tais hipóteses inexistem.

Ainda, antes das Deliberações, a Emissora, o Agente Fiduciário e os Titulares dos CRI consignam que a Reabertura da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, prevista para 15 de março de 2026, conforme deliberado pelos Titulares dos CRI representando 100% dos CRI em Circulação, no âmbito da Assembleia Especial de Titulares dos CRI realizada em 24 de fevereiro de 2026 não foi realizada, sem qualquer tipo de impacto à Emissão, não implicando em qualquer alteração ou prejuízo às matérias da Ordem do Dia desta Assembleia.

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) ratificar o Vencimento Antecipado Automático das Notas Comerciais e, consequentemente, do resgate total dos CRI correspondentes, nos termos da Cláusula 9.1.1, item (a) do Termo da 2ª Emissão, em razão do não pagamento integral das PMTs das Notas Comerciais, lastro dos CRI, vencidas nos dias 23 de setembro de 2025, e

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

consequentemente os CRI em 25 de setembro de 2025, sendo certo que os recursos disponíveis na Conta Arrecadadora não foram suficientes para o pagamento integral dos valores devidos, com o intempestivo pagamento pela Devedora;

(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) ratificar o Vencimento Antecipado Automático das Notas Comerciais e, consequentemente, o resgate total dos CRI correspondentes, nos termos da Cláusula 9.1.1, item (a) do Termo da 1ª Emissão, em razão do descumprimento da Recomposição do Fundo de Reserva de Juros, prevista na cláusula 5.2.7.1 do Termo da 1ª Emissão, no valor total de R$ 1.633.041,65 (um milhão, seiscentos e trinta e três mil, quarenta e um reais e sessenta e cinco centavos), conforme Data de Verificação de Setembro de 2026;

(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) declarar o Vencimento Antecipado Não Automático das Notas Comerciais e, consequentemente, o resgate total dos CRI correspondentes, nos termos da Cláusula 9.2.1, item (g) do Termo da 1ª Emissão, em razão do não atendimento do Índice de Cobertura da Alienação Fiduciária dos Imóveis, o qual foi apurado em 90% (noventa por cento), ou seja, superior ao permitido, nos termos da cláusula 5.2.1.1 do referido instrumento, conforme última Data de Verificação de Junho de 2026;

(iv) 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) ratificar a utilização do montante de R$ 1.427.700,15 (um milhão quatrocentos e vinte e sete mil setecentos reais e quinze centavos), proveniente do Fundo de Reserva de Juros, para o pagamento da PMT referente ao mês de agosto de 2025;

(v) 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), para os fins dos itens “i” a “iii” da Ordem do Dia, com a finalidade de preservação, recuperação e realização dos direitos creditórios e garantias que integram referido patrimônio separado, a Liberação Devedora. É certo que: (i) em caso de necessidade de utilização de recursos para pagamento de despesas do Patrimônio Separado, a Emissora poderá, a seu exclusivo critério, utilizar os recursos da conta do

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

Patrimônio separado antes da Liberação Devedora; (ii) os demais recursos existentes e disponíveis no Patrimônio Separado serão utilizados para (ii.a) recomposição do Fundo de Despesas; e (ii.b) amortização dos CRI em até 5 (cinco) Dias Úteis da liberação deste valor para a Devedora; e (iii) a Emissora poderá realizar, com os recursos existentes na conta do Patrimônio Separado, por conta e ordem da Devedora, eventuais pagamentos de despesas relacionadas a continuidade das atividades operacionais mínimas indispensáveis à manutenção, conservação e geração de receitas dos Imóveis e demais ativos que compõem as garantias dos CRI, conforme orientação dos Titulares dos CRI e mediante aprovação do compliance da Emissora, sempre limitado ao valor de até R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) previsto neste item (v); e

(vi) 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 excussão da garantia fiduciária representada pela AF de Quotas, constituída nos termos do Contrato de AF de Quotas, de acordo com os procedimentos estabelecidos nos termos do art. 8º-B do Decreto Lei nº 911/69 e Cláusula 7.1 e seguintes do Contrato de AF de Quotas, conforme aplicável, ficando a Emissora devidamente autorizados a adotar os procedimentos descritos nos dispositivos acima mencionados.

Os Titulares dos CRI consignam, com relação ao item "(v)" da Ordem do Dia, que, neste momento, não será realizada a excussão da Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido no Termo de Securitização), sendo que a adoção de quaisquer medidas neste sentido deverão ser objeto de deliberação própria e posterior, em sede de Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

Fica consignado, para todos os fins e efeitos de direito, em especial quanto ao disposto na Cláusula 9.1.2 do Termo da 2ª Emissão, que os efeitos do Vencimento Antecipado Automático, nos termos dos itens "(i)" e "(ii)" da Ordem do Dia, estão configurados desde a data desta Assembleia.

A Emissora consigna que as matérias constantes dos itens (i), (ii), (iii), (iv) e (vi) da ordem do dia da Assembleia Especial de Titulares dos CRI realizada em 30 de setembro de 2025, suspensa e reaberta em 14 de outubro de 2025, suspensa e reaberta em 03 de novembro de 2025, suspensa e reaberta em 24 de novembro de 2025, suspensa e reaberta em 19 de dezembro de 2025, suspensa e reaberta em 24 de fevereiro de 2026 ("AEI 30.09.2025")

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

foram integralmente deliberadas no âmbito desta Assembleia, por meio dos itens (i) a (iv) da Ordem do Dia. Em razão da superveniente deliberação sobre tais matérias, fica sem efeito a reabertura da AEI 30.09.2025 por perda superveniente de seu objeto.

8. DISPOSIÇÕES FINAIS:

8.1. O Agente Fiduciário informa, aos Titulares dos CRI, que as deliberações desta Assembleia podem ensejar riscos não mensuráveis, no presente momento, aos CRI, incluindo, mas não se limitando, a majoração do risco de crédito, em razão: (i) de consecução inexitosa de eventual procedimento de recuperação de crédito; (ii) eventual incapacidade de recuperação das despesas e custos antecipados em razão do processo de excussão das garantias; e (iii) incapacidade financeira da Devedora.

8.2. 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.

8.3. 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.

8.4. O Agente Fiduciário e a Emissora informam que o(s) Titular(es) dos CRI são integralmente responsáveis pela validade e efeitos dos atos realizados e das decisões tomadas por eles no âmbito desta assembleia, razão pela qual reitera que não são responsáveis por quaisquer despesas, custos ou danos que venham eventualmente incorrer em decorrência dos atos praticados nos termos desta assembleia, desde que em estrita observação às decisões tomadas pela comunhão do(s) Titular(es) dos CRI. Assim, reforçam que o(s) Titular(es) dos CRI são responsáveis integralmente por quaisquer despesas, custos ou danos que o Agente Fiduciário e/ou a Emissora, sem culpa ou dolo, venham a incorrer em razão desse processo decisório. O Agente Fiduciário e a Emissora

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

permanecem responsáveis pelo cumprimento de todas as obrigações atribuídas a eles nos Documentos da Operação e na legislação aplicável.

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

São Paulo, 01 de outubro 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/valida

(Página de assinaturas da Ata da Assembleia Especial de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª e 3ª Séries da 17ª Emissão da Opea Securitizadora S.A., na qualidade de sucessora legal por incorporação de acervo cindido da True Securitizadora S.A. (IF 22D1068786; 22D1068881; 23J1646537) realizada em 01 de outubro de 2026)

Mesa:

Thiago Storoli Lucas	Guilherme Nogueira Coutinho
Presidente	*Secretário*

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome: Thiago Storoli Lucas	Nome: Mariana Cabrillano Guimarães
Cargo: Procurador	Cargo: Procuradora

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

Nome: Paulo Henrique Resende Coutinho	Nome: Tânia Regina Tritapepe
Cargo: Procurador	Cargo: Procuradora

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